

CONTRACT PRIVIND INVESTIȚIILE ÎN CONSTRUCȚII

Societatea cu Răspundere Limitată "STROY INVEST", 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 pe terenul cu modul de folosință – pentru construcții, cu suprafața de ***** (***) ha**, situat în **mun. Chișinău, sect. *****, trecut în Registrul bunurilor imobile cu numărul cadastral *******, 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. ******* din data de *******.

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 cu nr. cadastral *******, din **str. *** mun. Chișinău**, apartamentul **numărul *** (***)**, constituit din ***** (***) odăi**, cu suprafața totală de ***** (***) m2, etajul *** (***)**, conform Proiectului de Execuție *******, elaborat de ******* (verificat de verificator de proiecte nr. *******), 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 Î.S. „Cadastru”.

1.4. Lucrările de construcție a blocului locativ au demarat în *******. 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 400 mm), pereții interiori despărțitori BCA 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 "DECEUNINCK" 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, crearea 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 un sejur 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 portantă 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 pînă 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 nu 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 pînă 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 Obligațiile „Executorului”:

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 folosința „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 prevăzute 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 i-a 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 ***, cu condiția respectării a prevederilor expuse în pct. 1.5 al 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 depună în gaj la instituțiile financiare blocul 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 pînă 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. Reconectarea serviciilor sistate se va efectua contra plată. Mărimea plății de reconectare 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 pînă 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 decât +/- 5%, 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) nu 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 „Executorului” cu cel puțin 30 zile calendaristice pînă la rezilierea Contractului. Restituirea mijloacelor bănești se efectuează de către „Executor” în contul bancar al „Beneficiarului”, cu reținerea a 2% 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 executorie.

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 pămînt, uragane, ploi torențiale, inundații, ninsori abundente, alunecări de teren, secete, etc. sau provocate de circumstanțe sociale (caz fortuit): revoluții, război, blocaje, acte teroriste, proteste, interdicția la import și export din interese de stat, epidemii, incendii și alte fenomene și situații exceptionale, 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” sînt suportate de către „Beneficiar”.

7.4. Prezentul Contract 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., codul băncii VICBMD2X457, cont de decontare 2224217633 MDL.

Semnăturile:

“Executorul”

“Beneficiar”

ДОГОВОР ОБ ИНВЕСТИЦИЯХ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Заключен между:

SRL «STROY INVEST», зарегистрированном в ГП «Государственной регистрационной Палате» 28.01.2013г., с государственным регистрационным номером - фискальный код **101360002126**, с местом нахождения: MD-2064, ул. Примэверий, 7/1, мун. Кишинэу, Республика Молдова, далее именуемое **«Исполнитель»**, в лице управляющего **Охрименко Егора**, действующего на основании учредительного акта,

и *******, рожденная *******, персональный код: *******, удостоверение личности *******, выданное ****.**.*.***** г., оф. ******, проживающая по адресу: Республика Молдова, мун. Кишинэу, ул. *********, д. ******, корп ******, кв. ******, далее именуемая **«Заказчик»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

На основании настоящего Договора, **«Заказчик»** участвует с собственными инвестициями в строительстве многоэтажного жилого дома на участке, вид назначения – для строительства, с площадью ***** (***) га**, расположенном в **мун. Кишинэу, *****, записан в Реестре недвижимого имущества с кадастровым номером: *******, а **«Исполнитель»** организует строительство, сдачу в эксплуатацию (в условиях указанных в п. 1.5 и п. 3.1 настоящего Договора) и передает в собственность **«Заказчику»** квартиру, отмеченную в п. 1.2 настоящего Договора.

Именуемый участок принадлежит **SRL «STROY INVEST»** на основании: Договора о купле-продаже, зарегистрированном за ******* от *******, заверенного публичным нотариусом ******* (мун. Кишинэу), зарегистрированного в ТКО Кишинэу, Филиал ГП «Кадастру» *******, за номером *******.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. На основании настоящего Договора, **«Исполнитель»** организует строительство жилого дома, а **«Заказчик»** оплачивает стоимость, установленную в настоящем Договоре. **«Заказчик»** приобретает право собственности на квартиру после полной выплаты стоимости Договора и сдачи дома в эксплуатацию.

