

APROBAT

Proces - verbal al ședinței
Consiliului de Administrație
nr.4/1 din 19.04.2011

APROBAT

Director SRL "Dansicons"
Valentin Brașovschi

Rector
Ion Ababii,
Profesor universitar, dr.hab.
Academician al A.Ș.R.M

Președinte Comitetul Sindical al Colaboratorilor
Sergiu Berliba

Fondatorul SRL "Dansicons"
Iurie Dîrda

**CONTRACT INVESTIȚIONAL - TIP Nr. _____
PRIVIND CONSTRUCȚIA SPAȚIULUI LOCATIV**

mun. Chișinău _____

Prezentul Contract este încheiat între:

„Dansicons” SRL, în continuare **Compania**, cu sediul în mun.Chișinău, str.Industrială 10, reprezentată prin Director **Brașovschi Valentin**, pe de o parte și

_____, posesorul buletinului de identitate seria A nr. _____, eliberat la data de _____ de către oficiul _____, codul numeric personal _____, domiciliat pe adresa: _____ or. _____, str. _____, nr._____, ap._____, în continuare denumit **Beneficiar**, pe de altă parte, ambele în continuare **Părți**, au convenit să încheie prezentul contract cu respectarea următoarelor clauze:

1. OBIECTUL CONTRACTULUI

- 1.1 Compania la comanda Beneficiarului organizează și efectuează proiectarea și construcția obiectului imobiliar și blocului locativ unde este amplasat obiectul imobiliar, iar Beneficiarul achită costul obiectului imobiliar comandat (apartamentului) specificat în articolul 1.2 al prezentului contract. Beneficiarul obține dreptul de proprietate asupra obiectului imobiliar după achitarea integrală a datoriilor față de Companie și darea în exploatare a obiectului imobiliar.
- 1.2 Caracteristica tehnică al obiectului imobiliar comandat: (vezi anexa 2- planul general de amplasare a blocului de locuințe și obiectul imobiliar în blocul de locuințe, anexa nr.3 - planul obiectului imobiliar) este amplasat în mun. Chișinău, nr. cadastral _____, str. _____, nr._____, blocul locativ nr._____, numărul apartamentului _____, cu _____ camere, etajul _____ cu suprafața totală _____ m.p. cu _____ balcoane de _____ m.p., amenajat cu comoditățile auxiliare prevăzute în p. 1.4 al prezentului Contract.
- 1.3 Termenul de transmitere în folosință a obiectului imobiliar Beneficiarului: după executarea prevederilor actelor normative în vigoare cu privire la recepția la terminarea lucrărilor și semnarea actului de primire-predare a obiectului imobiliar.
- 1.4 La blocul locativ și obiectul imobiliar Compania va asigura executarea următoarelor lucrări:
 - montarea scheletului clădirii (pereții exteriori: din piatră de calcar - pentru obiectele imobiliare amplasate în bloc de locuință cu 5, 6, 7 etaje și cu pereții din penobeton pentru obiectele imobiliare amplasate în bloc de locuință cu 12, 14 etaje);
 - finisarea fașadei cu izolare termică din polistiren;
 - finisarea cu amestec uscat a pereților interiori zidiți;
 - instalarea ferestrelor din termopan, ferestrele compuse din trei camere cu închidere pe verticală și orizontală cu închiderea (sticluirea lojiilor, balcoanelor);
 - instalarea uși din metal la intrarea în apartament,
 - pregătirea suprafeței pentru instalarea pardoselilor;
 - montarea sistemului de producere a energiei termice și a apei calde (centrala termică pe gaze naturale în fiecare apartament-obiect imobiliar),
 - instalarea firelor din cupru, panoului electric, dozele pentru întrerupătoare și prize;
 - montarea caloriferelor din metal și a țevilor din metaloplast;
 - instalarea contoarelor de energie electrică, gaze naturale, apă,
 - montarea nodurilor de unire pentru echipament, apă caldă și rece;
 - montarea țevilor de gaze și nodul pentru conectarea aragazului;

