

Договор генерального подряда № 111

г. Ульяновск

«00» ____ 2011 г.

Индивидуальный предприниматель Иванов Иван Иванович, зарегистрированный по адресу: 432063, г. Ульяновск, ул. XXXX, Свидетельство № XXX от «05» августа 1996 года, серия 73 № 000XXX, именуемый в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью XXXX, расположенное по адресу: 432045, г. Ульяновск, ул. XXXX, зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы России по Засвияжскому району г. Ульяновска «04» февраля 2008 года за № XXXX, Свидетельство 73 № XXXX от «04» февраля 2008 года, именуемое в дальнейшем «Генподрядчик», в лице Генерального директора Петрова Петра Петровича, действующего на основании Устава, с другой стороны (в дальнейшем участники договора именуются также «Стороны» и «Сторона»), заключили настоящий договор («Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Заказчик поручает, а Генподрядчик принимает на себя генеральный подряд на строительство: Торгово-офисного комплекса «XXXXX» по адресу: г. Ульяновск, ул. XXXXX, в соответствии с утвержденной технической документацией, требованиями СНиП и действующих нормативных документов, а также утвержденной локальной сметой № ЛС-228а (далее по тексту – «Объект»).

Проект разработан ООО «ПППП» и утвержден Председателем КАиГ мэрии г. Ульяновска Н.Н.Клейменовой 26.01.2010 г.

Состав и содержание технической документации: 0000

Срок представления технической документации Заказчиком: в течении 3-х дней с момента заключения договора. Правомочия Заказчика в отношении земельного участка, предоставляемого под строительство

Торгового центра по ул. XXXX

подтверждаются Свидетельством о государственной регистрации права серия 73 АТ № XXXXX от 25.10.2006 г. (Приложение к договору.)

Разрешение на строительство выдано Мэрией г. Ульяновска № RU XXXXX от 26.01.2010 г. (Приложение к договору.)

1.2. Заказчик обязуется принять от Генподрядчика результаты выполненных работ и оплатить обусловленную Договором цену в порядке, установленном пунктами 3.1.-3.4.

2. Стоимость работ

2.1. Стоимость подлежащих выполнению Генподрядчиком по настоящему Договору работ по строительству Объекта определяется согласованной Сторонами Локальной сметой № ЛС-228а (Приложение к договору) и составляет 0 0000 (00000) рублей, в том числе НДС 18 %, что составляет 00000 (00000) рублей.

2.2. Договорная цена подлежащих выполнению Генподрядчиком работ утверждается Сторонами до начала выполнения работ путем подписания смет (сметы) к настоящему Договору.

2.3. При изменении стоимости строительных материалов во время строительства по сравнению с датой начала работ, Стороны договариваются об изменении стоимости работ. Заказчик обязуется принять это во внимание и компенсировать разность в стоимости.

2.4. Стоимость фактически выполненных Генподрядчиком работ определяется на основании ежемесячных актов сдачи-приемки выполненных работ, исходя из утвержденной договорной цены и объемов выполненных работ.

2.5. Стоимость дополнительных работ, возникших в процессе выполнения работ и не учтенных в смете или договорной цене, определяется на основании дополнительных соглашений.

3. Порядок расчетов

3.1. Заказчик в течении 10-ти дней с момента подписания договора перечисляет на расчетный счет Генподрядчика аванс в размере 50 % от договорной стоимости работ, подлежащих выполнению Генподрядчиком и аванс, по соглашению сторон, на работы, выполняемые субподрядными организациями.

3.2. Оплата Заказчиком фактически выполненных Генподрядчиком работ производится на основании подписанных Актов выполненных работ (форма КС-2) и Справок о стоимости выполненных работ и затрат (форма КС-3) за вычетом ранее полученного аванса. Оплата производится не позднее 5 календарных дней с момента подписания документов по форме КС-2 и КС-3.

3.3. Все расчеты по Договору осуществляются путем перечисления Заказчиком денежных средств на расчетный счет Генподрядчика. Иные формы расчетов допускаются только по письменному соглашению Сторон. Стоимость материалов и оборудования, поставленных Заказчиком, засчитывается при оформлении актов выполненных работ.

4. Обязанности Генподрядчика

4.1. Для выполнения работ по настоящему договору Генподрядчик принимает на себя следующие обязательства:

4.1.1. Выполнить все работы по строительству Объекта в объеме и в сроки, предусмотренные настоящим Договором и приложениями к нему, и сдать Объект Заказчику в установленный срок.

