

Operator prelucrare date cu caracter personal nr.

CONTRACT DE CONSTRUIRE

Nr. 07 din 10.12.2015

Între:

Societatea "**GRUP TAURUS DEVELOPMENT**" S.R.L., persoană juridică română, cu sediul în Cluj-Napoca, Piata 1 Mai, nr. 1-2, ap. 4, jud. Cluj, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J12/625/2015, având codul unic de înregistrare 25463418 și contul nr. RO02 BTR CJ1R ON03 3660 CC01, deschis la Veneto Banca, reprezentată legal prin domnul administrator Crisan Nicolae Ioan, denumită în continuare „**Dezvoltator**”, pe de o parte, **și**

D-nul _____, cetățean român, domiciliat în _____, str. _____, nr. _____, Bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, jud. _____, posesor al C.I. seria _____, nr. _____, eliberată de SPCLEP _____ la data de _____, CNP _____, căsătorit _____, (care a luat cunoștință de regimul juridic al comunității de bunuri), denumit în continuare **Beneficiar**,

având în vedere prevederile:

- Legii nr. 346/2006, privind organizarea și funcționarea Ministerului Apărării;
- Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Convenția nr. LC-921 din 31 martie 2009 ;
- Hotărârii de Guvern nr. 627/30.06.2010 privind schimbarea regimului juridic al unor terenuri în vederea realizării de către Ministerul Apărării naționale a unui program pentru construirea de locuințe;
- Autorizației de construire nr. _____

a intervenit prezentul **CONTRACT DE CONSTRUIRE:**

Art. 1. Definiții

1.1. – Imobil: locuința tip casa tip ___ varianta __, nr. _____, ce se va edifica pe terenul situat în Cluj Napoca, cartier GHEORGHENI, număr cadastral _____ și înscrisă în cartea funciară nr. _____ a Municipiului Cluj-Napoca, în baza încheierii OCPI nr. _____ din data de _____, potrivit Autorizației de construire menționată în preambulul Contractului.

1.2. - Terenul: în sens general, terenul aferent amplasamentului situat în Cluj-Napoca, cartier GHEORGHENI, pus la dispoziție de Ministerul Apărării Naționale, corespunzător imobilului care face obiectul prezentului contract. În cuprinsul contractului sensul termenului va fi cel precizat în concret sau cel care rezultă din context.

1.3 – Amplasamentul (Ansamblul rezidențial): proprietatea imobiliară formată din proprietăți individuale, definite imobile sau spații cu altă destinație decât aceea de locuințe indiferent de tipul acestora, ce urmează a fi edificat pe terenul situat în Cluj-Napoca, cartier GHEORGHENI, în cadrul programului “Lucrări de construcții spații locative și conexe pentru personalul armatei în garnizoana Cluj-Napoca”.

1.4. - Imobil la cheie: imobil în stare funcțională potrivit destinației sale având caracteristicile asumate prin propunerea tehnică a Dezvoltatorului anexă la Convenția nr. LC-921 din 31 martie 2009 și prin prevederile prezentului contract, racordat la utilități de către Dezvoltator, cu obligația beneficiarului de a încheia contractele cu furnizorii.

1.5. - Forța majoră: un eveniment mai presus de controlul părților, de origine externă, care nu se datorează greșelii sau vinei acestora, care nu putea fi prevăzut la momentul încheierii contractului și

care face imposibilă executarea și, respectiv, îndeplinirea contractului. Sunt considerate asemenea evenimente: războaie, revoluții, incendii provocate de cauze naturale, inundații sau orice alte catastrofe naturale, restricții apărute ca urmare a unei carantine, embargo, enumerarea nefiind exhaustivă, ci enunțiativă. Nu este considerat forță majoră un eveniment asemenea celor de mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligațiilor uneia dintre părți. Este exclusă invocarea drept cauză de forță majoră a grevei salariaților aparținând Dezvoltatorului sau aparținând subcontractorilor acestuia.

1.6. - Proces verbal de predare-primire: documentul de certificare a predării, de către Dezvoltator și a primirii, de către Beneficiar, a imobilului ce face obiectul contractului. Procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor va avea inserată la final o mențiune expresă în sensul predării-primirii imobilului finalizat.

1.7. - Diriginte de șantier: persoană fizică investită, de către Beneficiar, la propunerea Comisiei de Coordonare a Programelor de Construire a Locuințelor Proprietate Personală pentru personalul armatei cu atribuții și competențe privind verificarea calității materialelor și produselor de construcții puse în lucrare și/sau cu verificarea execuției corecte a lucrărilor de construcții. Exerciți atribuțiile și au obligațiile prevăzute de lege și de uzanțele profesiei.

1.8. - Comisia Teritorială Cluj – Se referă la “Comisia de coordonare a programelor de construire a locuințelor proprietate personală pentru cadre militare, soldați și gradați voluntari, precum și pentru personalul civil din Ministerul Apărării Naționale”, conform Ordinului ministrului apărării naționale nr. M.80 din 2012.

Art. 2. Obiectul Contractului

2.1. - Obiectul prezentului contract îl constituie proiectarea și construirea unui imobil, la cheie, în baza proiectului tehnic și Autorizației de construire nr. _____ din _____, pe terenul situat în Cluj-Napoca, cartierul GHEORGHENI și înscris în cartea funciară nr. _____ a Municipiului Cluj-Napoca, în baza încheierii OCPI nr. _____ din data de _____, de către Dezvoltator pentru Beneficiar astfel:

a.1 proiectarea și construirea unei locuințe tip D varianta 1S compusa din 4 camere de locuit având o suprafață construită desfășurată de 142,90 mp și suprafața utilă totală de **110,29 mp**, terasă în suprafață totală de 17,27 mp, loc de parcare în suprafața 12,65 mp, în conformitate cu:

- planul de amplasament al terenului pe care se va edifica construcția - Anexa nr. 1;
- planurile arhitectonice ale clădirii și schița locuinței - Anexa nr. 2;
- fișa tehnică a locuinței întocmită potrivit reglementărilor în domeniu – Anexa nr. 3.

a.2 proiectarea și construirea rețelelor de utilități pe ansamblul obiectivului, precum și a drumurilor de acces auto către amplasamentul pe care se edifică imobilul, a aleilor pietonale, realizarea elementelor de peisagistică incluse în proiect, în beneficiul și pentru asigurarea funcționalității tuturor imobilelor ce se edifică în cadrul Programului de locuințe.

