

CONTRACT DE VANZARE CUMPARAREA A IMOBILULUI ÎN CONSTRUCȚII

Societatea cu Răspundere Limitată "STROY INVEST", cod fiscal **1013600002126**, în persoana administratorului **Ohrimenco Elena**, numită în continuare „**Executor**” și *****, numită în continuare „**Beneficiar**”, am încheiat prezentul Contract privind următoarele:

DISPOZIȚII GENERALE

În temeiul prezentului Contract „**Beneficiarul**” participă cu investiții proprii la construcția blocului locativ **D+P+5E** pe terenul cu modul de folosință – pentru construcții, cu suprafața de **0.10270 ha**, situat în **mun. Chișinău, or. Durlăști, sect. Buiucani, str. George Coșbuc, 38**, trecut în Registrul bunurilor imobile cu numărul cadastral **0121116.030**, iar „**Executorul**” organizează construcția, darea în exploatare (în condițiile expuse în pct. 1.5 și pct. 3.1 ale prezentului Contract) și transmite în proprietate „**Beneficiarului**” apartamentul specificat în pct. 1.2 al prezentului Contract. Terenul nominalizat aparține SRL „**STROY INVEST**” - în baza: Contractului de vânzare-cumpărare înregistrat cu nr. **4480** din data de **25.10.2016**.

1. OBIECTUL CONTRACTULUI

1.1. „Executor”, în temeiul prezentului Contract, organizează construcția blocului locativ, iar „**Beneficiarul**” achită prețul stabilit în prezentul Contract. „**Beneficiarul**” obține dreptul de proprietate asupra apartamentului după achitarea integrală a prețului Contractului și darea în exploatare a blocului de locuit.

1.2. Caracteristica tehnică a apartamentului: amplasat în blocul locativ **D+P+5E** cu nr. cadastral **0121116.030.05**, din **str. George Coșbuc, 38, sect. Buiucani, or. Durlăști, mun. Chișinău**, apartamentul **numărul *** (***)**, constituit din ***** (***)** odăi, cu suprafața totală de ***** (***) m2, etajul *** (***)**, conform Proiectului de Execuție **9/17-1**, elaborat de «**MaxMag-PIN**» SRL (verificat de verificator de proiecte Vitalie Spasov nr. 96/39 din 15.03.2018), amenajat cu toate comoditățile auxiliare conform pct. 1.5 al prezentului Contract.

1.3. În sensul prezentului Contract, suprafața apartamentului reprezintă suprafața cumulativă a tuturor încăperilor atribuite apartamentului respectiv. După finalizarea lucrărilor de construcție suprafața totală a apartamentului se va calcula conform măsurărilor efectuate în corespundere cu prevederile normative în vigoare, aprobate în dosarul tehnic (cadastral) al blocului locativ înregistrat de către Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, filiala I.S. „Cadastru”.

1.4. Lucrările de construcție a blocului locativ au demarat în **Aprilie 2018**. Transmiterea apartamentului în proprietate se efectuează după achitarea integrală a prețului Contractului determinat în baza pct. 2.1 și 2.2 al Contractului și darea în exploatare a blocului de locuit.

1.5. În baza prezentului Contract, „**Executorul**” organizează, din contul prețului Contractului executarea următoarelor lucrări, conform documentației de proiect:

1.5.1. Executarea lucrărilor la groapa de fundație, turnarea fundației și hidroizolarea lui;

1.5.2. Executarea lucrărilor de construcție – montaj a blocului locativ;

1.5.3. Instalarea pereților exteriori - cărămidă, pereții interiori despărțitori cărămidă în corespundere cu proiectul blocului;

1.5.4. Chituirea pereților cu amestec uscat în apartament. Executarea lucrărilor de finisare în locurile de uz comun (casa scării, intrarea în bloc);

