



PUNCTUL 30

## Consiliul General al Municipiului București

### HOTĂRÂRE

privind aprobarea delegării serviciului de întreținere, reparații curente și administrare a fondului imobiliar aflat în proprietatea Municipiului București și/sau administrarea Consiliului General al Municipiului București (domeniul privat al statului) către Compania Municipală Imobiliara București S.A.

Având în vedere expunerea de motive a Primarului General al Municipiului București și raportul de specialitate comun al Direcției Patrimoniu, Direcției Juridic, Direcției Generale Economică și al Autorității Municipale de Reglementare a Serviciilor Publice nr. .... ;

Văzând rapoartele comisiilor de specialitate.....;

Luând în considerare adresele nr. 302/06.02.20018 și nr. 673/15.03.2018 ale AMRSP;

În conformitate cu prevederile:

- Ordonanței Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (2) lit. d), alin. (6) lit. a) pct. 19 și art. 45 alin. 2, din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

### CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

#### HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă delegarea serviciului de de întreținere, reparații curente și administrare a fondului imobiliar aflat în proprietatea Municipiului București și/sau administrarea Consiliului General al Municipiului București (domeniul privat al statului)către Compania Municipală Imobiliara București S.A.

Art.2 Se aprobă încheierea contractului de delegare în forma prevăzută în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Contractul de delegare va intra în vigoare la data de 01.06.2018

Art. 4 Lista bunurilor imobile proprietate publică/privată a Municipiului București și a bunurilor imobile domeniul privat al statului aflate în administrarea Consiliului General al Municipiului București – anexa nr. 3 și lista tarifelor serviciului – anexa nr. 4 la contract vor fi aprobate ulterior prin hotărâre a C.G.M.B.

Art.4 Se împuternicește Primarul General să semneze contractul de delegare prevăzut la art. 2.

Art.5 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ..... a Consiliului General al Municipiului București din data de .....

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Marian Orlando Culea

SECRETAR GENERAL  
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,

Georgiana Zamfir



## CONTRACT DE DELEGARE

a gestiunii serviciilor de întreținere, reparații curente, reabilitare, și administrare a fondului imobiliar aflat în proprietatea Municipiului București și/sau în administrarea Consiliului General al Municipiului București (domeniul privat al statului)

**Municipiul București, prin Consiliul General al Municipiului București, cu sediul în București, Bulevardul Regina Elisabeta, nr. 47, sector 5, cod unic de înregistrare ..., cont ... deschis la ..., reprezentat de doamna Gabriela Firea în calitate de Primar General, denumit în cele ce urmează „Delegatar”, pe de o parte,**

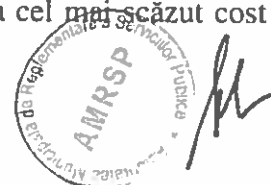
și

**Societatea Compania Municipală Imobiliară București S.A., cu sediul în București, strada Aristide Demetriade, nr. 2, etaj ....., birou nr. ...., sector 1, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă tribunalul ... cu numărul ..., cod unic de înregistrare ..., cont ... deschis la ..., reprezentată de ..., având funcția de ....., denumită în cele ce urmează „Delegat”, pe de altă parte,**

Denumite în continuare împreună „Părțile” și separat „Partea”,

### AVÂND ÎN VEDERE:

- (A) Dispozițiile Ordonanței Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările ulterioare precum și prevederile Hotărârii Guvernului nr. 955/2004 pentru aprobarea reglementărilor-cadru de aplicare a Ordonanței Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local;
- (B) Faptul că, în conformitate cu dispozițiile legale menționate la lit. (A) de mai sus, Delegatarul are competențe exclusive în ceea ce privește înființarea, organizarea, coordonarea, monitorizarea și controlul funcționării serviciilor de administrare a domeniului public și privat, iar activitățile de întreținere, reparații curente, reabilitare, și administrare a fondului imobiliar aflat în proprietatea Municipiului București și/sau în administrarea Consiliului General al Municipiului București (domeniul privat al statului) sunt parte componentă a serviciilor de administrare a domeniului public și privat de interes local;
- (C) Dispozițiile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 102 / 22.02.2018, prin care a fost stabilită gestiunea indirectă (sau delegată) prin intermediul unei societăți cu capital al Municipiului București ca formă de gestiune a Serviciului;
- (D) Faptul că societatea Compania Municipală Imobiliară București S.A. a fost înființată de Municipiul București și organizată ca o întreprindere tipică, bine gestionată și dotată cu mijloacele corespunzătoare astfel încât să presteze Serviciul la cel mai scăzut cost pentru comunitate;



