

CONTRACT DE ADMINISTRARE IMOBILE

- ÎNCHEIAT CU ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI _____

Nr. _____ / _____

CAP. I PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art.1 Asociația de proprietari și Administratorul

- (1) **Asociația de proprietari** _____,
Sediul: _____,
Înregistrată la Organul Financiar Local _____ **Sub nr.:** _____,
Cont bancar nr. _____,
Banca _____ **sucursala** _____,
Telefon _____ **e-mail** _____,
reprezentată legal de

DI/D-na _____,

în calitate de: _____,

identificat(ă) prin: _____,

Telefon _____ **e-mail** _____,

în calitate de **BENEFICIARĂ A SERVICIILOR DE ADMINISTRARE**, denumită în continuare în prezentul contract **Asociația de proprietari sau Asociația**,

și

- (2) **Societatea Comercială ASA Building Administration S.R.L.**, având ca obiect principal de activitate cod caen 6832 – Administrarea imobilelor pe baza de tarife sau contract,

Sediul: _____,

Înmatriculare la Oficiul Registrului Comerțului _____ **Nr.** _____,

Cod Unic de Înregistrare/Cod fiscal: _____,

Cont bancar nr. _____,

Banca _____ **sucursala** _____,

Telefon 0770 28 33 99 **e-mail** office@asabuildingadministration.ro,

reprezentată legal de

DI. Nicolae SINC,

în calitate de: Administrator,

identificat(ă) prin: _____ *)

Telefon 0770 28 33 99 **e-mail** _____,

în calitate de **ADMINISTRATOR**, denumit(ă) în continuare în prezentul contract **Administrator**,

având ca temelie legală Legea Nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, HG Nr.1588/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, Legea Nr.114/1996 – Legea locuinței, actualizată, HG 1275/2000 – Normă pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, Statutul Asociației de proprietari încheiat la data de _____, Hotărârea AGA Nr. ___/___ pentru mandatarea Comitetului executiv al asociației de proprietari în vederea angajării și eliberării din funcție a persoanei care ocupă funcția de administrator, precum și întreaga legislație română în materie, în vigoare, au convenit încheierea prezentului contract în următoarele condiții:

*) În cazul în care administrator este o persoană fizică autorizată, se completează doar spațiul rezervat acesteia. Pentru cazul în care Administrator este o persoană fizică neautorizată, se poate încheia contract de muncă în cuprinsul căruia pot fi inserate clauze din prezentul contract.

CAP. II OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2 Descrierea obiectului contractului

- (1) Asociația încredințează Administratorului administrarea imobilelor menționate în **Anexa Nr.1** la prezentul contract, ce face parte integrantă din acesta, în condițiile legii și ale prezentului contract, pe bază de tarife stabilite de părți.
- (2) Administratorul este:
 - persoană fizică autorizată ce deține atestatul pentru funcția de administrator de imobile eliberat de autoritățile publice locale respectiv _____ cu nr. _____;
 - persoană juridică specializată, autorizată în vederea desfășurării activității de administrare imobile de către autoritățile publice locale respectiv _____ cu nr. _____.
- (3) Administratorul:
 - Cumulează și funcția de contabil în vederea conducerii contabilității în partidă simplă;
 - Nu cumulează și funcția de contabil, Asociația având contabil separat. *(în acest sens, unele din atribuțiile prevăzute în contract pt. Administrator nu vor fi reținute)*
- (4) Administratorul persoană juridică își desemnează ca reprezentant în raport cu Asociația pe domnul/doamna _____, domiciliat în _____, identificat cu _____ CNP _____.
- (5) În cazul în care Administratorul persoană juridică dorește să schimbe reprezentantul său în raport cu Asociația, va informa Asociația despre intenția sa și va numi noul reprezentant cu _____ zile lucrătoare înainte ca acesta să își preia atribuțiile.
- (6) În ceea ce privește dreptul Administratorului de a subcontracta, conform convenției părților:
 - Administratorul nu poate transmite altei persoane dreptul de a administra, sub nici un aspect;
 - dreptul de a administra poate fi transferat către o altă persoană doar pentru o perioadă de maxim _____/temporar, cu privire la realizarea oricăror atribuții ce-i revin Administratorului, și în condițiile în care Administratorul nu poate îndeplini el însuși atribuțiile respective;
 - dreptul de a administra poate fi transferat către o altă persoană doar pentru o perioadă de maxim _____/temporar, și cu privire la realizarea doar a următoarelor atribuții _____ în condițiile în care Administratorul nu poate îndeplini el însuși atribuțiile respective;
- (7) În toate cazurile, persoana substituită trebuie să aibă atribuții de administrare, conform legii.
- (8) În cazul în care administratorul își substituie fără drept, o altă persoană, răspunde solidar cu aceasta pentru eventualele pagube produse Asociației.