1.2. Техническая характеристика квартиры: расположена в жилом доме, с кадастровым номером *******, по ул. *******, квартира №**** (***)**, состоящая из ***** (*******) комнаты, с балконом, с общей площадью в ****** (***) м2**, **** (***)** этаж, согласно Проекту ******* (проверен проверяющим *******), оборудована всеми дополнительными удобствами согласно п. 1.5 настоящего Договора.

1.3. В рамках настоящего Договора, площадь квартиры представляет собой площадь всех помещений, относящихся к данной квартире. После завершения строительных работ, общая площадь квартиры будет рассчитываться в соответствии с измерениями, выполненными в соответствии с действующими нормативными положениями, зарегистрированными в техническом (кадастровом) деле жилого дома в ТКО Кишинэу, Филиал ГП «Кадастру».

1.4. Начало строительных работ жилого дома *******. Передача квартиры в собственность будет произведена после полной выплаты стоимости Договора, установленного на основании п. 2.1 и п. 2.2 Договора и сдачи жилого дома в эксплуатацию.

1.5. На основании настоящего Договора, **«Исполнитель»** организует за счет оплаты стоимости Договора выполнение следующих работ, согласно документации по проекту:

1.5.1. Выполнение работ в котловане под фундамент, закладка фундамента и его гидроизоляция;

1.5.2. Выполнение строительных работ - монтаж жилого дома;

1.5.3. Установка внешних стен из кирпича 400 мм, внутренние перегородочные стены ВСА в соответствии с проектом дома;

1.5.4. Выравнивание стен и потолков сухой смесью в квартире. Финишная отделка в местах общего пользования (лестничная площадка, подъезд дома, кладовые);

1.5.5. Подготовка поверхностей для устройства полов (устройство 4-х слойной стяжки);

1.5.6. Установка дверей в помещениях общего пользования (подъезд, подвальное помещение и входную дверь в квартиру);

1.5.7. Монтаж наружных сетей водоснабжения;

1.5.8. Монтаж внутренних сетей водоснабжения (без разводки для санитарной техники);

1.5.9. Монтаж систем наружной канализации;

1.5.10. Монтаж систем внутренней канализации (без разводки для санитарной техники);

1.5.11. Монтаж наружных сетей электроснабжения;

1.5.12. Монтаж внутренних автоматов и УЗО электроснабжения;

1.5.13. Монтаж наружных сетей газоснабжения;

1.5.14. Монтаж внутренних сетей газоснабжения (без плиты);

1.5.15. Монтаж наружных сетей телефонной связи;

1.5.16. Монтаж доз для розеток и выключателей, вводного щитка;

1.5.17. Установка приборов учета по электроэнергии (для каждой квартиры);

1.5.18. Установка приборов учета по воде (для каждой квартиры);

1.5.19. Установка приборов учета по газу (для каждой квартиры);

1.5.20. Монтаж наружных окон (PVC DECEUNINCK, стеклопакеты с тремя стеклами и Low-e 41 мм) и пластиковых подоконников;

1.5.21. Установка отопительной системы (стальные отопительные панели и котел 24 kw турбо, пр-во Италия на каждую квартиру);

1.5.22. Монтаж дымохода;

1.5.23. Монтаж вентиляционной системы;

1.5.24. Строительство крыши;

1.5.25. Монтаж ливневой канализационной системы;

1.5.26. Монтаж лифтов;

1.5.27. Утепление наружных стен минеральной ватой, финишные отделочные работы фасада дома;

1.5.28. Обустройство прилегающей территории (озеленение, установка скамеек для отдыха и небольших архитектурных

форм).

1.6. Стоимость строительных материалов и оборудования необходимых для выполнения работ, установленных в п. 1.5, включена в стоимость квартиры установленного в п. 2.1 настоящего Договора.

