

CONTRACT DE MANDAT

Nr. 43167 / 09.07.2015

Prezentul contract se încheie în conformitate cu prevederile Codului Civil și ale art. II din Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 63 din 30 octombrie 2012 pentru modificarea și completarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe, aprobată cu modificări prin Legea nr. 238/2013, în baza Înștiințării Primarului Sectorului 2 NECULAI ONȚANU, nr. 43167..... din data 06.07.2015, și a Hotărârii Adunării Generale a Proprietarilor din STR. MAȘINA DE PÂINE NR. 43, BL. T111, SECTOR 2, BUCUREȘTI, nr. 59.... din data 23.07.2015

Prezentul contract se încheie între următoarele părți:

1. Sectorul 2 al Municipiului București cu sediul în București, Sectorul 2, Str. Chiristigiilor nr. 11-13, telefon 021/209.61.19, fax 021/209.62.59, reprezentat de **Domnul NECULAI ONȚANU, Primar** (coordonator local) în calitate de **mandatar**,

și

2. Asociația de Proprietari cu sediul în București, STR. MAȘINA DE PÂINE NR. 43, BL. T111, SECTOR 2, telefon 0722912924, cont IBAN RO33CECEB20034RON0629080 deschis la CEC BANK S.A., SUC. ȘTEFAN CEL MARE, cod fiscal 16070932, reprezentată prin **Domnul/Doamna Președinte GÎLCĂ CRISTI-GABRIEL**, posesor al actului de identitate tip CI seria RT nr. 295422, eliberat de SECȚIA 7, la data de 11/13/2003, domiciliat/ă în BUCUREȘTI, STR. MAȘINA DE PÂINE NR. 43, BL. T111, SC. 1, AP. 102, SECTOR 2, născut/ă la data de 09.05.1977, în MUN. ALEXANDRIA, JUD. TELEORMAN, fiul/fiica lui NICULAE și MARIA, cod numeric personal 1770509340026, în calitate de **mandant**.

CAPITOLUL I

OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. - Obiectul prezentului contract îl constituie mandatarea de către asociația de proprietari (mandant), beneficiar al investiției, a coordonatorului local (mandatar) să stabilească și să efectueze în numele și pentru mandant, cu titlu gratuit, măsurile și acțiunile ce se impun în condițiile și cu respectarea prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 18/2009 pentru creșterea performanței energetice a blocului de locuințe, cu modificările și completările ulterioare.

CAPITOLUL II

OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR CONTRACTANTE

Art. 2. - Obligațiile mandatarului sunt:

- a) să elaboreze documentația de atribuire a contractelor de proiectare și execuție a lucrărilor de intervenție;
- b) să organizeze procedurile de achiziție publică, să semneze și să gestioneze contractele de achiziție publică pentru prestarea serviciilor de proiectare și execuție a lucrărilor de intervenție;
- c) să asigure întocmirea documentației de avizare a lucrărilor de intervenție și să supună aprobării, conform legii, indicatorii tehnico-economici ai lucrărilor de intervenție;
- d) să transmită indicatorii tehnico economici din documentația de avizare pentru lucrările de intervenție, pentru luarea la cunoștință de către asociația de proprietari despre conținutul acestora, **în vederea emiterii acordului scris** cu privire la nivelul maximal al cheltuielilor corespunzătoare cotei de cofinanțare ce revine asociației, conform prezentului contract de mandat și al actelor administrative emise la nivelul Sectorului 2 al Municipiului București;
- e) să notifice mandantului documentația de avizare a lucrărilor de intervenție și indicatorii tehnico-economici care stau la baza completării, prin act adițional la contractul de mandat, a valorii lucrărilor de intervenție și a sumelor aferente cotelor de participare ale celor două părți;
- f) să transmită mandantului actul adițional la prezentul contract de mandat cuprinzând cota-parte ce revine acestuia pentru executarea lucrărilor, precum și durata de execuție a lucrărilor;
- g) să contracteze executarea lucrărilor de intervenție după semnarea actului adițional la contractul de mandate;

