

ДОГОВІР ГЕНЕРАЛЬНОГО ПІДРЯДУ

на будівництво підстанції «Швидкої допомоги» та 16-ти поверхового житлового будинку з вбудовано - прибудованими торговельними приміщеннями та підземним багаторівневим паркінгом за адресою: м. Одеса, Фонтанська дорога, 30-32.

м. Одеса

«9» квітня 2012 року

ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ «Житлово-Будівельний Кооператив «Співучий Фонтан на Фонтанській дорозі 30-32» (надалі –Замовник), в особі голови Горобця Володимира Олексійовича, який діє на підставі Статуту, рішення виконавчого комітету Одеської міської ради від 25 грудня 2009 року, № 1220, та рішення Одеської міської ради від 13 липня 2010 року № 5982- V та товариство з додатковою відповідальністю «Одісей - БМУ-11» (надалі - Генеральний підрядник) , в особі директора Галіса Бориса Абрамовича, який діє на підставі Статуту та ліцензії АД№ 0399112 від 17.05.2012 року, разом Сторонни, уклали цей Договір генерального підряду (надалі - Договір підряду) про нижченаведене:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Замовник доручає, а Генеральний підрядник забезпечує замовлення, розробку та погодження проектної документації, а також виконання будівельних робіт щодо будівництва та введення в експлуатацію об'єкту будівництва.

1.2. Власником результату виконаних робіт (об'єкта будівництва) до їх передачі Замовнику є Генеральний підрядник.

1.3. Об'єкт будівництва: підстанція «Швидкої допомоги» та 16-ти поверховий житловий будинок з вбудовано - прибудованими торговельними приміщеннями та підземним багаторівневим паркінгом.

1.4. Адреса розташування об'єкта будівництва :м. Одеса, Фонтанська дорога, 30-32.

2. СТРОКИ БУДІВНИЦТВА ОБ'ЄКТА

2.1. Строки виконання робіт визначенні графіком робіт(Додаток № до договору підряду) додається.

2.2. Генеральний підрядник зобов'язаний розпочати виконання робіт після отримання дозволу в інспекції ДАБК на виконання будівельних робіт на об'єкт будівництва та при умові виконання Замовником умов протоколу від 08.06.2010 року та від за якими передбачається заміна учасників Кооперативу кількістю чотири особи.

2.3. Генеральний підрядник має право забезпечити дострокове завершення виконання робіт (об'єкту будівництва) і здачу їх замовнику.

2.4. **Строки виконання робіт (будівництва об'єкта) можуть бути змінені з внесенням відповідних змін у договір підряду в разі:**

2.4.1. виникнення обставин непереборної сили;

2.4.2. невиконання або неналежне виконання замовником своїх зобов'язань (порушення умов фінансування, несвоєчасне надання будівельного майданчика (фронту робіт) ресурсів, погодження проектної документації тощо;

2.4.3. внесення змін до проектної документації;

2.4.4. дій третіх осіб, що унеможливають належне виконання робіт, за винятком випадків, коли ці дії зумовлені залежними від підрядника обставинами;

2.4.5. виникнення інших обставин, що можуть вплинути на строки виконання робіт (будівництва об'єкту).

2.5. Замовник має право у разі необхідності прийняти рішення про уповільнення, зупинення або прискорення виконання робіт із внесенням у встановленому порядку змін у договір підряду, у тому числі до календарного графіка, договірної ціни, тощо.

3. ДОГОВІРНА ЦІНА

3.1. У зв'язку з тим, що на момент укладання Договору Генерального підряду через невизначеність витрат та інші обставини остаточно встановити договірну ціну неможливо сторони визначають приблизну договірну ціну, яка може уточнюватися в міру виконання робіт, здійснення витрат підрядника, тощо.