1.7. После окончания строительных работ установленных в п. 1.5, «**Заказчик**» обязуется выполнить за свой счет следующие работы, необходимые для обеспечения комфортного проживания в жилом доме, в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством РМ:

1.7.1. Монтаж межкомнатных дверей;

1.7.2. Монтаж покрытия полов;

1.7.3. Финишные отделочные работы поверхностей внутренних стен;

1.7.4. Финишные отделочные работы потолков;

1.7.5. Установка технико-санитарных предметов и принадлежностей для ванной комнаты и кухни (ванна, унитаз, умывальник, полотенцесушитель);

1.7.6. Установка газовой плиты;

1.7.7. Установка светильников.

1.8. Работы должны выполняться в строгом соответствии с требованиями, изложенными в проекте.

1.9. Во время выполнения работ, установленных в 1.7 запрещается выполнения каких-либо изменений в структуре квартиры (снос внутренних или наружных несущих стен, установка дверей и окон, не предусмотренных в проекте, и др.).

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И СПОСОБ ОПЛАТЫ

2.1. На момент заключения настоящего Договора цена **1 (одного) м2** составляет *** (***) евро. Цена общей площади квартиры составляет *** (***) евро.

2.2. В зависимости от соблюдения положений, изложенных в п. 2.5 настоящего Договора, цена может быть увеличена в следующих случаях:

2.2.1. В случае, когда «**Заказчик**» уплачивает сумму, определенную в п. 2.5, она может быть увеличена на 10%, если в период выполнения оговоренных в п. 1.5 работ было зафиксировано (50% и более) увеличение цен на строительные материалы, ручной труд, топливо, электроэнергию или другие средства, используемые при выполнении строительных работ;

2.2.2. В случае, если «**Заказчик**» превышает указанный в п. 2.5 срок уплаты, стоимость Договора может быть увеличена пропорционально увеличению цен на строительные материалы, ручной труд, топливо, электроэнергию и другие средства, используемые при выполнении строительных работ;

2.2.3. Положения, изложенные в п. 2.2.2, применяются и в случаях, когда транш, установленный в п. 2.5 будет уплачен частично или с опозданием на 10 (десять) дней установленного Договором порядка. В случае, если стоимость Договора уплачивается 100% в течение 3 (трех) банковских дней со дня заключения настоящего Договора и регистрации в ТКО Кишинэу, Филиал ГП «Кадастру», изложенные в п. 2.2 положения не применяются.

2.3. Окончательная стоимость квартиры не пересчитывается после завершения строительных работ в зависимости от общей площади застроенной квартиры в соответствии с расчетами, указанными, в техническом деле жилого блока, зарегистрированном ТКО Кишинэу, Филиал ГП «Кадастру».

2.4. «**Заказчик**» оплачивает цену Договора на расчетный счет «**Исполнителя**», указанный в п. 7.5, в молдавских леях по официальному курсу НБМ на день оплаты.

2.5. «**Заказчик**» обязуется оплатить стоимость Договора в размере *** (***) евро, которые должны быть уплачены в следующем порядке: *** (***) евро в течении 3 (трех) банковских дней после подписания настоящего Договора и остаток в сумме *** (***) евро до **.**.****.

2.6. В случае неисполнения «**Заказчиком**» выплат в размере и в сроки, оговоренные в п. 2.5 настоящего Договора, «**Исполнитель**» сохраняет за собой право одностороннего расторжения Договора в условиях, изложенных в п.6.3, с возвратом «**Исполнителем**» денежных средств, внесенных «**Заказчиком**» на банковский счет после удержания комиссионных, соответствующих условиям расторжения Договора, оговоренных в п. 6.3 настоящего Договора.