1.5.5. Pregătirea suprafeței pentru montarea pardoselilor (turnarea șapei, 4 straturi);

1.5.6. Instalarea ușii la spațiile de uz comun (intrarea în blocul locativ, demisol și de intrare în apartament);

1.5.7. Montarea rețelelor exterioare de alimentare cu apă;

1.5.8. Montarea rețelelor interioare de alimentare cu apă (fără căptușeală pentru tehnică sanitară);

1.5.9. Montarea sistemelor exterioare de canalizare;

1.5.10. Montarea rețelelor interioare de canalizare (fără căptușeală pentru tehnică sanitară);

1.5.11. Montarea rețelelor exterioare de alimentare cu energie electrică;

1.5.12. Montarea rețelelor interioare de UZO cu energie electrică;

1.5.13. Montarea rețelelor exterioare de alimentare cu gaze naturale;

1.5.14. Montarea rețelelor interioare de alimentare cu gaze naturale (fără aragaz);

1.5.15. Montarea rețelelor exterioare de telefonie;

1.5.16. Montarea doza pentru prizelor și întrerupătoarelor, nodurile de conectare;

1.5.17. Instalarea contoarelor de energie electrică (pentru fiecare apartament);

1.5.18. Instalarea contoarelor de apă (pentru fiecare apartament);

1.5.19. Instalarea contoarelor de gaze naturale (pentru fiecare apartament);

1.5.20. Montarea ferestrelor exterioare și pervazurilor în apartament (ferestre de tip PVA, producător "Salamander" cu geam termopan Low-e 41mm) și pervazuri;

1.5.21. Construcția sistemului de încălzire (calorifere de oțel și cazan 24 kw Turbo, produs Italia) în fiecare apartament);

1.5.22. Montarea coșului de fum;

1.5.23. Montarea sistemului de ventilare;

1.5.24. Construcția acoperișului;

1.5.25. Montarea sistemului de scurgere a apelor pluviale;

1.5.26. Montarea ascensorului;

1.5.27. Izolarea termică cu vată minerală, executarea lucrărilor de finisaj și vopsirea pereților exteriori;

1.5.28. Amenajarea teritoriului adiacent (amenajarea unui teren de recreiere, creare spațiilor verzi, instalarea formelor arhitecturale mici).

1.6. Prețul materialelor de construcție și utilajului necesar pentru executarea lucrărilor stabilite în pct. 1.5 este inclus în prețul apartament stabilit în pct. 2.1 al prezentului Contract.

- 1.7. După la terminarea lucrărilor de construcție specificate în p. 1.5, „Beneficiarul” se obligă execute din cont propriu următoarele lucrări necesare pentru asigurarea unui confortabil într-o clădire în corespundere cu exigențele stabilite în legislația în vigoare a RM:
- 1.7.1. Montarea ușilor interioare;
 - 1.7.2. Montarea pardoselilor;
 - 1.7.3. Lucrări de finisare a suprafețelor pereților interiori;
 - 1.7.4. Lucrări de finisare a tavanelor;
 - 1.7.5. Instalarea obiectelor tehnico-sanitare și accesoriilor în baie și bucătărie (cadă de baie, vas pentru closet, lavoar);
 - 1.7.6. Montarea aragazului;
 - 1.7.7. Montarea corpurilor de iluminat;
 - 1.8. Lucrările urmează a fi executate în strictă corespundere exigențelor expuse în proiect.
 - 1.9. În timpul executării lucrărilor stabilite în pct. 1.7 se interzice efectuarea modificărilor în structura apartamentului (demolarea porțanți pereților interiori sau exteriori, instalarea ușilor și ferestrelor suplimentare celor prevăzute în proiect, etc.).