(E) Dispozițiile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr ...../....., prin care s-a aprobat prezentul Contract.

Au convenit încheierea prezentului Contract, conform termenilor și condițiilor stipulate în cele ce urmează:

## CAPITOLUL I. DEFINIȚII ȘI INTERPRETARE

### ARTICOLUL 1 – DEFINIȚII ȘI INTERPRETARE

(1) În sensul prezentului Contract, termenii și expresiile scrise cu majusculă vor avea, cu excepția situației în care contextul reclamă altfel, sensul stabilit în prezentul Articol:

”**An Contractual**” înseamnă o perioadă de timp începând la Data Începerii Contractului și terminându-se la aceeași dată a anilor următori, până la data încetării duratei prezentului Contract;

”**Autoritatea Competentă**” înseamnă orice instanță judecătorească competentă și orice autoritate locală, națională sau organizație internațională, inspectorat, agenție, ministru, minister, persoană oficială sau funcționar public din cadrul Guvernului României, instituție publică;

”**Autoritatea Municipală**” înseamnă Autoritatea Municipală de Reglementare a Serviciilor Publice din Municipiul București (AMRSP);

”**Autorizații**” înseamnă toate autorizațiile, licențele, permisele, certificatele, avizele, aprobările etc., emise de Delegatar, de Autoritatea Municipală sau de altă Autoritate Competentă, în scopul prestării Serviciului;

”**Contract**” înseamnă prezentul Contract, împreună cu toate Anexele sale, așa cum pot fi modificate acestea sau Contractul la un moment dat cu acordul Părților prin acte adiționale;

”**Corpul Agenților Constatatori**” înseamnă totalitatea persoanelor fizice care se legitimează ca atare în baza unui act eliberat în acest sens de Primăria Municipiului București și care sunt împuternicite de Primăria Municipiului București să controleze modul în care operatorul prestează Serviciul. În categoria persoanelor care au dreptul să controleze modul în care administrează și gestionează Serviciul intră și persoanele angajate în cadrul Direcției Utilități Publice din cadrul Primăriei Generale a Municipiului București indiferent dacă aceștia au sau nu calitatea de agenți constatatori în conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor;

”**Titular de Contract**” înseamnă persoana care posedă un Imobil care face parte din fondul imobiliar al Delegatului prevăzut în Anexa nr. 3, în baza unui contract de închiriere/de vânzare/de concesiune încheiat cu Delegatarul sau cu Delegatul în numele și pe seama Delegatarului, după caz;

”**Data Încetării**” înseamnă data la care Contractul își încetează efectele între Părți, fără a aduce atingere excepțiilor stipulate la Articolul 40 (“Menținerea unor prevederi după Data Încetării”) din prezentul Contract;

”**Data Semnării**” înseamnă data când Contractul a fost semnat de către reprezentanții Delegatului și ai Delegatarului sau de către ultimul dintre aceștia în cazul în care Contractul nu este semnat în aceeași zi de ambele Părți ;