3.2. Приблизна договірна ціна становить 86 600 000,00 (вісімдесят шість мільйонів шістсот тисяч) гривень, у тому числі податок на додану вартість у сумі

3.3. Крім випадку, зазначеного у пункті 3.3. договору підряду приблизна договірна ціна може змінюватися у разі:

3.3.1. виникнення обставин непереборної сили;

3.3.2. внесення змін до проектної документації;

3.3.3. потреби в усуненні недоліків робіт, що виникли внаслідок невідповідності встановленим вимогам проектної документації, забезпечення якої покладено на замовника;

3.3.4. зміни законодавства з питань оподаткування, якщо це впливає на вартість робіт;

3.3.5. істотного зростання (більш ніж на п'ять відсотків) після укладання договору підряду цін на ресурси, які забезпечує підрядник, а також послуг, що надаються третіми особами;

3.3.7. В інших випадках, передбачених договором підряду.

4. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

4.1. Замовник має право:

4.1.1. відмовитися від прийняття закінчених робіт (об'єкта будівництва) у разі виявлення недоліків, які виключають їх використання відповідно до мети, зазначеною у проектній документації та договорі генерального підряду, і які не можуть бути усунені генеральним підрядником, замовником або третьою особою.

4.1.2. здійснювати у будь-який час, не втручаючись у господарську діяльність генерального підрядника, технічний нагляд і контроль за ходом, якістю, вартістю та обсягами виконання робіт.

4.1.3. делегувати, в установленому законодавством порядку, повноваження щодо здійснення технічного нагляду і контролю третій особі, зокрема спеціалізованій організації, або спеціалісту, які мають відповідні дозвільні документи, з визначенням у договорі підряду їх повноважень що не звільняє його від відповідальності перед підрядником за невиконання або неналежне виконання договірних зобов'язань.

4.1.4. вносити зміни у проектну та кошторисну документацію до початку робіт або під час їх виконання за умови, що вартість додаткових робіт, викликаних такими змінами, не перевищує 10 відсотків договірної ціни і не впливає на характер робіт, визначених у договорі підряду.

4.1.5. вимагати безоплатного виправлення недоліків, що виникли внаслідок допущених генеральним підрядником порушень, або виправити їх своїми силами, якщо інше не передбачено цим договором. У такому разі збитки, завдані замовнику, відшкодовуються Генеральним підрядником, у тому числі за рахунок відповідного зниження договірної ціни.

4.1.6. вимагати відшкодування завданих йому збитків, зумовлених порушенням договору, якщо договором або законом не передбачено інше.

4.1.7. замовник також має інші права, передбачені договором, Цивільним і Господарським кодексами України та іншими актами законодавства.

4.2. Замовник зобов'язаний:

4.2.1. надати Генеральному підряднику будівельний майданчик (фронт робіт), передати дозвільну та іншу договірну документацію і ресурси відповідно до договору підряду.

4.2.2. передати Генеральному підряднику завдання на проектування, інші вихідні дані, необхідні для розроблення проектної документації, надати йому допомогу в погодженні проектної документації.

4.2.3. сприяти Генеральному підряднику в порядку встановленому договором підряду, у виконанні робіт,

4.2.4. прийняти в установленному порядку та оплатити виконання роботи.

4.2.5. негайно повідомити Генерального підрядника про виявлені недоліки в роботі.

4.2.6. укласти договір страхування ризиків випадкового знищення або пошкодження об'єкта будівництва, якщо це передбачено договором підряду.

4.2.7. сплатити неустойку, відшкодувати збитки та моральну шкоду в разі невиконання або неналежного виконання ним зобов'язань за договором, якщо порушення сталося з його вини.

4.2.8. забезпечити здійснення технічного нагляду протягом усього періоду будівництва об'єкта в порядку, встановленому законодавством.

4.2.9. виконувати належним чином інші зобов'язання, передбачені договором, Цивільним і Господарським кодексами України та іншими актами законодавства.

4.3. Генеральний підрядник має право:

4.3.1. залучити до виконання договору підряду третіх осіб (субпідрядників);

4.3.2. зупиняти роботи у разі невиконання замовником своїх зобов'язань, що привело до ускладнення або неможливості проведення підрядником робіт;

4.3.3. відмовитись від договору підряду і вимагати відшкодування збитків у разі внесення до проектної та кошторисної документації змін, що потребують додаткових робіт, вартість яких перевищує 10 відсотків договірної ціни;

4.3.4. відмовитись від договору підряду і вимагати від замовника сплати договірної ціни, пропорційно виконаним роботам, а також відшкодування збитків, не покритих цією сумою, у разі неможливості використання ресурсів, наданих замовником.

