

Образец договора для программы «Каркасный дом без ипотеки». Цена, сроки, адрес, график платежей в рублях и приложения заполняются для вашего проекта.

Договор подряда № /
на строительство каркасного дома

г. Санкт-Петербург

«__» _____ 20__ г.

_____, ____ г.р., паспорт _____ выдан _____ г.,
зарегистрирован(а) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и

ООО «РУСПРОДУКТ», именуемое в дальнейшем «Подрядчик», в лице Генерального директора Тукмачева Дмитрия Александровича, действующее на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Заказчик поручает, а Подрядчик обязуется выполнить по заданию Заказчика работы по строительству каркасного дома, в соответствии с п. 1.2. Договора (далее - Работы), по адресу: Ленинградская область, _____ (далее - Объект), а Заказчик обязуется принять результат Работы и оплатить обусловленную Договором цену.

1.2. Работы ведутся в соответствии с Приложением № 1 (Проектная документация, АР-архитектурные решения, КР-конструктивные решения), Приложением № 2 (Описание проекта) и Приложением № 3 (Сметная стоимость), которые являются неотъемлемой частью Договора.

1.3. Работа выполняется иждивением Подрядчика (из его материалов, его силами и средствами).

1.4. Подрядчик вправе привлекать субподрядчиков без согласования с Заказчиком. Подрядчик несет ответственность за субподрядные организации, как свои собственные.

2. Общие условия

2.1. Земельный участок, на котором будет осуществляться строительство Объекта, категория земель _____, назначение _____, кадастровый номер _____, принадлежит Заказчику на праве _____, что подтверждается _____, выдан _____ (далее - Строительная площадка).

2.2. Заказчик гарантирует Подрядчику, что обладает правом владения, пользования и распоряжения земельным участком (право собственности, аренды, бессрочного пользования и др.), предоставляемым для выполнения Работ, а также то, что он не заложен, под арестом не состоит, свободен от прав и претензий третьих лиц.

Заказчик гарантирует, что до окончания срока действия настоящего Договора объект недвижимости и земельный участок, предоставляемые Подрядчику для выполнения Работ, не будет продан, подарен, либо иным образом отчужден.

Заказчик гарантирует наличие разрешительной документации на проведение Работ, являющихся предметом настоящего Договора. Вся ответственность за возможные негативные последствия, связанные с отсутствием у Заказчика указанных документов, лежит на Заказчике.

3. Сроки выполнения работ

3.1. Срок выполнения Работ:

-Дата начала выполнения Работ: «__» _____ 20__ г.

Подрядчик уведомляет Заказчика до начала Работ о готовности приступить к Работам путем направления уведомления по адресу электронной почты способом, указанным в п. 10.12 Договора. Заказчик с момента

получения указанного уведомления передает Строительную площадку в работу Подрядчику по Акту приемки-передачи. В случае если Строительная площадка передана Заказчиком в работу позже срока, указанного в настоящем пункте, сроки Работ (промежуточные, конечные) сдвигаются пропорционально такой задержке.

-Дата окончания выполнения Работ: «___» _____ 20__ г.

3.2. Изменение сроков выполнения Работ, превышающих указанные в п. 3.1. Договора, согласовываются Сторонами и фиксируются подписанием дополнительного соглашения.

3.3. В независимости от наличия согласования Сторонами не является нарушением сроков Договора обстоятельства, возникшие не по вине Подрядчика, в том числе:

— неблагоприятные погодные условия, которые нарушают технику безопасности или делают невозможным выполнение Работ при проведении Работ на строящемся Объекте, в том числе: ливень, сильный косой дождь, ураган, смерч, метель, температура ниже 4 (четырёх) градусов по Цельсию. При наличии технической возможности, Стороны вправе согласовать дополнительные меры для прогрева/защиты от ветра/влаги (прогрев, установка шатров и т.п.) для производства Работ без приостановок. Такие меры, их стоимость и порядок оплаты дополнительно письменно согласуются Сторонами до их применения;

— обстоятельства, возникшие по вине Заказчика, в том числе неисполнение п. 4.4., 6.3. Договора;

— во всех случаях переписки между Сторонами, согласования доработок, сроков выполнения доработок, дополнительных работ, передачи Строительной площадки, активирования выполненной части Работ и фактических расходов Подрядчика, задержек оплаты, согласования изменения графика оплаты, задержек передачи Заказчиком Подрядчику документов/ответов/информации, предусмотренных настоящим Договором, либо запрошенных Подрядчиком и необходимых для производства Работ по настоящему Договору – во всех указанных и схожих с ними случаях – сроки Работ продлеваются пропорционально срокам переписки/согласования/задержки и Работы на это время приостанавливаются.

3.4. Подрядчик вправе в одностороннем порядке приостановить выполнение Работ (начальный и (или) конечный срок) в случаях, указанных в п. 3.3. Договора при этом срок выполнения Работ продлевается соразмерно времени вынужденного простоя Подрядчика. Заказчик уведомляется о приостановлении Работ путем направления уведомления способом, предусмотренным в п. 10.12. Договора.

Наличие неблагоприятных погодных условий подтверждается сведениями Гидрометцентра региона строительства, размещенными в сети Интернет, СМИ, либо в других публичных источниках информации.