Art.3 Garanțiile Administratorului

- (1) Administratorul se obligă să lucreze în numele și pentru Asociație, în administrarea intereselor acesteia, la capacitatea și eficiența sa maximă, cu bună credință și în interesul Asociației, obligându-se să nu se angajeze în altă afacere ce intră în conflict cu interesele Asociației.

- (2) Pentru protejarea intereselor proprietarilor și ale asociației de proprietari împotriva riscurilor aferente activității de administrare, la începerea mandatului său, Administratorul constituie următoarele garanții, astfel:
- Încheierea unei polițe de asigurare de răspundere civilă profesională. Asigurarea de răspundere civilă profesională nu acoperă riscurile cu privire la fraudă, înșelăciune, deturnare de fonduri înfăptuite cu buna-știință;
 - Depunerea unei garanții bănești până la concursul sumei de _____ lei, la dispoziția Asociației. Garanția bănească se constituie la banca _____ . Eventualele dobânzi cu privire la suma depusă aparțin Administratorului.
- (3) În caz de pagubă adusă Asociației prin actele de administrare defectuoase, Asociația se poate despăgubi din garanțiile depuse de Administrator, iar acolo unde acestea nu acoperă paguba produsă, urmează a se despăgubi de la Administrator.
- (4) În cazul în care la sfârșitul mandatului său, Administratorul nu datorează sume de bani Asociației cu titlu de despăgubiri, garanția va fi restituită Administratorului în întregime, împreună cu toate dobânzile aferente, orice astfel de dobânzi aparținând Administratorului.
- (5) Administratorul este responsabil, în conformitate cu prevederile dreptului comun, față de Asociație și de terți, atât pentru nerespectarea dispozițiilor legii și a dispozițiilor Statutului asociației de proprietari, cât și pentru greșelile pe care le-ar putea comite în cursul exercitării activității de administrare.

CAP. III PREȚUL CONTRACTULUI

Art.4 Indemnizația sau onorariul Administratorului

- (1) Administratorul va fi remunerat pentru activitatea sa, astfel:
- printr-o indemnizație lunară brută stabilită astfel: _____;
 - în baza unui onorariu, stabilit astfel: _____.
- (2) Indemnizația sau, după caz, onorariul convenit Administratorului, se achită în condițiile legii, cu plata impozitelor aferente sumelor achitate.

Art.5 Modalități de plată

- (1) Ca modalități de plată, indemnizația/onorariul se va achita după cum urmează:
- prin virament bancar, din contul Asociației menționat în art.1 al.(1) la prezentul contract în contul Administratorului, menționat la art.1 al.(2) la prezentul contract. Dovada efectuării plății o constituie extrasele de cont ale băncii Administratorului;
 - prin numerar. Dovada efectuării plății o constituie factura sau dovada scrisă dată de administrator.
- (2) În cazul în care plata se efectuează lunar, indemnizația/onorariul se va achita până cel mai târziu la data de _____ a lunii următoare celei pentru care se efectuează plata. Administratorul va emite factură sau document justificativ al încasării plății, cu specificarea datei scadente pentru achitarea acesteia.
- (3) Nici o plată efectuată prin ordin de plată nu va fi considerată primită decât în momentul ajungerii ei în contul bancar al Administratorului. Dacă data plății coincide cu o zi de sâmbătă sau duminică sau cu o sărbătoare legală în România, Asociația va lua toate măsurile necesare pentru ca plata să fie recepționată de Administrator în ziua lucrătoare care precede respectiva sâmbătă, duminică sau zi de sărbătoare.