- h) să semneze contractele de proiectare/execuție a lucrărilor de intervenție și a actelor adiționale aferente contractelor de proiectare și execuție în numele asociației de proprietari;
- i) să emită certificatul de urbanism, autorizația de construire, respectiv să facă demersuri pentru eliberarea certificatului de urbanism a autorizației de construire, dacă acestea sunt de competența altei autorități publice (Primăria Municipiului București) și să emită ordinul de începere al lucrărilor;
- j) să organizeze recepția la terminarea lucrărilor și recepția finală după expirarea garanției de bună execuție;
- k) să predea mandantului documentația legală pentru completarea cărții tehnice a construcției;
- l) să deschidă un cont separat în numele unității administrativ teritoriale la trezoreria statului pentru finanțarea execuției lucrărilor de intervenție, în condițiile legii;
- m) să efectueze plata lucrărilor de intervenție executate, în cotele și în condițiile prevăzute de Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 18/2009, cu modificările și completările ulterioare, conform documentelor de plată;
- n) să solicite mandantului virarea sumei aferente părții ce-i revine, în condițiile prezentului contract de mandat;
- o) să desfășoare orice acțiuni necesare executării în condiții de eficiență a lucrărilor de intervenție la blocul de locuințe;
- p) să înștiințeze mandantul asupra existenței oricărei situații de natură să-i prejudicieze interesele precum și asupra acțiunilor întreprinse.

Art. 3 - Actele juridice încheiate de către mandatar, în limitele mandatului, sunt opozabile terților.

Art. 4. Obligațiile mandantului:

A) Obligațiile membrilor asociației de proprietari/ proprietarilor din imobil sunt:

- a) să ia cunoștință de conținutul indicatorilor tehnico – economici din documentația de avizare și **să transmită acordul scris** cu privire la nivelul maximal al cheltuielilor corespunzătoare cotei ce revine asociației, conform OUG 18/2009, actualizată, precum și a actelor administrative emise la nivelul Sectorului 2 al Municipiului București;
- b) să își însușească valorile și durata de execuție cuprinse în documentația de avizare a indicatorilor tehnico-economici;
- c) să împuternicească pe Președintele asociației de proprietari să semneze actul adițional la contractul de mandat sau orice alte acte vor fi necesare pentru derularea prezentului contract;

- d) să constituie suma necesară cofinanțării corespunzătoare cotei părți prevăzută de Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 18/2009, astfel cum a fost modificată prin Ordonanța de Urgență nr. 63/2013, aprobată cu modificările prin Legea nr. 238/2013 ;
- e) să pună la dispoziție, în mod gratuit, spațiile disponibile/amplasamentele aflate în proprietatea acestora, după caz, pentru organizarea de șantier și să nu obstrucționeze desfășurarea lucrărilor de reabilitare termică;
- f) să procedeze la demontarea grilajelor aferente apartamentelor de la nivelurile inferioare, remontarea fiind posibilă doar cu acordul Primăriei Sector 2, pentru a nu afecta lucrările de reabilitare termică efectuate.
- g) să procedeze la demontarea și remontarea instalațiilor de supraveghere video, interfon;
- h) să procedeze la demontarea și remontarea conductelor de gaze ce alimentează centralele de apartament
- i) să procedeze la demontarea și dezafectarea tuturor construcțiilor provizorii neautorizate amplasate pe terasele blocurilor de locuințe, sau în alte zone aferente blocului (scări de acces personal, copertine etc.)
- j) să procedeze la igienizarea / deratizarea spațiilor tehnice în vederea asigurării condițiilor optime pentru executarea lucrărilor de intervenție
- k) să accepte înlocuirea tamplariei existente – ferestre și balcoane, conform proiectului tehnic, pentru îndeplinirea cerințelor legate de emiterea certificatului de performanță energetică.
- d) să desemneze un reprezentant la recepția la terminarea lucrărilor și la recepția finală.