2.7. На протяжении выполнения Договора стоимость, указанная в п. 2.1, не может быть изменена в одностороннем порядке ни одной из сторон, кроме как за исключением случаев, предусмотренных в п. 2.2 настоящего Договора.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Обязанности «Исполнителя»:

3.1.1. Обеспечить финансирование и строительство квартиры в соответствии с проектной документацией и строительными нормами РМ;

3.1.2. Информировать по просьбе "**Заказчика**" об объеме и сроках финансирования строительства;

3.1.3. Организовать окончание строительных работ, для подготовки сдачи жилого дома;

3.1.4. Передать квартиру в использование "**Заказчика**" для выполнения работ, изложенных в п. 1.7 в соответствии с условиями, изложенными в п. 1.8 и 1.9 настоящего Договора, после уплаты цены, в соответствии с условиями, изложенными в п. 2.1 и 2.2 настоящего Договора;

3.1.5. Устранить дефекты, обнаруженные в дальнейшем «**Заказчиком**» в выполненных работах, в течение гарантийного срока, предусмотренного правилами в строительстве, но не позднее, чем через 12 (двенадцать) месяцев после передачи квартиры в использование. В случае расхождения, которые касаются происхождения дефектов в квартире, ответственность несёт виновная сторона, установленная компетентными органами. «**Исполнитель**» не несет ответственности в течение гарантийного срока за дефекты в квартире по вине «**Заказчика**» или третьего лица, которому был разрешён доступ в квартиру;

3.1.6. Передать квартиру в собственность, после ввода в эксплуатацию здания, согласно условиям данного Договора;

3.1.7. Оказывать юридическую помощь для того, чтобы создать «**Ассоциацию жильцов**»;

3.1.8. Начать процесс ввода в эксплуатацию жилищного блока в *** года, при условии соблюдения положений, изложенных в п. 1.5 настоящего Договора;

3.1.9. Не проводить бетонные работы на строительной площадке в зимний период, если температура воздуха на улице ниже, чем 10°C;

3.1.10. После сдачи в эксплуатацию дома «**Исполнитель**» передаёт на баланс «**Ассоциации жильцов**» здания и сооружения, построенные на прилегающей территории, сети и инженерные коммуникации, которые переходят в собственность членов в

соответствии с законом. «Исполнитель» сохраняет за собой право собственности на часть помещений или территории кондоминиума по своему усмотрению.

3.2. Обязанности «Заказчика»:

3.2.1. Оплатить стоимость квартиры, в сроки и размеры, указанные в данном Договоре;

3.2.2. Подписать и выполнять дополнительные положения, составленные «Исполнителем» в соответствии с п. 2.2 Договора;

3.2.3. Выполнять самостоятельно необходимые работы в соответствии с требованиями, изложенными в п. 1.7 - 1.9 после уплаты цены, установленной в п. 2.1 и 2.2;

3.2.4. Оплатить жилищно-коммунальные услуги и сборы, связанные с использованием квартиры, до ввода жилищного блока в эксплуатацию;

3.2.5. Информировать «Исполнителя» в течение 3 (трех) дней о переезде или модификации места жительства, контактных телефонов, и / или изменении документов, удостоверяющих личность;

3.2.6. Не передавать права и обязанности, вытекающие из настоящего Договора, без согласия «Исполнителя» за исключением необходимости залога имущества в связи с договоренностью ипотечного кредита для оплаты ставок, предусмотренных настоящим Договором;

3.2.7. Получить квартиру в собственность, после ввода в эксплуатацию жилищного блока;

3.2.8. Стать членом «Ассоциации жильцов» жилого дома;

3.2.9. «Заказчик» обязуется зарегистрировать данный Договор в ТКО Кишинэу, Филиал ГП «Кадестру», в течение **15 (пятнадцати) дней** после подписания.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Права «Исполнителя»:

4.1.1. Получать от «Заказчика» платы, вносимые для исполнения настоящего Договора;

4.1.2. Вести учет денежных средств, перечисленных «Заказчиком» в счет оплаты Договора;

4.1.3. Расторгнуть Договор в случае несоблюдения «Заказчиком» условий оплаты стоимости, установленной в п. 2, а также положений, изложенных в п. 3.2 Договора;

4.1.4. Соглашаться с внесением Проектировщика/Инженера-конструктора незначительных изменений в проект квартиры и жилого дома, без уведомления и согласия «Заказчика»;

4.1.5. Заключать договоры подряда и/или субподряда без требования согласия «Заказчика»;

4.1.6. Продлевать срок сдачи в эксплуатацию жилого дома, в котором находится квартира в случае возникновения обстоятельств, установленных в п. 7.1 настоящего Договора;

4.1.7. Закладывать в финансовых учреждениях жилой дом, в случае возникновения необходимости привлечения финансовых средств для организации строительства, за исключением квартир, в отношении которых заключались договоры инвестиций;

4.1.8. Продлевать срок сдачи в эксплуатацию жилого дома, в случае возникновения обстоятельств, предусмотренных в п. 3.1.9 настоящего Договора.

