

## CONTRACT DE PRESTĂRI SERVICII DE ADMINISTRARE

Nr. 9 / 30.01.2019

### **Preambul**

În temeiul prevederilor Legii nr. 98/2016 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii, coroborate cu normele metodologice de aplicare prevăzute în H.G. nr. 395/2016, s-a încheiat prezentul contract de achiziție publică de lucrări (servicii) denumit în continuare "Contractul"

între

### **Art.1. PARTI CONTRACTANTE**

**DIRECȚIA GENERALĂ PENTRU ADMINISTRAREA PATRIMONIULUI IMOBILIAR SECTOR 2**, cu sediul în București, Str Luigi Galvani nr 20, Sector 2 telefon/fax 021.212.11.39 ; 021.212.15.44, cod de identificare fiscală 14783794, cont nr. RO09TREZ24A510103200130X, deschis la Activitatea de Trezorerie și Contabilitate Publica Sector 2, reprezentat prin \_\_\_\_\_ - director executiv \_\_\_\_\_ - director executiv adjunct în calitate de ACHIZITOR, pe de o parte și

**ARISTO PROPERTY MANAGEMENT SRL**, cu sediul administrativ în București, sector 2, Strada Spătarul Nicolae Milescu nr. 56, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/21479/2007, C.U.I.: 22749181, cont R015 TREZ 7035 069X XX01 4259, reprezentată de \_\_\_\_\_ - Director General în calitate de PRESTATOR, pe de altă parte.

### **Art.2. DEFINIȚII**

2.1 În prezentul contract următorii termeni vor fi interpretați astfel:

- a. **contract** - reprezintă prezentul contract și toate Anexele sale.
- b. **achizitor și prestator** - părțile contractante, așa cum sunt acestea numite în prezentul contract;
- c. **prețul contractului** - prețul plătit prestatorului de către achizitor, în baza contractului, pentru îndeplinirea integrală și corespunzătoare a tuturor obligațiilor asumate prin contract;
- d. **produse** - echipamentele, mașinile, utilajele, orice alte bunuri, cuprinse în anexa/anexele la prezentul contract, pe care prestatorul se obligă, prin contract, să le furnizeze achizitorului;
- e. **servicii** - servicii aferente livrării produselor, respectiv activități legate de furnizarea produselor, cum ar fi transportul, asigurarea, instalarea, punerea în funcțiune, asistența tehnică în perioada de garanție, și orice alte asemenea obligații care revin prestatorului prin contract;
- f. **origine** - locul unde produsele au fost realizate, fabricate. Produsele sunt fabricate atunci când prin procesul de fabricare, prelucrare sau asamblare majoră și esențială a

componentelor rezultă un produs nou, recunoscut comercial, care este diferit, prin caracteristicile sale de bază, prin scop sau prin utilitate, de componentele sale. Originea produselor și serviciilor poate fi distinctă de naționalitatea prestatorului.

g. **destinație finală** - locul unde prestatorul are obligația de a furniza produsele;

h. **termenii comerciali** de livrare vor fi interpretați conform INCOTERMS 2000 - Camera Internațională de Comerț (CIC).

i. **forța majoră** - un eveniment mai presus de controlul părților, 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, inundații sau orice alte catastrofe naturale, restricții apărute ca urmare a unei carantine, embargou, 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 din părți;

h.zi - zi calendaristică; an - 365 de zile.

j. **cheltuieli ale asociației de proprietari** - cheltuielile sau obligațiile financiare ale asociației care sunt legate de exploatarea, reparația ori întreținerea proprietății comune, precum și cheltuielile cu serviciile de care beneficiază proprietarii și care nu sunt facturate individual către proprietățile individuale;

k. **condominiu** se înțelege teritoriul locuit în comun, adică blocul de locuințe și terenul aferent unde locatarii se află în indiviziune forțată, proprietate ce nu poate fi împărțită între aceștia, ci doar folosită și administrată în comun potrivit legilor în vigoare.

l. **administrarea condominială** presupune imbinarea eficientă a următoarelor servicii: monitorizarea stării părților comune și întocmirea de propuneri pentru îmbunătățirea confortului; operarea și supravegherea sistemelor tehnice ale imobilului; supravegherea derulării contractelor de utilități și verificarea facturării corecte în funcție de indexul contoarelor de branșament; procurarea mijloacelor materiale necesare pentru întreținerea elementelor proprietății comune; verificarea periodică a contoarelor individuale; identificarea de soluții proactive pentru evitarea situațiilor nedorite din viața colectivității; etc.