B) Obligațiile Președintelui asociației de proprietari, ca reprezentant împuternicit de aceasta sunt:

a) să informeze membrii asociației de proprietari prin afișarea la avizierul asociației a tuturor documentelor primite/transmise de la/la mandatar;

b) să convoace, conform legii, adunarea generală a proprietarilor imediat după primirea de la mandatar a documentației de avizare pentru lucrările de intervenție și a indicatorilor tehnico-economici în vederea aducerii la cunoștință a valorilor și pentru stabilirea cotelor de participare aferente;

c) să supună aprobării adunării generale a proprietarilor:

- transmiterea acordului scris cu privire la nivelul maximal al cheltuielilor corespunzătoare cotei de finanțare ce revine asociației pentru asigurarea cofinanțării executării lucrărilor de intervenție, în conformitate cu prevederile prezentului contract de mandat și al actelor administrative emise la nivelul Sectorului 2 al Municipiului București;
- lucrările de intervenție fundamentate în documentația de avizare a lucrărilor de intervenție;

- cuantumul sumei necesare cofinanțării executării lucrărilor de intervenții, în condițiile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 18/2009, astfel cum a fost modificată prin Ordonanța de Urgență nr. 63/2013, aprobată cu modificările prin Legea nr. 238/2013, completate cu actele administrative emise la nivel local ;
 - cotele de participare la fondul de reparații stabilite în sarcina fiecărui proprietar, direct proporțional cu cota-parte indiviză de proprietate, pentru constituirea sumei necesare cofinanțării executării lucrărilor de intervenție.
- d) să semneze și să transmită coordonatorului local, în maximum 15 zile lucrătoare, acordul scris cu privire la nivelul maximal al cheltuielilor corespunzătoare cotei de finanțare ce revine asociației, însoțit, după caz, de cererea de finanțare, a proprietarilor/asociației de proprietari, pentru asigurarea cofinanțării de către autoritatea locală a sumelor reprezentând cota-parte ce revine în sarcina asociației, cu recuperarea sumelor avansate de către autoritatea locală prin taxa de reabilitare termică;
- e) să semneze și să transmită coordonatorului local, în maxim 30 de zile lucrătoare, actul adițional la prezentul contract de mandat, în care se prevede valoarea lucrărilor de intervenție;
- f) să vireze pe numele mandatarului, suma ce îi revine, conform legii, pentru plata lucrărilor de intervenții executate, exceptate de la preluarea finanțării;
- g) ținând cont de modalitatea de finanțare a lucrărilor de intervenție, delegă competența de emitere a acordului prealabil și semnare a actelor adiționale la contractele de execuție de lucrări, către reprezentanții mandatarului, pentru a asigura finalizarea lucrărilor în condițiile legii.

Art. 5. Conform Hotărârii Consiliului Local Sector 2 nr. 26/2013 privind aprobarea schemei proprii de finanțare a programelor locale privind lucrările de intervenții pentru creșterea eficienței energetice a blocurilor de locuințe, astfel cum a fost modificată și completată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 42/29.05.2015, cheltuielile ce revin în sarcina asociațiilor de proprietari sunt preluate de Consiliul Local Sector 2, în limita fondurilor ce vor fi aprobate anual cu această destinație, conform art. II din OUG nr. 63 /2012 pentru modificarea și completarea OUG 18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe, fiind exceptate de la preluarea finanțării cheltuielilor aferente spațiilor care, prin construcție, au altă destinație decât aceea de locuință, pentru lucrările efectuate asupra părților comune din imobil, proporțional cotei indivize deținute de fiecare coproprietar în parte, raportat la cota ce revine asociației de proprietari, conform legii.