4.2. Права «Заказчика»:

4.2.1. Вносить предоплату стоимости квартиры, предусмотренную в разделе 2 настоящего Договора;

4.2.2. Получать по требованию информацию о ходе строительно-монтажных работ жилого дома, в котором находится квартира.

5. ОСОБЕННЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Стороны обязуются хранить в тайне всю информацию коммерческого содержания, полученную в следствии заключения настоящего Договора. В случае разглашения какой-либо информации, которая стала причиной нанесения морального или материального ущерба одной из сторон, сторона, которая разглашает информацию несет ответственность перед потерпевшей стороной, в соответствии с действующим законодательством РМ.

5.2. «Исполнитель» не несет ответственность в случае если «Заказчик» не выполняет положения изложенные в п. 1.7 и 1.9 настоящего Договора в течении 6 (шесть) месяцев со дня информирования «Исполнителем» о завершении работ согласно п. 1.5 настоящего Договора.

5.3. В случае неоплаты в срок счетов за жилищно-коммунальные услуги, налогов и/ или государственных пошлин или помещений, причитающихся к содержанию квартиры с правом пользования до сдачи в эксплуатацию жилого блока, «Заказчик» оплачивает пеню в размере установленном компетентными органами. Также, «Исполнитель» вправе отсрочить «Заказчику» частичное выполнение некоторых или всех жилищно-коммунальных услуг. Переподключение приостановленных услуг будет выполняться за оплату. Стоимость оплаты за переподключение будет установлена «Исполнителем».

5.4. В случае нарушения «Заказчиком» положений п. 1.7 - 1.9 настоящего Договора «Исполнитель» имеет право отказать в передаче квартиры в собственность до восстановления поврежденных конструктивных элементов, с оплатой «Заказчиком» затрат на восстановление.

5.5. Пользователь получит все документы собственности на квартиру упомянутую в п. 1.2 настоящего Договора только после полной оплаты цены квартиры и предоставленных жилищно-коммунальных услуг, но не ранее сдачи в эксплуатацию жилищного блока, согласно действующему законодательству РМ.

5.6. После полной оплаты стоимости настоящего Договора и предоставленных жилищно-коммунальных услуг, но не ранее сдачи в эксплуатацию жилищного блока, «Исполнитель» выдаст «Заказчику» Акт приема-передачи, который должны подписать обе стороны в течение 10 (десяти) рабочих дней.

5.7. Возможно появление расхождений +/- 5%, после выполнения кадастровых замеров с общей площадью квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора и в проектной документации жилого блока, сданного в эксплуатацию, стоимость указанная в п. 2.1 (и п. 2.2, в случае реализации) не изменяется пропорционально установленным отклонениям ТКО Кишинэу, Филиал ГП «Кадестру».

5.8. В качестве субъектов правоотношений в основании настоящего Договора, участвуют только «Исполнитель» и «Заказчик».

5.9. В случае возникновения отклонений в связи с выполнением настоящего Договора, только «Исполнитель» вправе привлекать для их решения Подрядчика или Субподрядчика, который выполняли строительные работы жилого блока.

5.10. Невыполнение «Исполнителем» какого-либо права, предусмотренного настоящим Договором или действующим законодательством РМ, а так же и его выполнение с задержкой, не может быть обозначено «Заказчиком» как отказ от данного

права.

5.11. В случае смерти или юридического непризнания способности «Исполнителя», все права и обязанности на любой из фаз выполнения Договора переходят на наследников в соответствии с действующим законодательством РМ.