4.1.2. Обеспечить:

- производство работ в полном соответствии с проектно-сметной документацией, строительными нормами и правилами;
- качество выполнения всех работ в соответствии с проектной документацией, действующими нормами и техническими условиями;
- своевременное устранение недостатков и дефектов, выявленных при приемке работ и в течение гарантийного срока эксплуатации Объекта.

4.1.3. Возвести собственными силами за счет средств Заказчика на территории строительной площадки все временные сооружения, необходимые для выполнения работ по настоящему Договору.

4.1.4. Осуществить в установленном порядке временные подсоединения коммуникаций на период выполнения работ на строительной площадке и подсоединения вновь построенных коммуникаций в точках подключения в соответствии с проектом. Точки и условия подсоединения согласовывает с эксплуатирующими организациями Заказчик. При согласовании с Заказчиком, последний компенсирует Генподрядчику затраты на оплату услуг эксплуатирующих организаций в соответствии с п.3.5 настоящего Договора.

4.1.5. Обеспечить в ходе строительства выполнение на строительной площадке необходимых мероприятий по технике безопасности, пожарной безопасности, охране окружающей среды.

4.1.6. Обеспечить содержание и уборку строительной площадки и прилегающей к ней уличной полосы.

Строительный мусор вывозится Генподрядчиком в места, указанные Заказчиком.

4.1.7. Немедленно известить Заказчика и до получения от него указаний приостановить работы при обнаружении:

- непригодности или недоброкачества предоставленных Заказчиком материалов, оборудования, технической документации;
- возможных неблагоприятных для Заказчика последствий выполнения его указаний о способе исполнения работы;
- иных, не зависящих от Генподрядчика обстоятельств, угрожающих годности или прочности результатов выполняемой работы, либо создающих невозможность ее завершения в срок.

4.1.8. Генподрядчик не вправе использовать в ходе осуществления работ материалы и оборудование, предоставленные Заказчиком, или выполнять указания последнего, если это может привести к нарушению обязательных для Сторон требований по охране окружающей среды и безопасности строительных работ.

4.1.9. Ежемесячно до 27-го числа текущего месяца представлять Заказчику формы КС-2 и КС-3 в четырех оригинальных экземплярах каждый документ и счет-фактуру.

4.1.10. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в других статьях настоящего Договора.

4.2. Выбор привлекаемых субподрядных организаций для выполнения строительно-монтажных работ осуществляется совместно с Заказчиком на конкурсной основе по критериям, установленным с согласия Сторон. Стоимость субподрядных работ согласовывается Генподрядчиком с Заказчиком.

5. Обязанности Заказчика

5.1. Для выполнения настоящего договора Заказчик обязуется:

5.1.1. Предоставить на период строительства отведенный в натуре земельный участок с геодезической разбивочной основой, разрешение на строительство, разрешение об отводе мест для складирования строительного мусора.

5.1.2. Передать Генподрядчику проектно-сметную документацию, утвержденную к производству работ, в сроки, установленные настоящим договором проектную и разрешительную документации. Передаваемая документация должна быть составлена в соответствии с требованиями строительных норм и правил.

5.1.3. Обеспечить Генподрядчика на период выполнения работ электроэнергией, телефонной связью, водой в необходимых объемах.

5.1.4. Участвовать в освидетельствовании скрытых работ.

5.1.5. Обеспечить осуществление авторского надзора и технического надзора.

5.1.6. Произвести приемку и оплату выполненных Генподрядчиком работ в порядке, предусмотренном в статьях 2, 3, 7.

5.1.7. Обеспечивать непрерывный режим финансирования в течение всего периода ведения работ.

5.1.8. В период действия настоящего Договора, не позднее 27-го числа месяца, следующего за отчетным, осуществлять прием объемов выполненных работ с подписанием форм КС-2 и КС-3. В случае неподписания указанных форм в 3-дневный срок со дня их подачи дать мотивированное письменное обоснование отказа.

5.1.9. Передать Генподрядчику перечень исполнительной документации, необходимой для приемки объекта.

5.1.10. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в других статьях настоящего Договора.

6. Сроки выполнения работ

6.1. Календарные сроки выполнения работ определены Сторонами в следующем порядке:

Начало работ: в течение 10 рабочих дней со дня передачи строительной площадки, выдачи утвержденной к производству работ проектной документации (всей технической документации Генподрядчику) и поступления аванса на расчетный счет Генподрядчика.

