

CONTRACT DE CONSTRUIRE

Părțile:

S.C. _____ cu sediul în _____, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. _____, cod unic de înregistrare _____, atribut fiscal R, având adresa de corespondență și de e-mail....., reprezentată prin _____ conform Procurii autentificată sub nr. ____/_____ la BNP

în calitate de **Antreprenor General**,

și

DI.(Dna.) _____, cu domiciliul în _____, având adresa de corespondență și de e-mail....., posesor(soare) a CI seria ____ nr. _____, eliberată de _____ la data de _____, necăsătorit(ă)/căsătorit(ă) și care a luat cunoștință de regimul juridic al comunității de bunuri, în calitate de **beneficiar**,

au convenit ca în baza prevederilor:

- Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărâre nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe
- Legii nr.190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare - cu modificările și completările ulterioare;
- Contractului de antrepriză generală nr. _____ din _____ încheiat între Agenția Națională pentru Locuințe și Antreprenorul General .
- **Contractul de mandat nr. _____ din _____ încheiat între Agenția Națională pentru Locuințe și beneficiar,**

încheierea prezentului Contract de Construire, cu respectarea următoarelor clauze:

Obiectul Contractului

Art. 1. Obiectul prezentului contract reprezintă construirea de către Antreprenorul General pentru beneficiar a unei locuințe la cheie în amplasamentul _____ aflat pe terenul proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale și în administrarea Consiliului Local al _____ conform _____ .

Art. 2. Construirea locuinței de tip _____ se va realiza potrivit proiectului tehnic și autorizației de construire nr. _____ din _____ (pe lotul nr. _____, cu numărul cadastral _____ înscris în C.F. individuală nr. _____ conform încheierii nr. _____,) din localitatea sector / județ, str., nr., în blocul _____, sc. _____, etaj____, ap.____, fiind compusă din camere de locuit și dependințe (boxă, garaj), având o suprafață construită desfășurată de _____ mp, din care suprafața utilă _____ mp.

Durata și aplicabilitatea contractului

Art.3. Contractul se încheie pe perioada realizării obiectului contractului, începând cu data emiterii ordinului de începere a lucrărilor din partea mandatarului (A.N.L.), durată în care este inclusă și perioada de timp friguros.

Lucrările vor începe în termen de zile de la emiterea ordinului de începere a acestora. Ordinul de începere al lucrărilor se va emite în termen dezile de la comunicarea din partea băncii finanțatoare a deschiderii finanțării de către beneficiar.

Prețul Contractului. Modalități de plată.

Art.4. (1) Prețul stabilit pentru realizarea locuinței prevăzute la art.2., plătit de antreprenorul general de către beneficiar, respectiv _____Euro (inclusiv TVA) se poate majora în urma schimbării legislației privind taxele, impozitele, etc., când acestea sunt parte componentă a structurii de preț, majorare ce va fi adusă la cunostința beneficiarilor prin grija A.N.L., plata pretului fiind în sarcina acestora.

(2)Prețul contractului poate fi modificat doar în condițiile alin. (1), și acoperă toate obligațiile din contract și toate operațiunile necesare pentru terminarea și întreținerea corespunzătoare a lucrărilor executate conform ofertei, până la recepția la terminarea lucrărilor a unităților locative.

Art. 5. Plata se efectuează de către beneficiar conform prevederilor Contractului de mandat, lunar, pe baza situațiilor de lucrări și a facturilor certificate de ANL. Plata se efectuează direct în contul antreprenorului general.

Art. 6. Orice plată în baza prezentului contract se efectuează în lei la cursul de schimb comunicat de BNR valabil pentru ziua facturării.

Obligațiile părților

Obligațiile Antreprenorului General

Art.7. Antreprenorul General se obligă să execute și să finalizeze construcția locuinței prevăzute la art.2. în termen de 24 de luni de la emiterea ordinului de începere a lucrărilor din partea mandatarului (A.N.L.), conform proiectului tehnic, cu profesionalism și cu respectarea normelor și normativelor în vigoare privind calitatea în construcții.

Art.8.Antreprenorul General se obligă să permită reprezentanților Băncii Finanțatoare efectuarea de verificări pe șantier și evaluarea lucrărilor efectuate, oricând, la solicitarea acesteia.

Art.9.(1) Antreprenorul General se obligă să invite în scris beneficiarul în vederea predării locuinței către acesta.

