

CONTRACT DE ADMINISTRARE
NR. DIN DATA DE

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. MUNICIPIUL TIMIȘOARA, cu sediul în Timisoara, Bd.C.D.Loga nr.1, cod fiscal RO 14756536, tel 0256/408300, fax 0256/204177, reprezentat prin **Primar –Dominic Fritz**, în calitate de **PROPRIETAR**,

și

1.2. DIRECTIA DE ASISTENTA SOCIALA TIMIȘOARA, cu sediul în Timișoara, str. Ioan Plavoșin, nr.21, tel./fax 0356/416050, 0356416049, reprezentat prin **Esztero Emese**, în calitate de **DIRECTOR**,

II. BAZA LEGALĂ

2.1. Baza legală încheierii prezentului contract este:

- a) Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr. 425 din 24.09.2024
- 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: transmiterea dreptului de administrare asupra imobilului situat în Timișoara, str. Drubeta nr. 62, înscris în CF nr. 430491 Timișoara, în favoarea Direcției de Asistență Socială Timișoara ;

3.2. Suprafața imobilului este de 706 mp;

3.3. Valoarea de inventar a spațiului este de 989.035.00 lei, conform Raport de evaluare nr. 61600/20.09.2024, întocmit de către Appraisal&Valuation S.A.

IV. DESTINAȚIA SPAȚIULUI DAT ÎN ADMINISTRARE

4.1. Bunul prevăzut la punctul 3.1 se transmite în administrarea **Direcția De Asistența Socială Timișoara**, în scopul dezvoltării serviciilor sociale la nivelul municipiului Timișoara, inclusiv prin încheierea unor convenții de parteneriat cu furnizorii privați de servicii sociale din Timișoara.

V. DURATA CONTRACTULUI

5.1. Prezentul contract se încheie este valabil până la data de 49 ani;

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 proprietarului:

6.1.1.) dreptul la stabilirea destinației bunurilor date în administrare;

6.1.2.) dreptul la ținerea evidenței de cadastru și publicitate imobiliară în condițiile legii;

6.1.3.) 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;

6.1.4.) dreptul la contravaloarea lucrărilor executate asupra imobilului, indiferent de natura acestora, care rămân în proprietatea Municipiului Timișoara, fiind integrate în valoarea bunului imobil și nu pot fi revendicate de administrator;

6.1.5.) dreptul de a monitoriza situația bunurilor date în administrare, respectiv dacă acestea sunt în conformitate cu afectarea de uz sau interes public local sau național, după caz, precum și cu destinația avută în vedere la data constituirii dreptului,

6.1.6.) dreptul să rezilieze contractul, în cazul în care administratorul nu-și respectă obligațiile prevăzute în prezentul contract;

6.1.7.) dreptul să denunțe în mod unilateral contractul de administrare, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

6.2. Obligațiile proprietarului:

- 6.2.1.) obligația să predea administratorului imobilul atribuit, pe bază de proces-verbal de predare-primire în termen de 30 de zile de la încheierea prezentului contract;
- 6.2.2.) obligația să nu-l împiedice pe administrator să folosească spațiul potrivit destinației sale, până la termenul convenit;
- 6.2.3.) obligația să asigure buna folosire a căilor de acces;
- 6.2.4.) obligația să radieze dreptul de administrare la expirarea prezentului contract sau în baza actului de revocare a prezentului contract;

6.3. Drepturile administratorului:

- 6.3.1.) să folosească și să dispună de bunurile aflate în administrare în condițiile stabilite de lege și potrivit destinației prevăzute;
- 6.3.2.) exercitarea folosinței imobilului în limita cerințelor impuse de funcționarea unității sanitare și pentru activitățile specifice acesteia;