- "Daună"** înseamnă orice prejudiciu, direct sau indirect, constând în pierderea efectivă suferită de creditorul obligației neîndeplinite de cealaltă Parte și beneficiul de care acesta este lipsit, la stabilirea prejudiciului ținându-se cont și de cheltuielile pe care Partea prejudiciată le-a realizat pentru limitarea sau evitarea prejudiciului și orice alte costuri și cheltuieli de orice natură și tip, angajate în vederea restabilirii situației care ar fi trebuit să existe în lipsa respectivului prejudiciu;
- "Delegat"** înseamnă societatea Compania Municipală Imobiliară București S.A., căreia i-a fost atribuit prezentul Contract;
- "Documentația Tehnică"** înseamnă calcule, planșe, manuale, modele, studii de fezabilitate, proiecte tehnice, detalii de execuție și alte documente tehnice necesare pentru execuția Lucrărilor, corespunzător categoriei de Lucrări, gradului de detaliere, specificului și amplitudinii Lucrărilor, inclusiv documentația necesară obținerii autorizațiilor de construire. Elaborarea Documentației Tehnice se va face pentru Lucrările prevăzute de Regulamentul Serviciului;
- "Durata Contractului"** va avea înțelesul prevăzut la Articolul 3 din prezentul Contract;
- "Garanția de Bună Execuție"** înseamnă garanția de bună execuție a Contractului, constituită legal de Delegat, conform Articolului 14.1. („Garanția de Bună Execuție”), executabilă la prima cerere a Delegatarului, pentru a garanta în limita valorii sale:
- plata oricăror penalități care se pot înregistra în favoarea Delegatarului,
  - plata oricăror sume către Delegatar conform prezentului Contract, inclusiv ca urmare a neîndeplinirii de către Delegat a obligațiilor asumate prin prezentul Contract;
- "Imobile"** înseamnă locuința, spațiul cu altă destinație, precum și terenurile aferente, după caz, care fac parte din fondul imobiliar al Delegatarului astfel cum este identificat acesta în Anexa nr. 3;
- "Indicatori de Performanță"** înseamnă cerințele și standardele legate de eficiența Serviciului, care trebuie îndeplinite de Delegat, conform Regulamentului Serviciului;
- "Informații Confidențiale"** înseamnă: (i) toate evidențele, rapoartele, conturile și alte documente și informații transmise sau puse la dispoziție (și marcate drept confidențiale) de o Parte celeilalte în legătură cu obiectul prezentului Contract (transmise în orice mod și indiferent de suportul pe care sunt stocate), inclusiv toate datele cu caracter personal în sensul Legii privind protecția datelor cu caracter personal; și (ii) informațiile sensibile din punct de vedere comercial care reprezintă acele informații a căror dezvăluire ar prejudicia sau ar putea prejudicia interesele comerciale ale oricărei persoane, secretele comerciale, drepturile de proprietate intelectuală și elementele de know-how ale oricărei Părți și care sunt exceptate de la liberul acces la informații conform Legii;
- "Lege"** înseamnă orice norme de drept aplicabile în România incluzând, dar fără a se limita la acestea: tratate, legi, ordonanțe, hotărâri, regulamente, coduri, norme metodologice, ordine, decizii, decrete, directive, principii generale de drept și hotărâri judecătorești obligatorii *erga omnes*, precum și reglementările obligatorii emise la nivelul Uniunii Europene, precum și orice cerință sau recomandare a Autorității de Reglementare, a unei Autorități Competente din România sau la nivelul Uniunii Europene, sau interpretare sau aplicare a oricăreia dintre cele de mai sus de către o Autoritate Competentă din România sau la nivelul Uniunii Europene. În sensul prezentei definiții „hotărârile

*judecătorești obligatorii erga omnes*" reprezintă (i) hotărârile judecătorești definitive pronunțate în materia contenciosului administrativ prin care s-a anulat în tot sau în parte un act administrativ cu caracter normativ, (ii) deciziile Curții Constituționale prin care se constată neconstituționalitatea unui act normativ, (iii) recursurile în interesul legii pronunțate de Înalta Curte de Casație și Justiție asupra problemelor de drept care au fost soluționate diferit de instanțele de judecată precum și (iv) hotărârile judecătorești pronunțate în acțiunile colective introduse de către o categorie anume de cetățeni și care beneficiază de efectele acesteia;