4.3.5. на відшкодування збитків, завданих йому, відповідно до законодавства та договору підряду.

4.3.6. ініціювати внесення змін у договір підряду.

4.3.7. генеральний підрядник також має інші права, передбачені договором, Цивільним і Господарським кодексами України та іншими актами законодавства.

4.4. Генеральний підрядник має право:

4.4.1. виконати з використанням власних ресурсів, та у встановлення строки роботи відповідно до проектної та кошторисної документації.

4.4.2. одержати встановлені законом дозволи на виконання окремих видів робіт.

4.4.3. погодити проектну документацію з уповноваженими державними органами або органами місцевого самоврядування.

4.4.4. передати замовнику на затвердження в установленому порядку проектну документацію у визначений договором підряду кількості примірників.

4.4.5. вживати заходів до збереження майна, переданого замовником.

4.4.6. здійснювати експертну перевірку, випробування робіт, матеріалів, конструкцій, устаткування тощо ,які використовуються для виконання робіт

4.4.7. виконувати роботи по договору підряду з дотриманням будівельних норм и правил, які діють в Україні. Своєчасно усувати недоліки в роботі, допущені з його вини.

4.4.8.передати замовнику у порядку , передбаченому законодавством та договором підряду ,закінчені роботи (об'єкт будівництва):

4.4.9. забезпечити ведення та передачу замовнику в установленному порядку документів про виконання договору підряду.

4.4.10 координувати діяльність субпідрядників на будівельному майданчику.

4.4.11.інформувати замовника про хід виконання зобов'язань за договором підряду.

4.4.12. виконувати належним чином інші зобов'язання, передбачені договором, Цивільним і Господарським кодексами України та іншими актами законодавства .

5. ЗАБЕСПЕЧЕННЯ ВИКОНАННЯ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ

5.1. забезпечення виконання зобов'язань за договором підряду здійснюється відповідно до вимог Цивільного кодексу України інших актів законодавства та умов договору підряду.

6. РИЗИКИ ВИПАДКОВОГО ЗНИЩЕННЯ АБО ПОШКОДЖЕННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА ТА ЇХ СТРАХУВАННЯ

6.1.Сторони зобов'язані вживати необхідних заходів для недопущення випадкового знищення або пошкодження об'єкта будівництва, а якщо таке пошкодження відбулося, приймати відповідні рішення та узгоджувати свої дії щодо усунення негативних наслідків.

6.2. Підрядник не має права вимагати плату або відшкодування витрат, які виникли у нього в разі руйнування або пошкодження об'єкта будівництва внаслідок непереборної сили, до спливу встановленого договором підряду строку введення в експлуатацію об'єкта , а також у разі неможливості завершити будівництво з інших причин, що не залежать від замовника.

6.3. У разі випадкового знищення об'єкта будівництва, ризик якого несе підрядник, його подальші дії визначаються рішенням замовника щодо доцільності та умов продовження будівництва. У разі знищення об'єкта будівництва, ризик якого несе підрядник, він зобов'язаний негайно усунути пошкодження та повідомити про це замовника. За погодженням з замовником плану заходів щодо усунення наслідків підрядник може залучати до усунення наслідків випадкового знищення або пошкодження об'єкта будівництва третіх осіб.

6.4.Сторони можуть укласти окремий договір про виконання додаткових робіт, спрямованих на запобігання знищенню або пошкодженню об'єкта будівництва, ризик якого несе замовник, або на усунення такого пошкодження.

7.ЗАБЕСПЕЧЕННЯ БУДІВНИЦТВА ОБ'ЄКТА ПРОЕКТНОЮ ДОКУМЕНТАЦІЄЮ

7.1. Проектна документація розробляється та затверджується відповідно до регіональних і місцевих правил забудови, державних будівельних норм і правил та інших нормативних документів.

7.2.Забезпечення робіт (будівництва об'єкта) проектною документацією, її погодження з уповноваженими державними органами та органами місцевого самоврядування, а також проведення в установленому порядку експертизи проектної документації здійснюється підрядником.