3.5. Подрядчику предоставляется право досрочной сдачи Работ по мере их выполнения.

3.6. Подрядчик и Заказчик в ходе выполнения Работ вправе производить фото- и видеосъемку Строительной площадки и Объекта.

4. Стоимость договора и порядок оплаты

4.1. Общая стоимость Работ и материалов по Договору составляет _____ (_____) рублей. НДС не облагается (на основании гл. 26.2 НК РФ).

4.2. В стоимость Договора включены:

- стоимость материалов (материал является собственностью Подрядчика до подписания Акта сдачи-приемки выполненных работ Объекта Заказчику);
- стоимость поставки материалов, их разгрузки, обеспечения сохранности;
- оплата строительных Работ;
- амортизация инструмента;
- организационные расходы Подрядчика.

4.3. Стоимость дополнительных работ, не вошедших в Приложение № 1 и Приложение № 2 настоящего Договора, дополнительно согласовывается Сторонами путем подписания соглашения и оплачивается отдельно.

4.4. Заказчик оплачивает стоимость Работ, указанную в п. 4.1. Договора, за счет собственных средств, без привлечения кредитных средств, по этапам. Доли указаны от стоимости Договора: первая — для комплектации «Закрытый контур», вторая — для комплектации «Тёплый контур». Суммы в рублях Стороны указывают в Графике платежей, который подписывают вместе с Договором:

4.4.1. первый платеж — 20% (двадцать процентов) / 20% (двадцать процентов) — в течение 2 (двух) рабочих дней с момента подписания Договора. Платеж направляется на закупку материалов и подготовку участка;

4.4.2. 20% (двадцать процентов) / 15% (пятнадцать процентов) — после подписания Сторонами Акта сдачи-приемки этапа Работ «Фундамент»;

4.4.3. 30% (тридцать процентов) / 25% (двадцать пять процентов) — после подписания Сторонами Акта сдачи-приемки этапа Работ «Каркас» (обвязка, каркас, стропильная система);

4.4.4. 25% (двадцать пять процентов) / 20% (двадцать процентов) — после подписания Сторонами Акта сдачи-приемки этапа Работ «Закрытый контур» (кровля, окна, входная дверь, фасад, водосточная система);

4.4.5. для комплектации «Тёплый контур» — 15% (пятнадцать процентов) после подписания Сторонами Акта сдачи-приемки этапа Работ «Тёплый контур» (утепление, черновой пол второго этажа);

4.4.6. остаток — 5% (пять процентов) / 5% (пять процентов) — после подписания Сторонами итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ Объекта.

4.4.7. Платежи по пп. 4.4.2.–4.4.6. Договора Заказчик вносит в течение 2 (двух) рабочих дней с момента подписания Сторонами соответствующего Акта сдачи-приемки этапа Работ.

4.5. Оплата производится путем передачи наличных денежных средств в офисе Подрядчика с выдачей подтверждающих документов, либо в ином месте по согласованию Сторон. Если оплата происходит по безналичному расчету, то Заказчик перечисляет денежные средства на расчетный счет Подрядчика на основании выставленного счета, отправленного на электронную почту Заказчика, указанную в Договоре.

4.6. Сторонами подписываются промежуточные Акты сдачи-приемки выполненных работ и скрытых выполненных работ.

4.7. Датой исполнения обязательств Заказчика по оплате считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Подрядчика, либо дата выдачи Подрядчиком подтверждающего оплату документа.

4.8. Договорная стоимость остается неизменной в течение всего срока настоящего Договора, если иное не согласовано Сторонами в дополнительном соглашении к настоящему Договору и не противоречит законодательству РФ.

5. Приемка выполненных работ

5.1. Приемка выполненных Работ оформляется Актом сдачи-приемки выполненных работ (Актом сдачи-приемки этапа выполненных работ). Стороны также подписывают Акты выполнения скрытых работ.

5.1.1. По окончании выполнения Работ Стороны подписывают финальный Акт выполненных работ.

5.1.2. В процессе исполнения Договора Подрядчик передает Заказчику работы поэтапно, согласно Приложению № 3 к Договору. Передача работ по этапу фиксируется Актом сдачи-приемки этапа выполненных работ.

5.2. Заказчик, либо его уполномоченный представитель, совместно с уполномоченным лицом Подрядчика осуществляет приемку выполненных Работ по Акту сдачи-приемки выполненных работ (Акту сдачи-приемки этапа выполненных работ).

5.3. Подрядчик в срок не позднее, чем за 2 (два) календарных дня до окончания Работ (окончании этапа Работ) уведомляет об этом Заказчика по адресу электронной почты, указанному в п. 10.12. Договора. В уведомлении указывается день и время сдачи-приемки Работ. Данный пункт распространяется также на сдачу-приемку скрытых Работ.

5.4. Если Заказчик, не позднее 1 (одного) календарного дня с момента получения уведомления, указанного в п. 5.3. Договора, не направил Подрядчику возражения относительно времени сдачи-приемки Работ/иное уведомление о том, что он не может явиться на приемку, он должен приступить к приемке Работ в согласованное Сторонами время по адресу выполнения Работ. Приемка Работ осуществляется в присутствии Сторон (уполномоченных представителей Сторон). Данный пункт распространяется также на сдачу-приемку этапов Работ, а также на сдачу-приемку скрытых Работ.

