

**JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA**

CONTRACT DE ADMINISTRARE

- Contract cadru -

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. MUNICIPIUL TIMISOARA, cu sediul in Timisoara, Bd.C.D.Loga nr.1, cod fiscal RO 14756536, tel 0256/408300, fax 0256/204177, reprezentat prin **Primar - Nicolae Robu** , în calitate de **PROPRIETAR**,

și

1.2. _____, cu sediul în _____ str. _____, cod fiscal _____, tel. _____, fax _____, reprezentat prin _____, în calitate de **ADMINISTRATOR**,

II. BAZA LEGALĂ

2.1. Baza legală încheierii prezentului contract este:

- a) Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr. _____
- b) O.U.G. nr. 57/2019, privind codul administrativ;
- c) Articolele 867, 868, 869 și 870 Cod Civil.

III. OBIECTUL CONTRACTULUI

3.1. Obiectul prezentului contract _____

3.2. Suprafața spațiului este de _____ mp.

3.3. Valoarea de inventar a spațiului este de _____ .

IV. DESTINAȚIA SPAȚIULUI DAT ÎN ADMINISTRARE

4.1. Bunurile prevăzute la punctul 3.1 se transmit în administrarea _____, pentru desfășurarea activității acesteia.

V. DURATA CONTRACTULUI

5.1. Prezentul contract se încheie de la data _____

5.2. Prin acordul părților, prezentul contract poate să înceteze și înainte de termen.

5.3. Prelungirea contractului se face prin acordul părților prin încheierea unui act adițional.

VI. DREPTURILE SI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

6.1. Drepturile și obligațiile proprietarului

- 1) are obligația să predea administratorului spațiul atribuit, pe bază de proces verbal de predare primire;
- 2) are obligația să nu-l împiedice pe administrator să folosească spațiul potrivit destinației sale, până la termenul convenit;
- 3) are obligația să asigure buna folosire a căilor de acces;
- 4) are obligația să radieze dreptul de administrare la expirarea prezentului contract sau în baza actului de revocare a prezentului contract;
- 5) are dreptul să rezilieze contractul, în cazul în care administratorul nu-și respectă obligațiile prevăzute în prezentul contract;
- 6) are dreptul să denunțe în mod unilateral contractul de administrare, din motive excepționale legate de interesul național sau local;

- 7) are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de administrare, cu notificarea prealabilă a administratorului din motive excepționale legate de interesul național sau local;
- 8) contravaloarea lucrărilor executate asupra imobilului, indiferent de natura acestora, rămân în proprietatea Municipiului Timișoara, fiind integrate în valoarea bunului imobil și nu pot fi revendicate de administrator, indiferent de natura lucrărilor executate;

6.2. Drepturile și obligațiile administratorului:

- 1) folosește și dispune de bunul aflat în administrare în condițiile stabilite de lege și potrivit destinației prevăzute la punctul 4.1;
- 2) poate exercita folosința imobilului în limita cerințelor impuse de funcționarea _____ și numai pentru activitățile specifice acesteia;
- 3) are obligația să înscrie în cartea funciară dreptul de administrare;
- 4) are obligația să folosească, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, spațiul care face obiectul prezentului contract și să se îngrijească de bunul dat în administrare întocmai ca proprietarul acestuia;
- 5) are obligația de a asigura paza, protecția și conservarea bunurilor, ca un bun proprietar, și de a suporta toate cheltuielile necesare unei bune funcționări;
- 6) suportă toate cheltuielile necesare pentru aducerea bunului la starea corespunzătoare de folosință, în cazul degradării acestuia, ca urmare a utilizării necorespunzătoare sau a neasigurării pazei;
- 7) obține avizele pentru planul urbanistic zonal fără schimbarea uzului și interesului public și destinației bunului, după caz;
- 8) are obligația să execute în condițiile legii, lucrările de investiții și reparații pe cheltuiala proprie, necesare desfășurării activității _____;
- 9) să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute de lege pentru amenajarea spațiului, necesare desfășurării activităților specifice și să suporte toate cheltuielile ce decurg din acestea, neavând dreptul să ceară restituirea acestora de la proprietar;
- 10) să reevalueze bunurile, în condițiile legii;
- 11) semnarea procesului-verbal de vecinătate, fără schimbarea regimului juridic al bunului, dacă este cazul;
- 12) semnarea acordului de avizare a documentației de carte funciară pentru obținerea certificatului de atestare a edificării construcțiilor, dacă este cazul;
- 13) obținerea avizelor pentru lucrări de îmbunătățire și menținere a caracteristicilor tehnice ale bunurilor, după caz;
- 14) are obligația să execute lucrări de întreținere, funcționare și reparații pe cheltuiala proprie, necesare desfășurării activității _____;
- 15) să întrețină permanent spațiile interioare/exteroare;
- 16) să suporte toate costurile legate de igienizarea imobilului (dezinfecție, dezinfecție, deratizare și orice alte cheltuieli colaterale), precum și cele de natură a conserva imobilul (zugrăveli, tencuieli, reparații instalații sanitare, termice, electrice și de orice altă natură);
- 17) să suporte lunar plata utilităților, în baza unui contract/convenție de furnizare a utilităților, obligându-se să achite eventualele diferențe rezultate ca modificare din variația prețurilor și tarifelor percepute prin apariția de noi acte normative, până la data la care vor intra în vigoare contractele cu furnizorii de utilități, care se vor încheia de către _____ cu aceștia (apă, canal, energie termică, energie electrică, etc.);
- 18) să nu depoziteze materiale toxice sau inflamabile și să ia toate măsurile necesare pentru exploatarea în siguranță a spațiului dat în administrare. Echipamentele tehnice care se vor instala, vor funcționa în conformitate cu standardele naționale și europene privind parametrii tehnici de emisie, iar puterile radiante ale acestora nu vor depăși limitele prevăzute în normele naționale și europene.
- 19) să răspundă pentru degradarea bunului în timpul folosinței sale, inclusiv cea cauzată de incendiu, doar dacă nu dovedește că acesta a survenit fortuit;
- 20) are obligația să obțină autorizația de funcționare, autorizația de securitate la incendiu sau alte autorizații prevăzute în legi speciale;
- 21) este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunului (materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, etc);
- 22) este obligat să permită inspecțiile reprezentanților proprietarului pentru verificarea imobilului dat în administrare;
- 23) este obligat să-l anunțe pe proprietar de acțiunea intentată de un terț, care privește proprietatea sau posesia spațiului dat în administrare;