2.2 - Încheierea prezentului contract se face în baza Hotărârii de Guvern nr.627 din 30.06.2010, publicată în Monitorul Oficial nr.501/20.07.2010.

2.3. - Dreptul de proprietate asupra construcției viitoare aparține Beneficiarului. Având în vedere scopul inițierii și derulării Programului “Lucrări de construcții spații locative și conexe pentru personalul armatei în garnizoana Cluj-Napoca”, regimul juridic al terenului pe care se edifică imobilul, plata prețului contractului în tranșe pe perioada executării lucrărilor din fondurile Beneficiarului, în orice moment după începerea lucrărilor și până la finalizarea acestora (până la înscrierea efectivă în cartea funciară a dreptului de proprietate al Beneficiarului asupra imobilului care face obiectul contractului), construcția rezultată în faza în care se găsește la un moment dat este proprietatea beneficiarului. Dezvoltatorul are asupra construcției și utilitatilor aferente acesteia, în orice fază se află, un drept de retenție pentru valoarea de lucrare executată și încă nedecontată de Beneficiar.

2.4. – La finalizarea construcției care face obiectul prezentului contract (2.1), în vederea probării dreptului de proprietate asupra imobilului, Dezvoltatorul va pune la dispoziția Beneficiarului în termen de 15 zile de la emiterea acestora, copii (legalizate, după caz) ale următoarelor înscrisuri:

- a) Autorizația de construire;
- b) procesele verbale de recepție întocmite potrivit dispozițiilor H.G. nr. 273/1994;
- c) procesul verbal de predare-primire a imobilului;

- d) documentul care atestă achitarea integrală a prețului imobilului.

Art. 3. Prețul contractului și condiții de plată

3.1. Prețul convenit pentru îndeplinirea contractului, plătit Dezvoltatorului de către Beneficiar, la gradul de finisare standard (interior și exterior atât ca și grad de finisare cât și ca volum de lucrări), este de **65.803.48 euro** (fără T.V.A.), calculat conform prețului unitar pe metru pătrat util de **596.64 euro**, și suprafeței utile descrisă la art. 2.1., la care se adaugă cota legală de T.V.A. Prețul contractului se va achita astfel:

3.1.a. - plata prețului se va face în tranșe pe măsura executării lucrărilor, conform Anexei nr. 4 la prezentul contract; tranșele sunt stabilite în euro ca o cotă procentuală din prețul convenit pentru îndeplinirea contractului (fără T.V.A.);

3.1.b. - tranșele stabilite în euro (fără T.V.A.), din Anexa nr. 4 la contract, se înscriu pe factura corespunzătoare decontării etapei executate din lucrare ce urmează la plată în lei la cursul BNR valabil la data facturării, la care se adaugă cota de T.V.A. în vigoare la momentul facturării;

3.1.c. - tranșa pentru care s-a emis factura se decontează de Beneficiar în termen de 15 zile de la data comunicării facturii; factura se comunică Beneficiarului prin grija Dezvoltatorului, în modalitatea convenită între părți, în termen de cel mult 5 zile de la facturare; termenul convenit pentru plată nu poate fi depășit de către Beneficiar decât în condiții excepționale ce vor fi notificate Dezvoltatorului înaintea expirării intervalului de 15 zile și numai în măsura în care Dezvoltatorul acceptă motivele prezentate de Beneficiar. Depășirea cu încă 15 zile de la data scadenței convenite, duce la suspendarea de drept a executării contractului, suspendare care poate surveni o singură dată pe parcursul derulării contractului, în caz contrar operând de plin drept rezilierea contractului.

3.1.d. - orice factură care reprezintă o tranșă din prețul convenit al contractului obligă la plată numai dacă lucrările înscrise în aceasta au fost verificate și certificate ca real executate de către responsabilul/responsabilii cu urmărirea lucrărilor nominalizat/nominalizați de către Comisie/Beneficiar (dirigintele de șantier);

3.1.e. - prețul total al contractului (adică prețul cu T.V.A.) se va determina numai în momentul ultimei tranșe de plată și anume la predarea-primirea locuinței finalizate, prin regularizarea cotei de T.V.A. dacă este cazul. În măsura în care legislația fiscală în vigoare la data finalizării locuinței va prevedea aplicarea unei cote reduse de T.V.A. asupra bazei de impozitare pentru livrarea locuințelor care îndeplinesc anumite criterii (legate de suprafață, destinație, etc – a se vedea art. 140 Cod fiscal valabil la data semnării contractului de construire), în care se va înscrie și imobilul care face obiectul contractului, Dezvoltatorul se obligă să facă regularizările necesare pentru determinarea prețului final al contractului în funcție de cota redusă de T.V.A. (ultima factură se emite numai pe diferența de valoare de la total preț contract cu T.V.A. redus și total plăți efectuate în baza contractului cu aplicarea cotei standard de T.V.A.);

3.2. - Prețul convenit pentru executarea prezentului contract, la data încheierii acestuia, exprimat în euro fără T.V.A. este ferm și nu poate fi modificat pe parcursul derulării acestuia, cu excepția cazului în care beneficiarul optează pentru un grad de finisaj mai ridicat sau pentru dotări care nu sunt incluse în oferta standard. Modificarea prețului contractului în acest caz se face prin Act adițional, cu specificarea prelungirii și a termenului general de execuție, dacă Dezvoltatorul declară că lucrările suplimentare impun prelungirea termenului.