5.5. В случае отказа Заказчика от подписания Акта сдачи-приемки выполненных работ (Акта сдачи-приемки этапа выполненных работ) Сторонами на Объекте составляется двухсторонний Акт с перечнем выявленных недостатков в выполненных Подрядчиком работах, либо Заказчик не позднее 3 (трех) календарных дней с даты, когда проводилась приемка, должен направить Подрядчику мотивированный отказ от приемки Работ по адресу электронной почты способом, указанным в п. 10.12 Договора.

Мотивированным отказом считается отказ, в котором Заказчик указал:

-перечень выявленных недостатков по качеству и/или объему выполненных Работ.

-перечень условий Договора или иных нормативных актов, которыми установлены требования к качеству/объему Работ и которые были нарушены Подрядчиком.

В иных случаях отказ не может считаться мотивированным.

5.6. В случае если Подрядчик не согласен с возражением Заказчика, Подрядчик вправе за свой счет произвести независимую экспертизу выявленных недостатков. В случае если по результатам экспертизы не будут выявлены нарушения Договора Подрядчиком, то Заказчик компенсирует документально подтвержденные расходы Подрядчика на проведение экспертизы.

Заключение независимой экспертизы будет являться доказательством для обеих Сторон наличия или отсутствия недостатков.

Срок на проведение экспертизы приостанавливает сроки выполнения Работ на Объекте и продлевает срок окончания сдачи Работ без начисления санкций.

Стороны обязаны извещать друг друга о проведении экспертизы не позднее, чем за 10 (десять) календарных дней до ее проведения с предоставлением возможности присутствовать при выезде представителей экспертной организации на Объект.

5.7. В случае если Стороны составили Акт с перечнем выявленных недостатков в выполненных Подрядчиком работах, и Подрядчик согласен с указанными в Акте недостатками, он обязуется устранить за свой счет в дополнительно согласованный Сторонами срок. В этом случае, после устранения недостатков, приемка Работ, осуществляется сначала в соответствии с п. 5.1. – 5.6. настоящего Договора. Данный пункт распространяется также на сдачу-приемку этапов Работ, а также на сдачу-приемку скрытых Работ.

5.8. Не подключение Объекта строительства к системе водоснабжения, электроснабжения, газоснабжения или иного централизованного подключения не является основанием для отказа в подписании Заказчиком Акта сдачи-приемки выполненных работ (Акта сдачи-приемки этапа выполненных работ). Выполненные Подрядчиком Работы подлежат приемке и оплате Заказчиком в порядке, установленном настоящим Договором.

5.8.1. Выявленные недочеты в работе водо-, электро- и газо- систем после подключения коммуникаций к централизованным системам являются гарантийным случаем и устраняются в рамках гарантийных обязательств Подрядчика.

5.9. Подрядчик вправе в одностороннем порядке подписать Акт сдачи-приемки выполненных работ, при этом Работы будут считаться выполненными Подрядчиком в полном объеме, в надлежащем качестве и в

согласованные Сторонами сроки и подлежат оплате Заказчиком, в случае если Заказчик не приступил к приемке Работ в дату и время, указанные в уведомлении, согласно п. 5.3. Договора, или не направил в установленный срок Подрядчику мотивированный отказ от приемки Работ. Данный пункт распространяется также на сдачу-приемку этапов Работ, а также на сдачу-приемку скрытых Работ.

5.10. Риск случайной гибели или случайного повреждения Работ переходит от Подрядчика к Заказчику в момент окончания выполненных Работ и подписания финального Акта выполненных работ. При выполнении Работ и до момента сдачи Работ Заказчику, Подрядчик несет риск случайной гибели и случайного повреждения результата Работ только в случае, если случайная гибель или случайное повреждение результата Работ произошли по вине Подрядчика. В процессе выполнения Работ за действия третьих лиц Подрядчик ответственности не несет.

6. Права и обязанности сторон

6.1. Заказчик имеет право:

- осуществлять контроль над выполнением Работ, не нарушая ход их выполнения и запрашивать фотоматериалы о конструктивных решениях, но не более чем 1 (один) раз в 1 (одну) неделю;
- при наличии выявленных недостатков в Работе требовать их устранения Подрядчиком.

6.2. Подрядчик имеет право:

- для выполнения Работ привлекать субподрядчиков;
- на возмещение дополнительных затрат, возникших в ходе исполнения Договора не по вине Подрядчика: неудовлетворительное состояние подъездных путей, отсутствие электричества (предоставление генератора Подрядчика и оплата ГСМ), отсутствие площадки размера 3 м на 6 м для размещения строительной бытовки на время выполнения Работ на территории участка, удаленность складирования материалов более 30 метров;
- в случае сложных грунтовых условий площадки строительства, объемов песка, спец. техники и земляных работ, которые невозможно было предвидеть до начала выполнения Работ – на компенсацию дополнительных затрат, которые согласовываются с Заказчиком сверх Договора.