(2) Predarea- primirea locuinței se face în baza procesului verbal de predare primire care va fi încheiat între beneficiar și constructor, semnat și de către reprezentantul A.N.L.

Obligațiile beneficiarului

Art.10. Beneficiarul se obligă să achite prețul locuinței, prevăzut la art.4 (1).

Art.11. Beneficiarul se obligă ca pe durata realizării lucrărilor de construire să asigure întreaga finanțare în vederea realizării locuinței, pe întreaga durată a execuției lucrărilor de construire.

Art.12.(1) Beneficiarul se obligă să acopere diferențele de curs valutar rezultate din operațiunile necesare realizării plăților, respectiv între cursul valutar al BNR înscris în factură și cursul valutar utilizat de banca finanțatoare pentru efectuarea schimbului valutar.

(2) Diferențele de curs valutar se achită de beneficiar în max. 10 zile de la data stabilirii și comunicării lor de către banca finanțatoare.

(3) În cazul intreruperii finanțării, termenul de execuție a construcției locuinței prevăzut la art. 3 și art. 7 din prezentul contract se va prelungi corespunzător.

Art. 13. (1) Beneficiarul se obligă să se prezinte la data comunicată de către Antreprenorul General, prin orice mijloc de comunicare, pentru recepția la terminarea lucrărilor în vederea primirii locuinței pe baza procesului -verbal de predare primire.

(2) În cazul în care beneficiarul nu semnează procesul - verbal de predare - primire, cu sau fără obiecțiuni, în 30 de zile de la data convocării de către constructor, iar comisia de recepție formată din reprezentanții organelor abilitate încheie procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor, Recepția la terminarea lucrărilor se consideră efectuată și se poate elibera 70% din garanția de bună execuție conform legislației în vigoare.

Calitatea lucrării

Art.14. Antreprenorul General garantează că locuința ce face obiectul prezentului contract a fost executată conform prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții corespunde reglementărilor tehnice în vigoare și nu va fi afectată de vicii care ar diminua sau ar anula valoarea ori posibilitatea acesteia de utilizare.

Art.15. În cazul în care la recepția locuinței la terminarea lucrărilor se va constata că aceasta nu corespunde prevederilor tehnice în vigoare și prezintă defecțiuni ce necesită remedieri, Antreprenorul General este obligat să asigure refacerea lucrărilor respective, pe cheltuielile proprii conf H.G. 273/1994.

Perioada de garanție acordată lucrărilor

Art. 16. Perioada de garanție a lucrărilor este de 24 luni calendaristice începând cu data recepției la terminarea lucrărilor și se termină cu recepția finală.

Art. 17. Antreprenorul General se obligă să remedieze deficiențele sau viciile ascunse provenite din culpa sa, semnalate de către beneficiar în cursul perioadei de garanție, în termen de de zile de la data înregistrării cererii beneficiarului la sediul A.N.L..

Răspunderea contractuală

Art.18. În cazul în care finalizarea locuinței este întârziată din vina Antreprenorului General peste durata termenului stabilit în prezentul contract, acesta va plăti beneficiarului penalități de 0,15%/zi de întârziere, din valoarea lucrărilor neexecutate până la predarea efectivă a acesteia, conform Contractului de Antrepriză Generală.

Art.19. (1) În cazul în care beneficiarul nu face dovada deschiderii de finanțare în termenul prevăzut la art. ... din Contractul de Mandat nr...../....., vor fi aplicabile prevederile art.23 din prezentul contract.

(2) În cazul în care beneficiarul nu mai asigură continuitatea finanțării lucrărilor, indiferent de motiv, antreprenorul general va putea solicita ANL sistarea lucrărilor de construire, pe perioada lipsei, blocării și întreruperii finanțării de către beneficiar sau de către banca. Termenul de predare a locuinței se va prelungi cu perioada de sistare a lucrărilor.

Art.20. Dacă pe parcursul derulării lucrărilor, beneficiarul refuză achitarea ordinelor de plată aferente lucrărilor executate, Antreprenorul General va solicita A.N.L.sistarea lucrărilor și va proceda la recuperarea creanțelor, de la beneficiar, conform prevederilor legale.

Lucrări cu titlu de îmbunătățiri

Art.21.(1) Beneficiarul poate stabili împreună cu Antreprenorul General, eventuale lucrări cu titlu de îmbunătățiri numai prin act adițional la Contractul de construire.

