

CONTRACT DE ADMINISTRARE SI PRESTARI SERVICII

Nr.....

Încheiat la

I.PĂRȚILE CONTRACTANTE

ROTARU D. ȘTEFAN PFA, cu sediul social in București, Șos. Virtuții nr. 20, Bloc R11F, ap. 17, sector 6, având C.U.I.: 27832430, Nr. ORC: F40/5746/2010, contul deschis la Banca Transilvania suc. Militari IBAN RO05BTRL04601202S85679XX, reprezentată prin Dl. ROTARU ȘTEFAN – reprezentant fiscal, in calitate de PRESTATOR DE SERVICII, pe de o parte

și

ASOCIATIA DE PROPRIETARI/LOCATARI cu sediul in BUCUREȘTI, str....., cod fiscal : COD FISCAL....., reprezentata prin Dl./D-na....., președinte, in calitate de BENEFIICIAR, in baza hotărârii Adunării Generale a Proprietarilor(Locatarilor), pe de alta parte,

au convenit la încheierea prezentului contract care se va derula in următoarele condiții:

II.OBIECTUL CONTRACTULUI:

Art.1 Obiectul contractului îl constituie Serviciul de Administrare al Imobilului (financiar-contabilitate și administrare tehnică) situat la adresa de mai sus conform legislației in vigoare.

III.DURATA CONTRACTULUI:

Art.2 Contractul se încheie pe o perioada de 12 luni începând cu data de

Art.3 Contractul se va prelungi anual in mod automat pe o noua perioada de 12 luni in situația in care nici una dintre părțile contractante nu va notifica in scris cealaltă parte despre încetarea contractului. Notificările si comunicările intre părți urmează a fi considerate valabile doar in condițiile prezentului contract.

Art.4 In situația modificării, suspendării sau rezilierii contractului prevederile din cadrul acestor capitole se aplica in mod corespunzător.

IV.PLATA SI MODALITATI DE PLATĂ:

Art.5 Prețul lunar al administrării imobilului este de

Art.6 Plata serviciilor prestate se va achita in ultima zi a lunii pentru luna in curs, pe baza facturii si chitanței emise de prestator.

Art.7 La începutul fiecărui an calendaristic prețul prestației se va corela, cu rata inflației aferenta anului precedent. Nu este necesara încheierea unui act adițional in acest sens urmând a se aplica in mod direct rata inflației si a se calcula prețul prestației pentru anul in curs.

Art.8 Cu acordul părților, in funcție de alți factori economico-financiari, prețul prestației poate fi modificat. In aceasta situație modificările aduse prezentului contract vor fi cuprinse într-un act adițional la prezentul contract, care va face parte integranta din acesta.

Art.9 De asemenea in situația in care părțile vor decide ca serviciile de administrare a asociației sa fie restrânse/extinse față de cele menționate in prezentul contract și in anexele acestuia se va încheia un act adițional ce va cuprinde respectivele modificări. Acest act adițional va face parte integranta din prezentul contract urmând sa se aplice in mod corespunzător clauzele contractuale si in situația actului adițional.

V.OBLIGATIILE PARTILOR:

Art.10 Obligațiile prestatorului de servicii:

A. În cadrul serviciului de ADMINISTRARE TEHNICĂ A CONDOMINIULUI

1. Verificarea permanentă a stării tehnice a instalațiilor aferente părților comune urmată de înștiințarea Comitetului Executiv al asociației în vederea luării măsurilor necesare pentru efectuarea la timp și eficient a lucrărilor de reparații și/sau întreținere;
2. Stabilirea condițiilor în care pot fi executate serviciile de întreținere și reparații curente ale elementelor de construcție si instalații aferente părților comune
3. Supunerea unei analize și apoi a unei selecții de oferte pentru execuția unor lucrări de întreținere/reparații necesare în clădire;
4. Controlează îndeplinirea obligațiilor colaboratorilor permanenți; angajează și urmărește realizarea Contractelor cu persoane fizice sau juridice pentru lucrări de întreținere și reparații

curente de hidroizolații, zidărie, tencuieli, zugrăveli, tâmplărie, confecții metalice și altele, asigurând efectuarea de plăți corespunzătoare stadiului lucrării și participarea la recepție consemnând finalizarea acestora