6.3. Заказчик обязан:

- перед началом Работ передать Подрядчику, а по окончании Работ принять от Подрядчика Строительную площадку;
- предоставить место на земельном участке для размещения материалов и строительной бытовки;
- обеспечить возможность подъезда грузовому транспорту к месту нахождения земельного участка в течение всего срока выполнения Работ;
- предоставить Подрядчику возможность беспрепятственного доступа внутрь строящегося Объекта (дома) в течение всего срока строительства и действия настоящего Договора;
- предоставить Подрядчику место для складирования материала на время выполнения Работ;
- обеспечить на участке наличие электроэнергии мощностью не менее 2 кВт;
- по окончании строительства согласовать с Подрядчиком дату и время сдачи-приемки Работ;
- осуществлять эксплуатацию готового Объекта строительства в соответствии с общими Правилами эксплуатации деревянных домов;
- в период выполнения Работ не производить несогласованные с Подрядчиком строительные и отделочные работы, непредусмотренные условиями настоящего Договора, своими силами, а также привлеченными третьими лицами, в том числе силами специалистов Подрядчика;
- оплатить Работу в соответствии с порядком оплаты, указанным в разделе 4 настоящего Договора.

6.4. Подрядчик обязан:

- выполнить Работы в соответствии с Договором, приложениями к нему и сдать их Заказчику по Акту сдачи-приемки выполненных работ (Акту сдачи-приемки этапов выполненных работ) в сроки, предусмотренные настоящим Договором;
- производить разгрузку строительных материалов на участке Заказчика, при объективной невозможности – на прилежащем участке дороги, не препятствуя проезду транспорта, с последующим незамедлительным восстановлением дорожного полотна и уборкой мусора;
- организовать складирование материалов, обеспечив их сохранность от осадков;
- произвести утилизацию оставшегося строительного и бытового мусора своими силами;
- при наличии выявленных недостатков при приемке выполненных Работ, указанных Заказчиком по правилам, предусмотренными Договором, обеспечить их устранение в согласованный Сторонами срок.
- не производить шумные работы в часы, запрещенные законодательством.

7. Гарантийные обязательства

7.1. Подрядчик предоставляет гарантию на результат выполненных Работ сроком на 20 (двадцать) лет в части несущих конструктивных элементов Объекта и сроком на 12 (двенадцать) месяцев на Работы по внутренней и внешней отделке, с момента подписания Акта сдачи-приемки выполненных работ при условии нормальной эксплуатации Объекта в соответствии с действующими нормами и правилами, а также Приложением № 4 к настоящему Договору. Если в период гарантийной эксплуатации Объекта обнаружатся дефекты, препятствующие такой эксплуатации, и если они возникли не в результате неправильной эксплуатации, то Подрядчик обязан их устранить за свой счет и в согласованные сроки. Для участия в составлении Акта, фиксирующего дефекты, а также для согласования порядка и сроков их устранения Заказчик, в течение 3 (трех) дней с даты обнаружения недостатков обязан письменно уведомить об этом Подрядчика (в том числе по адресу электронной почты, указанной в настоящем Договоре), а Подрядчик обязан направить своего представителя не позднее 5 (пяти) дней со дня получения письменного извещения Заказчика. Гарантийный срок в этом случае продлевается на период устранения дефектов.

7.2. Гарантийный срок не распространяется на случаи преднамеренного повреждения Объекта со стороны Заказчика или третьих лиц и на случаи, когда в период выполнения Работ Заказчик производил несогласованные с Подрядчиком строительные и отделочные работы, непредусмотренные условиями настоящего Договора, своими силами, а также привлеченными третьими лицами, в том числе силами специалистов Подрядчика. В этих случаях, гарантийное обслуживание не предоставляется на весь Объект.

7.3. Гарантийные обязательства не распространяются на посинение, почернение внешней и внутренней деревянной отделки в случае длительного отсутствия (более 3 месяцев) обработки антисептирующими, биозащитными составами после завершения строительства Объекта. Допускается рассыхание внешней и внутренней деревянной отделки.

7.4. Заказчик предупрежден, что при использовании шпунтованной доски хвойных пород для настила полов, она требует дальнейшей перетяжки и ее рассыхание не является гарантийным случаем.

7.5. Заказчик предупрежден о минимально необходимых нормах толщины теплоизоляции Объекта для комфортного нахождения в нем в летний и зимний период, исходя из строительных норм и правил, предусмотренных при строительстве одноэтажных многоквартирных домов в Ленинградской области.

7.6. Прием Заказчика в рамках гарантийного обслуживания осуществляет: ООО «РУСПРОДУКТ» по адресу: г. Санкт-Петербург, площадь Конституции, дом 7, офис 332.

8. Ответственность сторон

8.1. Стороны несут ответственность за невыполнение и ненадлежащее выполнение обязательств по Договору и обязаны возместить другой Стороне убытки, вызванные таким неисполнением или

ненадлежащим исполнением.

8.2. За нарушение сроков исполнения Договора по вине Подрядчика, последний оплачивает Заказчику неустойку в размере 0,1% за каждый день просрочки от стоимости этапа просроченных Работ по Договору, но не более 5% от стоимости просроченного этапа Работ.

8.3. За нарушение сроков оплаты Заказчик уплачивает Подрядчику неустойку в размере 0,1% за каждый день просрочки от стоимости неоплаченного/несвоевременно оплаченного этапа Работ по Договору, но не более 5% от стоимости Договора.