Art.6 Penalități de întârziere

- (1) Pentru neplata la termen a indemnizației/onorariului datorat de Asociație Administratorului, se percep penalități de întârziere de ___% din suma datorată, pentru fiecare zi de întârziere, socotite după trecerea unui nr. de _____zile, de la data la care plata a devenit exigibilă.
- (2) La împlinirea termenului scadent penalitățile încep să curgă de drept și debitorul este de drept pus în întârziere fără să mai fie necesară o notificare în acest sens.

CAP. IV DURATA CONTRACTULUI

Art.7 Durata contractului. Prelungire

- (1) Prezentul contract se încheie pe o durată de _____, începând cu data semnării acestuia, respectiv fiind valabil de la data de _____ și până la data de _____.
- (2) Contractul se reînnoiește tacit la împlinirea termenului de finalizare, pentru o perioadă de timp egală cu cea de la alin (1), dacă niciuna dintre parti nu își exprimă voința opusă.

CAP.V DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.8 Drepturile, atribuțiile și obligațiile Administratorului

- (1) Administratorul are drepturile, atribuțiile și obligațiile prevăzute de lege, de Statutul Asociației precum și cele negociate și asumate prin prezentul contract, cum ar fi spre exemplu (dar nu limitativ):
 - primirea indemnizației/onorariului stabilit în prezentul contract;
 - drept de informare nelimitată asupra Asociației, având acces la toate documentele acesteia;
 - drept de semnătură în bănci și alte instituții cu privire la conturile Asociației;
 - concediu de odihnă de _____ zile lucrătoare în cazul persoanei fizice autorizate;
 - să transmită prin procură sau altă formă legală dreptul de a reprezenta Asociația sub anumite aspecte, atunci când această facultate i s-a acordat în mod expres;
 - să încheie orice act de dispoziție care profită Asociației, în condițiile legii, Statutului Asociației și prezentului contract ;
 - prestarea serviciilor conform atribuțiilor, obligațiilor și responsabilităților atribuite de comitetul executiv, în condițiile legislației în vigoare;
 - Administratorul va lua parte la ședințele asociației de proprietari, Asociația având obligația să îl convoace în scris cu _____zile înainte, specificând ora și locul întrunirii precum și ordinea de zi;
 - Administratorul are dreptul să convoace comitetul executiv ori de câte ori consideră necesar pentru interesele Asociației. Convocarea se va face în scris, cu _____zile înainte, specificându-se ora și locul întrunirii precum și motivul convocării;
 - activități de administrare tehnică;
 - gestionarea bunurilor materiale și a fondurilor bănești, dacă Asociația nu are angajat un casier;
 - efectuarea formalităților necesare în angajarea contractelor cu furnizorii de servicii pentru exploatarea și întreținerea clădirii, derularea și urmărirea realizării acestor contracte;
 - asigurarea cunoașterii și respectării regulilor cu privire la proprietatea comună;