2. PREȚUL CONTRACTULUI ȘI MODUL DE ACHITARE

- 2.1. La momentul încheierii prezentului Contract prețul **1 (unui) m2** constituie *** (***) Euro. Prețul suprafeței totale a apartamentului constituie *** (***) Euro.
- 2.2. În dependență de respectarea prevederilor expuse în pct. 2.5 al prezentului Contract, prețul Contractului poate fi majorat corespunzător:
- 2.2.1. În cazul în care, „Beneficiarul” achită prețul Contractului în modul determinat în pct. 2.5, acesta poate fi majorat până la 10%, dacă în perioada executării lucrărilor specificate în pct. 1.5 va fi constatată (50% și mai mult) creștere prețurilor la materialele de construcție, manoperă, combustibil, energie electrică și alte mijloace utilizate la executarea lucrărilor de construcție;
 - 2.2.2. În cazul în care, „Beneficiarul” depășește termenele de achitare stabilite în pct. 2.5, prețul Contractului poate fi majorat corespunzător majorării prețurilor la materialele de construcție, manoperă, combustibil, energie electrică și alte mijloace utilizate la executarea lucrărilor de construcție;
 - 2.2.3. Prevederile expuse în pct. 2.2.2 se aplică și în cazurile în care doar o tranșă stabilită în pct. 2.5 va fi achitată parțial și/sau cu întârziere de 10 (zece) zile decât modalitatea determinată prin Contract. În cazul în care, prețul Contractului se achită integral, în termen de 3 (trei) zile bancare din data înregistrării prezentului Contract la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, prevederile expuse în pct. 2.2 nu se aplică.
- 2.3. Prețul final al apartamentului va fi recalculat după finalizarea lucrărilor de construcție.
- 2.4. „Beneficiarul” achită prețul Contractului în contul de decontare al „Executorului”, indicat în pct. 7.5 în valuta națională, conform cursului oficial al BNM la data achitării. Prețul Contractului este stabilit în valuta națională RM.
- 2.5. „Beneficiarul” se obligă să achite prețul contractului în mărime de *** (***) Euro, în felul următor: suma în mărime de *** (***) Euro, va fi achitată după înscrierea/notificarea în registrul bunurilor imobile a prezentului Contract și restul sumei în mărime de *** (***) Euro, va fi achitată până la data de **.*.*.*.*.*.
- 2.6. În caz de neexecutare de către „Beneficiar” a plăților în mărimea și termenele stabilite în pct. 2.5 al prezentului Contract, „Executorul” își rezervă dreptul de a rezilia unilateral Contractul în condițiile expuse în pct. 6.3 cu transferarea de către „Executor” a mijloacelor bănești investite de către „Beneficiar” la contul bancar după reținerea comisioanelor aferente rezilierii Contractului, specificate în pct. 6.3 al prezentului Contract.
- 2.7. Pe parcursul derulării Contractului prețul indicat în pct. 2.1 nu poate fi modificat unilateral de către nici una din părți, decât cu excepțiile prevăzute de pct. 2.2 al prezentului Contract.

3. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

- 3.1.1. Să asigure finanțarea și construcția apartamentului în conformitate cu documentația de proiect și normativele în construcții din RM;
- 3.1.2. Să informeze la cerere „Beneficiarul” despre volumul și termenii de finanțare a lucrărilor de construcție;
- 3.1.3. Să organizeze finalizarea lucrărilor de construcție pentru pregătirea recepției finale a blocului de locuit;
- 3.1.4. Să transmită apartamentul în folosință „Beneficiarului” pentru executarea de către ultimul a lucrărilor stabilite în pct. 1.7 în corespundere cu condițiile expuse în pct. 1.8 și pct. 1.9 din prezentul Contract, după achitarea prețului în corespundere cu condițiile pre-văzute în pct. 2.1 și 2.2;
- 3.1.5. Să remedieze defectele constatate de către „Beneficiar” la lucrările executate, în perioada termenului de garanție, prevăzut de normativele în construcții, dar nu mai târziu de 12 (doisprezece) luni de la transmiterea apartamentului în folosință. În cazul unor divergențe privind originea defectelor apărute în apartament, răspunderea o poartă partea vinovată, stabilită de organele competente. „Executorul” nu poartă răspundere în perioada termenului de garanție pentru defectele apărute în apartament din vina „Beneficiarului” sau a terței persoane căreia ia fost permis accesul în apartament;
- 3.1.6. Să transmită apartamentul în proprietate după darea în exploatare a blocului locativ, în condițiile stabilite de prezentul Contract;
- 3.1.7. Să acorde suportul juridic întru crearea «Asociației de Coproprietari în Condominiu» și să transmită la balanța acesteia blocul locativ după darea în exploatare și înregistrarea lui în Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, filiala Î.S. „Cadastru”;
- 3.1.8. Să înceapă procesul de dare în exploatare a blocului locativ în luna **decembrie 2019**, cu condiția respectării a prevederilor expuse în pct. 1.5 ale prezentului Contract;
- 3.1.9. Să nu execute lucrări de betonare la șantierul de construcții pe timp de iarnă, dacă temperatura de afară va fi mai joasă de 10 C;
- 3.1.10. După înregistrarea «Asociației coproprietarilor în condominiu» „Executorul” transmite la bilanțul «Asociației» clădirile și construcțiile construite, cu teritoriul adiacent, rețelele și comunicațiile inginerești, utilajul, care trec în coproprietatea membrilor «Asociației coproprietarilor în condominiu» în conformitate cu legislația în vigoare. „Executorul” își rezervă dreptul de a-și păstra dreptul la proprietate asupra unei părți a încăperilor din clădirile condominiului la discreția sa.
- 3.2. Obligațiile „Beneficiarului”:

- 3.2.1. Să achite prețul apartamentului în termenele și mărimea indicată în prezentul Contract;
- 3.2.2. Să semneze și să execute prevederile acordului adițional întocmit de către „Executor” în baza pct. 2.2 al Contractului; 3.2.3. Să execute din cont propriu lucrările necesare cu respectarea exigențelor stabilite în pct. 1.7 - 1.9;
- 3.2.4. Să achite serviciile locativ-comunale și taxele aferente deținerii apartamentului cu drept de folosință până la darea în exploatare a blocului locativ;
- 3.2.5. Să înștiințeze „Executorul” în termen de 3 (trei) zile, despre schimbarea domiciliului sau modificarea vizei de reședință, telefoanelor de contact și/sau schimbarea actelor de identitate;
- 3.2.6. Să nu cesioneze drepturile și obligațiile ce derivă din prezentul Contract fără acordul „Executorului”, cu excepția necesității de gajare a bunului imobil în legătură cu contractarea creditului ipotecar pentru achitarea ratelor prevăzute de prezentul Contract;
- 3.2.7. Să primească apartamentul în proprietate după darea în exploatare a blocului locativ;
- 3.2.8. A semna un contract pentru intrare în «Asociația coproprietarilor în condominiu»;
- 3.2.9. „Beneficiarului” se obligă să înregistreze prezentul Contract la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, Î.S. „Cadastru” în termen de 15 (cincisprezece) zile după semnarea prezentului Contract.

4. DREPTURILE PĂRȚILOR

4.1. Drepturile „Executorului”:

- 4.1.1. Să primească de la „Beneficiar” plățile efectuate întru executarea prezentului Contract;
- 4.1.2. Să ducă evidența mijloacelor bănești transferate de către „Beneficiar”, în contul achitării prețului Contractului;
- 4.1.3. Să rezilieze Contractul în cazul nerespectării de către „Beneficiar” a condițiilor de achitare a prețului care sunt stabilite în pct. 2, precum și a prevederilor expuse în pct. 3.2 al Contractului;
- 4.1.4. Să accepte operarea de către Proiectant/Inginerul constructor a modificărilor neesențiale în proiectul apartamentului și blocului locativ, fără informarea și acordul „Beneficiarului”;
- 4.1.5. Să încheie contracte de antrepriză și/sau subantrepriză fără a cere acordul „Beneficiarului”;
- 4.1.6. Să prelungească termenul de dare în exploatare a blocului de locuit în care se află apartamentul în cazul survenirii circumstanțelor stabilite de pct. 7.1 al prezentului Contract;
- 4.1.7. Să deponă în gaj la instituțiile financiare apartamente în bloc locativ, în cazul apariției necesității atragerii resurselor financiare pentru organizarea construcției, cu excepția apartamentelor în privința cărora sau încheiat contracte de investiții;
- 4.1.8. Să prelungească termenul de dare în exploatare a blocului locativ în cazul în care au survenit circumstanțele prevăzute la pct. 3.1.9 al prezentului Contract.

4.2. Drepturile „Beneficiarului”:

- 4.2.1. Să achite în avans prețul contractului, în condițiile stipulate în pct. 2 al prezentului Contract;
- 4.2.2. Să primească la cerere, informații referitor la desfășurarea lucrărilor de construcție-montaj a blocului locativ în care se află apartamentul.