3.3. - Eventualele modificări ale prevederilor legale privind cota taxei pe valoarea adăugată se aplică de drept de la data modificării, fără a fi necesară semnarea unui act adițional la contract.

3.4. – Prețul total include toate cheltuielile aferente construcției imobilului menționat, inclusiv toate cheltuielile aferente proiectării, edificării infrastructurii și utilităților aferente ansamblului rezidențial, precum și orice costuri legate de obținerea autorizațiilor, avizelor pe parcursul executării lucrărilor și a intabulării pe numele Beneficiarului.

Art. 4. Durata contractului

4.1. - Durata de execuție a lucrărilor ce fac obiectul prezentului contract este de 24 luni de la obținerea autorizației de construcție. Contractul se derulează conform graficului de execuție a lucrărilor particularizat pentru imobilul care face obiectul contractului, în ordinea tehnologică de execuție (Anexa nr. 4).

4.2. - Graficul de execuție particularizat reprezintă durata de execuție aferentă tranșei și descrierea

lucrarilor cuprinse in transa cu etape de finalizare si constituie documentul în baza căruia Beneficiarul se obligă să asigure fondurile necesare decontării lucrărilor executate la anumite date. Dezvoltatorul își planifică managementul întregului Program, motiv pentru care graficul de execuție poate fi modificat numai în următoarele situații:

4.2.a. Cu acordul părților, prin act adițional, pentru:

- motive care implică interesul ambelor părți, de exemplu în situația în care Beneficiarul solicită dotări sau finisaje care nu se regăsesc în oferta standard și care prin natura lor implică un termen mai mare de execuție; în această situație se va modifica și prețul convenit pentru executarea contractului, respectiv termenul general de execuție de 24 de luni, care nu poate fi depășit în nici un caz cu mai mult de 6 luni.

În cazul în care Beneficiarul este cel care solicită Dezvoltatorului modificarea graficului de execuție particularizat de exemplu în sensul urgentării lucrărilor până la atingerea unei anumite faze de execuție (cum ar fi „la roșu”), dată după care solicită un interval mai mare pentru executarea următoarei faze, din motive ce țin de situația sa particulară, Beneficiarul solicitant va avea în vedere nedepășirea termenului general de execuție de 24 de luni decât în situații excepționale acceptate ca atare de Dezvoltator, precum și faptul că replanificarea plăților se poate face numai de comun acord cu Dezvoltatorul. Noul grafic de execuție devine operant de la data semnării Actului adițional de către ambele părți.

4.2.b. – Dezvoltatorul poate modifica graficul inițial de execuție particularizat la imobilul care face obiectul contractului ca urmare a intenției de modificare a graficului general de execuție a întregului obiectiv, din motive legate de managementul realizării Programului, schimbarea gradului de prioritate a anumitor categorii de lucrări, schimbarea unor furnizori de materiale sau a unor subcontractanți ai lucrărilor, extinderea volumului general de lucrări prin aderarea altor Beneficiari la program, etc., cu instiintarea prealabilă a beneficiarului.

În cazul în care Dezvoltatorul modifica graficului de execuție particularizat, acesta va avea în considerare următoarele aspecte: noul grafic poate modifica datele intermediare dar nu poate modifica termenul general de execuție de 24 de luni decât în situații excepționale acceptate ca atare de Beneficiar; noile date intermediare nu vor îngreuna situația Beneficiarului în ceea ce privește plățile și anume redistribuirea anumitor categorii de lucrări sau reșezarea perioadelor estimate ca necesare pentru executarea anumitor categorii de lucrări nu poate genera o modificare a tranșelor de plată în defavoarea Beneficiarului, comparativ cu modul de așezare a tranșelor de plată din graficul de execuție inițial; replanificarea plăților se poate face numai de comun acord cu Beneficiarul.

Noul grafic de execuție devine operant de la data asumării de către Dezvoltator și informării beneficiarului.

4.2.c. - Prin suspendarea executării contractului în cazul în care Beneficiarul nu plătește la termen, o tranșă din prețul Contractului (lucrări real executate). Conform prevederilor art. 3.1.c. din contract, la data efectuării plății restante de către Beneficiar, sau de către o persoană împuternicită de acesta, în intervalul de maxim 45 de zile de la data comunicării facturii, executarea contractului se reia și graficul de execuție se prelungește corespunzător cu perioada în care a operat suspendarea. Dezvoltatorul va reeșalona datele din graficul de execuție inițial imediat după încetarea suspendării contractului pentru neplată la termen, nefiind necesară semnarea unui act adițional la contract pentru ca noul grafic să fie aplicabil.

4.2.d. - Prin suspendarea executării contractului la intervenirea unui caz de forță majoră. Reeșalonarea graficului de execuție se va face și în acest caz de către Dezvoltator imediat după încetarea cazului de forță majoră care a generat suspendarea executării contractului. Dacă prin reeșalonare graficul de execuție se prelungește corespunzător cu perioada în care a operat suspendarea nu este necesară semnarea unui act adițional la contract pentru ca noul grafic să fie aplicabil. În cazul în care, la manifestarea intenției oricăreia dintre părți, acestea decid că este oportună reeșalonarea graficului pentru reducerea perioadelor intermediare (implicit pentru recuperarea perioadei de timp în care executarea nu a fost posibilă) noul grafic va deveni operant numai de la data semnării actului adițional la contract.