- gestionarea modului de îndeplinire a obligațiilor cetățenești ce revin proprietarilor în raport cu autoritățile publice. Obligațiile cetățenești sunt cele stabilite, potrivit legii, de adunarea generală a proprietarilor;
- gestiunea bunurilor și fondurilor bănești;
- întocmirea listelor lunare de plată;
- încasarea, în locuri specifice, a cotelor de contribuție a proprietarilor la cheltuielile curente ale Asociației de proprietari; efectuarea plăților și încasării veniturilor;
- sesizarea comitetului executiv în vederea somării restanțierilor și aplicarea procedurii de recuperare a restanțelor, cu penalizările aferente;
- calcularea și încasarea penalizărilor conform sistemului aprobat de adunarea generală;
- actualizarea, dacă este cazul, cu avizul comitetului executiv, a fondului de rulment;
- întocmirea și păstrarea evidențelor contabile și a registrelor Asociației de proprietari specifice managementului financiar;
- prezentarea, la solicitarea comitetului executiv sau a comisiei de cenzori a rapoartelor sau a documentelor necesare unor verificări financiar-contabile a Asociației de proprietari;
- verificarea sau avizarea, dacă este cazul, a indexului contoarelor de rețea aferente mai multor asociații de proprietari;
- controlul facturării corecte a consumurilor în funcție de indexul contoarelor de bloc sau al contoarelor individuale, dacă acestea există, conform prevederilor legale, și în funcție de normele metodologice de repartizare a consumurilor, acolo unde nu există contorizare la nivel de asociație de proprietari. Dacă toți proprietarii sunt abonați individuali ai furnizorilor de servicii, Administratorul nu răspunde de modul de facturare a consumurilor sau de achitarea facturilor, decât în condițiile existenței unui contract între Asociația de proprietari și furnizorul respectiv;
- verificarea existenței contractelor între persoanele juridice, membre ale Asociației de proprietari și furnizorii de servicii (apă, gaze, energie electrică și termică, salubritate etc.);
- respectarea altor prevederi privind modul de exercitare a managementului financiar;
- urmărirea comportării în timp a construcțiilor (clădirilor), pe toată durata contractului;
- întocmirea fișelor tehnice periodice cu privire la starea clădirilor și a instalațiilor acestora;
- răspunderea față de funcționalitatea și integritatea elementelor proprietății comune, față de mijloacele materiale ale Asociației de proprietari și de utilizarea în bune condiții a acestora;
- procurarea mijloacelor materiale necesare întreținerii și reparațiilor curente ale elementelor proprietății comune;
- răspunderea asupra integrității mijloacelor materiale necesare întreținerii și reparațiilor curente ale elementelor proprietății comune;
- înștiințarea comitetului executiv și luarea măsurilor necesare pentru efectuarea la timp și eficient a lucrărilor de întreținere și reparații;
- urmărirea realizării contractelor cu persoane fizice sau juridice pentru: reparații, închirierea unor spații sau elemente din proprietatea comună, activități sociale și alte tipuri de activități;
- verificarea existenței contractelor de închiriere între Asociații de proprietari și persoane fizice sau juridice care la data constituirii acestora folosesc spații sau elemente din

proprietatea comuna. Dacă aceste contracte nu există, li se atrage atenția prin comitetul executiv ca în termen de 30 de zile lucrătoare să încheie contracte cu Asociația de proprietari;

- supravegherea execuției lucrărilor de reparații și de întreținere și participarea la recepția lor, consemnând finalizarea acestora;
 - asigură efectuarea de plăți corespunzătoare stadiului lucrării;
 - controlul personalului angajat de Asociația de proprietari pentru curățenie, încărcarea și evacuarea gunoiului menajer și alte activități, cu privire la îndeplinirea obligațiilor contractuale și, în caz de încălcare a acestora, sesizarea comitetului executiv;
 - inspectarea proprietății individuale în vederea înlăturării defectelor apărute la instalațiile de folosință comună și a eliminării pierderilor care determină creșterea nejustificată a cheltuielilor Asociației (scurgeri de apă etc.). Dacă se constată defecțiuni la instalațiile aparținând proprietății individuale - apartament sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință, se înștiințează proprietarul respectiv asupra obligației de a remedia aceste defecțiuni;
 - asigurarea cunoașterii și respectării regulilor de locuit în condominiu (clădire);
 - reprezentarea intereselor proprietarilor în fașa terților (autorități publice, furnizori de utilități, etc.);
 - administrarea documentelor proprietății (fotocopii);
 - să păstreze confidențialitatea datelor și informațiilor ce le deține despre Asociație, membrii săi și fiecare proprietar precum și cele cu privire la proprietățile individuale și comune, și a prezentului contract;
 - orice alte drepturi, atribuții și obligații expres prevăzute de lege, Statutul Asociației de proprietari și prezentul contract.
- (2) Administratorul care îndeplinește și funcția de contabil în partidă simplă are obligația să întocmească și să completeze registrul jurnal, registrul inventar, registrul pentru evidența fondului de reparații, registrul pentru evidența fondului de rulment, registrul pentru evidența sumelor speciale, registrul pentru evidența fondului de penalizări, precum și alte formulare specifice activității de contabilitate, prevăzute prin ordin al ministrului economiei și finanțelor.
- (3) Pentru lucrările privind proprietatea comună, Administratorul, ținând seama de preț, durată de execuție și calitate, supune spre analiză, selecție de oferte și aprobare comitetului executiv al Asociației de proprietari ofertele operatorilor economici care satisfac cerințele, în vederea executării lucrărilor, conform legislației în vigoare. În caz contrar, cheltuielile nu vor fi acceptate la plată.
- (4) Orice achiziție efectuată de Administrator în numele și pentru Asociație devine a Asociației, Administratorul fiind răspunzător de achiziția făcută.
- (5) În situații de urgență sau stări de necesitate, Administratorul poate acționa în vederea salvării sau reparării pagubelor de orice natură produse imobilului sau instalațiilor acestuia, fără aprobarea Asociației de proprietari. În cazul în care Administratorul a avansat sume de bani proprii în acest sens, are dreptul la returnarea cheltuielilor făcute de la Asociație, cu condiția ca lucrările să fi profitat Asociației de proprietari și să se fi realizat ca urmare a stării de urgență sau necesitate.
- (6) Administratorul se obligă să nu facă abuz de calitatea sa, să nu utilizeze fondurile sau instrumentele Asociației în nume propriu, să nu încalce proprietățile sau intimitatea proprietarilor, cu excepția cazurilor fortuite sau de forță majoră.