5. În baza mandatului primit de la Asociație (Președinte) reprezintă Asociația în relațiile contractuale cu furnizorii de utilități

6. Întocmirea centralizatorului pentru consumurile contorizate de apă ale proprietarilor în vederea transmiterii lui la contabilitate

7. Ține evidența consumurilor de apă și energie electrică aferente părților comune;

8. Verificarea la 4 luni a indexului de contoare aflate în apartamentele din condominiu;

9. Procurarea mijloacelor materiale necesare întreținerii condominiului: materiale curățenie, papetărie;

10. Ține evidența soldurilor de pe fișele de magazie și a stocurilor existente de materiale administrativ- gospodărești achiziționate

11. Primește cererile și derulează documentele pentru cei care beneficiază de ajutoare compensatorii la consumul de căldură în perioada de iarnă;

B. În cadrul serviciului de management FINANCIAR-CONTABILITATE și CASIERIE

1. Organizarea și conducerea contabilității în partidă simplă conform Legii Nr.82/1991 și OMEF1969/2007 anexa Nr.2

2. Întocmirea listelor de plată - cote de întreținere;

3. Calcularea penalizărilor cu procentul stabilit de Adunarea Generală;

4. Sesizarea comitetului executiv cu privire la restanțieri;

5. Întocmirea ștatelor de plată;

6. Evidențierea cheltuielilor lunare prin centralizatoare de casă, CEC / bancă;

7. Întocmirea și predarea actelor contabile care au stat la baza calculului pentru întreținere, reprezentantului asociației;

8. Întocmirea Situației Activ = Pasiv și depunerea semestrială;
9. Evidențierea tuturor încasărilor (cote de întreținere și fonduri de rulment sau de reparații) de la locatari pe fișe de apartament distincte / nominale;
10. Întocmirea și depunerea online a declarațiilor fiscale lunare necesare la Administrația Financiară de care aparține beneficiarul;
11. Întocmire situație contabilă cerută de către Președinte / Cenzori sau Comitetul Executiv;
12. Întocmirea raportului anual pentru Adunarea Generală;

CASIERIE

13. Încasări de la proprietari a cotelor de întreținere;
14. Întocmire registru de casă;
15. Predarea încasărilor la finele zilei de încasare;
16. Predarea unui exemplar al registrului de casă la contabilitate împreună cu cheltuielile aferente

Condiții generale:

- a. Preluarea soldurilor și gestiunii la începutul activității se va face în baza unui proces-verbal de predare-primire, proces-verbal care constituie Anexa 1 la prezentul contract și face parte integrantă din prezentul contract;
- b. Materialele consumabile, mașinile și uneltele folosite pentru serviciul de Management Financiar-Contabil și Casierie vor fi asigurate de prestator pe cheltuielile acestuia și vor rămâne în proprietatea sa exclusivă.

Art.11 Obligațiile beneficiarului:

1. să achite prețul prestației, conform celor arătate la CAPITOLUL IV din prezentul contract;
2. să semnaleze prestatorului, la nivel de conducere, în scris, eventualele nereguli sau nemulțumiri apărute în procesul efectuării prestației;
3. să permită prestatorului, ca în cazul apariției unei urgențe, să aibă acces la instalațiile electrice, de apă, de gaz, pentru remedierea temporară a defecțiunii (închidere robinete, închidere energie electrică, etc...).
4. să transmită în copie în termen de maxim 5 zile orice decizie a comitetului executiv al asociației sau hotărâre a Adunării Generale care poate afecta administrarea imobilului sau buna desfășurare a prezentului contract și orice contract încheiat de către Asociația de Proprietari/Locatari cu terți.

VI.MODIFICAREA, SUSPENDAREA, REZILIEREA SI INCETAREA CONTRACTULUI

Art.12 Orice modificare, suspendare unilaterală a contractului este nulă fără nici o altă formalitate de anulare. Contractul poate fi modificat, suspendat numai prin acordul părților, acord ce se va materializa într-un act adițional, datat, întocmit în două exemplare originale, semnat de ambele părți și anexat prezentului contract. Actul adițional va deveni parte integrantă din contract urmând a se aplica toate celelalte clauze contractuale care au rămas în vigoare și nu au suferit modificări, inclusiv celelalte anexe și acte adiționale.