8.4. Подрядчик не несет ответственности в случае невыполнения Заказчиком распоряжений и постановлений органов власти, регламентирующих порядок застройки и требований к строениям и сооружениям в данной местности. Заказчик обязан информировать о наличии Правил использования территории, на которой расположен строительный участок, а Подрядчик исполнять их в добавление к Правилам и Постановлениям, действующим на территории Российской Федерации и Ленинградской области.

8.5. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор). Под обстоятельствами непреодолимой силы подразумевается природные и стихийные явления, военные действия, общественные беспорядки, забастовки, эпидемии, действия органов власти и управления, а также иные события, находящиеся вне разумного контроля Сторон, в результате наступления которых выполнение Сторонами обязательств по настоящему Договору становится невозможным.

8.6. Подрядчик несет полную ответственность за соблюдение правил техники безопасности, охраны труда, пожарной безопасности и санитарных норм на Объекте при выполнении Работ и в месте проживания на весь срок строительства. Курение на Объекте при проведении внутренних Работ строго запрещается.

8.7. При невыполнении Заказчиком своих обязательств, предусмотренных пунктом 4.4. и 6.3. настоящего Договора, Подрядчик вправе перенести сроки начала и окончания строительства Объекта по Договору до момента выполнения Заказчиком указанных обязательств. Неустойка в таком случае не начисляется.

9. Порядок разрешения споров

9.1. Стороны будут прилагать все усилия для разрешения возникающих во время действия Договора споров и разногласий путем переговоров и соглашений.

9.2. В случае не урегулирования спора путем переговоров, Стороны разрешают разногласия в претензионном порядке путем направления письменной претензии.

9.3. Письменный ответ на претензию должен быть направлен в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты ее получения.

9.4. Все споры, не урегулированные Сторонами в претензионном порядке, подлежат разрешению согласно законодательству РФ.

10. Особые условия

10.1. Настоящий Договор действует с момента его подписания и до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

10.2. Досрочное расторжение Договора осуществляется по письменному соглашению Сторон или в ином порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации. Сторона, решившая расторгнуть Договор, обязана направить другой Стороне письменное уведомление о расторжении Договора не позднее, чем за 5 (пять) календарных дней до предполагаемой даты расторжения.

10.3. Односторонний отказ Подрядчика от Договора:

10.3.1. Подрядчик имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке в случае нарушения Заказчиком 2 (два) и более раза более чем на 30 (тридцать) календарных дней условий по оплате Работ, а также в случае нарушения п. 6.3. Договора, препятствующего выполнению Работ более чем на 3 (три) календарных дня. Заказчик обязуется произвести оплату фактически понесенных расходов Подрядчика, а также уплатить штраф в размере 5% от стоимости Договора.

10.4. Односторонний отказ Заказчика от Договора:

10.4.1. В случае расторжения подписанного Договора по инициативе Заказчика, менее чем за 10 (десять) рабочих дней до начала срока выполнения Работ, Заказчик оплачивает Подрядчику штраф в размере 5% от стоимости Договора.

10.5. При расторжении договора любой из Сторон в процессе исполнения Договора, Подрядчик передает Заказчику произведенные Работы в состоянии «как есть» на момент получения уведомления о расторжении Договора, вторая Сторона обязана принять Работы по Акту выполненных работ в объеме на дату расторжения Договора. Заказчик обязуется уплатить стоимость выполненных и переданных Работ, а также фактически понесенные расходы Подрядчика.

10.6. В случае возникновения дополнительных работ по инициативе Заказчика, не указанных в Приложении № 1, Приложении № 2 и Приложении № 3 или в иных дополнительных соглашениях к настоящему Договору, сроки окончания Работ, указанные в пункте 3.1. Договора, увеличиваются по согласованию Сторон на срок, необходимый для проведения дополнительных работ.

10.7. Любые дополнительные работы, не согласованные Сторонами в Договоре, согласовываются с Подрядчиком и оплачиваются отдельно.

10.8. Работы, производимые на улице, осуществляются по фактической погоде. Срок окончания Работ п. 3.1. увеличивается на период фактического простоя, вызванного неблагоприятными погодными условиями.

10.9. В момент заключения настоящего Договора Заказчик предупрежден Подрядчиком обо всех очевидных преимуществах и недостатках материалов и выполняемых Работ.

10.10. До окончания строительства ответственность за сохранность строительных материалов лежит на Подрядчике.

10.11. В случае изменения у какой-либо из Сторон местонахождения, юридического, или почтового адреса, адреса электронной почты, банковских реквизитов, она обязана в течение 3 (трех) календарных дней письменно известить об этом другую Сторону. При невыполнении этой обязанности вся корреспонденция, направленная по старому адресу, указанному в настоящем Договоре, считается полученной.

10.12. Вся переписка Сторон, осуществляемая по адресам электронной почты, указанным в п. 11 Договора, считается официальной и приравнена к переписке почтовым отправлением заказным письмом.

10.13. Приложения:

- Приложение № 1 – Проектная документация АР-архитектурные решения и КР-конструктивные решения.
- Приложение № 2 – Описание проекта.
- Приложение № 3 – Сметная стоимость.
- Приложение № 4 – Правила эксплуатации каркасного дома.