Окончание работ: до 30 июля 2011 года.

В случае несвоевременной передачи Заказчиком утвержденной проектной документации (технической документации), отсутствия финансирования и невыполнения других обязательств по Договору Генподрядчик имеет право на продление срока окончания работ на соответствующий период, что оформляется протоколом согласования с подписями Сторон, в случае отказа Заказчика от подписания соглашения о продлении срока, факт продления срока может фиксироваться в одностороннем порядке, при наличии фактов, подтверждающих вину Заказчика.

6.2. Срок окончания работ определяется моментом подписания актов выполненных работ в полном объеме, согласно цены договора, Генподрядчиком и Заказчиком.

7. Сдача и приемка работ

7.1. Заказчик назначает своего представителя на строительстве, который от его имени совместно с Генподрядчиком осуществляет приемку выполненных работ по акту приемки.

7.2. Объект предьявляется для сдачи работ без чистовой отделки, а именно:

- без чистых полов;
- без внутренних межкомнатных и санузловых дверей;
- без окраски и оклейки стен;
- без побелки потолков;
- без сантехнического оборудования (ванна, унитаз, раковина);
- без установки электроплиты;
- без установки счетчиков горячей и холодной воды;
- без установки водоразборной арматуры.

7.3. До начала приемки законченного строительством Объекта Генподрядчик передает Заказчику исполнительную документацию согласно перечню, переданному Заказчиком Генподрядчику, в соответствии с обязательствами Заказчика по Договору.

7.4. Дополнительная экспертиза принимаемой Заказчиком части работ или всех работ в целом осуществляется, при необходимости, Заказчиком за свой счет.

7.6. При сдаче работы Заказчику Генподрядчик обязан сообщить ему о требованиях, которые необходимо соблюдать для эффективного и безопасного использования результатов работы, а также возможных для самого Заказчика и других лиц последствий несоблюдения соответствующих требований.

8. Скрытые работы

8.1. Скрытые работы должны приниматься представителем Заказчика. Генподрядчик приступает к выполнению последующих работ только после приемки Заказчиком скрытых работ и составления актов освидетельствования этих работ. Срок освидетельствования скрытых работ Заказчиком в течении одного дня с момента сообщения об этом Заказчиком.

8.2. В случае, если представителем Заказчика внесены в журнал производства работ замечания по выполненным скрытым работам, то они не должны закрываться Генподрядчиком без письменного разрешения Заказчика, за исключением случаев неявки представителя Заказчика для приемки. Если закрытие работ выполнено без подтверждения представителем Заказчика (представитель Заказчика не был информирован об этом или информирован с опозданием), то Генподрядчик за свой счет обязуется открыть любую часть скрытых работ, не прошедших приемку представителем Заказчика, согласно его указанию, а затем - восстановить ее.

8.3. Готовность принимаемых ответственных конструкций, скрытых работ и систем подтверждается подписанием представителем Заказчика и Генподрядчиком актов освидетельствования конструкций и скрытых работ, актов гидравлического испытания (включая испытания на герметичность и давление) и приемки каждой системы в отдельности.

9. Гарантии качества выполненной работы

9.1. Гарантийный срок нормальной эксплуатации объекта и входящих в него инженерных систем, оборудования, материалов и работ устанавливается 3 (Три) года с даты подписания актов выполненных работ в полном объеме по договору.

9.2. Если в период гарантийной эксплуатации обнаружатся дефекты, допущенные по вине Генподрядчика, то Генподрядчик обязан их устранить за свой счет и в согласованные с Заказчиком сроки. Для участия в составлении акта, фиксирующего дефекты, согласования порядка и сроков их устранения Генподрядчик обязан направить своего представителя не позднее 10 дней со дня получения письменного извещения Заказчика. Гарантийный срок в этом случае продлевается соответственно на период устранения дефектов.

9.3. При неявке Генподрядчика для составления акта, либо отказе его от подписания акта без указания причин, Заказчик делает об этом запись в акте, подписывает его в одностороннем порядке и направляет акт Генподрядчику для устранения отраженных в нем дефектов.