- montarea coloanelor din plastic și a nodurilor de unire la sistema de apeduct și canalizare,
 - montarea (I-ciclu) nodurilor de conectare la telefon, antenă și internet;
 - conectarea la rețelele ingineresti centralizate orășanești;
 - construcția acoperișului cu pante din țiglă metalică (pentru obiectele imobiliare amplasate în blocurile de locuințe-casele cu 5,6,7 etaje) și din material moale (pentru obiectele imobiliare amplasate în blocurile de locuințe - casele cu 12,14 etaje);
 - montarea lifturilor pentru pasageri;
 - montarea sistemului de ventilare;
 - finisarea completă a locurilor de uz comun (scările, coridoarele),
 - amenajarea teritoriului adiacent, cu instalarea formelor arhitecturale mici (terenuri de joacă pentru copii, scaune, amenajarea spațiilor pentru uscarea rufelor și instalarea dispozitivelor respective) căilor de acces și iluminatul public conform proiectului aprobat.
- 1.5 Celelalte lucrări, prevăzute de legislația în vigoare necesare pentru recepția finală a obiectului imobiliar nespicate în articolul 1.4 al prezentului contract, urmează a fi finalizate de către Beneficiarul obiectului imobiliar pe cont propriu în termen de 6 (șase) luni din momentul finisării lucrărilor menționate în p.1.4, aprobarea actului de recepție la terminarea lucrărilor în modul stabilit, semnarea actului de primire-predare a obiectului imobiliar și înștiințarea ulterioară în formă scrisă de către Companie referitor la disponibilitatea transiterii în folosință a obiectului imobiliar.
- 1.6 Celelalte lucrări, prevăzute de legislația în vigoare necesare pentru recepția finală a blocului de locuință în care este amplasat obiectul imobiliar specificat în articolul 1.2 al prezentului contract, urmează a fi finalizate de către Companie în termenul stipulat de articolul 2.1 lit e).
- 1.7 În cazul nerespectării condițiilor din p.1.5 a prezentului contract de către Beneficiarul obiectului imobiliar Compania își rezervă dreptul de a finaliza lucrările conform legislației în vigoare pentru darea ulterioară a obiectului imobiliar în exploatare. Cheltuielile suplimentare suportate de către Companie în scopul executării lucrărilor de finisare în obiectul imobiliar, care nu sunt prevăzute în p.1.4 al prezentului contract urmează a fi achitate în baza procesului - verbal de execuție a lucrărilor de către Beneficiar.

2. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE COMPANIEI

2.1 Compania se obligă:

- a) să organizeze proiectarea, finanțarea și construirea obiectului imobiliar în conformitate cu articolul 1.4 al prezentului contract, documentația de proiect și normativele de construcții în vigoare în Republica Moldova, precum și în baza altor acte necesare executării prezentului contract;
- b) să asigure finanțarea și executarea complexului de lucrări de construcții și montarea echipamentului la obiectul imobiliar;
- c) să-l informeze pe Beneficiar, la cererea lui, despre mersul realizării lucrărilor la obiectul imobiliar;
- d) să țină evidența și să efectueze controlul executării de către Beneficiar a decontărilor pentru obiectul imobiliar, în conformitate cu prevederile compartimentului nr. 4 al prezentului Contract;
- e) să organizeze și efectueze împreună cu antreprenorul general darea în exploatare de către Comisia de stat de recepție finală a blocului locativ, unde este amplasat obiectul imobiliar și aprobarea procesului - verbal de recepție finală a Blocului locativ cu înregistrarea ulterioară a blocului de locuit unde este amplasat obiectul imobiliar la Oficiul Cadastral Teritorial al municipiului Chișinău nu mai târziu de _____;
- f) să prezinte către comisia de stat de recepție finală obiectul imobiliar finisat fără defecțiuni;
- g) să remedieze în decurs de o lună toate viciile, defectele depistate în perioada de garanție;
- h) să folosească mijloacele financiare achitate de către Beneficiar după destinația stipulată în prezentul contract;
- i) să nu divulge informațiile confidențiale, obținute în cadrul executării prezentului contract, nici unei alte părți în cazul în care Beneficiarul nu aprobă o astfel de dezvăluire;
- j) să solicite la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău măsurările suprafeței obiectului imobiliar;
- k) compania poartă răspunderea pentru calitatea construcției și respectarea cerințelor Normelor și Regulilor în Construcție ale Republicii Moldova,
- l) garantează că, la data recepției finale, lucrările executate la obiectul imobiliar are calitățile stipulate în contract, calitatea materialelor corespunde cu calitatea prevăzută în documentația de executare, corespunde reglementărilor tehnice în vigoare și nu este afectată de vicii care ar diminua sau chiar anula valoarea sau posibilitatea de utilizare conform condițiilor normale de folosire sau a celor stipulate în contract;
- m) după achitarea integrală a prețului contractual al obiectului imobiliar și darea în exploatare de către Comisia de stat de recepție finală a blocului de locuințe unde este amplasat obiectul imobiliar (aprobarea procesului - verbal de recepție finală în modul prevăzut de legislația în vigoare a Republicii Molodva) să transmită obiectul imobiliar în proprietate Beneficiarului, în modul stabilit de legislația Republicii Moldova, eliberând Beneficiarului actele