4.3. – În toate situațiile în care se modifică graficul inițial de execuție noul grafic va fi adus la cunoștința responsabilului/responsabililor cu urmărirea lucrărilor nominalizat/nominalizați de către Beneficiar (dirigintei de șantier). Acesta va consilia Beneficiarul cu privire la oportunitatea modificării priorității unor categorii de lucrări sau cu privire la orice aspecte tehnice legate de perioadele specifice de execuție cerute de natura lucrărilor incluse în fiecare fază a execuției.

4.4. - Prezentul contract intră în vigoare la data semnării și produce efecte până la data expirării termenului de garanție acordat.

Art. 5. Începerea lucrărilor

5.1. - Dezvoltatorul se obligă ca în termen de 60 zile de la semnarea prezentului contract să înceapă demersurile pentru obținerea autorizației de construire, sens în care va depune toate documentele necesare în vederea obținerii autorizației de construcție, astfel ca în termen de maximum 6 luni de la semnarea prezentului contract, să obțină autorizația de construire pentru imobilul contractat. Dezvoltatorul va începe lucrările de construcție în termen de 15 zile de la data obținerii Autorizației de construire, dar numai după efectuarea plății tranșei 1 din prețul contractului conform art. 3.1.

5.2. - Dezvoltatorul va preda beneficiarului locuința contractată, pe baza procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor care are și rol de proces verbal de predare-primire, în termen de cel mult 24 luni de la începerea lucrărilor, termen în care sunt incluse și perioadele de timp frigurose. Respectarea de către Dezvoltator a termenului de execuție de 24 luni, este condiționată de primirea la timp și în mod complet a tuturor plăților solicitate de la Beneficiar, cu condiția ca aceste plăți să fi fost solicitate conform prezentului contract și însoțite de documentele aferente. Ca o consecință, Beneficiarul înțelege ca întârzierea la plata situațiilor de lucrări conduce automat la decalarea termenului de finalizare cu un număr de zile cel puțin egal cu numărul de zile de întârziere a plății.

Art. 6. Documentele contractului

6.1. - Prezentul contract se derulează pe baza următoarelor documente, care, după caz, fac parte integrantă din acesta:

- PUZ;
- Proiectul tehnic de execuție;
- Autorizația de construire nr. _____ din _____;
- Planul calității, care concretizează sistemul de asigurare și control al calității la particularitățile lucrărilor;
- Planul de amplasament al terenului pe care se va edifica construcția - Anexa nr. 1;
- Planul/planurile arhitectonice al/ale clădirii în care va fi amplasată locuința ce face obiectul contractului și schița locuinței - Anexa nr. 2;
- Fișa tehnică a locuinței - Anexa nr. 3;
- Graficul de execuție - Anexa nr. 4;
- Actele adiționale ulterioare.

6.2. Documentele de mai sus se completează reciproc, iar în caz de ambiguitate sau diferențe între ele, acestea vor fi clarificate, în formă scrisă, de către părți.

Art. 7. Obligațiile Dezvoltatorului

7.1. - Dezvoltatorul are obligația de a proiecta, executa și finaliza lucrările, precum și de a remedia viciile ascunse, cu atenția și promptitudinea cuvenită, în concordanță cu obligațiile asumate prin contract. Finalizarea lucrării implică și sistematizarea pe verticala a întregului amplasament (amenajarea infrastructurii, a utilităților și a spațiilor verzi în totalitate) în termenul general de 24 luni.

7.2. - Întreaga documentație necesară pentru execuția lucrărilor ce fac obiectul contractului, precum și obținerea autorizațiilor și a avizelor necesare începerii lucrărilor se realizează prin grija și pe cheltuiala Dezvoltatorului, costurile generate fiind parte din prețul contractului.

7.3. - Dezvoltatorul a desemnat ca director (project manager) pentru coordonarea executării Programului care include obiectul contractului, pe dl. Ing. _____. În baza obligațiilor asumate prin Convenția nr. LC-921 din 31 martie 2009, Dezvoltatorul va implica în derularea Programului, cu contract de muncă/contract de colaborare, personal propriu de specialitate (arhitect, proiectant rezistență, proiectant instalații, ingineri constructori, responsabili tehnici cu execuția pentru lucrările de construcții și pentru lucrările de infrastructură, personal pentru control tehnic de calitate și pentru asigurarea calității, personal în domeniul marketingului și vânzării imobiliare, personal de specialitate pentru evidența plăților și urmărirea derulării acestora, etc.), personal care să fie implicat direct și să răspundă de realizarea Programului.