- (7) Administratorul are dreptul să refuze solicitările de lucrări sau servicii din partea Asociației dacă acestea sunt contrare legii sau ordinii publice, și nu poate fi răspunzător de nerealizarea lor în aceasta situație.

Art.9 Drepturile și obligațiile Asociației

- (1) Asociația are următoarele drepturi și obligații:
- să solicite Administratorului, ori de câte ori consideră că este necesar, rapoarte despre situația Asociației, starea imobilelor, situația financiară, precum și despre orice alte situații în care Asociația este implicată sau este parte prin actele de administrare;
 - să i se respecte confidențialitatea conform prezentului contract;
 - să beneficieze de o bună administrare, cu respectarea prevederilor legale;
 - să revoce din funcție Administratorul în condițiile legii și ale prezentului contract;
 - orice alte drepturi prevăzute de lege, Statutul Asociației și prezentul contract.
- (2) Asociația are următoarele obligații:
- să asigure Administratorului deplina libertate în organizarea și gestionarea activității sale, în limitele prevăzute de lege, Statutul asociației și de prezentul contract;
 - să pună la dispoziția Administratorului toate documentele Asociației precum și orice informații necesare și utile desfășurării activității de administrare;
 - să plătească Administratorului toate drepturile bănești cuvenite potrivit prezentului contract precum și să ramburseze Administratorului cheltuielile efectuate de acesta în cazuri de urgență sau necesitate;
 - să achite daune atunci când a revocat în mod abuziv Administratorul;
 - orice alte obligații prevăzute de lege, Statutul asociației și prezentul contract.

CAP. VI RĂSPUNDEREA PĂRȚILOR CONTRACTANTE

Art.10 Antrenarea răspunderii. Aprecierea activității Administratorului. Clauză penală

- (1) Pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, părțile răspund potrivit legislației în vigoare. Forța majoră și cazul fortuit apără părțile de răspundere potrivit prevederilor Codului Civil.
- (2) Aprecierea activității Administratorului se face prin analizarea activității sale, ca un bun proprietar.
- (3) Răspunderea Administratorului este angajată, în cazul nerespectării prevederilor legale, ale Statutului Asociației, ale prezentului contract și a hotărârilor adoptate de Asociație, după caz.
- (4) Administratorul răspunde civil pentru daunele produse Asociației prin orice act al său contrar intereselor acesteia, prin acte de gestiune imprudentă, prin utilizarea abuzivă sau neglijentă a fondurilor Asociației, dacă acestea nu constituie infracțiuni, când va fi antrenată răspunderea penală.
- (5) În caz de daune produse Asociației prin administrarea frauduloasă, Asociația poate solicita rezilierea prezentului contract cu plata de daune-interese calculate astfel _____ și poate executa la nevoie garanția depusă de Administrator conform art.3 al prezentului contract.
- (6) Pentru neîndeplinirea sarcinilor ce-i revin, Administratorul este de drept pus în întârziere fără să mai fie necesară o notificare în acest sens.