**"Legea Achizițiilor"** înseamnă legislația aplicabilă la un moment dat privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii;

**"Lucrări"** înseamnă lucrările de întreținere, reparații curente și reabilitare a Imobilelor care conform Legii cad în sarcina Delegatarului, executate de Delegat în cadrul prestării Serviciului, în conformitate cu Regulamentul Serviciului și Caietul de Sarcini al Serviciului;

**"Materiale"** înseamnă produsele de orice tip care vor fi utilizate pentru execuția Lucrărilor, cu excepția, utilajelor, uneltelor, echipamentelor;

**"Modificare Legislativă"** înseamnă orice intrare în vigoare, modificare, completare, suspendare, abrogare (totală sau parțială) a oricărei Legi astfel cum este definită mai sus sau orice alt eveniment cu efect similar, intervenit după Data Semnării;

**"Perioada de Monitorizare"** înseamnă o perioadă specifică (respectiv o lună, un trimestru sau un an după frecvența cu care sunt monitorizate datele pe care Delegatul le raportează lunar, trimestrial sau anual) pe parcursul căreia Delegatarul sau Autoritatea Municipală monitorizează modul de prestare a Serviciului de către Delegat sau orice perioadă de timp pe parcursul căreia Delegatarul sau Autoritatea Municipală a decis să monitorizeze performanțele Delegatului prin inspecții inopinate;

**"Proiectarea"** înseamnă întocmirea Documentației Tehnice necesară pentru execuția Lucrărilor, atunci când conform Legii aceasta este necesară;

**"Regulamentul Serviciului"** înseamnă *"Regulamentul Serviciului de administrare a fondului imobiliar și a spațiilor cu altă destinație aflate în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului"* (Anexa nr. 1 la prezentul Contract);

**"Remunerația Delegatului"** înseamnă un procent din valoarea chiriilor încasate de Delegat, plătit Delegatului de către Delegatar pentru prestarea Serviciului conform art. 9 ("Modul de remunerare a Delegatului");

**"Serviciul"** înseamnă administrarea, închirierea, întreținerea, repararea și reabilitarea fondului imobiliar aflat în proprietatea unităților administrativ-teritoriale;

**"Șantier"** înseamnă perimetrul delimitat pentru execuția Lucrărilor;

**"Zi"** înseamnă orice zi calendaristică, atunci când nu se face referire expresă la „Zi Lucrătoare”;

**"Zi Lucrătoare"** înseamnă orice zi în afara (i) zilelor de sâmbătă și duminică; (ii) oricărei zile de sărbători legale în România sau oricărei zile în care băncile sunt închise pentru tranzacții, în conformitate cu Legea în vigoare.

(2) În cuprinsul prezentului Contract și/sau în Anexele sale, termenii folosiți cu majuscule își vor păstra, indiferent de locul în care sunt folosiți în cuprinsul acestora, înțelesul dat în definiția

aferentă. Formele cuvintelor la singular subînțeleg formele de plural și invers.

(3) Împărțirea pe capitole și articole, precum și titlurile din Contract sunt introduse numai pentru a ușura sistematizarea și nu va afecta interpretarea prezentului Contract și nu va servi interpretării intențiilor Părților.

(4) Orice referire la articole sau numere de articole va însemna, dacă nu este altfel specificat, o referire la articolele prezentului Contract. Referirile la anexe vor fi considerate referiri la anexele prezentului Contract.

(5) Referirile la „acest contract/prezentul Contract” vor fi interpretate ca referiri la acest document după cum este revizuit, modificat sau completat și în vigoare la anumite intervale de timp și va include referiri la orice document care îl revizuieste, modifică sau completează sau intră în vigoare, este încheiat ținând cont de sau în conformitate cu prevederile acestuia.

(6) Referirile la “Părți” desemnează părțile prezentului Contract, iar referirile la “Parte” desemnează una dintre părțile prezentului Contract.