6.4. Obligațiile administratorului:

- 6.4.1.) să înscrie în cartea funciară dreptul de administrare;
- 6.4.2.) să-și înregistreze bunurile date în administrare în evidența contabilă potrivit legii;
- 6.4.3.) să folosească, pe riscul și pe răspunderea sa, spațiile care fac obiectul prezentului contract și să se îngrijească de bunurile date în administrare întocmai ca proprietarul acestora;
- 6.4.4.) să acorde dreptul de servitute, în condițiile legii;
- 6.4.5.) să încheie contracte cu furnizorii precum și să achite cheltuielile ce-i revin pentru consumul propriu de utilități: apa, canal, energie electrică, gaz, telefon, evacuarea deșeurilor menajere, întreținerea curățeniei, paza, cheltuieli colaterale, etc.;
- 6.4.6.) de a se asigura că pentru bunurile date în administrare este asigurată paza, protecția și conservarea lor;
- 6.4.7.) suportă toate cheltuielile necesare pentru aducerea bunurilor la starea corespunzătoare de folosință, în cazul degradării acestora, ca urmare a utilizării necorespunzătoare sau a neasigurării pazei;
- 6.4.8.) obligația să execute în condițiile legii, lucrările de investiții și reparații necesare desfășurării activităților specifice;
- 6.4.9.) obligația să transmită proprietarului valoarea lucrărilor executate în vederea măririi valorii de inventar în evidența contabilă;
- 6.4.10.) obligația de a înscrie în cartea funciară orice corpuri de clădire rezultate prin extindere pe orizontală sau verticală, corpuri de clădire edificate.
- 6.4.11.) 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;
- 6.4.12.) obținerea avizelor pentru lucrări de îmbunătățire și menținere a caracteristicilor tehnice ale bunurilor, după caz;
- 6.4.13.) să întrețină permanent spațiile interioare/exterioare ale construcțiilor;
- 6.4.14.) să nu depoziteze materiale toxice sau inflamabile, să se asigure că nu vor fi depozitate materiale toxice sau inflamabile și să ia toate măsurile necesare pentru exploatarea în siguranță a spațiilor date în administrare. Echipamentele tehnice care se vor instala, vor funcționa în conformitate cu standardele naționale și europene privind parametri tehnici de emisie, iar puterile radiante ale acestora nu vor depăși limitele prevăzute în normele naționale și europene.
- 6.4.15.) obligația să obțină autorizațiile de securitate la incendiu sau alte autorizații prevăzute în legi speciale;
- 6.4.16.) obligația să respecte condițiile impuse de natura bunurilor (materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, etc);
- 6.4.17.) obligația să permită inspecțiile reprezentanților proprietarului pentru verificarea imobilelor date în administrare;
- 6.4.18.) obligația să-l anunțe pe proprietar de acțiunile intentate de terți, care privesc proprietatea sau posesia spațiilor date în administrare;

6.4.19.) Să nu efectueze amenajări sau modificări ale spațiului, lucrări de investiții, reabilitare, modernizare, precum și orice alte lucrări indiferent de natura acestora fără acordul scris și prealabil al proprietarului cu excepția reparațiilor curente și necesare;

6.4.20.) să suporte toate costurile legate de igienizarea imobilului (dezinfecție, dezinsecție, 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);

6.4.21.) obligația să restituie bunurile date în administrare la împlinirea termenului stipulat în prezentul contract;

6.4.22.) la încetarea contractului, administratorul este obligat să pună la dispoziția proprietarului bunurile primite în administrare în starea în care acestea se găsesc la momentul respectiv. Contravaloarea lucrărilor executate asupra imobilelor, indiferent de natura acestora, rămân în proprietatea Municipiului Timișoara, fiind integrate în valoarea bunurilor imobile și nu pot fi revendicate de administrator;

6.4.23.) la încetarea contractului de administrare prin ajungere la termen, administratorul este obligat să restituie proprietarului bunurile date în administrare în deplină proprietate în mod gratuit și liber de orice sarcini;

6.4.24.) 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 bunurilor, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora 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 nu își execută obligațiile stabilite în sarcina sa, prevăzute la cap VI;
- b) 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, din care un exemplar pentru Administrator.

**Proprietar,
MUNICIPIUL TIMISOARA
PRIMAR,
DOMINIC FRITZ**

**Administrator,
.....,**

DIRECȚIA ECONOMICĂ,
STELIANA STANCIU

SERVICIUL JURIDIC,
MIHAELA TRANDAFIR

CONSILIER JURIDIC,
RADU STOICA

DIRECTOR,
CRISTIAN FRANȚESCU

ȘEF SERVICIU,
CĂLIN N. PÎRVA

INSPECTOR DE SPECIALITATE,
DUMITRASCU VIOREL

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