(2) Lucrările cu titlu de îmbunătățiri solicitate de beneficiar nu pot duce la diminuarea valorii locuinței ce face obiectul creditului, la decalarea termenului de predare, la modificarea autorizației de construire sau la scăderea calității lucrărilor.

(3) Contravaloarea lucrărilor cu titlu de îmbunătățiri se va achita de către beneficiar direct Antreprenorului General.

Art.22. Beneficiarul poate să efectueze modificări ale proiectului tehnic numai după recepția finală a locuinței, în condițiile legii, cu acordul scris al Băncii finanțatoare, până la rambursarea integrală a creditului și plata dobânzilor.

Rezilierea Contractului

Art.23. (1) În cazul în care mandatarul a renunțat la contractul de mandat nr _____ din _____ încheiat cu ANL, în calitate de mandatar, ca urmare a nerespectării prevederilor art. 3-7 din contractul de mandat, sau nu asigură finanțarea pe un interval mai mare de 30 de zile în perioada de execuție a lucrărilor de construire a locuinței, prezentul contract de construire se consideră desființat de drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și fără îndeplinirea vreunei alte formalități prealabile.

(2) Ulterior aplicării prevederilor alin.(1), prezentul contract de construire va fi radiat din Cartea Funciară de către ANL.

Forța Majoră

Art.24. Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

Art.25. Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care acționează aceasta.

Art.26. Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

Art.27. Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și de a lua orice măsuri care îi stau la dispoziție, în vederea limitării consecințelor.

Art.28. Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

Soluționarea Litigiilor

Art. 29.(1) Orice neînțelegere între părți rezultată din/sau în legătură cu executarea prezentului contract se va soluționa pe cale amiabilă.

(2) În cazul în care părțile nu ajung la o înțelegere, litigiul va fi adus în fața instanței de judecată competente.

Comunicări și Amendamente

Art. 30. (1) Orice corespondență între părți se va realiza prin fax, posta electronică, serviciul de posta, vor fi predate la adresele menționate în contract sau prin orice alt mijloc de probă ce asigură transmiterea textului acordului și confirmarea primirii acestuia.

(2) Orice schimbare de adresă (sediul, adresă de corespondență, e-mail etc.) va fi comunicată, în scris, celeilalte părți.

Art. 31. Orice altă modificare adusă prezentului contract de construire va fi făcută numai cu acordul expres al părților contractante prin încheierea de acte adiționale.

Documentele Contractului

Art. 32. Următoarele documente fac parte integrantă din contract:

- a) Planul de situație (conform anexei nr. 1);
- b) Planul locuinței, cu indicarea finisajelor (conform anexei nr. 2).

Dispoziții Finale

Art. 33. Execuția lucrărilor de rețele de utilități și dotări urbane aferente amplasamentului se vor realiza conform Contractului nr. _____ încheiat între A.N.L. și Consiliul Local al.....;

Art. 34. La finalizarea lucrărilor de construire și predarea locuinței către beneficiar, terenul aferent locuinței în suprafață de _____mp se transmite de către beneficiarului înpe toată durata existenței construcției, conform H.C.L. nr..... .

Art. 35. Până la restituirea integrală a creditului și dobânzilor aferente, locuința ce face obiectul prezentului contract va fi ipotecată în favoarea Băncii finanțatoare conform prevederilor Legii nr.190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare, cu modificările și completările ulterioare și poate fi înstrăinată numai cu acordul scris al Băncii finanțatoare.

Art. 36. La data semnării prezentului contract, beneficiarul a luat la cunoștință de conținutul Contractului de antrepriză generală nr. _____ din _____ și a Contractului nr..... încheiat între ANL și Consiliul Local al

Art. 37. Părțile contractante declară că au luat cunoștință de prevederile Legii nr. 241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale și ale Legii nr. 656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor *precum și pentru instituirea unor măsuri de prevenire și combatere a finanțării terorismului* declarăm că prețul arătat în acest act este cel real.

Părțile contractante mandatează Biroul Notarial în vederea legalizării prezentului contract și notarea acestuia în Cartea Funciară.

Redactat în 7(șapte) exemplare.

ANTREPRENOR GENERAL

BENEFICIAR

Director General

*** Prezentul act reprezintă un model orientativ, ce poate fi modificat în funcție de situație și legislație.**