Art.13 Rezilierea unilaterală a contractului se poate face de oricare dintre părți, printr-o notificare scrisă a părții interesate cu cel puțin 30 de zile înainte de data avută în vedere.

Art.14 Partea care invocă o clauză de încetare a prevederilor prezentului contract o va notifica celeilalte părți cu cel puțin 30 zile înainte de data la care încetarea urmează să își producă efectele.

Art.15 Rezilierea prezentului contract nu va avea nici un efect asupra obligațiilor deja scadente între părțile contractante.

Art.16 Prevederile prezentului contract nu înlătură răspunderea părții care în mod culpabil a cauzat încetarea contractului.

VII.NOTIFICĂRI SI COMUNICĂRI ÎNTRE PĂRȚI

Art.17 In accepțiunea părților contractante, orice notificare/comunicare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract. În situația Asociației de Proprietari/Locatari, acestea se vor trimite la adresa președintelui asociației în calitate de reprezentant al acesteia.

Art.18 Notificarea/Comunicarea poate fi transmisă prin una dintre următoarele modalități: scrisoare recomandată cu confirmare de primire, fax, la sediul părții prin obținerea unui număr de înregistrare, situație în care actul se va întocmi în două exemplare originale dintre care unul se va restitui părții care emite notificarea cu ștampila notificatului și cu menționarea numărului de înregistrare dat documentului în cauză.

Art.19 În cazul în care notificarea/comunicarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire (A.R.) și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe aceasta confirmare.

Art.20 Dacă notificarea/comunicarea se trimite prin telex sau telefax, sau la sediul părții, prin număr de înregistrare, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată, respectiv depusă la sediul notificatului.

Art.21 Notificările/Comunicările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia din modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

Art.22 Orice notificare/comunicare emisă de către părți va fi semnată și stampilată de către reprezentantul legal al părții (administrator, respectiv președintele asociației de proprietari/locatari).

Art.23 Orice notificare/comunicare emisă de către Asociația de Proprietari/Locatari prin președinte se va emite în baza mandatului expres dat de către adunarea generală a asociației de proprietari, sau de către comitetul asociației pentru deciziile luate de către aceste organe în temeiul atribuțiilor pe care le au în acest sens cu respectarea legislației în vigoare și a statutului asociației de proprietari/locatari.

Art.24 Administratorul nu răspunde pentru conținutul sau veridicitatea notificării/comunicării emise de către Asociația de Proprietari/Locatari și nici a Hotărârii Adunării Generale sau a Hotărârii Comitetului, după caz.

Art.25 Administratorul nu răspunde pentru deciziile luate de către adunarea generală sau comitetul asociației. În situația în care va constata că aceste hotărâri nu sunt conforme cu legislația în vigoare, administratorul poate notifica asociația menționând punctul personal de vedere în acest sens. Indiferent de situație prestatorul de servicii este obligat să pună în

executare Hotărârea Asociației de Proprietari/Locatari sau a conducerii acesteia, pe răspunderea exclusivă a beneficiarului.

Art.26 Părțile se obligă să răspundă în scris la orice notificare emisă de către cocontractant în termen de 30 zile de la primire, în condițiile și modalitățile prevăzute de acest contract. În situația comunicărilor acestea se vor pune în aplicare în termen de maxim 15 zile, termen calculat începând cu ziua lucrătoare următoare zilei în care au fost primite, sau începând de la data menționată în comunicare.

VIII.FORȚA MAJORĂ

Art.27 Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător - total sau 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.

Art.28 Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 10 zile, de la producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

Art.29 În situația în care din motive independente de prestator acesta nu va putea presta serviciul sau îl va presta cu întârziere răspunderea acestuia este înlăturată.

Art.30 Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 3 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea deplină a prezentului contract, fără ca vreuna dintre părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

IX.LITIGII

Art.31 Părțile au convenit ca toate neînțelegerile privind validitatea prezentului contract, a anexelor și a actelor adiționale sau rezultate din interpretarea, executarea ori încetarea acestora să fie rezolvate pe cale amiabilă de către reprezentanții lor.