11. Юридические адреса и реквизиты сторон

Подрядчик: ООО «РУСПРОДУКТ» Адрес местонахождения: 196191, Санкт-Петербург, площадь Конституции, дом 7, лит. А, пом. 62 Н, офис 332 Фактический адрес: 196191, г. Санкт-Петербург, площадь Конституции, дом 7, офис 332 ИНН 7842518460, КПП 781001001 ОГРН 1147847145984 Р/с 40702810910000687616 в АО «Тинькофф Банк» к/с 30101810145250000974 БИК 044525974 E-mail: info@scandiecodom.ru Генеральный директор Тукмачев Д.А. / _____ / м.п.	Заказчик: ФИО: Паспорт: Выдан: Зарегистрирован по адресу: Тел.: E-mail: / _____ /
---	---

Приложение № 4 к Договору подряда № /
на строительство каркасного дома от _____.

Правила эксплуатации каркасного дома с каркасом из древесины хвойных пород

Соблюдение нижеприведенных правил будет способствовать более полному проявлению уникальных эксплуатационных качеств деревянного строения и обеспечит его долговечную энергоэффективность.

1. Деревянные конструкции

Не допускается нагружать деревянные конструкции дома (перекрытия, лаги пола, стропильную систему) сверх расчетной нагрузки. При проектировании дома максимально допустимые значения распределенной нагрузки на перекрытия берутся из расчета 240 кг/м², снеговой нагрузки на кровлю – 180 кг/м².

2. Отопление дома

Недопустимо, чтобы источник тепла был расположен в одном помещении и был рассчитан на отопление нескольких прилегающих помещений. Исключение составляет установка печи (камина, топки) с предусмотренными воздуховодами, обеспечивающими нормальный и равномерный обогрев соответствующих помещений. Печи и нагревательные приборы следует отделить от деревянных конструкций достаточным воздушным пространством или огнестойкими материалами.

Под словосочетанием, ввод каркасного дома в эксплуатацию, имеется ввиду именно отопительный сезон, с учетом региональных поправок, как правило, начинается, если в течении пятидневного периода среднесуточная температура наружного воздуха ниже 8°C, в большинстве регионов начиная с сентября текущего года и до конца апреля следующего года, т.е. 7 текущих месяцев, в течении которых нужно

всегда помнить главное, Вы эксплуатируете строение из древесины, материала, обладающего следующими свойствами:

Гигроскопичность - свойство материала поглощать влагу из окружающей среды. Данное свойство зависит от влажности древесины. Сухая древесина обладает большей гигроскопичностью, чем влажная. Для уменьшения скорости поглощения влаги материал покрывают водопроницаемыми лаками, красками, а торцы замазывают спец. составами для снижения влагообмена. Количество поглощенной влаги мало зависит от породы древесины. Максимальная влажность древесины, которая может быть достигнута вследствие поглощения влаги из окружающей среды при 20°C составляет 30% (абсолютных) и почти не зависит от породы древесины.

Пористость - отношение объёма пор к общему объёму древесины. Для древесины различных видов пористость имеет разное значение, для сосны, ели её значения составляет 65-70 %. Разбухание древесины проявляется при нахождении материалов при повышенной влажности воздуха длительное время.

Усушка - изменение размеров при потере влаги древесиной в результате сушки. Усушка происходит естественным образом. Прямым следствием усушки является образование трещин.

Коробление - изменение формы пиломатериалов, заготовок и деталей при их неодинаковой усушке в радиальном и тангенциальном направлениях. Высыхание древесины происходит быстрее в слоях, более удалённых от сердцевины, из-за чего процесс сушки древесины в виде воздействия на древесину высокими температурами, должен быть постепенным, плавным, чтобы избежать резкого термоудара. Поэтому, если усушка производилась с нарушением температурно-влажностного режима, происходит изменение формы древесины, она коробится. Коробление под действием усушки различно по разным направлениям. Вдоль волокон оно незначительно и составляет примерно 0,1 %. Изменения размеров поперёк волокон более значительны и могут составлять 5-8 % от начального. Кроме того, коробление часто сопровождается образованием трещин усушки в древесине, которые далее выходят на лицевые поверхности заготовки.

Теперь Вы осведомлены о том, что такое древесина и как она реагирует на температурно-влажностные изменения окружающей среды, особенно в зимний период отопительного сезона, когда за окном минусовые температуры, а в помещении плюсовые.

Температура внутри строения.

Поддержание оптимального температурно-влажностного состояния воздуха внутри деревянного дома, является основополагающим требованием, соблюдение которого гарантирует владельцу деревянного строения получение качественного, энергоэффективного объекта на долгие годы.

Для поддержания оптимального температурного режима в течении отопительного сезона, необходимо следовать нижеприведенным данным, основанным на практическом опыте эксплуатации деревянных строений и имеющим аналогичное отражение в нормативных документах:

-ГОСТ 30494-96 Здания жилые и общественные, параметры микроклимата в помещениях.

-СанПиН 2.1.2.2645-10 Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы.

Рекомендуемые режимы регулировки температуры:

1-й отопительный сезон.

В первый отопительный сезон, температура на первом и втором этажах не должна превышать 20-22 °C, категорически не более.

- температура реагента на отопительном котле должна быть выставлена на температуру 60 °C, этого вполне достаточно.