necesare înregistrării dreptului de proprietate asupra obiectului imobiliar la organul cadastral în termen de 30 zile calendaristice din momentul solicitării acestora de către Beneficiar.

2.2 Compania are dreptul:

- a) să rezilieze Contractul, în cazul în care Beneficiarul a încălcat condițiile privind achitarea prețului contractual al obiectului imobiliar, conform compartimentului nr. 4 al prezentului Contract.
- b) să primească de la Beneficiar plățile în contul achitării obiectului imobiliar și să le utilizeze la construcția blocului locativ în care este amplasat obiectul imobiliar,
- c) să transmită Beneficiarului documentația tehnică și certificatele de garanție pentru utilajul instalat în obiectul imobiliar;
- d) în cazul în care în obiectul imobiliar au fost depistate neajunsuri calitative sau cantitative, abateri de la condițiile Contractului, fapt ce a dus la scăderea calității acestui obiect imobiliar, sau alte neajunsuri și defecte, care îl fac inutilizabil pentru folosirea conform destinației, Compania:
 - (a) va lichida gratuit neajunsurile și defectele în termeni rezonabili;
 - (b) va micșora proporțional prețul obiectului imobiliar;
 - (c) va restitui cheltuielile Beneficiarului pentru înlăturarea neajunsurilor și defectelor confirmate documentar, în cazul când lucrările de înlăturare au fost coordonate în prealabil cu Compania în formă scrisă.

3. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE BENEFICIARULUI

3.1 Beneficiarul are dreptul:

- a) să efectueze anticipat achitarea prețului obiectului imobiliar, conform prevederilor compartimentului nr. 4 al prezentului Contract;
- b) să efectueze toate lucrările necesare pentru a prezenta obiectul imobiliar către recepția finală după primirea de la Companie a obiectului imobiliar în folosință conform prevederilor articolului 1.3 al prezentului contract. Lucrările se efectuează de către Beneficiar după aprecierea sa și din contul său, conform condițiilor tehnice și normativelor în construcții în vigoare în Republica Moldova;
- c) să transmită terței persoane drepturile sale asupra obiectului imobiliar din prezentul Contract, numai cu acordul scris al Companiei și numai după achitarea a minimum 80% din valoarea obiectului imobiliar;
- d) să ceară de la Companie informația despre mersul realizării lucrărilor la obiectul imobiliar.