9.4. В случае обоснованного отказа Генподрядчика от подписания акта либо наличия разногласий по качеству работ, оборудования, материалов Заказчик назначает независимую квалифицированную экспертизу. При этом расходы на проведение экспертизы оплачиваются Заказчиком. Если экспертной комиссией (экспертом) будет подтверждено некачественное выполнение работ или примененных материалов, расходы, понесенные Заказчиком на проведение экспертизы, оплатит Генподрядчик.

9.5. В случае неустранения Генподрядчиком недостатков в установленные сроки Заказчик вправе устранить их самостоятельно либо с помощью третьих лиц и взыскать с Генподрядчика возмещение своих расходов, связанных с их устранением.

9.6. Указанные гарантии не распространяются на случаи преднамеренного повреждения Объекта, а также на случаи нарушения правил эксплуатации Заказчиком или третьими лицами.

10. Обеспечение строительства материалами и оборудованием

10.1. Генподрядчик принимает на себя обязательство обеспечить строительство Объекта строительными материалами, изделиями и конструкциями в соответствии с технической документацией.

10.2. Порядок обеспечения строительства Объекта инженерным (технологическим) оборудованием устанавливается по соглашению Сторон.

10.3. В случае самостоятельного обеспечения Заказчиком строительства Объекта материалами и оборудованием он передает их по акту Генподрядчику. Генподрядчик обязуется обеспечить приемку, разгрузку и складирование прибывающих на объект материалов и оборудования Заказчика.

10.4. Все поставляемые для строительства материалы и оборудование должны иметь соответствующие сертификаты, технические паспорта и другие документы, удостоверяющие их качество.

10.5. Сторона, передающая оборудование в монтаж, обязана сопроводить его документацией предприятия-изготовителя, необходимой для монтажа.

10.6. Генподрядчик несет ответственность за сохранность всех поставленных и переданных ему по акту в монтаж для реализации Договора материалов и оборудования до подписания акта приемки работ.

10.7. Каждая Сторона несет ответственность за соответствие используемых материалов и оборудования, поставляемых этой Стороной, проектным спецификациям, государственным стандартам и техническим условиям.

11. Охранные мероприятия

11.1. Охрану строящегося Объекта осуществляет Генподрядчик. Охрану построенного Объекта, осуществляет Заказчик.

11.2. Затраты по усиленной охране Объекта охранными организациями МВД и частными организациями, имеющими право на осуществление охранной деятельности, включаются в перечень прочих работ и затрат и оплачиваются Заказчиком.

12. Имущественная ответственность сторон

12.1. За нарушение срока окончания работ по вине Генподрядчика Заказчик вправе взыскать с него штраф в размере 0,03 % от суммы Договора за каждый день просрочки.

12.2. За нарушение Заказчиком условий оплаты произведенных работ Генподрядчик имеет право взыскать с него штраф в размере 0,03 % от суммы Договора за каждый день просрочки.

12.3. Стороны в одностороннем порядке определяют необходимость и целесообразность применения указанных санкций и имеют право не начислять и не взыскивать штраф и пени, установленные п.12.1.-12.2. настоящего Договора.

12.4. Меры ответственности Сторон, не предусмотренные в настоящем Договоре, применяются в соответствии с нормами гражданского законодательства Российской Федерации.

12.5. Уплата пени и штрафов за просрочку или иное ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, а также возмещение убытков, причиненных ненадлежащим исполнением обязательств, не освобождает Стороны от исполнения этих обязательств.

13. Обстоятельства непреодолимой силы

13.1. Под обстоятельствами непреодолимой силы понимаются обстоятельства, которые могут возникнуть после заключения Договора в результате непредвиденных или непреодолимых Сторонами событий.

13.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, а именно: пожара, наводнения, землетрясения, войны, запретительных актов государственных органов, носящих общий характер, и их последствий, при условии, что эти обстоятельства и их последствия непосредственно повлияли на исполнение обязательств по Договору. В таком случае срок исполнения обязательств по Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства или их последствия.

13.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, вследствие обстоятельств непреодолимой силы, должна без промедления в письменной форме известить другую Сторону о наступлении этих обстоятельств, но не позднее 3 дней с момента их наступления. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств и возможных их последствиях. Сторона также без промедления должна известить другую Сторону в письменной форме о прекращении этих обстоятельств, но не позднее 3 дней после их прекращения.

Неизвещение или несвоевременное извещение другой Стороны о наступлении обстоятельств непреодолимой силы Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, влечет за собой утрату права для этой Стороны ссылаться на эти обстоятельства.

