

ОБРАЗЕЦ № _____
РЕМОНТНО-ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ

г. Минск

«__» _____ 202_ г.

_____, именуемый в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и ООО «АПЕКС Ремонт», именуемое в дальнейшем «Подрядчик», в лице директора Берёзы Ильи Дмитриевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем.

1 ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1 Предметом настоящего договора является:
 - 1.1.1 Ремонт объекта «_____».
 - 1.1.2 Подрядчик обязуется выполнить для Заказчика ремонтно-отделочные работы на объекте.
- 1.2 Заказчик обязуется принять результат выполненных ремонтно-отделочных работ и оплатить их в порядке и на условиях настоящего договора.
- 1.3 Начало выполнения работ — «__» _____ 202_ г.
- 1.4 Срок завершения выполнения работ по настоящему договору устанавливается — «__» _____ 202_ г.
- 1.5 Указанный срок подлежит соразмерному изменению в случае влияния на ход и объем работ следующих обстоятельств:
 - 1.5.1 изменения объема, вида и технологических решений работ;
 - 1.5.2 поставки материалов, оборудования и комплектующих, включая задержки, изменение сроков, необходимость замены либо корректировки их характеристик;
 - 1.5.3 условий доступа на объект, включая задержку согласований, утверждений, актов доступа, а также иные действия или бездействие Заказчика;
 - 1.5.4 задержки финансирования и расчетов со стороны Заказчика;
 - 1.5.5 иных факторов, объективно влияющих на исполнение обязательств Подрядчика.
- 1.6 Изменение срока в указанных случаях требует обязательного оформления дополнительного соглашения и подтверждается документально в рамках исполнения договора.

2 ЦЕНА ДОГОВОРА

- 2.1 Цена договора является ориентировочной (открытой) и определяется на основании предварительной сметы (Приложение №1), которая носит расчетный характер.
- 2.2 Окончательная стоимость работ формируется по фактически выполненным объемам работ, а также по согласованным дополнительным работам и подлежит оплате на основании актов выполненных работ.
- 2.3 Предварительная смета может уточняться в процессе выполнения работ в связи с:
 - 2.3.1 выявлением дополнительных объемов работ, не выявленных на момент заключения договора;
 - 2.3.2 изменением технических решений;
 - 2.3.3 изменением перечня, характеристик или стоимости применяемых материалов;
 - 2.3.4 иными обстоятельствами, выявленными в ходе выполнения работ и влияющими на объем и стоимость работ.
- 2.4 Изменение сметы осуществляется путем подписания дополнительных соглашений.
- 2.5 Согласование дополнительных работ и/или уточнение стоимости работ осуществляется одним из способов:
 - 2.5.1 подписанием дополнительных соглашений;
 - 2.5.2 подтверждением при помощи мессенджеров.
- 2.6 В случае отказа Заказчика от согласования дополнительных работ, необходимых для продолжения технологически связанных работ, Подрядчик вправе приостановить выполнение работ без применения к нему мер ответственности.
- 2.7 Выбор материалов, технических решений и уточнение объемов работ допускаются в процессе выполнения работ и оформляются в порядке, предусмотренном настоящим договором.
- 2.8 Закупка строительных и отделочных материалов может осуществляться Подрядчиком у любых поставщиков, в том числе в розничной торговой сети. Стоимость материалов подтверждается товарными и кассовыми чеками, накладными и включается в акты выполненных работ.
- 2.9 В случае изменения законодательства о налогообложении, тарифах, обязательных сборах либо введения новых обязательных нормативных требований, влияющих на стоимость выполнения работ, Стороны согласовывают корректировку расчетов в п. 2.1 по фактически выполненным работам.

- 2.10 В случае несогласия Заказчика с предлагаемым уточнением стоимости работ Подрядчик вправе приостановить выполнение соответствующих работ до урегулирования разногласий путем подписания согласующего документа.

3 ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 3.1 Заказчик обязуется:
- 3.1.1 предоставить Подрядчику объект и доступ к нему для выполнения работ по настоящему договору не позднее, чем за 5 (пять) рабочих дней до начала работ;
 - 3.1.2 обеспечить непрерывное финансирование объекта (работ, услуг) и своевременный расчет за них.
- 3.2 Подрядчик обязуется:
- 3.2.1 выполнить работы в соответствии с настоящим договором, с утвержденной проектной и нормативно-технической документацией и в установленные настоящим договором сроки;
 - 3.2.2 обеспечить качество выполняемых работ, оформление соответствующей исполнительной документации, подтверждающей соответствие выполненных работ требованиям проектной и нормативно-технической документации;
 - 3.2.3 устранить в ходе выполнения работ и в период гарантийного срока выявленные недоделки и дефекты в сроки, согласованные с Заказчиком;
 - 3.2.4 сдать Заказчику результат выполненных работ в сроки, предусмотренные договором;
 - 3.2.5 Подрядчик принимает на себя обязательства по разработке и предоставлению Заказчику рабочей документации (эскизов, схем, спецификаций) в объеме, необходимом для выполнения ремонтно-отделочных работ, без разработки проектной документации, подлежащей государственной экспертизе.