7.3.Підрядник зобов'язаний передати замовнику чотири примірники проектної документації.

7.4.Замовник може укласти договір про здійснення авторського нагляду за дотриманням вимог проектної документації з її розробником.

7.5. Підрядник може звертатися до замовника з пропозиціями щодо внесення змін до проектної документації.

7.6. Замовник може вносити зміни до проектної документації за умови, що вони не призведуть до підвищення договірної ціни більше ніж на 10 відсотків і до зміни характеру робіт. Внесення змін до проектної документації що призведуть до підвищення договірної ціни більше ніж на 10 відсотків, допускається тільки за згодою підрядника. За відсутності такої згоди підрядник має право відмовитися від договору підяду та вимагати відшкодування збитків.

7.7. Сторона, яка одержала від іншої сторони інформацію (технічну, комерційну та іншу), що захищається законом, а також інформацію, яка може розглядатися як комерційна таємниця, не має права повідомляти її третім особам без згоди іншої сторони.

7.8. Авторські права на проектну документацію охороняються відповідно до законодавства.

8. ЗАБЕСПЕЧЕННЯ РОБІТ МАТЕРІАЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ ТА ПОСЛУГАМИ

8.1. Генеральний підрядник самостійно та без погодження з замовником забезпечує роботи всіма матеріальними ресурсами.

8.2. Генеральний підрядник відповідає за якість і відповідність матеріальних ресурсів вимогам, установленим нормативними документами та проектною документацією.

8.3. У разі, коли зобов'язання щодо забезпечення робіт матеріальними ресурсами покладено на замовника, підрядник зобов'язаний прийняти та вжити заходів щодо її збереження. Генеральний підрядник несе відповідність за неналежне використання, втрату, знищення або пошкодження з його вини переданих йому замовником матеріальних ресурсів.

9. ЗАЛУЧЕННЯ СУБПІДРЯДНИКІВ

9.1. Генеральний підрядник може залучити до виконання робіт інших осіб (субпідрядників) у тому числі за результатами тендерів. При цьому договори субпідяду укладаються та виконуються з дотриманням вимог, визначених договором підяду. Підрядник відповідає за результати роботи субпідрядників і виступає перед замовником як Генеральний підрядник, а перед субпідрядниками – як замовник.

9.2. Генеральний підрядник несе відповідальність перед субпідрядниками за невиконання або неналежне виконання замовником своїх зобов'язань за договором підяду, а перед замовником - за невиконання зобов'язань субпідрядниками. Генеральний підрядник координує виконання робіт субпідрядниками на будівельному майданчику, створює умови та здійснює виконання м ними договірних зобов'язань. Замовник і субпідрядник не можуть пред'явити один до одного претензії, пов'язані з порушенням умов договорів, укладених кожним з них з Генеральним підрядником, якщо інше не встановлено договором або законом.

9.3. Субпідрядники, що залучаються до виконання робіт, повинні відповідати кваліфікаційним та іншим вимогам, передбаченим у договорі підяду (мати ліцензію, дозвіл на виконання робіт, визначених договором субпідяду).

10. ЗАЛУЧЕННЯ РОБОЧОЇ СИЛИ

10.1. Для виконання робіт підрядник може залучити робочу силу в необхідній кількості та відповідної кваліфікації.

10.2. Генеральний підрядник повинен забезпечити дотримання трудового законодавства, зокрема створення здорових і безпечних умов праці та відпочинку

працівників(дотримання правил і норм техніки безпеки, виробничої санітарії, гігієни праці, протипожежної охорони, тощо) , а також проведення відповідного інструктажу.

11. ОРГАНІЗАЦІЯ ВИКОНАННЯ РОБІТ

11.1.Будівельний майданчик (фронт робіт) надається Генеральному підряднику замовником на протязі семи днів після підписання договору і оформлюється відповідним актом .Організація виконання робіт повинна відповідати проектно - технологічній документації (проект організації будівництва та проект виконання робіт) склад і зміст якої визначаються нормативними документами та договором підряду.

11.2.Підготовку будівельного майданчика здійснює Генеральний підрядник.