Достаточным доказательством наличия таких обстоятельств и их продолжительности будет служить письменное свидетельство Торгово-промышленной палаты РФ.

13.4. Если последствия, вызванные этими обстоятельствами, будут длиться более 1 месяцев, то Стороны встретятся, чтобы обсудить, какие меры принять в создавшейся ситуации. Если в течение последующего месяца Стороны не смогут договориться по существу дела, то каждая из Сторон вправе расторгнуть Договор.

14. Порядок разрешения споров

14.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между Сторонами.

14.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде в установленном законодательством порядке.

15. Порядок изменения и дополнения договора

15.1. Заказчик вправе вносить изменения в объем работ, которые, по его мнению, необходимы, но не изменяют проект, по которому ведется строительство. В случае необходимости внесения изменений Заказчик обязан направить письменное распоряжение, обязательное к исполнению Генподрядчиком, с указанием:

- увеличить или сократить объем работы, включенной в настоящий Договор;
- исключить какую-либо работу;
- изменить характер, качество или вид определенной работы;
- выполнить дополнительную работу, необходимую для завершения строительства.

Если такие изменения повлияют на стоимость или срок завершения строительства, то Генподрядчик приступает к их выполнению только после подписания Сторонами соответствующего дополнительного соглашения, становящегося с момента его подписания неотъемлемой частью настоящего Договора.

15.2. Заказчик вправе вносить изменения в техническую документацию при условии, если вызываемые этим дополнительные работы по стоимости не превышают 1 % от согласованной договорной цены и не меняют характера работ, предусмотренных Договором до момента внесения таких изменений. При этом договорная цена и сроки выполнения работ, определенные Договором, корректируются. Внесение в техническую документацию изменений в объеме более 2 % от стоимости работ по Договору производится при взаимном согласии Сторон и оформляется дополнительным соглашением, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора. На дополнительные работы составляется согласованная Сторонами дополнительная смета, также являющаяся неотъемлемой частью Договора.

15.3. Договорная цена может быть изменена по взаимному согласию Сторон, что закрепляется дополнительным соглашением, становящимся с момента его подписания неотъемлемой частью настоящего Договора.

15.4. Сроки начала и окончания работ могут быть изменены по взаимному согласию сторон, что закрепляется дополнительным соглашением, становящимся с момента его подписания неотъемлемой частью настоящего Договора.

15.5. Изменения графика производства работ, сроков поставки материалов и оборудования Заказчиком, если они могут повлиять на продолжительность строительства и его стоимость, производятся на основании дополнительного соглашения Сторон, уточняющего договорную цену и сроки строительства и становящимся с момента его подписания неотъемлемой частью настоящего Договора.

15.6. Любая договоренность между Сторонами, влекущая за собой новые обязательства, не предусмотренные настоящим Договором, считается действительной, если она подтверждена Сторонами в письменной форме в виде дополнительного соглашения или протокола.

16. Расторжение договора

16.1. Заказчик вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке в случаях систематического нарушения Генподрядчиком сроков выполнения работ и несоблюдения требований по качеству работ.

16.2. Генподрядчик вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке в случаях:

- остановки Заказчиком строительства по причинам, независящим от Генподрядчика, на срок превышающий 1 месяца;
- задержки Заказчиком расчетов за выполненные работы на срок, превышающий 1 месяца;
- внесения Заказчиком изменений в проектную документацию, увеличивающих стоимость строительства более чем на 3 % от согласованной договорной цены.

16.3. Договор может быть расторгнут по взаимному согласию Сторон, что оформляется путем подписания соответствующего дополнительного соглашения.

17. Заключительные положения

17.1. Все изменения и дополнения настоящего Договора оформляются в виде дополнительных соглашений в письменной форме за подписью уполномоченных лиц. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью Договора.

17.2. В случае изменения юридического адреса, расчетного счета или обслуживающего банка Стороны обязаны в 5 дневный срок уведомить об этом друг друга.

17.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

17.4. Ни одна из Сторон не вправе передавать свои права и обязательства по Договору третьим лицам без письменного согласия на то другой Стороны.

17.5. Во всем, что не урегулировано договором, Стороны будут руководствоваться нормами действующего законодательства Российской Федерации.

18. Адреса и банковские реквизиты сторон

Заказчик:

Генподрядчик:

Подписи сторон:

Заказчик: _____ М.П.

Генподрядчик: _____ М.П.