- температура терморегуляторного дистанционного датчика регулировки температуры воздуха внутри строения, подключенного к отопительному котлу, должна быть выставлена на отметке 22 °C. Такого соотношения настроек котла, датчика вполне достаточно для поддержания температуры внутри строения в отметке 20-22 °C, при том что на улице интервал температуры будет меняться с +3 до -27 °C.

2-й отопительный сезон

Во второй отопительный сезон, температура на первом и втором этажах не должна превышать 22-24 °С, категорически не более.

- температура реагента на отопительном котле должна быть выставлена на температуру 60 °С.
- температура терморегуляторного дистанционного датчика регулировки температуры воздуха внутри строения, подключенного к отопительному котлу, должна быть выставлена на отметке 24 °С.

3-й и последующие отопительные сезоны

Третий и последующие годы эксплуатации, допускают увеличение температуры до 23-25 °С, категорически не более.

- температура реагента на отопительном котле должна быть выставлена на температуру 60 °С.
- температура терморегуляторного дистанционного датчика регулировки температуры воздуха внутри строения, подключенного к отопительному котлу, должна быть выставлена на отметке 25 °С.

Далее температура внутри деревянного строения никогда не должна превышать отметку 26 °С, никогда категорически.

Влажность внутри строения

1-й отопительный сезон

В первый отопительный сезон, влажность будет составлять 40-50%, это очень хороший показатель, но к сожалению, он временный только за счет естественного процесса усушки древесины.

2-й отопительный сезон

Во второй отопительный сезон, влажность будет составлять 20-25%, это нормально для зимнего периода в целом но ненормально для древесины. Требуется поддерживать влажность парогенераторной установкой (увлажнитель воздуха) и анализируя влажность с помощью домашнего терм гигрометра довести ее содержание до отметки 30-35%.

3-й и последующие отопительные сезоны

Далее влажность внутри деревянного строения необходимо будет поддерживать в тех же значениях 30-35% в зимний период, 50-60% в летний период.

Для достижения вышеприведенных показателей температуры и влажности, система отопления должна быть настроена следующим образом:

Контроль температурно-влажностного состояния воздуха внутри строения

Для определения и контроля влажности внутри помещений требуется прибор гигрометр, а для определения температуры термометр. Эти два прибора можно приобрести в одном приборе, терм гигрометр.

Внимание! При использовании в качестве отопления дома электрических обогревателей (конвекционных, масляных радиаторов) обязательно следить за температурным рекомендованным режимом и не превышать его.

Помните! Подобное аккуратное, внимательное отношение к деревянному строению, сохранит его энергоэффективность на долгие годы.

Достаточно хотя бы один раз хорошо перегреть строение в отопительный сезон и уже потом восстановить прежнюю энергоэффективность строения в целом будет очень сложно, а деформированные ранее ровные лицевые поверхности деревянных деталей прежними уже не станут никогда.

Восстановление перетопленного строения, довольно сложная и дорогая процедура, с применением дорогостоящих материалов и дорогой стоимостью производства работ.

Внимание! Подобное повреждение строения не является гарантийным случаем, соответственно винить придется только себя и решать созданные своими действиями проблемы только за свой счет.

Проветривание строения

Помещение жилых зон

Помните, об обязательной необходимости проветривания строения, особенно в течении первого отопительного сезона, да и всего первого года эксплуатации в целом. Отсутствие необходимого проветривания помещения может привести к образованию пигментации на лицевых поверхностях деревянных деталей. Образование такого рода начальной стадии грибковых проявлений, говорит о том, что в помещениях застаивается воздушная масса, нет необходимого перемещения воздуха, высокая влажность в соотношении с высокой температурой. Предотвратить такие процессы можно лишь постоянно проветривая свеж построенное строение. Чаще всего синева образуется на древесине естественной влажности, из-за большого содержания влаги в порах древесины, но и на древесине камерной сушки может образовываться пигментация, из-за увлажнения деревянных деталей в процессе строительства по следующим причинам:

-дождливая погода,

-мокрые процессы при производстве теплых полов, настиле плитки и т.д.

-ландшафтно-территориальная особенность земельного участка, находящегося вблизи водоема, в низине лесополосы с плотными зарослями деревьев, подгорье у реки и т.д.

Одним словом, на отсутствие должного перемещения воздушных масс влияет и особенность местонахождения земельного участка.

Изначально постоянно проветривайте строение, и подобная особенность древесины не проявит себя.

Проветривать необходимо используя окна 1-го и 2-го этажа откинув створки в противоположенных комнатах на проветривание, микро - проветривания может быть недостаточно, смотрите на содержание влаги в воздухе, на гигрометре, влажность воздуха в помещении выше 70% в совокупности с положительной температурой, способны вызвать образование пигментации. Поверхностная синева может наблюдаться даже в хорошо проветриваемых штабелях леса. Синева не изменяет, вопреки распространенному мнению, механических свойств дерева. Поэтому с ней можно успешно бороться. Распространенным, «народным» средством является применение средства «белизна» (1 литр, хватает на 5 кв.). Есть мнение, что «белизна №3» действует сильнее. Одно можно утверждать точно - с помощью «белизны» можно победить поверхностную синеву. Проникающую синеву она не берет. После применения белизны поверхность дерева становится выкрашенной, белёсой. Другим, более мощным средством является «светелка» (расход тот же). «Светелка» выпускается двухкомпонентной — проявитель и фиксатор. В отличие от «белизны» это средство специально разработано для этих целей. «Светелка» справляется и с проникающей синевой, и поверхность материала порой выглядит «как новая».