- (7) Administratorul nu răspunde în situația în care imobilele suferă diverse pagube, dacă el a semnalat Asociației, conform atribuțiilor sale, degradările sau necesitatea efectuării reparațiilor și luarea de măsuri, iar acesta nu s-au efectuat din culpa sau omisiunea Asociației sau pentru că locatarii nu și-au dat acordul.
- (8) Administratorul nu răspunde de neîndeplinirea la termen a obligațiilor ce-i revin în situația în care nu și-a primit drepturile bănești conform contractului cu o întârziere de minim_____.
- (9) Asociația nu răspunde pentru actele sau faptele ilicite cauzatoare de prejudicii, comise de Administrator prin depășirea mandatului său.

CAP. VII MODIFICAREA SI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.11 Modificarea și încetarea contractului

- (1) Prevederile prezentului contract pot fi modificate, după o prealabilă notificare, cu acordul ambelor părți, prin act adițional, scris și semnat de părți. Contractul va fi adaptat corespunzător reglementărilor legale ulterioare încheierii acestuia, care îi sunt aplicabile.
- (2) Părțile semnatare ale prezentului contract stabilesc că acesta își poate înceta efectele în una sau mai multe din următoarele situații:
 - a) expirarea perioadei pentru care a fost încheiat, dacă părțile nu l-au renegociat în vederea prelungirii;
 - b) prin acordul de voință al părților semnatare;
 - c) revocarea Administratorului în condițiile legii și ale art.12 din prezentul contract. În cazul revocării Administratorului fără culpă din partea acestuia, Administratorul are dreptul la despăgubiri conform art.12, al.(4) al prezentului contract;
 - d) diminuarea din orice motiv a cuantumului garanțiilor pentru Administrator și nereconstituirea acestora în termenele stabilite de lege;
 - e) renunțarea Administratorului la mandatul încredințat. Renunțarea Administratorului la mandat se face în condițiile legii și ale art.12 al.5 din prezentul contract;
 - f) rezilierea contractului de către oricare dintre părți în cazul în care cealaltă parte nu își respectă în mod culpabil obligațiile asumate. Rezilierea operează în condițiile legii;
 - g) decesul Administratorului persoană fizică sau a reprezentantului principal al Administratorului persoană juridică, în măsura în care contractul a fost încheiat intuitu personae (în considerarea persoanei) și nu mai poate fi continuat cu alt reprezentant;
 - h) alte cauze prevăzute de lege.

Art.12 Rezilierea contractului. Revocarea Administratorului. Renunțarea Administratorului la mandat

- (1) Eliberarea din funcție a Administratorului poate fi decisă de către comitetul executiv al Asociației pentru motive cum ar fi luarea unor decizii dăunătoare pentru interesele Asociației, abaterea de la prevederile legale, fraude sau distrugerii și pagube aduse imobilelor din neglijență.
- (2) Administratorul este întotdeauna revocabil în baza hotărârii Asociației. În situația revocării pronunțate astfel, Administratorul revocat încetează imediat din funcție de plin drept.
- (3) Revocarea se face în baza hotărârii de revocare a Asociației. În toate cazurile când s-a produs o pagubă, Asociația are dreptul la despăgubiri, acestea putându-se obține din garanția depusă de Administrator, iar în cazul în care aceasta nu e îndestulătoare, de la Administrator.

- (4) În cazul în care revocarea survine fără justă cauză, Administratorul este îndreptățit la plata de daune-interese, calculate astfel_____.
- (5) Administratorul poate renunța la poziția sa numai după încheierea anului fiscal și numai dacă renunțarea a fost notificată Asociației cu cel puțin _____ luni înainte.