Art. 6. (1) La data Notificată de mandatar, după atribuirea contractului de execuție lucrări, Asociația de proprietari se obligă să constituie un fond de reparații, până la concurența sumelor reprezentând lucrări de intervenție executate asupra proprietății comune, corespunzătoare cotei indivize aparținând spațiilor cu altă destinație din imobil, exceptate de la preluarea finanțării, conform art. 5, și să vireze sumele aferente către mandatar, în maxim 10 zile de la transmiterea Notificării de plată, SUMELE REPREZENTÂND COFINANȚAREA MENTINUTĂ ÎN SARCINA ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI.

(2) Notificările de plată se vor trimite periodic, corespunzător fiecărei situații de lucrări prezentate de Executant, plata de către Asociație nefiind condiționată de recepționarea lucrărilor. La notificare se va anexa copie de pe factura emisă de executant, însoțită de modalitatea de calcul a sumei aferente lucrărilor efectuate la părțile comune, proportional cu cota indiviză exceptată de la preluarea finanțării.

(3) Asociația de proprietari este pe deplin responsabilă pentru modul de îndeplinire al obligației de plată, respectiv pentru constituirea fondului de reparații, afișarea listelor, recuperarea sumelor de la deținătorii spațiilor etc., nefiind opuse mandatarului, divergențele cu deținătorii spațiilor în referință.

Art. 7. Asociația de proprietari încuviințează efectuarea plăților datorate conform articolelor precedente, **direct de către mandatar către Executant, pentru a preveni suspendarea lucrărilor de intervenție sau plata de penalități de întârziere către Executant,** cu obligația Asociației de a restitui către mandatar sumele achitate în numele său, în maxim 10 de zile de la comunicarea Notificării de plată de către mandatar.

În caz de nerespectare a obligației de mai sus, asociația va achita plata penalităților / majorărilor de întârziere aferente.

Refuzul obligațiilor de plată stabilite la art. 5-7, dă dreptul mandatarului de a dispune suspendarea lucrărilor de execuție și reluarea acestora după efectuarea plăților în sarcina Asociației de Proprietari.

Art. 8. Reglementările cuprinse la articolele 6 și 7 se aplică numai în situația blocurilor de locuințe în care sunt identificate spații cu altă destinație decât cea de locuință (spații comerciale, birouri, cabinete, spații de servicii/producție etc).

Art. 9. - Mandantul nu poate solicita modificări ale proiectului în baza căruia s-a emis autorizația de construire.

Art. 10. - În cazul în care adunarea generală a asociației de proprietari nu aprobă transmiterea acordului scris cu privire la nivelul maximal al cheltuielilor corespunzătoare cotei de finanțare ce revine asociației de proprietari sau nu aprobă executarea lucrărilor de intervenție fundamentate în documentația de avizare, hotărârea motivată a Adunării Generale a Proprietarilor va fi transmisă mandatarului.

Art. 11. În cazul în care, după aprobarea indicatorilor economici și emiterea acordurilor și hotărârilor prevăzute de lege, asociația de proprietari în mod nejustificat obstrucționează derularea contractelor de execuție, mandatarul este în drept să denunțe unilateral prezentul contract de mandat, fără intervenția instanțelor și fără alte demersuri prealabile, cu obligația mandantului la plata, titlu de daune, a contravalorii cheltuielilor efectuate de mandatar pentru creșterea eficienței energetice a blocului de locuințe (elaborare documentație avizare, organizarea procedurilor de atribuire, sumele achitate prestatorilor/executanților) actualizate până la data rezilierii contractului de mandat, cu titlu de daune.

CAPITOLUL III

TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 12. - (1) Prezentul contractul de mandat intră în vigoare la data semnării lui de către ambele părți.

(2) Contractul are valabilitate până la data procesului-verbal de recepție finală.