3.2 Beneficiarul se obligă:

- a) să achite prețul obiectului imobiliar, în termenul și în mărimea prevăzută în compartimentul nr. 4 al prezentului Contract;
- b) să primească în proprietate obiectul imobiliar după aprobarea procesului - verbal de recepție finală de către comisia de stat a blocului de locuință unde este amplasat obiectul imobiliar;
- c) să legalizeze documentele de proprietate privată asupra obiectului imobiliar prin autentificarea notarială a prezentului contract și înregistrarea lui la Oficiul cadastral teritorial, conform legislației în vigoare pe cont propriu;
- d) la momentul obținerii dreptului de proprietate asupra obiectului imobiliar, să devină membrul Asociației Locatarilor blocului de locuit prevăzut în pct.1.2. al prezentului contract.

4. PREȚUL CONTRACTUAL AL OBIECTULUI IMOBILIAR ȘI MODUL DE ACHITARE

4.1 La momentul încheierii prezentului Contract prețul unui metru pătrat constituie 450,00 (patru sute cincizeci) EURO, prețul suprafeței totale pentru acest obiect imobiliar va constitui (suprafața logiilor, balcoanelor) _____ x 225,00 (două sute douăzeci și cinci) EU + (suprafața totală efectivă) _____ x 450,00 EU = _____ (_____) EURO. Plățile urmează să fie achitate în lei moldovenești la cursul oficial al BNM la ziua achitării plății, dar nu mai puțin de 15.3 lei pentru 1 EU.

4.2 Beneficiarul se obligă să achite 40% (sau după caz 30%) din prețul contractual în decurs de 15 (cincisprezece) zile calendaristice din momentul semnării prezentului contract în caz contrar contractul este declarat nul, iar restul sumei în mărime de 60% (sau după caz 70%) din prețul contractual al obiectului imobiliar vor fi achitate conform tranșelor specificate în anexa nr. 1 la prezentul contract semnată de ambele părți contractuale.

4.3 Pentru fiecare zi de întârziere a plăților de achitare specificate în punctul 4.2 al prezentului contract și anexa nr. 1 la prezentul contract, Beneficiarul achită o penalitate în mărime de 17% anual (ceia ce constă din 0,047% pentru fiecare zi) din valoarea plății care urmează să fie achitată de către Beneficiar pentru fiecare zi de întârziere. **Compania se obligă să acorde o perioadă de grație, în care nu va calcula și încasa penalități de întârziere la plată de la Beneficiar, în caz de situații excepționale, în baza deciziei grupului de lucru împuternicit de către Comitetul Sindical al Colaboratorilor Universității de Stat de Medicină și Farmacie "Nicolae Testemițanu" din Republica Moldova.**

4.4. Prețul pentru un metru pătrat al obiectului imobiliar stipulat în punctul 4.1 al acestui Contract, este definitiv și nu se supune reexaminării, cu excepția cazurilor expres prevăzute de legislația Republicii Moldova cu referință la acest tip de contract.

5. RESPONSABILITATEA PĂRȚILOR

- 5.1 Compania poartă răspundere pentru calitatea lucrărilor de construcții și respectarea termenului contractual de dare în exploatare a obiectului imobiliar, în conformitate cu legislația în vigoare și prevederile prezentului contract.
- 5.2 Compania organizează remedierea defectelor constatate de Beneficiar la obiectul imobiliar și blocul locativ în care este amplasat obiectul imobiliar, la lucrările executate de Companie, în perioada termenului de garanție, prevăzut de normativele în construcții în vigoare, dar nu mai puțin de 12 luni din momentul dării în exploatare.
- 5.3 În cazul unor divergențe privind originea defectelor apărute la obiectul imobiliar, răspunderea o poartă partea vinovată, stabilită de reprezentanții Inspecției de stat în construcții.
- 5.4 Compania nu poartă răspundere pentru defectele apărute la obiectul imobiliar în termenul de garanție, dacă acestea au apărut din vina Beneficiarului sau a persoanelor terțe pe care Beneficiarul le-a permis accesul la obiectul imobiliar.