24) este obligat să restituie bunul dat în administrare la împlinirea termenului stipulat în prezentul contract;

25) la încetarea contractului, administratorul este obligat să pună la dispoziția proprietarului bunul primit în administrare în starea în care acesta se găsește la momentul respectiv. Contravaloarea lucrărilor executate asupra imobilului, indiferent de natura acestora, rămân în proprietatea Municipiului Timișoara, fiind integrate în valoarea bunului imobil și nu pot fi revendicate de administrator, indiferent de natura lucrărilor executate;

26) la încetarea contractului de administrare prin ajungere la termen, administratorul este obligat să restituie proprietarului bunul dat în administrare în deplină proprietate în mod gratuit și liber de orice sarcini;

27) la încetarea contractului de administrare, din alte cauze decât prin ajungere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, administratorul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestuia de către proprietar.

VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ADMINISTRARE

7.1. Prezentul contract își încetează efectele în următoarele cazuri:

- a). la împlinirea termenului pentru care a fost încheiat;
- b). înainte de expirarea termenului, prin acordul comun al celor două părți, la inițiativa uneia dintre acestea;
- c). odată cu încetarea dreptului de proprietate publică, sau prin actul de revocare emis, în condițiile legii, dacă interesul public o impune, de către organul care l-a constituit, potrivit art. 869 din Codul Civil;
- d). în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietar. În această situație de încetare a contractului, nu se percep daune;
- e). la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră a bunului, sau în cazul imposibilității obiective a administratorului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

7.2. Prezentul contract încetează de drept fără punere în întârziere, fără intervenția instanței de judecată și fără nici o altă formalitate prealabilă, în caz de schimbare a proprietarului.

VIII. CLAUZE PRIVIND REZILIEREA CONTRACTULUI

8.1. Contractul de administrare se reziliază, în conformitate cu prevederile legale în vigoare, în una din următoarele situații:

- a). Administratorul schimbă destinația imobilului primit în administrare, fără aprobarea Consiliului Local al Municipiului Timișoara;
- b) Administratorul nu își execută obligațiile stabilite în sarcina sa, prevăzute la art. 6.2;
- c) Nerespectarea obligațiilor prevăzute la cap. VI din prezentul contract, de către una dintre părți, în mod culpabil și repetat, dă dreptul părții lezate de a considera contractul desființat de plin drept, fără somație, punere în întârziere, sau intervenția instanței de judecată, conform pactului comisoriu de gradul IV și de a pretinde plata de daune - interese.

IX. FORȚA MAJORĂ

9.1. Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea în termen sau/și de executarea în mod necorespunzător total sau/și parțial, a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective, a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege.

9.2. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice în scris celeilalte părți, în termen de 3 zile, producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

9.3. Dacă în termen de 3 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

X. MODIFICAREA CONTRACTULUI

10.1. Părțile contractante au dreptul, pe durata îndeplinirii contractului, de a conveni modificarea clauzelor contractului, prin act adițional, numai după o prealabilă notificare scrisă, cu acordul ambelor părți.

10.2. Prezentul contract va fi adaptat corespunzător reglementărilor legale, ulterioare încheierii acestuia, care îi sunt aplicabile.

XI. LITIGII

11.1. Părțile prezentului contract vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere, sau dispută care se poate ivi între ei, în cadrul sau în legătura cu îndeplinirea contractului.

11.2. Dacă după 15 de zile de la începerea acestor tratative, părțile nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare poate solicita ca disputa să se soluționeze de către instanțele judecătorești competente.

XII. DISPOZIȚII FINALE

12.1 Prezentul contract a fost încheiat în patru exemplare, câte două pentru fiecare parte, și a fost semnat la data de _____.

**Proprietar,
MUNICIPIUL TIMISOARA**

Administrator,

**PRIMAR,
DIRECȚIA ECONOMICĂ**

**SERVICIUL JURIDIC,
pt. ȘEF SERVICIU**

DIRECTOR,

CONSILIER,

Notă: clauzele prevăzute în cuprinsul acestui contract cadru au caracter obligatoriu și minimal.