CAPITOLUL IV

ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 13. - Prezentul contract încetează de plin drept, fără somație și fără îndeplinirea altor formalități, în cazul în care:

- a) în urma raportului de expertiză tehnică se prevede necesitatea executării unor lucrări de consolidare/reparații care condiționează executarea lucrărilor de intervenții iar coordonatorul local dispune încetarea contractului;
- b) mandantul nu transmite acordul scris, cu privire la nivelul maximal al cheltuielilor corespunzătoare cotei de finanțare ce revine asociației de proprietari;

- c) mandantul hotărăște că nu este de acord cu executarea lucrărilor de intervenție, după luarea la cunoștință a documentației de avizare a lucrărilor de intervenție și a indicatorilor tehnico-economici;
- d) la data semnării procesului verbal de recepție finală a lucrărilor de intervenție la blocul de locuințe ce face obiectul prezentului contract de mandat.

CAPITOLUL V FORȚA MAJORĂ

Art. 14. - Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

Art. 15. - Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract de mandat, pe toată perioada în care aceasta acționează.

Art. 16. - 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.

Art. 17. - 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.

Art. 18. - 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 deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

CAPITOLUL VI NOTIFICĂRI

Art. 19. – (1) În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi depusă la adresa de corespondență/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

(2) Părțile convin ca adresa de corespondență pentru comunicările transmise Asociației de proprietari să o constituie adresa completă de domiciliu a Președintelui împuternicit de Asociație să semneze documentele aferente implementării programului de reabilitare termică.

Art. 20. - În cazul în care notificarea se face prin poștă, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

Art. 21. - Dacă notificarea se trimite prin fax ea se consideră primită în ziua expediată dacă aceasta a fost zi lucrătoare, și dacă transmiterea s-a făcut până la ora 17, sau în prima zi lucrătoare dacă ziua expedierii fax-ului era nelucrătoare.

Art. 22. - Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la articolele precedente.

CAPITOLUL VII LITIGII

Art. 23. - În cazul în care rezolvarea neînțelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluționare instanțelor judecătorești competente din România.

CAPITOLUL VIII CLAUZE FINALE

Art. 24. - (1) În prezentul contract, cu excepția unei prevederi contrare, cuvintele la forma de singular vor include forma de plural și viceversa, acolo unde acest lucru este permis de context.

(2) Termenul „zi” ori „zile” sau orice referire la zile reprezintă zile calendaristice dacă nu se specifică în mod diferit.

Art. 25. - Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Art. 26. - Fac parte integrantă din prezentul contract următoarele anexe:

- **Anexa 1** - Hotărârea Adunării Generale a Proprietarilor nr. 59..... din data de 23.07.2015 (în original) ;

- **Anexa 2** - Lista proprietarilor din blocul de locuințe, la care se atașează în mod obligatoriu, copii de pe actele privind datele de identificare ale deținătorilor - **proprietari ai spațiilor cu altă destinație** (Informații de identificare a firmei - denumire, forma juridică, codul unic de înregistrare, nr. de ordine în registrul comerțului, sediul social, starea actuală a firmei - eliberate de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă tribunalele teritoriale sau copii de pe Certificatul de înregistrare în Registrul Comerțului, atât pentru societăți comerciale cât și pentru persoane fizice autorizate).

Art. 27. - Prezentul contract, împreună cu anexele sale care fac parte integrantă din acesta, reprezintă voința părților.

Art. 28. - Limba care guvernează contractul este limba română.

Art. 29. - Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

Art. 30. - Prezentul contract de mandat a fost încheiat la sediul Sectorului 2 al Municipiului București, din București, str. Chiristigiilor nr. 11-13, astăzi, în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte, ambele având aceeași valoare juridică.

**MANDANT
PREȘEDINTE,**

GÎLCĂ CRISTI-GABRIEL

Nr. 60 / 123.07 2015

(Asociația de proprietari)



**MANDATAR
PRIMAR,**

NECULA LĂNTĂNU



Direcția Economică

Director Executiv

Ion Marin

**Direcția Achiziții
și Contracte Publice**

Director Executiv

Viorel Mîndroi

**Direcția Juridică, Legislație,
Contencios Administrativ**

Director Executiv

Elena Niță

Direcția Servicii Publice

Director Executiv

Corneliu Drug