6. CONDIȚIILE DE REZILIERE A CONTRACTULUI

- 6.1 Rezilierea prezentului Contract poate fi inițiată de fiecare parte în cazul în care cealaltă parte nu și-a executat obligațiile contractuale.
- 6.2 Compania este în drept de a considera prezentul contract drept contract nul (fără efect juridic) în cazul în care în primele 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la semnarea contractului de către ambele părți Beneficiarul nu a efectuat plata conform p. 4.2. al prezentului contract .
- 6.3 În cazul în care obiectul imobiliar, blocul de locuințe a fost dat în exploatare cu întârziere mai mare de 6 luni decât termenul stipulat în p. 2.1. litera e), Beneficiarul este în drept să ceară rezilierea prezentului Contract, iar Firma este obligată, la cererea Beneficiarului, să restituie toată suma transmisă de către Beneficiar Companiei pentru achitarea prețului obiectului imobiliar. Rambursarea mijloacelor bănești Beneficiarului se efectuează de către Companie, în decurs de 30 zile calendaristice, după depunerea oficială a cererii de către Beneficiar privind rezilierea prezentului Contract. Rambursarea se efectuează în lei moldovenești la cursul oficial al BNM la EURO în ziua achitării fără efectuarea cărorva rețineri financiare. La fel Compania se obligă să achite penalități în marime de 0,01% din marimea taxei achitate de către Beneficiar pentru fiecare zi de întârziere de dare în exploatare a obiectului imobiliar.
- 6.4 Beneficiarul poate cere rezilierea anticipată a prezentului Contract și din alte motive, inclusiv în cazul refuzului benevol de la procurarea obiectului imobiliar, informând Compania cu cel puțin 30 zile lucrătoare până la rezilierea prezentului Contract. Restituirea mijloacelor bănești Beneficiarului se efectuează de către Companie, în decurs de 30 zile calendaristice din momentul depunerii cererii oficiale de către Beneficiar privind rezilierea prezentului Contract, cu reținerea unui comision în mărime de 5 % (cinci procente) din mărimea sumei contractuale.
- 6.5 Compania este în drept să rezilieze prezentul Contract unilateral, în cazul în care Beneficiarul nu și-a executat obligațiile contractuale, prevăzute de prezentul Contract, cu avizarea anticipată a Beneficiarului în decurs de 30 zile lucrătoare, până la rezilierea relațiilor contractuale, în acest caz Compania restituie mijloacele bănești Beneficiarului, dacă au fost efectuate oarecare plăți, exclusiv comisionul de 5% (cinci procente) din mărimea taxei achitate de către Beneficiar.
- 6.6 Restituirea mijloacelor bănești Beneficiarului, conform p. 6.2-6.4, se efectuează de către Companie, în lei moldovenești, în mărime echivalentă cu suma în EURO și calculată conform cursului oficial stabilit de BNM la ziua efectuării decontărilor prin transfer pe contul Beneficiarului.

7. ÎMPREJURĂRILE DE FORȚĂ MAJORĂ

- 7.1 Prin împrejurări de forță majoră, Părțile înțeleg circumstanțele neprevăzute cauzate de evenimentele naturale (cutremure de pământ, incendii, uragane, ploi torențiale, inundații, ninsori abundente, alunecări de teren, secete - enumerarea nefiind limitativă) a căror manifestare obiectivă a adus la imposibilitatea executării de către părți a obligațiilor sale contractuale.
- 7.2 Dacă pe toată perioada de construire a blocului de locuințe unde este amplasat obiectul imobiliar, va avea loc o împrejurare de forță majoră, confirmată de către Camera de Comerț și Industrie a Republicii Moldova:
 - a) Compania are dreptul:
 - să amâne termenul de dare în exploatare a blocului de locuințe unde este amplasat obiectul imobiliar, specificat la p. 2.1 litera e) al prezentului Contract pentru perioada de acționare a evenimentelor sau circumstanțelor de forță majoră și a urmărilor lor.
 - b) Beneficiarul are dreptul:
 - să amâne termenul de achitare a mijloacelor bănești, prevăzute la p. 4.1 al prezentului Contract.