4 ПОРЯДОК ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

- 4.1 Подрядчик выполняет работы в соответствии с условиями настоящего договора, согласованной предварительной сметой и строительными нормами.
- 4.2 Заказчик обязуется обеспечить доступ Подрядчика к объекту в согласованное время и создать условия для выполнения работ.
- 4.3 При возникновении дополнительных работ, препятствующих выполнению основного (первоначального) объема работ, и в случае отказа заключения дополнительного соглашения к настоящему договору — Подрядчик вправе приостановить данный объем работ.
- 4.4 Работы, выполняемые по требованию и (или) указанию Заказчика, в отношении которых отсутствуют обязательные технические нормативные правовые акты (ТНПА), выполняются Подрядчиком исключительно при условии предварительного согласования таких работ как дополнительных в порядке, предусмотренном пунктом 2.5 настоящего договора.
- 4.5 Подрядчик вправе приостановить выполнение работ в случае нарушения Заказчиком своих обязательств в п. 3.1. Заказчик не вправе предъявлять претензии в случае нарушения сроков выполнения работ.
- 4.6 Подрядчик вправе привлекать третьих лиц для выполнения работ.

5 ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

- 5.1 По завершении работ (этапа работ) Подрядчик уведомляет Заказчика о готовности работ к сдаче и передает их к приемке.
- 5.2 По результатам выполнения работ Подрядчик предоставляет акт выполненных работ.
- 5.3 Заказчик обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения уведомления принять выполненные работы и подписать акт выполненных работ либо направить Подрядчику мотивированное письменное несогласие с актом.
- 5.4 Качество выполненных работ оценивается на соответствие требованиям обязательных технических нормативных правовых актов (ТНПА) Республики Беларусь, а также условиям настоящего договора.
- 5.5 При отсутствии прямых требований в документации оценка качества осуществляется исходя из обычных требований, предъявляемых к работам соответствующего вида.
- 5.6 В случае выявления недостатков Заказчик обязан указать их перечень в письменной форме. Подрядчик устраняет подтвержденные недостатки в согласованный Сторонами срок.

- 5.7 В случае если Заказчик в установленный срок не подписал акт выполненных работ и не направил мотивированные письменные замечания, работы считаются принятыми без замечаний.
- 5.8 Приемка работ может осуществляться поэтапно в случае, если этапность предусмотрена настоящим договором или согласована Сторонами дополнительно. Приемка работ по каждому этапу осуществляется в порядке, установленном пунктом 5.3 настоящего договора.
- 5.9 В случае выявления дефектов выполненных работ Подрядчик обязан в течение 14 (четырнадцати) календарных дней рассмотреть предоставленный мотивированный отказ Заказчика и предложить порядок и сроки их устранения. Порядок и сроки устранения дефектов согласовываются Сторонами дополнительно.
- 5.10 При нарушении по вине Подрядчика сроков завершения выполненных работ (окончания этапов, комплексов работ, услуг) оплата производится по ценам, действующим на дату, установленную в п. 1.3 настоящего договора.

6 ПОРЯДОК РАСЧЁТА

- 6.1 Заказчик выплачивает Подрядчику первоначальный аванс в размере _____ рублей _____ копеек (_____ рублей _____ копеек).
- 6.2 Оплата за выполненные работы (услуги) производится Заказчиком по степени их готовности на основании подписанных Заказчиком и Подрядчиком актов о стоимости выполненных работ (услуг). Заказчик обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней рассмотреть предоставленный Подрядчиком акт и подписать его.
- 6.3 Заказчик производит оплату выполненных работ (услуг) в течение 2 (двух) банковских дней после подписания акта.
- 6.4 При несогласии с данными, отраженными в акте, Заказчик возвращает мотивированный отказ в письменной форме в указанный выше срок, содержащий:
- 6.4.1 описание дефекта;
- 6.4.2 указание участка, элемента либо результата выполненных работ, в отношении которых выявлен дефект;
- 6.4.3 дата обнаружения.
- 6.5 Работы, признанные некачественными по результатам приемки и оформленные актом с перечнем выявленных дефектов, оплате не подлежат до их устранения.
- 6.6 До устранения указанных дефектов не подлежат оплате:
- 6.6.1 работы по устранению таких дефектов;
- 6.6.2 последующие технологически связанные работы, выполнение которых невозможно либо нецелесообразно без устранения выявленных дефектов.
- 6.7 После устранения дефектов соответствующие виды (комплексы) работ подлежат оплате по ценам, действующим на момент первоначально установленного графиком выполнения работ срока. Устранение дефектов производится за счет и силами Подрядчика.