### **Art.3. INTERPRETARE**

**3.1** în prezentul contract, cu excepția unei prevederi contrare, cuvintele la forma singular vor include forma de plural și vice versa, acolo unde acest lucru este permis de context.

**3.2** Termenul “zi” sau “zile” sau orice referire la zile reprezintă zilele calendaristice dacă nu se specifică în mod diferit.

### **Art.4. OBIECTUL ȘI PREȚUL CONTRACTULUI**

4.1 Obiectul contractului îl constituie organizarea și desfășurarea activității de management condominial (administrare tehnică, contabilitate și casierie), pentru blocul nr.16 din str. Lunca Florilor nr.6 și blocul nr.17 din str. Lunca Florilor nr.5 situate în București sector 2, imobilele cu destinația de locuințe sociale și pentru Ansamblul de locuințe ANL pentru tineri - medici rezidenți din sos. Ștefan cel Mare nr.21 Sector 2, în

conformitate cu Legea locuinței nr.1 14/1996 cu modificările și completările ulterioare, a H.G. nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, a Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, Legii nr. 152/1998 (\*\*republicată\*\*) privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

4.2 Prețul convenit pentru îndeplinirea contractului, plătitibil prestatorului de către achizitor, este de 1.295 lei/ imobil/luna exclusiv TVA, valoarea contractului fiind de 3.885 lei/luna exclusiv T.V.A.

4.3 Prețul contractului este ferm, în lei și nu se modifica pe toata perioada de derulare a contractului.

4.4 Achizitorul se obligă să plătească prestatorului prețul convenit, pentru îndeplinirea prezentului contract de servicii.

4.5 Factura se emite în luna în curs pentru luna anterioară prestării serviciilor însoțită de un proces verbal de recepție cu dovada serviciilor prestate. Plata facturii se va face în termenul legal după verificarea și semnarea conținutului procesului verbal de recepție și după vizare facturii cu bun de plată.

#### **Art.5. DURATA CONTRACTULUI**

5.1.- Durata prezentului contract este de 12 luni, începând cu 01.01.2019.

5.2. - Prezentul contract încetează deplin drept la expirarea acestuia.

#### **Art.6. OBLIGAȚIILE PRINCIPALE ALE PRESTATORULUI**

6.1 Prestatorul se obligă să presteze serviciile la standardele și sau performanțele prezentate în caietul de sarcini, respectiv propunerea tehnică.

6.2 Prestatorul se obligă să presteze serviciile de administrare care fac obiectul prezentului contract, lunar.

6.3 Prestatorul se obligă să despăgubească achizitorul împotriva oricărui:

- reclamații și acțiuni în justiție, ce rezultă din încălcarea unor drepturi de proprietate intelectuală (brevete, nume, mărci înregistrate etc.), legate de echipamentele, materialele, instalațiile sau utilajele folosite pentru sau în legătură cu serviciile prestate, și
- daune-interese, costuri, taxe și cheltuieli de orice natură, aferente, cu excepția situației în care o astfel de încălcare rezultă din respectarea caietului de sarcini întocmit de către achizitor.

6.4 Obligațiile prestatorului în cadrul serviciului de administrare tehnică a condominiului :

a) Verifică permanent starea tehnică a instalațiilor aferente părților comune urmată de înștiințarea achizitorului în vederea luării măsurilor necesare pentru efectuarea la timp și eficient a lucrărilor de reparații și/sau întreținere (ex. instalații electrice la părțile comune, instalații de încălzire, instalații gaze de pe părțile comune, instalații apă caldă/rece, instalații de iluminat exterioare, etc.)