8. PREVEDERI SPECIALE

- 8.1 Părțile se obligă să păstreze în secret toată informația cu caracter comercial primită în urma încheierii prezentului Contract. În cazul divulgării oricărei informații care a adus la cauzarea unei pagube morale sau financiare a uneia din părți, partea divulgătoare poartă răspundere față de partea păgubită, în conformitate cu legislația în vigoare.

- 8.2 În cazul în care, în rezultatul măsurărilor cadastrale, se va fi stabili că Suprafața Totală a apartamentului este de facto mai mare sau mai mică, Părțile vor efectua recalculările corespunzătoare ale prețului total al obiectului imobiliar, indicat în punctul 4.1 al acestui Contract. Recalculul se va efectua reieșind din prețul unui metru pătrat indicat la pct.4.1 din prezentul Contract, prin mărirea sau, respectiv, micșorarea prețului obiectului imobiliar.
- 8.3 Prețul final al obiectului imobiliar va fi calculat la momentul transmiterii obiectului imobiliar în proprietatea Beneficiarului.

9. DREPTUL DE PROPRIETATE ASUPRA IMOBILULUI

- 9.1 După executarea de către părți a obligațiilor contractuale, Beneficiarul primește în proprietate obiectul imobiliar, liber de orice restricție, grevări și obligații, conform legislației în vigoare.
- 9.2 Cheltuielile în ce privește autentificarea notarială a prezentului Contract, notificarea acestuia în Registrul bunurilor imobile, înregistrarea dreptului de proprietate a Beneficiarului asupra obiectului imobiliar nu se includ în prețul apartamentului și se achită separat de către Beneficiar, conform legislației și tarifelor în vigoare.
- 9.3 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.

10. DURATA CONTRACTULUI

- 10.1 Prezentul Contract intră în vigoare la momentul semnării prezentului Contract de către părțile contractuale.
- 10.2 Acțiunea prezentului Contract se întrerupe după legalizarea de către Companie a documentelor privind transmiterea obiectului imobiliar în proprietate Beneficiarului, precum și expirării termenului de garanție a calității, sau în cazul rezilierii Contractului din inițiativa uneia din părți, în modul stabilit de compartimentul 6 al prezentului Contract.

11. DISPOZIȚII FINALE

- 11.1 Toate modificările și completările la prezentul Contract se consideră valabile numai cu condiția expunerii lor în formă scrisă, semnate de ambele Părți.
- 11.2 Informația privind schimbarea adresei și a altor atribute de identificare a Beneficiarului, se prezintă la Companie, în formă scrisă, în termen de maximum 15 zile din momentul efectuării acestor schimbări.
- 11.3 Informația privind schimbarea adresei și a altor atribute de identificare a Companiei, se publică în presa periodică, în termen de maximum 15 zile din momentul efectuării acestor schimbări.
- 11.4 Toate divergențele, apărute între părți în procesul executării prezentului Contract se soluționează pe cale amiabilă, iar în cazul imposibilității de rezolvare pe cale amiabilă, ele se soluționează de către instanța de judecată competentă.
- 11.5 Prezentul Contract este întocmit în 4 exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă unul pentru Oficiul cadastral teritorial și unul pentru Notar, toate având aceeași putere juridică.

12. ATRIBUTELE DE IDENTIFICARE ȘI SEMNĂTURILE PĂRȚILOR

COMPANIA
SRL "DANSICONS"
Mun. Chişinău, str. Industrială, 10
1. BC "Moldova Agroindbank,
fil.M.Costin ,
AGRNMD2X710
c/d 2251704029363,

2. BC"Victoriabank"SA, fil nr. 12,
c/d 2224912224
c/b VICBMD2X884

3. BC „Banca Comerciala Română”
c/b RNCBM2X
c/d 222400000101515

cod fiscal 1002600014477,
cod TVA 0403270
cod poştal 2023,
tel/fax: 830007; 830008

Director general
Braşovschi Valentin

BENEFICIAR