- 7.4.** - Dezvoltatorul răspunde de organizarea sistemului de control al calității.
- 7.5.** - Dezvoltatorul își va asigura disponibilitatea de a participa la negocierea condițiilor de creditare, în cazul în care Beneficiarul îi va aduce la cunoștință că urmează să contracteze un credit de construire.
- 7.6.** - Documentația tehnică aferentă imobilului contractat, fără a ne limita la plan parter, plan etaj, plan fatade, vor fi puse la dispoziție de către Dezvoltator în vederea copierii, la solicitarea în scris a Beneficiarului.
- 7.7.** – Dezvoltatorul va depune întreaga documentație necesară obținerii Autorizației de construire pentru imobilul care face obiectul contractului (în conformitate cu prevederile art. 7 din Legea 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu toate completările și modificările la zi), în termen de cel mult 60 zile de la data semnării prezentului contract.
- 7.8.** - Dezvoltatorul se obligă să constituie garanția de bună execuție în cuantumul și în modalitățile specificate la art. 10.1.
- 7.9.** - Dezvoltatorul va asigura consultanța Beneficiarului în alegerea soluției dorite cu privire la nivelul de calitate a finisajelor și la soluțiile tehnice opționale înainte de încheierea contractului individual de construire, cât și ulterior, pe parcursul edificării imobilului, în sensul oferirii posibilității personalizării spațiilor. Această consultanță este oferită de Dezvoltator în schimbul unor costuri suplimentare. Opțiunile Beneficiarului pentru anumite variante de amenajări și dotări interioare va fi condiționată doar de încadrarea în prețul convenit în contractul de construire, în sensul că pentru prețul trecut la art. 3.1. se vor oferi dotări și amenajări standard și pentru un preț incluzând costuri adiționale se vor oferi dotări și amenajări în plus față de cele standard sau la un nivel de calitate superior. Optarea pentru dotări și amenajări neincluse în oferta standard se va face obligatoriu cu semnarea unui Act adițional la prezentul contract, act ce va specifica detaliat natura dotărilor/amenajărilor, cât și prețul care se adăunează celui convenit inițial pentru executarea contractului. Pentru amenajările exterioare, respectiv terasa exterioară, platforma de acces garaj, trotuarele exterioare ale imobilului, scările exterioare, scara acces casă (soluția constructivă, gradul de finisare și dimensiunile acestor lucrări), dacă aceste lucrări depășesc un anumit volum de lucrări peste nivelul standard legal prevăzut și gradul de finisare standard din contract și dacă aceste lucrări sunt solicitate de către Beneficiar, se vor negocia ulterior prin semnarea unui Act adițional.
- 7.10.** – Dezvoltatorul va crea posibilitatea ca Beneficiarul să poată urmări stadiul derulării lucrărilor (se va permite accesul în perimetrul obiectivelor conform unui anumit program și va exista un portal web aferent ansamblului cu detalii actualizate despre stadiul lucrărilor).
- 7.11.** – Dezvoltatorul are obligația de a executa și finaliza lucrările, respectând în totalitate PROIECTUL TEHNIC, precum și de a remedia viciile aparente și ascunse, pe cheltuiela sa, cu atenția și promptitudinea cuvenită, de a supraveghea lucrările, de a asigura forța de muncă calificată, materialele, instalațiile, echipamentele și toate celelalte obiecte, fie de natură provizorie, fie definitive, cerute de/ și pentru realizarea obiectului contractului.
- 7.12.** – Dezvoltatorul este pe deplin responsabil pentru conformitatea, stabilitatea și siguranța tuturor operațiunilor executate pe șantier, precum și pentru procedeele de execuție utilizate, cu respectarea prevederilor și a reglementărilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare. Documentația cuprinzând cel puțin Autorizația de construire, Proiectul Tehnic, Proces-verbal de predare a amplasamentului se va păstra la sediul administrativ al organizării de șantier în vederea consultării de către Inspekția de Stat în Construcții, Lucrări Publice, Urbanism și Amenajarea Teritoriului, precum și de către persoanele mandatate de Comisie.
- 7.13.** – Dezvoltatorul este responsabil pentru trasarea axelor principale, bornelor de referință, cailor de circulație și a limitelor terenului pus la dispoziția sa în vederea executării lucrărilor contractate.
- 7.14.** – Dezvoltatorul răspunde, potrivit obligațiilor care îi revin, pentru viciile ascunse ale construcțiilor/instalațiilor, ivite într-un interval de 36 de luni de la recepția la terminarea lucrărilor sau în interiorul celorlalte termene de garanție prevăzute distinct în propunerea tehnică, calculate de la recepția la terminarea lucrărilor.
- 7.15.** – Dezvoltatorul se obligă să suporte în prețul contractului serviciile notariale pentru intabularea imobilului pe numele Beneficiarului.
- 7.16.** – Dezvoltatorul elaborează și predă către Beneficiar, la terminarea lucrărilor, CĂRȚILE TEHNICE ALE CONSTRUCȚIEI, cap. A și cap. B (proiectare și execuție) cu respectarea prevederilor H.G. 273/1997 privind aprobarea regulamentului de recepție a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora, cu toate completările și modificările la zi.
- 7.17.** – Predarea obiectivului și recepția imobilelor de către Dezvoltator se face „la cheie”. Recepția la terminarea lucrărilor se va face pe bază de proces-verbal, în prezența Dezvoltatorului (inclusiv

Proiectantul General), Comisiei, reprezentanților Beneficiarului atestați pentru urmărirea lucrărilor, reprezentanților Inspecției de Stat în Construcții, reprezentanților autorităților locale și a regiilor de utilități.

7.18. - Beneficiarul este de acord ca transele de plata din Anexa 4 sa fie subdivizate pe faze de lucrari, iar contravaloarea transele subdivizate sa fie achitata de beneficiar proportional cu lucrarile realizate, indiferent din ce transa fac parte, daca acestea sunt executate.

Art. 8. Obligațiile Beneficiarului

8.1. - Beneficiarul se obligă să plătească Dezvoltatorului prețul contractului, conform prevederilor art. 3.1.

8.2. - Beneficiarul este obligat să se prezinte în termen de 15 zile de la data comunicată de către Dezvoltator pentru efectuarea recepției la terminarea lucrărilor și a predării-primirii imobilului.

8.3. - Beneficiarul poate stabili împreună cu Dezvoltatorul eventuale lucrări cu titlu de îmbunătățiri numai prin act adițional la prezentul contract. Lucrările cu titlu de îmbunătățiri la finisaje solicitate de beneficiar nu pot duce la decalarea termenului de predare, la modificarea autorizației de construire sau la scăderea calității lucrărilor și se vor efectua numai cu condiția ca Beneficiarul să-și fi exprimat opțiunea înainte ca modificările să fi devenit imposibile din punct de vedere tehnic. Dacă, din cauza stadiului construcției, implementarea modificărilor necesită cheltuieli suplimentare ale Dezvoltatorului acestea vor fi suportate de către Beneficiar.

8.4. - Beneficiarul poate să efectueze modificări ale proiectului tehnic numai după recepția finală a imobilului, în condițiile legii.