5. CONDIȚII SPECIALE

- 5.1. Părțile se obligă să păstreze în secret toată informația cu caracter comercial obținută în urma încheierii prezentului Contract. În cazul divulgării oricărei informații care a dus la cauzarea unei pagube morale sau materiale a uneia din părți, partea ce divulgă informația poartă răspundere față de partea păgubită, în conformitate cu legislația în vigoare a RM.
- 5.2. „Executor” nu poartă răspundere în care „Beneficiarului” nu execută prevederile expuse în pct. 1.7 și 1.9 ale prezentului Contract în termen de 6 (șase) luni din ziua informării de către „Executorul” despre terminarea lucrărilor conform pct. 1.5.
- 5.3. În caz de neachitare în termen a plăților pentru serviciile locativ comunale, impozitelor și/sau taxelor de stat sau locale aferente deținerii apartamentului cu drept de folosință până la darea în exploatare a blocului locativ, „Beneficiarul” achită penalitățile în mărimea stabilită de organele de resort. La fel, „Executorul” este în drept să suspende „Beneficiarului” prestarea parțială a unora sau tuturor serviciilor locativ-comunale. Reconnectarea serviciilor sistate se va efectua contra plată. Mărimea plății de reconnectare va fi stabilită de „Executor”.
- 5.4. În caz de încălcare de către „Beneficiar” a prevederilor pct. 1.7 - 1.9 din prezentul Contract, „Executorul” are dreptul de a refuza transmiterea apartamentului în proprietate până la restabilirea elementelor constructive afectate, cu achitarea cheltuielilor de restabilire de către „Beneficiar”.
- 5.5. „Beneficiarul” va primi actele de proprietate asupra apartamentului menționat în pct. 1.2 al prezentului Contract numai după achitarea integrală a prețului contractului și a serviciilor locativ-comunale prestate, dar nu înainte de darea în exploatare a blocului locativ, conform legislației în vigoare.
- 5.6. După achitarea integrală a prețului Contractului și serviciilor locativ-comunale prestate, dar nu înainte de darea în exploatare a blocului locativ, „Executor” va elibera „Beneficiarului” Actul de predare-primire a apartamentului în termen de 10 (zece) zile lucrătoare din momentul solicitării acestora de către „Beneficiar”. Cheltuielile pentru înregistrarea dreptului de proprietate la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, Î.S. „Cadastru” asupra apartamentului nominalizat sînt suportate integral de către „Beneficiar”.
- 5.7. În cazul apariției divergențelor cu mai mult de decît, după efectuarea măsurărilor cadastrale, în raport cu suprafața totală a apartamentului indicată în pct. 1.2 din prezentul Contract și în documentația de proiect al blocului locativ dat în exploatare, prețul contractului indicat în pct. 2.1 (și pct. 2.2, în caz de punere în aplicare) se va modifica.
- 5.8. În calitate de subiecți ai raporturilor juridice izvorâte în temeiul prezentului Contract, participă doar „Executorul” și „Beneficiarul”.
- 5.9. În cazul apariției divergențelor în legătură cu executarea prezentului Contract, doar „Executorul” este în drept de a antrena Antreprenorul sau Subantreprenorul care a efectuat lucrările de construcție a blocului de locuit în vederea soluționării acestora.
- 5.10. Neexecutarea de către „Executor” a oricărui drept prevăzut de prezentul Contract sau de legislația în vigoare, precum și exercitarea lui cu întârziere, nu poate fi calificată drept renunțare a „Beneficiarului” la acest drept.
- 5.11. În caz de deces sau de recunoaștere în mod legal a incapacității „Beneficiarului”, toate drepturile și obligațiile la orice fază de executare a Contractului trec la moștenitori în conformitate cu legislația în vigoare.

5.12. Prezentul Contract reprezintă acordul „Beneficiarului” la faptul, că din momentul dării în exploatare a Blocului, deservirea Blocului și terenului aferent va fi efectuată de sine stătător din contul mijloacelor „Beneficiarului” și celorlalți proprietari ai apartamentelor reieșind din calculul prezentat suplimentar. În calitate de plată în aceste scopuri „Beneficiarul” depune suma în mărime de **3 (trei) euro pentru 1 (unu) m2** apartament/depozit (în lei conform cursului BNM la ziua achitării), concomitent cu semnarea actului de primire-predare a apartamentului în proprietate. Ulterior, „Executorul” nu are obligațiuni privind deservirea Blocului și terenului aferent și toate chestiunile ce țin de sumele plăților, deservirea Blocului și achitarea cheltuielilor, candidaturile președintelui organizației, vor fi rezolvate la adunările membrilor «Asociației coproprietarilor în condominiu».