Помещение подпола

Так же проветривать необходимо помещение подпола, для этого в ленточном ростверке выполнены так называемые «духовые отверстия», диаметром не менее 100 мм, они предназначены для того, чтобы естественным проветриванием удалять излишнюю влагу, испаряющуюся из почвы и скапливающуюся на поверхностях подпола, наличие которой приведет к образованию грибка на деревянных деталях перекрытия, излишнем увлажнении утеплителя, а, следовательно, увеличении его теплопроводности. В начале отопительного сезона, духовые отверстия нужно закрыть. Для этого можно воспользоваться остатками утеплителя, старой ветошью и подобными объемными пробками. Смотреть их по диаметру отверстия и плотно вложить на толщину ленты. В начале весны нужно пробки удалить, иначе в подполе образуется и скопится конденсат, который приведет к образованию грибка на деревянных поверхностях балок – прогонов, черновой обрешетке, что в конечном итоге их разрушит.

Помещение чердака

Проветривать необходимо и чердачную зону, особенно в первый год эксплуатации строения. Для проветривания чердачной зоны есть несколько способов:

- Встраивание чердачной зоны в систему вентиляции, минимум 2 независимые точки-каналы на чердачное пространство, для конвекции.

- Наличие во фронтонах друг на против друга отверстий 100-150 мм, закрытых декоративными решетками.

- Наличие во фронтонах друг на против друга, открывающихся окон.

Отсутствие конвективного проветривания чердачного пространства будет приводить к образованию конденсата и как следствие вытекание его либо по стенам мансардного этажа, либо через потолочные покрытия.

Внимание! Выделение влаги из помещения чердака на момент начала отопительного сезона, в первый год эксплуатации, это явление допустимое, так как из-за разницы температур на холодных поверхностях чердачного пространства начинает выпадать влага.

Влага может содержаться в утеплителе, впитавшем ее на момент хранения на складах завода изготовителя, хранение на стройплощадке, уже на своем месте в момент укладки из-за выпавшего внезапно дождя, снега, утреннего тумана и т.д.,

Влага так же содержится в древесине стропильной системы, древесине фронтонов, древесине строения в целом, которая поднимается наверх и конденсируется в точке образования росы, а в зоне чердака это гидро-ветро защитная пленка с одной стороны граничит с под кровельным холодным воздухом, а с другой стороны принимает на себя чердачный влажный воздух. Это явление временное, проходит с первым отопительным сезоном, паниковать не нужно, проветривайте и все будет в порядке!

Возможные повреждения деревянного строения из-за нарушений правил эксплуатации

При перетапливании деревянного строения Вы столкнетесь с рядом неприятных видимых изменений целостности Вашего строения, которые можно отнести к 2-м категориям, декоративные изменения и конструктивные изменения. Декоративные изменения в данном случае, это внешние изменения геометрии поверхностей от относительно прямолинейных форм к криволинейным поверхностям, образование трещин усушки на лицевых поверхностях стенового бруса, разъединение ранее подогнанных друг к другу запилов плинтусов, наличников, образование щелей между досками пола, потолочной рейкой. Такие изменения на момент обнаружения являются следствием начала стадии перетапливания строения, если дальше продолжить нарушать правила эксплуатации, наступят конструктивные изменения целостности строения. В большинстве случаев декоративные изменения не наносят повреждений конструкции в целом, способных снизить энергоэффективность строения.

Устранить последствия начальной стадии перетапливания, можно проведя ряд косметических работ с применением герметика, красок. Однозначно будет необходимость в подгонке столярных конструкций друг к другу, устранении различного вида зазоров. Затраты на устранение всех вышеприведенных повреждений потребитель оплачивает самостоятельно, так как гарантийные обязательства застройщика на такие случаи не распространяются.

Конструктивные изменения в данном случае, это следующая стадия внешних декоративных изменений деталей деревянного строения, влияющие уже на потерю герметичности ограждающей конструкции и снижение соответственно энергоэффективности строения в целом.

3. Пожарная безопасность

При эксплуатации дома необходимо соблюдать общие правила пожарной безопасности для жилых помещений.

4. Электробезопасность

При эксплуатации дома необходимо соблюдать общие правила электробезопасности для жилых помещений.

5. Сезонные работы

К сезонным работам относятся осеннее удаление мусора и опавших листьев из водосточных желобов и сливных труб, зимняя очистка крыши от снега, что нужно делать только в тех случаях, когда снеговая нагрузка значительно превышает расчетную для этих мест. Также нужно проверять целостность кровельного покрытия, крепление дымовых и вентиляционных труб, а также мест соединений элементов кровли между собой.

Правила эксплуатации и уход за домом являются неотъемлемыми частями договора.

С правилами эксплуатации ознакомлен(а), все непонятные мне вопросы разъяснены.

Дата _____

Подрядчик:

ООО «Руспродукт»

Тукмачев Д.А. / _____ /

М.П.

Заказчик:

_____ / _____ /