- b) Asigura întreținerea spațiului verde din jurul imobilelor;
- c) Asigura cu personal propriu serviciile de igienizare și curățenie a spațiilor comune ale imobilelor ce formează obiectul prezentului contract;
- d) Propune soluții cu privire la condițiile în care pot fi executate serviciile de întreținere și reparații curente ale elementelor de construcție și instalații aferente părților comune;
- e) în baza mandatului primit de la achizitor îl reprezintă în relațiile contractuale cu prestatorii de utilități;
- f) întocmește centralizatorul pentru consumurile contorizate de apă inclusiv calculul energiei termice ale apartamentelor în vederea transmiterii lui la contabilitate;
- g) Ține evidența consumurilor de apă și energie electrică aferente părților comune;
- h) Verifică indexul de contoare aflate în apartamentele din condominiu în vederea introducerii contravalorii acestuia în listele de întreținere;
- i) Procură mijloacele materiale necesare întreținerii condominiului: materiale curățenie, papetărie; etc;
- j) Asigura cunoașterea și respectarea regulilor cu privire la proprietatea comuna;
- k) informează de urgență reprezentantul achizitorului, în cazul unor situații de urgență (ex. incendii, cutremure, distrugerii majore, etc);
- l) informează Poliția Locală și pe reprezentanții achizitorului în situațiile de furturi, distrugerii, etc.).

#### 6.5 Obligațiile prestatorului în cadrul serviciului de management financiar-contabilitate:

- a) întocmirea/afișarea listelor de plată - cote de întreținere și modalitatea de calcul în urma căreia au rezultat sumele lunare de plată ale locatarilor;
- b) Calcularea penalizărilor cu procentul și în condițiile stabilite conform Legii nr.196/2018;
- c) Sesizarea achizitorului cu privire la restanțieri;
- d) Evidențierea cheltuielilor lunare prin centralizatoare de casă, CEC / bancă;
- e) întocmirea și predarea actelor contabile care au stat la baza calculului pentru întreținere, reprezentantului achizitorului (ex. copii după facturile de utilități, servicii, diferite achiziții, etc.);
- f) Evidențierea tuturor încasărilor (cote de întreținere și fonduri de rulment sau de reparații) de la locatari pe fișe de apartament distincte/nominale;
- g) întocmire situație contabilă cerută de către achizitor;
- h) întocmirea raportului lunar pentru achizitor;

#### 6.6 Obligațiile prestatorului în cadrul serviciului de casierie:

- a) încasări de la locatari a cotelor de întreținere;
- b) întocmire registru de casă;
- c) Predarea unui exemplar al registrului de casă la contabilitate împreună cu cheltuielile aferente;

### **Art.7. OBLIGAȚIILE PRINCIPALE ALE ACHIZITORULUI**

7.1 Achizitorul se obligă să recepționeze serviciile prin semnarea unui proces verbal de recepție după verificarea documentelor care fac dovada prestării serviciilor.

7.2 Achizitorul se obligă să plătească prețul serviciilor în condițiile Art.4 din prezentul contract, cu respectarea legislației în vigoare.

7.3 Prestatorul va emite factura după întocmirea și semnarea proceselor verbale de recepție.

#### **Art. 8. SANCTIUNI PENTRU NEÎNDEPLINIREA CULPABILĂ A OBLIGAȚIILOR**

8.1 în cazul în care, din vina sa exclusivă, prestatorul nu reușește să-și îndeplinească obligațiile asumate, atunci achizitorul are dreptul de a deduce din prețul contractului, ca penalități, o sumă echivalentă cu 0,1% din prețul contractului, pentru fiecare zi de întârziere, până la îndeplinirea obligațiilor.

8.2 în cazul în care achizitorul nu își onorează obligațiile în termen de 28 de zile de la expirarea perioadei convenite, atunci acestuia îi revine obligația de a plăti, ca penalități, o sumă echivalentă cu 0,1 % din plata neefectuată, pentru fiecare zi de întârziere.

8.3 Nerespectarea obligațiilor asumate prin prezentul contract de către una dintre părți, în mod culpabil și repetat, dă dreptul părții lezate de a considera contractul drept reziliat și de a pretinde plata de daune-interese.

#### **Art.9. ÎNCETAREA CONTRACTULUI. REZILIEREA CONTRACTULUI**

9.1 Achizitorul își rezervă dreptul de a renunța la contract, printr-o notificare scrisă adresată prestatorului, fără nici o compensație, dacă acesta din urmă dă faliment, cu condiția ca această anulare să nu prejudicieze sau să afecteze dreptul la acțiune sau despăgubire pentru prestator. În acest caz, prestatorul are dreptul de a pretinde numai plata corespunzătoare pentru partea din contract îndeplinită până la data denunțării unilaterale a contractului.