6. CONDIȚIILE REZILIERII CONTRACTULUI

6.1. În cazul în care finisarea lucrărilor și darea în exploatare a blocului locativ se efectuează cu o întârziere ce depășește 6 (șase) luni, „Beneficiarul” poate solicita rezilierea Contractului, iar „Executorul” este obligat în termen de 30 zile calendaristice să caute și să atragă o terță persoană, pentru a putea restitui integral suma depusă. Restituirea deplină a mijloacelor bănești se efectuează de către „Executor” în contul bancar al „Beneficiarului” în decurs de 30 zile bancare din ziua în care a fost solicitată rezilierea prezentului Contract.

6.2. „Beneficiarul” poate solicita rezilierea prezentului Contract în cazul refuzului de a procura apartamentul având motive întemeiate, informând „Executorul” cu cel puțin 30 zile calendaristice până la rezilierea Contractului. Restituirea mijloacelor bănești se efectuează de către „Executor” în contul bancar al „Beneficiarului”, cu reținerea a 5% din suma achitată și a mijloacelor bănești reținute în procesul operațiunilor bancare, în decurs de 30 zile bancare din ziua încheierii acordului de reziliere a Contractului, ce nu depășește termenul de 60 zile calendaristice din ziua depunerii cererii de reziliere de către „Beneficiar”.

6.3. În cazul neexecutării sau executării necorespunzătoare de către „Beneficiar” a obligațiilor contractuale, în special a prevederilor expuse în compartimentul 2 și pct. 3.2 al prezentului Contract, mai mult de 30 zile, „Executorul” are dreptul de a rezilia unilateral Contractul și de a restitui mijloacele bănești achitate de către „Beneficiar”. În acest caz, restituirea mijloacelor bănești se efectuează de către „Executor” la contul bancar al „Beneficiarului”, în decurs de 30 zile bancare din ziua rezilierii Contractului, cu reținerea a 10% din suma Contractului, cheltuieli formate în procesul operațiunilor bancare la banca executoare.

6.4. În caz de reziliere a prezentului Contract, „Executorul” restituie „Beneficiarului” suma depusă anterior în contul de decontare (pct. 7.5) în lei RM, cu excepția celor reținute în situațiile specificate în pct. 6.2 și pct. 6.3 al prezentului Contract.

7. DISPOZIȚII FINALE

7.1. În caz de survenire a circumstanțelor de forță majoră și de caz fortuit, pe perioada acțiunii prezentului Contract, „Executorul” va prelungi termenul de dare în exploatare a blocului locativ. Prin circumstanțe de forță majoră părțile subînțeleg împrejurări neprevăzute, provocate de fenomene naturale: cutremur de pământ, uragane, ploi torențiale, inundații, ninsori abundente, alunecări de teren, secete, etc. sau provocate de circumstanțe sociale (caz fortuit): revoluții, războaie, blocaje, acte teroriste, proteste, interdicția la import și export din interese de stat, epidemii, incendii și alte fenomene și situații excepționale, acțiuni ale organelor puterii de stat, adoptarea (aprobarea) actelor normative sau a unor prescripții de suspendare sau sistare a lucrărilor de construcție care au dus în mod obiectiv la imposibilitatea îndeplinirii de către părți a obligațiilor contractuale.

7.2. În cazul apariției unor litigii între părți, acestea se soluționează prin negocieri, iar în lipsa acestui acord, de către instanța de judecată competentă din RM.

7.3. Cheltuielile privind autentificarea notarială și înregistrarea prezentului Contract la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, filiala Î.S. „Cadastru” sânt suportate de către „Beneficiar”.

7.4. Prezentul Contractul este întocmit în patru exemplare, unul dintre care se păstrează în arhiva notarului public, al doilea exemplar va fi transmis pentru înregistrare la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, filiala Î.S. „Cadastru”, iar celelalte sunt eliberate părților.

7.5. Rechizitele bancare a „Executorului”: B.C. „VictoriaBank” S.A., sucursala nr. 17, codul băncii VICBMD2X457, cont de decontare MD46VI00000224217633MDL.

Semnăturile:

“Executorul”

“Beneficiar”