Art.32 Dovada imposibilității de soluționare pe cale amiabilă a litigiului se poate face doar prin notificări scrise emise în condițiile prezentului contract sau prin procese verbale de conciliere stampilate (dacă este cazul), semnate și datate de către părți. În lipsa unor asemenea înscrisuri orice cerere de chemare în judecată a părților semnatare ale contractului sau a oricărui persoane fizice și juridice, membrii ai Asociației de Proprietari/Locatari întemeiată pe clauzele prezentului contract sau pe modalitatea de prestare a serviciilor prevăzute în contract, anexe

sau acte adiționale va fi considerata prematură cu toate consecințele ce decurg din aceasta, inclusiv obligarea la plata cheltuielilor de judecata efectuate de către cealaltă parte.

Art.33 In cazul in care nu este posibila rezolvarea litigiilor pe cale amiabila, si va fi făcută dovada acestui fapt conform art. 32 din prezentul contract, părțile se vor adresa instanțelor judecătorești competente.

X.ALTE CLAUZE

Art.34 Anexele fac parte integranta din prezentul contract.

Art.35 Punerea in întârziere a debitorilor membrii ai Asociației de Proprietari/Locatari sau locuitori in imobilele administrate de către prestator se va efectua prin înscrierea la finalul fiecărei liste de plată a numerelor apartamentelor locatarilor pasibili a fi acționați în judecată pentru neplată la termen a cotelor de contribuție la cheltuielile comune ale asociației. Odată cu afișarea listelor de plata restanțierii se considera a fi puși in întârziere fără nici o altă formalitate, conform voinței Adunării Generale a asociației.

Art.36 Prezentul contract si anexele au fost citite integral in cadrul Adunării Generale care a aprobat conținutul acestora. Membrii Asociației de Proprietari se obliga să respecte întocmai contractul încheiat si să-și exercite drepturile conferite de contract cu buna-credință.

Art.37 Prezentul contract a fost încheiat într-un număr de 2 exemplare originale (unul pentru prestator si unul pentru beneficiar), azi, la sediul prestatorului.

PRESTATOR SERVICII
ROTARU D. ȘTEFAN P.F.A

BENEFICIAR

Anexa 1

la CONTRACT DE ADMINISTRARE SI PRESTARI SERVICII Nr.....

Modul de repartizare a facturii de Apa-Canal, cod abonat :

- A. Se va lua in considerare consumul individual al fiecărui apartament in funcție de citirea contoarelor de apă. In cazul in care nu se citesc contoarele de apă la un apartament pentru consumul de apa rece, respectiv apa caldă se va lua in calcul
- B. Pentru apartamentele necontorizate, sau cu contoare de apa defecte se va calcula un consum de ... mc apa rece respective mc de apa caldă pentru fiecare persoana care locuiește la acel moment dat in apartament. (aceste valori au fost stabilite conform recomandării))
- C. Diferențele de apa se vor împărți in funcție de

Modul de repartizare a facturii de Încălzire, cod abonat :

Calculul consumului de energie termică pentru încălzire se va efectua in modul următor :
.....

Procentul de% pentru părțile comune, din valoarea facturii de încălzire, se va împărți in funcție de..... ,
iar procentul de%, din valoarea facturii de încălzire, se va repartiza apartamentelor fără centrale termice de apartament in funcție de

In funcție de suprafața radianta

ALTELE

Factura de Salubritate, cod abonat :, se va repartiza

- In funcție de persoane
- In alt mod :

Factura de Gaz, cod abonat :, se va repartiza

- In funcție de persoane, pentru apart. branșate la gaz comun
- In alt mod :

Factura de energie electrică părți comune : se va repartiza

- In funcție de persoane
- In alt mod :

Factura de întreținere ascensor, cod abonat : se va repartiza

- In funcție de cota parte indiviza
- In alt mod :

Factura de Serv. Administrativ se va repartiza

- In funcție de cota parte indiviza
- In alt mod :
-

Penalizările se vor aplica

- după zile de neplata a cheltuielilor comune cu un coeficient de% pe zi.
Dacă (suma pe care o achita un proprietar)
- $S \geq 3 \times \text{penalizarea}$ se încasează toata penalizarea
- Penalizarea $< S \leq 3 \times \text{penalizarea}$ se încasează 50% penalizări
- $S \leq \text{penalizarea}$ se încasează 25% din penalizare.