8.5. - Beneficiarul poate desemna reprezentanți atestați profesional (diriginți de șantier) pentru urmărirea execuției lucrărilor, care vor primi mandat în acest sens din partea COMISIEI și care în termen de 2 zile au obligația solutionării oricărei cereri din partea Dezvoltatorului.

Art. 9. Sancțiuni pentru neîndeplinirea culpabilă a obligațiilor

9.1. - Părțile contractante înțeleg să-și îndeplinească obligațiile asumate prin prezentul contract cu bună credință. Pentru neexecutarea totală sau parțială ori pentru executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, partea în culpă datorează celeilalte părți penalități și despăgubiri în vederea reparării prejudiciului creat.

9.2. - În cazul în care, din vina sa exclusivă, Dezvoltatorul nu predă imobilului către Beneficiar la termenul asumat prin prezentul contract, în cazul în care nu s-au convenit prelungiri ale acestui termen, Dezvoltatorul va plăti Beneficiarului penalități de 0,05% pe zi de întârziere, calculate la valoarea etapei de execuție nefinalizate în termen, până la data îndeplinirii respectivei obligații.

9.3. - În cazul în care, din motive imputabile lui, Beneficiarul nu va plăti, conform termenelor asumate prin contract, sumele datorate potrivit art. 3.1., acesta va datora penalități de întârziere de 0,05% aplicate la tranșele de preț restante, calculate pentru fiecare zi de întârziere. Penalitățile vor fi percepute până la data la care suma datorată va fi achitată integral.

9.4. - Penalitățile vor fi plătite de către partea în culpă în termen de 15 zile de la data îndeplinirii obligațiilor pentru care au fost calculate acestea.

9.5. - Dacă penalitățile nu vor fi plătite de Dezvoltator în termenul menționat la art. 9.4, Beneficiarul are dreptul să execute garanția de bună execuție.

Art.10. Recepția lucrărilor. Garanții constituite de Dezvoltator

10.1. - Pentru a garanta îndeplinirea integrală și cu bună credință a obligațiilor care îi revin din prezentul contract, Dezvoltatorul va constitui în favoarea Beneficiarului o garanție de bună execuție, exprimată în RON, reprezentând 3% din prețul fără TVA, garanție care se va reține/deduce din ultima factură plătită de către Beneficiar.

10.2. - Beneficiarul are dreptul de a emite pretenții asupra garanției de bună execuție, în limita prejudiciului creat, dacă Dezvoltatorul nu își execută sau execută necorespunzător obligațiile asumate prin Contractul de construire. Constatarea prejudiciului creat trebuie certificată de o comisie mixtă (formată din, cel puțin, un reprezentant al comisiei, al dezvoltatorului, al beneficiarului

și al băncii) care se întrunește în procedură de urgență. Actul comisiei este definitiv și executoriu. Executarea garanției se va realiza numai în ipoteza certificării prejudiciului de către comisia mixtă. La prezentarea scrisă a certificării prejudiciului creat de către comisia mai sus menționată banca este obligată să pună la dispoziția beneficiarului garanția de bună execuție, în totalitate sau în parte, imediat după primirea cererii, fără acordul celeilalte părți.

10.3. - Beneficiarul se obligă să restituie către Dezvoltator garanția de bună execuție după cum urmează:

- 70 % din valoarea contului de garanții, în baza Procesului verbal de predare primire, și a Procesului verbal care atestă remedierea deficiențelor menționate, dacă este cazul.

- 30 % din valoarea contului de garanții la expirarea perioadei de garanție prevăzută în baza Procesului verbal de recepție finală.

10.4. - La recepția locuinței la terminarea lucrărilor, defectele aparente ale imobilului care necesită lucrări de remediere, precum și situațiile de nerespectare a prevederilor tehnice și de calitate în vigoare, dacă astfel de situații există, se vor constata și se vor înregistra în procesul verbal de recepție. În cazul în care astfel de defecte sau situații de nerespectare a prevederilor tehnice sunt constatate și nu sunt contestate de către Dezvoltator, sau, dacă sunt contestate, se determină că acestea sunt în responsabilitatea lui, părțile vor conveni asupra măsurilor de refacere a lucrărilor și termenelor de remediere a acestora, aceste termene nedepășind 30 de zile de la data la care defectele au fost constatate. Defectele aparente constatate la data procesului verbal de recepție, dar care nu sunt înscrise în cadrul acestuia se consideră acceptate de către beneficiar și nu vor fi remediate de către Dezvoltator. Existența defecțiunilor nu va permite Beneficiarului să refuze sau să întârzie plata Prețului contractului și nici semnarea procesului verbal de recepție, unica posibilitate de înlăturare a acestor defecte fiind remedierea lor. Totuși, în cazul în care Beneficiarul refuză preluarea imobilului invocând vicii majore, vicii care sunt confirmate și de inspector de șantier, contractul se reziliază deplin drept, Dezvoltatorul având obligația restituirii către Beneficiar a sumelor primite până la data refuzului, indexate cu rata inflației, odată cu aceasta realizându-se și transferul de proprietate către Dezvoltator.

10.5. - Perioada de garanție a lucrărilor este de 36 luni calendaristice și începe cu data recepției la terminarea lucrărilor și se încheie cu recepția finală. Perioadele de remedieri suspenda trecerea termenului de garanție, conform legii.

10.6. - Dezvoltatorul este obligat să asigure remedierea deficiențelor sau a viciilor ascunse ale construcției, semnalate de către beneficiar în cursul perioadei de garanție, în termen de 30 de zile de la data înregistrării cererii beneficiarului, cu condiția ca un astfel de viciu ascuns să fi existat la data încheierii procesului verbal de recepție sau să fi apărut ulterior acestei date din cauza executării necorespunzătoare a construcției casei.