9.2 Prezentul contract încetează deplin drept, fără a mai fi necesară intervenția unui tribunal arbitral sau a unei instanțe judecătorești, în următoarele cazuri:

- a) la data prevăzută în contract / la data intervenției unui act de autoritate;
- b) prin acordul părților consemnat în scris;
- c) la apariția unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii acestuia și care conduc la modificarea clauzelor în așa măsură încât îndeplinirea contractului ar fi contrară

interesului public; acest fapt va fi notificat prestatorului în termen de 10 zile de la momentul apariției unor astfel de circumstanțe sau de la momentul la care Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar, Sector 2 a avut cunoștință despre astfel de circumstanțe;

d) prin reziliere la inițiativa Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar, Sector 2 în cazul în care nu mai sunt fonduri bugetare; în acest caz prestatorul nu va putea pretinde daune interese;

e) prin reziliere la inițiativa Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar, Sector 2 dacă prestatorul nu își execută obligațiile esențiale din prezentul contract și / sau dacă își încalcă vreuna din obligațiile sale, după ce a fost avertizată printr-o notificare, de către cealaltă parte, că o nouă nerespectare a acestora va duce rezilierea prezentului contract.

9.3 Rezilierea prezentului contract nu va avea nici un efect asupra obligațiilor deja scadente între părțile contractante.

9.4 Prevederile prezentului contract nu înlătura răspunderea părții care în mod culpabil a cauzat încetarea contractului.

#### **Art.10. AJUSTAREA PREȚULUI CONTRACTULUI**

10.1 Pentru serviciile prestate, plățile datorate de achizitor prestatorului sunt cele declarate în propunerea financiară, anexă la contract.

10.2 Prețul contractului NU se actualizează.

#### **Art.12. AMENDAMENTE**

12.1 Părțile contractante au dreptul, pe durata îndeplinirii contractului, de a conveni modificarea clauzelor contractuale, prin act adițional.

12.2 în situația în care orice clauză din prezentul contract este considerată ca fiind lipsită de efecte judiciare, ori neexecutabilă, o atare calificare, dar și înlăturarea clauzei în speță (în cazul în care există una) nu va afecta restul prevederilor contractuale, ce vor rămâne integral în vigoare și vor antrena consecințele ce decurg din acestea, situație ce nu va afecta validitatea sau forța executorie a celorlalte clauze contractuale în fața oricărui alt organ jurisdicțional.

#### **Art. 13. CESIUNEA**

13.1 în condițiile prezentului contract, prestatorul nu are dreptul de a transfera total sau parțial obligațiile sale.

13.2 Prestatorul poate cesiona dreptul de încasat aferent prestării serviciilor, către alți operatori economici sau alte instituții de credit, numai cu acordul prealabil al achizitorului, exprimat în scris, sumele reprezentând contravaloarea produselor livrate, în condițiile prevăzute de lege.

13.3 Suma care face obiectul cesionării se achită de către achizitor în contul indicat de cesionar, deschis la Trezoreria Statului, numai dacă prestatorul nu are obligații de plată către bugetul de stat, bugetul asigurărilor sociale de stat și bugetele fondurilor speciale, achizitorul având obligația de a verifica și de a înștiința părțile cu privire la quantumul acestor obligații, urmând a vira în contul concesionarului, numai diferența dintre suma cesionată și suma reprezentând obligații către bugetele mai sus indicate.

#### **Art. 14. FORȚA MAJORĂ**

14.1 Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

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

14.3 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.

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

14.5 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 de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

#### **Art. 15. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

15.1 Achizitorul și prestatorul 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 legătură cu îndeplinirea contractului.

15.2 Dacă, după 15 de zile de la începerea acestor tratative, achizitorul și prestatorul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare poate solicita ca disputa să se soluționeze, de către instanțele competente din România.

#### **Art. 16. LIMBA CARE GUVERNEAZĂ CONTRACTUL**

16.1 Limba care guvernează contractul este limba română.

#### **Art. 17 COMUNICĂRI**

17.1 (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.

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

#### **Art. 18 LEGEA APLICABILĂ CONTRACTULUI**

18.1- Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

Părțile au înțeles să încheie prezentul contract în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.