5.12. Подписанием настоящего Договора «Заказчик» соглашается до подписания Акта приемки-передачи подписать контракт о вступлении в «Ассоциацию жильцов» жилого дома по ул. ***, г. Кишинев и оплатить обслуживание дома за следующий календарный год из расчета **3 (три) евро за м2** квартиры/кладовой (в леях по официальному курсу НБМ). В последствии сумма и объемы необходимых услуг/работ будут согласовываться на общем собрании «Ассоциации жильцов».

6. УСЛОВИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. В случае, если завершение работ и сдача в эксплуатацию жилого блока осуществляется с опозданием, превышающим 6 (шесть) месяцев, «Заказчик» вправе потребовать расторжение Договора, а «Исполнитель» обязан в течение 30 календарных дней найти и привлечь третью сторону с целью полного возмещения внесенной суммы. Полное возмещение денежных средств осуществляется «Исполнителем» на банковский счет «Заказчика» в течение 30 банковских дней со дня привлечения третьего лица и заключения соглашения о расторжении Договора.

6.2. «Заказчик» вправе потребовать расторжение настоящего Договора в случае отказа от покупки квартиры по уважительным причинам, известив «Исполнителя» об этом не менее чем за 30 календарных дней до расторжения Договора. Возврат денежных средств осуществляется «Исполнителем» на банковский счет «Заказчика» с удержанием 2% от уплаченной суммы и денежных средств, удержанных в процессе банковских операций, в течение 30 банковских дней со дня заключения соглашения о расторжении Договора, но не превышая срок в 60 календарных дней со дня внесения заявления о расторжении Договора «Заказчиком».

6.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения «Заказчиком» договорных обязательств, в частности положений, изложенных в разделе 2 и п. 3.2 настоящего Договора, более чем в течение 30 дней, «Исполнитель» имеет право расторгнуть в одностороннем порядке Договор и вернуть денежные средства, уплаченные «Заказчиком». В этом случае возврат денежных средств осуществляется «Исполнителем» на банковский счет «Заказчика» в течение 30 банковских дней со дня расторжения Договора с удержанием 10% от суммы Договора и расходов, образовавшихся в процессе осуществления банковских операций в соответствующем банке.

6.4. В случае расторжения настоящего Договора «Исполнитель» возвращает «Заказчику» сумму ранее внесенную на расчетный счет (п. 7.5) в молдавских леях, за исключением денежных средств, удержанных в ситуациях, обозначенных в п. 6.2 и 6.3 настоящего Договора.

7. ФИНАЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. В случае наступления форс-мажорных обстоятельств и в непредвиденном случае, на протяжении действия данного Договора, «Исполнитель» может продлить сдачу в эксплуатацию жилого блока. Под форс-мажорными обстоятельствами стороны понимают непредвиденные обстоятельства, вызванные природными явлениями: землетрясениями, ураганами, ливневыми дождями, обычными снегопадами, оползнями, засухами, и др. или вызванные социальными обстоятельствами (непредвиденным случаем): революциями, военными действиями, блокадами, террористическими актами, протестами, запретами на импорт и экспорт в интересах государства, эпидемии, пожарами и другими феноменами и чрезвычайными ситуациями, действиями государственных органов власти, принятием (утверждением) нормативных актов или некоторых предписаний о прекращении или приостановлении строительных работ, которые объективно привели к невозможности выполнения сторонами договорных обязательств.

7.2. В случае возникновения некоторых споров между сторонами, данные разногласия решаются путем переговоров, а в отсутствии обоюдного согласия, компетентной судебной инстанцией РМ.

7.3. Расходы, связанные с нотариальным заверением и регистрацией данного Договора в ТКО Кишинэу, Филиал ГП «Кадастру» несет «Заказчик».

7.4. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах, один из которых хранится в архиве публичного нотариуса, один для регистрации в ТКО Кишинэу, Филиал ГП «Кадастру», и остальные два для каждой из сторон.

7.5. Банковские реквизиты «Исполнителя»: В.С. “VictoriaBank” S.A., код банка VICMD2X457, расчетный счет 2224217633 MDL.

Подписи:

«Исполнитель»

«Заказчик»