Dezvoltatorul nu va fi răspunzător pentru orice defecte ale locuinței care au apărut în mod nemijlocit din cauza modificărilor realizate de către beneficiar după data încheierii procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor sau pentru acele defecte apărute din cauza uzurii normale a locuinței, acțiunile de remediere prevăzute de alineatul de mai sus nu sunt aplicabile.

10.7. - Corespunzător prevederilor prezentului contract, Dezvoltatorul are următoarele obligații principale:

- De a începe lucrările de construire numai după obținerea autorizațiilor și avizelor prevăzute de actele normative aplicabile în materie, în vigoare;
- De a nu modifica pretul de deviz al contractului și de a constitui garanția de bună execuție conform prevederilor art. 10.1. din contract;
- De realizare și predare în termen a locuinței, la caracteristicile tehnice prevăzute în anexele la contract, împreună cu toate utilitățile aferente acesteia;
- De a răspunde pentru calitatea construcției conform prevederilor Codului Civil și a Legii 10/1995, privind calitatea în construcții.

10.8. – Toate sesizările tehnice ale Beneficiarului, către Dezvoltator, se vor face de către reprezentanții tehnici avizați de COMISIE, respectiv diriginți de șantier.

Art. 11. Suprafețe

11.1. - Dezvoltatorul va depune toate diligențele astfel încât suprafața construită / suprafața utilă a locuinței să nu facă obiectul unor variații.

11.2. - Eventualele diferențe de suprafață utilă constatate la recepția de la terminarea lucrărilor, în limitele convenite de părți (2%), nu obligă la plată Beneficiarul sau la despăgubiri Dezvoltatorul. În cazul în care diferența de suprafață utilă a întregului imobil construit, constatata la recepție depășește limitele convenite, aceasta se consideră a fi din culpa Dezvoltatorului și se sancționează cu despăgubiri în cazul diminuării suprafeței utile sub limita convenită și cu neplata suplimentării de suprafață utilă peste limita convenită.

Art. 12. Riscul construcției

12.1. - În cazul în care Amplasamentul ce face obiectul prezentului contract, piere în întregime înainte de data încheierii procesului verbal de recepție a Construcției, ca urmare a unui accident, act criminal sau caz de forță majoră, Părțile vor hotărî, în termen de 30 zile de la apariția unui asemenea caz, între:

a) să mențină valabilitatea prezentului Contract, cu toate drepturile și obligațiile ce decurg din acesta pentru fiecare Parte și cu prorogarea corespunzătoare a Termenului prevăzut la art. 4, caz în care finanțarea proiectului se face cu prioritate din sumele primite de Dezvoltator cu titlu de despăgubiri, până la epuizarea acestor sume,

sau

b) încetarea contractului de plin drept.

12.2. Nici una dintre Parti nu va fi ținută răspunzătoare pentru neindeplinirea totală sau parțială sau pentru executarea cu întârziere a obligațiilor asumate prin Contract, dacă o astfel de neindeplinire sau executarea cu întârziere a fost determinată de forța majoră. Prin caz de forță majoră se înțelege orice eveniment de origine externă imprevizibil și inevitabil, care nu poate fi controlat de către parti, care a survenit după încheierea prezentului înscris și care a împiedicat total sau parțial îndeplinirea obligațiilor asumate.

Art. 13. Rezilierea Contractului

13.1. - În cazul în care Beneficiarul încalcă obligațiile asumate în baza Contractului, Dezvoltatorul poate solicita rezilierea acestuia, cu plata de penalități conform contractului, după emiterea unei notificări comunicate Beneficiarului cu acordarea unui termen de grație în executarea obligațiilor, de cel puțin 15 zile de la comunicare.

13.2. - În cazul în care Beneficiarul întârzie, din motive imputabile lui, cu mai mult de 45 de zile plata oricăror sume datorate potrivit prezentului Contract, Dezvoltatorul poate opta între:

a) să acorde un nou termen de grație Beneficiarului pentru îndeplinirea obligațiilor asumate, sau

b) să rezilieze Contractul. În acest caz, rezilierea va opera de drept, fără intervenția instanței de judecată sau fără orice altă formalitate prealabilă.

13.3. - După intervenirea rezilierii, Dezvoltatorul și Beneficiarul, va proceda la identificarea unui alt Beneficiar, care să aibă capacitatea de a-și asuma obligația de a finanța construirea Imobilului și dobândirea dreptului de folosință asupra Terenului, căruia să-i vândă imobilul, în baza mandatului dat tacit de Beneficiar, acceptat prin semnarea contractului, sau continuarea executării construcției de către Dezvoltator, pe cheltuielile sale, până la finalizare.

13.4 - Rezilierea Contractului va produce efecte numai pentru viitor și nu afectează prestațiile deja efectuate de către Părți până la data intervenirii rezilierii.

13.5. - Sumele rezultate din vânzarea imobilului, vor fi distribuite de către Dezvoltator astfel:

a) către Beneficiar, pentru acoperirea pretului plătit până la data rezilierii, în termen de 15 zile de la vânzare, renunțând de drept la dreptul de a pretinde proprietatea asupra bunului, moment în care Beneficiarul pierde dreptul de proprietate asupra obiectului contractat.

b) restul sumelor rezultate din vânzarea imobilului vor reveni de drept Dezvoltatorului.

13.6. - Contractul se poate rezilia în condițiile în care ambele părți decid acest lucru.