11.3. Генеральний підрядник забезпечує охорону (огороження, освітлення тощо) будівельного майданчика, можливість доступу до нього замовника, субпідрядників, , залучених до виконання робіт.

11.4. Генеральний підрядник зобов'язаний інформувати замовника про хід виконання робіт, забезпечення ресурсами, залучення робочої сили та субпідрядників здійснення контролю за якістю робіт , матеріалів.

11.5. Генеральний підрядник повинен зберігати на будівельному майданчику один комплект проектної документації, та надавати її замовнику на його прохання для користування. Генеральний підрядник веде і передає замовнику після завершення робіт документи про виконання договору підряду, за актом прийому – передачі з балансу на баланс.

11.6. Генеральний підрядник зобов'язаний звільнити будівельний майданчик після завершення робіт від сміття, непотрібних матеріальних ресурсів , тимчасових споруд , тощо.

12. КОНТРОЛЬ ЗА ВІДПОВІДНІСТЮ РОБІТ ТА МАТЕРІАЛЬНИХ РЕСУРСІВ.

12.1.Роботи та матеріальні ресурси, що використовуються для їх виконання, повинні відповідати вимогам нормативно – правових актів і нормативних документів у галузі будівництва, проектній документації та договору підряду.

12.2.3 метою контролю за відповідністю робіт та матеріальних ресурсів установленим вимогам, замовник забезпечує здійснення технічного нагляду за будівництвом у порядку, встановленому законодавством.

12.3. З метою контролю за відповідністю будівельно – монтажних робіт проектній документації Генпідрядник забезпечує здійснення авторського нагляду протягом усього періоду будівництва, шляхом укладення договору з відповідальним розробником проектної документації(генеральним проектувальником).

12.4. Замовник здійснює контроль за ходом, вартістю, та обсягами робіт відповідно до чинного законодавства України.

12.5.Роботи, виконані з використанням матеріальних ресурсів, що не відповідають установленим вимогам , замовником не оплачуються.

13. ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА ОБ'ЄКТА

13.1.Фінансування будівництва об'єкта здійснює замовник за рахунок фінансових коштів, залучених від продажу квартир, шляхом перерахування 100% цих коштів на поточний рахунок Генерального підрядника.

13.2.Генеральний підрядник усі фінансові кошти, які поступають на його поточний рахунок, направляє на розробку проектно – кошторисної документації, документації, придбання матеріальних ресурсів, обладнання, будівництво і здачу об'єкта в експлуатацію, оплату послуг за здійснення електропостачання, водопостачання, за роботу працівникам та субпідрядникам , інші затрати, які необхідні для завершення будівництва об'єкта.

14. ПРИЙМАННЯ –ПЕРЕДАЧА ОБ’ЄКТА БУДІВНИЦТВА

14.1. Передача закінчених робіт (об’єкта будівництва) Генеральним підрядником і приймання їх замовником проводиться за актом приймання – передачі, причому до моменту підписання акту приймання – передачі закінчені роботи являються власністю Генпідрядника.

14.2 У разі виявлення в процесі приймання – передачі закінчених робіт (об’єкта будівництва) недоліків, допущених з вини Генерального підрядника , він у визначений замовником строк зобов’язаний усунути їх і повторно повідомити замовника про готовність до передачі закінчених робіт (об’єкта будівництва).

14.3. Підписання акту приймання – передачі є підставою для проведення остаточних розрахунків між сторонами.

15. ГАРАНТІЙНІ СТРОКИ ЕКСПЛУАТАЦІЇ ОБ’ЄКТА БУДІВНИЦТВА ТА ПОРЯДОК УСУНЕННЯ ВИЯВЛЕНИХ НЕДОЛІКІВ (ДЕФЕКТІВ)

15.1. Генеральний підрядник гарантує якість закінчених робіт і змонтованих конструкцій, визначених у проектній документації ,та можливість їх експлуатації протягом гарантійного строку, встановленого архітектурно - технічним паспортом.

15.2. Початком гарантійних строків вважається день підписання акта про приймання – передачу закінчених робіт (об’єкта будівництва).