CAP. VIII DISPOZIȚII FINALE

Art.13 Forta majora si cazul fortuit

- (1) Forta majoră și cazul fortuit înlătură răspunderea părților în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract, cu condiția ca evenimentul să fie notificat de partea care îl invocă, celeilalte părți în termen de _____(zile) de la producerea lui, și partea care îl invocă să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.
- (2) Prin „fortă majoră” se înțelege un fenomen natural sau social exterior, extraordinar, de nebiruit, și care nu putea fi prevăzut (ex. calamități naturale precum inundațiile). Prin „caz fortuit” se înțelege o împrejurare care își are originea în câmpul de activitate a debitorului sau o împrejurare de origine externă, care nu are caracter extraordinar și poate fi prevăzută și evitată cu diligența și grija de care este în stare omul cel mai capabil. (ex. caz de boală).
- (3) Dacă în termen de _____(zile) de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea deplin drept a contractului fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese. Pe perioada existenței cazului fortuit sau a forței majore derularea contractului se suspendă urmând apoi a se continua după încetarea acestuia. După încetarea cazului fortuit sau a forței majore, dacă termenul contractului nu poate fi respectat, sau dacă valoarea prestațiilor se modifică datorită acestui eveniment, părțile vor încheia Act adițional la prezentul contract, scris și semnat, prin care vor renegocia termenii contractului.

Art.14 Notificări între părți

- (1) În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă este transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.
- (2) În cazul în care notificarea se face **pe cale poștală**, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de către destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare. Dacă notificarea se transmite prin **telex, telefax, e-mail, sau sms**, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expeditată. **Notificările verbale** se iau în considerare în măsura în care acestea sunt confirmate și în una din modalitățile descrise mai sus.

Art.15 Alte clauze asupra cărora părțile convin

Părțile contractante convin următoarele:

Art.16 Litigii. Alte dispoziții finale

- (1) Litigiile izvorâte din încheierea, executarea modificarea, încetarea și interpretarea clauzelor prezentului contract se rezolvă pe cale amiabilă sau de către instanțele judecătorești competente.

- (2) Prezentul contract este guvernat de legea română. Prevederile prezentului contract se completează cu dispozițiile Codului civil și ale oricăror alte reglementări legale aplicabile în domeniu.
- (3) Prezentul contract intră în vigoare la data semnării lui de către
- (4) Părțile convin ca prezentul act să constituie, prin voința lor, titlu executoriu, oricare dintre părți putând pretinde celeilalte executarea obligației sau plata daunelor stipulate în prezentul contract.
- (5) Prezentul contract s-a încheiat azi, _____, în (la sediul) _____, în limba română, conținând un număr de VIII (opt) capitole, 16 (șaisprezece) articole, fiind redactat pe un număr de _____ pagini, în format A 4, în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare. Orice act adițional sau anexă semnate ulterior, se vor redacta în același număr de exemplare originale, și se va face mențiune despre acestea pe exemplarele prezentului contract.

Anexe:

Anexa nr.1 – Descrierea imobilelor. Lista proprietarilor;

Mai pot constitui anexă la contract: Hotărârea Asociației de numire a Administratorului; schițe, planuri ale imobilelor, etc.

ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI

Reprezentant legal _____

ADMINISTRATOR

Reprezentant legal Nicolae SINC

**ANEXA NR.1 LA CONTRACTUL DE ADMINISTRARE IMOBILE ÎNCHEIAT CU
ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI _____ NR ___ / _____**

Administratorul va administra următoarele imobile în condițiile legii și ale contractului încheiat cu Asociația, mai sus menționat:

Felul imobilului:					
Adresa administrativă:					
Anul construirii:					
Înscris în CF	CF _____	Nr.Top _____	Foaia B _____	Foaia C _____	
Suprafața	Supraf. propr. Privată _____	Supraf. propr. Comună _____	Supraf.zonă verde _____	Total supraf.imobil _____	
Nr. apartamente					
Alte mențiuni					
PROPRIETARI/LOCUITORI					
Scara _____					
Persoană de contact:					
Nr. ap	Nume proprietar	Nume chiriaș	Telefon de contact	Date de identificare	Alte mențiuni
...					

ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI

Reprezentant legal _____

ADMINISTRATOR

Reprezentant legal Nicolae SINC

NOTĂ:

- Tabelul de mai sus are un format orientativ. El se poate completa în acest format sau în altul convenit de părți, pentru fiecare imobil în parte.
- Prezenta anexă are un format orientativ. Părțile pot să înscrie și alte date conforme cu voința lor sau cu structura imobilului. Datele proprietarilor pot să se constituie ca și copie după listele de proprietari/locatari.