Art. 14. Împuterniciri. Garanții constituite de Beneficiar

14.1. - Prin prezentul Contract Beneficiarul mandatează Dezvoltatorul ca, în cazul în care intervine rezilierea Contractului să întreprindă următoarele demersuri:

a) să vândă Construcția unui alt Beneficiar, cu cel puțin prețul plătit de primul beneficiar la data rezilierii;

b) să semneze respectivul contract de vânzare-cumpărare, precum și orice alte acte necesare

pentru transmiterea dreptului de proprietate asupra Construcției, în numele Beneficiarului și pentru acesta;

c) să primească prețul vânzării;

d) să distribuie prețul vânzării, conform art. 13.5.

e) să transfere dreptul de folosință al Beneficiarului asupra terenului pe care este edificată construcția către un alt beneficiar agreat de Dezvoltator.

14.2. - Prezentul mandat este irevocabil și subsistă în cazul rezilierii prezentului Contract, conform scopului juridic al acestuia.

14.3. - În cazul transmiterii cu titlu universal sau particular prin acte juridice mortis causa a drepturilor și obligațiilor Beneficiarului decurgând din prezentul Contract către terțe persoane, acestea vor prelua inclusiv obligația Beneficiarului de a acorda Dezvoltatorului un mandat expres și irevocabil. Beneficiarul va putea transmite, prin acte inter vivos, drepturile și obligațiile decurgând din prezentul contract, numai cu acordul expres al Dezvoltatorului, solicitat și transmis în scris.

14.4. - În baza prezentului contract, în scopul garantării obligațiilor asumate de Beneficiar față de Dezvoltator, de plată a prețului imobilului, Beneficiarul cesionează Dezvoltatorului toate drepturile conferite de prezentul contract, cu titlu de garanție reală mobilă, până la data achitării integrale a prețului imobilului ce constituie obiectul prezentului contract. În caz de neexecutare, creditorul poate folosi mijloacele proprii pentru luarea în posesie a bunului afectat garanției.

Art. 15. Litigii și modul de rezolvare

15.1. - Litigiile intervenite între părți, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea prezentului contract, în cursul derulării acestuia vor fi soluționate pe cale amiabilă, prin tratative directe. Litigiile vor fi semnalate în scris. Dacă, după 15 zile de la începerea acestor tratative, părțile nu ajung la un consens se va apela la soluționarea disputei la instanța de judecată competentă.

15.2. - Problemele nereglementate sau cele care pot apărea în derularea contractului cât și în interpretarea corectă a unor prevederi, se soluționează conform normelor Codului Civil, Codului de procedură civilă și Codului Comercial Român, precum și reglementărilor speciale referitoare la activitatea comercială sau la cea din domeniul construcțiilor.

Art. 16. Comunicări

16.1 - (1) Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă în scris.

(2) Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii cât și în momentul primirii.

16.2 - Comunicările între părți se pot face și prin telefon, telegramă, telex, fax sau e-mail cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării.

Art. 17. Dispoziții Finale

17.1. - Părțile contractante declară că au luat cunoștință de prevederile Legii nr. 87/1994 privind combaterea evaziunii fiscale.

17.2. - În eventualitatea în care Dezvoltatorul va da parțial/total în subantrepriză executarea lucrărilor care formează obiectul prezentului contract, prevederile acestuia se completează cu clauzele respectivului contract de subantrepriză. Completările astfel aduse prezentului contract nu vor conduce la majorarea prețului imobilului, nu vor aduce modificări ale proiectului imobilului, nu vor conduce la prelungirea termenului de finalizare a lucrărilor și nu vor transfera în sarcina subantreprenorului nici una dintre responsabilitățile și obligațiile Dezvoltatorului.

17.3. - Beneficiarul nu poate transmite în nici un mod drepturile dobândite ori obligațiile asumate potrivit acestui înscris, cu excepția succesiunii sau a acordului scris al Dezvoltatorului.

17.4. - Fiecare dintre Părți va răspunde pentru toate daunele cauzate celeilalte Părți ca urmare a nerespectării obligațiilor asumate prin acest înscris. De asemenea, Partea în culpă va datora celeilalte Părți toate cheltuielile legate de eventualele litigii și/sau proceduri de executare (taxe executor, onorarii avocațiale, taxe de timbru etc.) și care vor fi stabilite de instanță.

17.5 Dezvoltatorul și Beneficiarul stabilesc de comun acord ca soluțiile tehnice propuse în oferta tehnică, care din punct de vedere tehnic pot fi echilibrate sau îmbunătățite, să fie executate conform

propunerii Dezvoltatorului, propunere verificata si asumata de catre proiectantul general si proiectantul de specialitate.

17.6. - Legea aplicabilă acestui înscris este legea română, iar termenele se calculează potrivit Codului de procedură civilă, pe zile libere. Litigiile apărute în legatură cu încheierea, interpretarea sau executarea prezentului înscris vor fi soluționate de către instanțele judecătorești române de drept comun.

17.7. Prezentul contract se încheie în 2 exemplare, în limba română, din care un exemplar pentru Dezvoltator și un exemplar pentru Beneficiar.

Datele cu caracter personal al beneficiarului vor fi stocate si prelucrate de catre "GRUP TAURUS DEVELOPMENT" S.R.L., numai în scopul încheierii si derularii contractului de construire a locuintei. Datele personale nu vor fi comunicate catre terti.

Beneficiarul declara ca este de acord sa primeasca comunicari din partea "GRUP TAURUS DEVELOPMENT" S.R.L., privind derularea contractului de construire a locuintei prin orice mijloc de comunicare (posta electronica, posta, fax, mobil, telefon etc.)

DA

NU

Bifati cu X casuta corespunzatoare optiunii Dvs.

Va puteti exercita drepturile de acces, de interventie si de opozitie în conditiile prevazute de Legea Nr. 677/2001 printr-o cerere scrisa, semnata si datata, trimisa pe adresa "**GRUP TAURUS DEVELOPMENT" S.R.L.**

Dezvoltator,
GRUP TAURUS DEVELOPMENT S.R.L.

Crisan Nicolae Ioan

Beneficiar,

Data: _____