15.3. Генеральний підрядник не відповідає за недоліки(дефекти) в закінчених роботах (об’єкті будівництва) і змонтованих конструкціях протягом гарантійних строків, якщо недоліки виникли внаслідок :

15.3.1.природного зносу результату закінчених робіт і змонтованих конструкцій;

15.3.2.неправильної експлуатації або неправильної інструкції щодо експлуатації закінчених робіт і змонтованих конструкцій, розроблених самим замовником або залученими ним третіми особами;

15.3.3. інших незалежних від підрядника обставин.

15.4. У разі виявлення замовником недоліків протягом гарантійних строків, він зобов’язаний повідомити про це підрядника і запросити його для складання відповідного акта про порядок і строки усунення виявлення недоліків. Якщо підрядник відмовився брати участь у складанні акта, замовник має право скласти такий акт із залученням незалежних експертів і надіслати його підряднику.

15.5. Якщо між замовником і підрядником виник спір щодо усунення недоліків (дефектів) або їх причин, на вимогу будь якої сторони може бути проведено незалежну експертизу. Фінансування витрат за експертизу покладається на підрядника , крім випадків, коли за результатами експертизи буде встановлено відсутність порушень умов договору підяду підрядником . У такому випадку витрати, пов’язані з проведенням експертизи, фінансує сторона, яка вимагала її проведення, а якщо експертизу проведено за згодою сторін , такі витрати покладаються на обидві сторони в рівних частинах.

16. Відповідальність сторін за порушення зобов’язань за договором, форс – мажорні обставини та порядок урегулювання спорів.

16.1. За невиконання або неналежне виконання взятих на себе зобов’язань Сторони несуть відповідальність згідно з законодавством України.

16.2. Сторони не несуть відповідальності за невиконання або неналежне виконання взятих на себе обов’язків, якщо вони з’явилися внаслідок обставин непереборної сили (стихійного лиха, погодних умов, дій або актів державної влади, страйків , тощо). Сторона, яка не має можливості виконати свої зобов’язання внаслідок

цих обставин, повинна своєчасно повідомити про це другу сторону. Несвоєчасне повідомлення лишає цю сторону права покладатися на них у подальшому. При цьому строк виконання зобов'язань переноситься на час, в продовж якого будуть діяти форс – мажорні обставини.

17. НАБУТТЯ ЧИННОСТІ ДОГОВОРУ ВНЕСЕННЯ ЗМІН ТА ЙОГО ПРИПИНЕННЯ

17.1. Договір підряду набуває чинність з моменту підписання його сторонами.

17.2. Внесення змін у Договір підряду чий ого розірвання допускається тільки за згодою сторін. У разі відсутності такої згоди сторона має право звернутися до суду. Внесення змін у Договір підряду оформлюється додатковою угодою.

17.3. Сторона Договору підряду, яка вважає за необхідне внести зміни у договір підряду чи розірвати його, повинна письмово повідомити про це другу сторону. Сторона договору, яка одержала пропозицію про внесення змін у договір підряду чи розірвання його, у двадцятиденний строк повідомляє другу сторону про своє рішення.

17.4. У разі коли сторони не досягли згоди щодо внесення змін у договір підряду чи розірвання його, чи у разі недержання відповіді в установленний строк, з урахуванням поштового обігу, заінтересована сторона може звернутися до суду.

Якщо судовим рішенням у договір підряду внесено зміни або його розірвано, він вважається зміненим чи розірваним, з дня набрання чинності відповідним рішенням.

18. МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ ТА РЕКВІЗИТИ СТОРІН

ЗАМОВНИК:

ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ

«Житлово-Будівельний Кооператив
«Співучий Фонтан на Фонтанській
дорозі 30-32»
М Одеса, 65016, Фонтанська
дорога 30-32
код ЄДПОУ
р/р
МФО
В
Тел

Голова



В.О.Горобець

ГЕНЕРАЛЬНИЙ ПІДРЯДНИК:

ОДО «Одисей-СМУ-11»

м. Одеса, 65045 Успенский пров., 14
п/р 26000010079374
МФО 300023 код ЄДПОУ 01271847
р/р 26000010079374
ПАТ «Укрсоцбанк»
тел 785-20-11

Директор

Б.А.Галіс