7 ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

- 7.1 Подрядчик несет ответственность за выполненные работы согласно действующему законодательству РБ.
- 7.2 Гарантийные обязательства Подрядчика распространяются на выполненные и принятые Заказчиком работы, независимо от завершения всего объема работ по Договору.
- 7.3 Гарантийный срок устанавливается дифференцированно в зависимости от вида выполненных работ:
- 7.3.1 на конструктивные, общестроительные и инженерные работы — 60 (шестьдесят) месяцев;
- 7.3.2 на чистовые отделочные работы (штукатурка, шпаклевка, окраска, облицовка плиткой и аналогичные) — 24 (двадцать четыре) месяцев;
- 7.3.3 на материалы и оборудование — в пределах гарантийных сроков, установленных заводами-изготовителями.
- 7.4 Гарантийные обязательства Подрядчика не распространяются на виды работ в п. 4.4, при условии, что такие работы были предварительно согласованы Сторонами как дополнительные в порядке, предусмотренном пунктом 2.5 настоящего договора.
- 7.5 Дефекты при ненадлежащем выполнении Подрядчиком работ, выявленные в период гарантийного срока эксплуатации работ, устраняются за счет и силами Подрядчика.

- 7.6 Заказчик обязуется обеспечивать надлежащую эксплуатацию результата выполненных работ, включая соблюдение температурно-влажностного режима, правил использования инженерных систем и рекомендаций Подрядчика. Нарушение указанных условий освобождает Подрядчика от гарантийной ответственности в части последствий такого нарушения.
- 7.7 Выявленные в период гарантийного срока дефекты оформляются актом выявленных дефектов, который должен содержать:
- 7.7.1 описание дефекта;
 - 7.7.2 указание участка, элемента либо результата выполненных работ, в отношении которых выявлен дефект;
 - 7.7.3 дату обнаружения дефекта.
- 7.8 Для участия в составлении акта, согласования сроков и порядка устранения дефектов приглашается представитель Подрядчика, который должен прибыть на объект не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня получения надлежащего письменного уведомления Заказчика.
- 7.9 В случае неявки представителя Подрядчика в установленный срок акт составляется Заказчиком (эксплуатирующей организацией) в одностороннем порядке и направляется Подрядчику для устранения дефектов.
- 7.10 Исчисление гарантийного срока эксплуатации объекта прерывается на время устранения дефектов, допущенных по вине Подрядчика. Время, на которое прерывается срок, исчисляется со дня подписания акта о выявлении дефектов и заканчивается датой подписания акта сдачи-приемки выполненных работ.
- 7.11 Подрядчик не несет ответственности за дефекты, возникшие вследствие использования материалов и оборудования, предоставленных либо выбранных Заказчиком, а также за скрытые производственные дефекты таких материалов и оборудования.
- 7.12 Подрядчик не несет ответственности за обнаруженные в пределах гарантийного срока дефекты, если он докажет, что они произошли вследствие нормативного износа объекта (его частей), неправильной его эксплуатации, ненадлежащего ремонта или повреждения третьими лицами.
- 7.13 Гарантийные обязательства не распространяются на дефекты, вызванные естественной усадкой здания.

8 ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

- 8.1 Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), возникших после заключения договора, которые Стороны не могли разумно предвидеть или предотвратить.
- 8.2 К обстоятельствам непреодолимой силы относятся, в том числе: стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, массовые беспорядки, решения органов государственной власти и иные чрезвычайные и непредотвратимые обстоятельства.
- 8.3 Срок исполнения обязательств по договору отодвигается соразмерно сроку действия обстоятельств непреодолимой силы и времени, необходимого для устранения их последствий.
- 8.4 Сторона, для которой наступили обстоятельства непреодолимой силы, обязана уведомить другую сторону о наступлении таких обстоятельств в течение 5 (пяти) календарных дней.

9 ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, ДОПОЛНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

- 9.1 Изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии их оформления в письменной форме и подписания обеими Сторонами путем заключения дополнительного соглашения.
- 9.2 Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством Республики Беларусь.
- 9.3 Заказчик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора при условии оплаты Подрядчику фактически выполненных работ и понесенных затрат на момент расторжения.
- 9.4 Подрядчик вправе приостановить выполнение работ и (или) расторгнуть договор в одностороннем порядке в случае существенного нарушения Заказчиком своих обязательств, в том числе при нарушении сроков оплаты более, чем на 10 (десять) рабочих дней, с письменным уведомлением Заказчика.
- 9.5 При расторжении договора Стороны производят взаиморасчеты по фактически выполненным и принятым работам.

10 ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 10.1 За нарушение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Республики Беларусь и условиями настоящего договора.
- 10.2 В случае нарушения Подрядчиком сроков выполнения работ, предусмотренных настоящим договором, Подрядчик уплачивает Заказчику неустойку в размере 0,1% стоимости просроченных работ за каждый день просрочки, но не более 10% от их стоимости.
- 10.3 В случае несвоевременного устранения дефектов, выявленных в течение гарантийного срока, Подрядчик уплачивает неустойку в размере 0,1% стоимости работ по устранению таких дефектов за каждый день просрочки, но не более 10% от их стоимости.
- 10.4 В случае необоснованного уклонения Заказчика от приемки выполненных и предъявленных к приемке работ при отсутствии мотивированных письменных замечаний Заказчик уплачивает Подрядчику неустойку в размере 0,1% стоимости таких работ за каждый день просрочки, но не более 10% от их стоимости.
- 10.5 В случае нарушения Заказчиком сроков оплаты Подрядчик вправе требовать уплаты неустойки в размере 0,1% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, но не более 10% от такой суммы.
- 10.6 Подрядчик не несет ответственности за нарушение сроков выполнения работ, вызванное действиями или бездействием Заказчика, включая:
 - 10.6.1 несвоевременное предоставление доступа;
 - 10.6.2 несвоевременное предоставление информации;
 - 10.6.3 задержка согласований;
 - 10.6.4 отсутствие финансирования.
- 10.7 Уплата неустойки не освобождает Стороны от исполнения обязательств по договору. Возмещение убытков допускается исключительно в части реального ущерба, не покрытого неустойкой, при условии его документального подтверждения.

11 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 11.1 Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до момента выполнения Сторонами всех своих обязательств.
- 11.2 Стороны признают юридическую силу письменных согласований, уведомлений и подтверждений, осуществленных в том числе посредством электронной почты и мессенджеров, при условии возможности идентификации Сторон и содержания согласования.
- 11.3 Под надлежащим уведомлением в рамках настоящего договора понимается письменное уведомление, направленное одной Стороной другой Стороне одним из следующих способов:
 - 11.3.1 по адресам электронной почты, указанным в разделе «Реквизиты сторон» настоящего договора;
 - 11.3.2 посредством следующих мессенджеров и учетных записей, согласованных Сторонами:
 - 11.3.2.1 мессенджер: _____
 - 11.3.2.2 аккаунт Заказчика: _____,
 - 11.3.2.3 аккаунт Подрядчика: _____.
- 11.4 Уведомление считается надлежащим при условии возможности идентификации отправителя и содержания сообщения.
- 11.5 Уведомление считается полученным в день его отправки, если отправителю не поступило сообщение о недоставке либо технической невозможности получения.
- 11.6 Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр передается Заказчику, второй Подрядчику.
- 11.7 Обмен оригиналами документов, подписанных Сторонами, осуществляется по юридическим (почтовым) адресам Сторон, указанным в настоящем договоре, либо путем передачи документов непосредственно на объекте выполнения работ.
- 11.8 До обращения в суд Стороны обязуются соблюдать обязательный претензионный порядок урегулирования споров. Претензия направляется способом и в порядке, предусмотренными п. 11.3 настоящего договора.
- 11.9 Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть её и направить письменный ответ в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента получения.
- 11.10 При отсутствии специальных правил подсудности, установленных законодательством Республики Беларусь, споры подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Подрядчика.

12 ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

- 12.1 Все приложения и документы, прямо поименованные в настоящем Договоре, являются его неотъемлемой частью.
- 12.2 К Договору прилагаются:
- 12.2.1 Приложение №1 — Расчётная смета;
 - 12.2.2 Приложение №2 — График выполнения работ;
 - 12.2.3 Приложение №3 — Дизайн-проект.
- 12.3 Любые изменения и (или) новая редакция любого Приложения к настоящему Договору действуют только при условии их письменного согласования Сторонами и оформляются дополнительным соглашением к настоящему Договору.

13 РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Заказчик:

ФИО _____

Паспорт _____

Выдан _____

Адрес _____

Телефон _____

Подрядчик:

ООО «АПЕКС Ремонт»

Республика Беларусь, 220068, г. Минск, ул.

Некрасова, д. 114, пом. 84 (кабинет 4-46)

BYN: BY84 ALFA 3012 2H15 9800 1027 0000

ЗАО «Альфа-Банк». г. Минск, ул. Сурганова,
43-47

Телефон: +375 29 349 34 63, +375 29 607 89 04

Email: apex.remont@gmail.com

Заказчик _____ / _____ /

Подрядчик _____ / И.Д. Берёза /