(7) Termenii utilizați și nedefiniți în prezentul Contract și care sunt definiți de actele normative aplicabile vor avea înțelesul prevăzut în definiția corespunzătoare din Lege.

## CAPITOLUL II. OBIECTUL, DURATA ȘI DOCUMENTELE CONTRACTULUI

### ARTICOLUL 2 – OBIECTUL CONTRACTULUI

(1) Delegatarul acordă Delegatului dreptul ca, în baza prezentului Contract, să presteze Serviciul, cu respectarea Regulamentului Serviciului (Anexa nr. 1 la Contract), a Caietului de Sarcini al Serviciului (Anexa nr. 2 la Contract) și a Indicatorilor de Performanță (Anexa nr. 6 la Contract), pe baza Instrucțiunilor Delegatarului.

(2) Delegatarul acordă Delegatului, dreptul de a lua toate măsurile și de a întreprinde toate acțiunile și activitățile necesare, în măsura permisă și în condițiile stabilite de Lege, pentru a asigura prestarea în mod corespunzător a Serviciului.

(3) Prin prezentul contract, Delegatarul mandatează Delegatul, care acceptă mandatul, ca în cadrul prestării Serviciului:

- a) să asigure încheierea contractelor de închiriere/de vânzare/de concesiune, pentru folosința Imobilelor prevăzute în Anexa nr. 3, cu respectarea condițiilor impuse de Delegatar, a chiriilor aprobate de Delegatar și pe baza hotărârilor de atribuire emise de Delegatar, în numele și pe seama acestuia;
- b) să monitorizeze executarea și încetarea contractelor de închiriere/de vânzare în rate/de concesiune a Imobilelor;
- c) să încaseze chiriile/ratele/taxele de concesiune pentru folosința Imobilelor, astfel cum au fost sau vor fi aceste chiriile/rate/taxe de concesiune prevăzute în contractele de închiriere/vânzare/concesiune și să le vireze Delegatarului în contul de trezorerie comunicat de acesta. Nivelul chiriilor/ratelor/taxelor de concesiune pentru Imobile va fi obligatoriu aprobat de către Delegatar;
- d) să urmărească încasarea chiriilor/ratelor/taxelor de concesiune de la Titularii de Contract, și să întocmească documentele necesare pentru acționarea acestora în instanță, în numele și pe seama Delegatarului;
- e) să efectueze demersurile necesare pentru rezilierea contractelor de închiriere în cazul Titularilor de Contract rău platnici sau care nu respectă prevederile contractelor de

închiriere în care au calitatea de parte, inclusiv evacuarea acestora, precum și evacuarea Titularilor de Contract care ocupă fără drept oricare dintre Imobile;

- f) sa asigure securitatea documentelor aflate in arhiva privind Imobilele si gestionarea acestora in conditiile prevazute de legislatia in vigoare, conform Legii Arhivelor Nationale nr. 16/1996, cu modificarile ulterioare.
- g) Delegatul poate accesa fonduri nerambursabile in vederea realizarii obiectivelor prevazute in prezentul contract.

(4) Pentru asigurarea nevoilor de locuințe/spații cu altă destinație ale Delegatarului, Delegatarul mandatează Delegatul, care acceptă mandatul, ca în numele și pe seama Delegatarului, să achiziționeze Imobile din fondurile ce-i vor fi transferate în acest scop de către Delegatar, cu respectarea procedurilor de achiziție aprobate de către Delegatar.

(5) Dreptul de proprietate asupra Imobilelor achiziționate potrivit alin. (4) aparține Delegatarului.

(6) Delegatul poate accesa fonduri nerambursabile în vederea realizării obiectivelor prevazute în prezentul contract.

### ARTICOLUL 3 – DURATA CONTRACTULUI,

(1) Durata prezentului Contract este de **5 (cinci) ani** de la Data Semnării.

(2) Părțile pot conveni asupra prelungirii Duratei Contractului cu respectarea regulilor privind ajutorul de stat și a oricărei Legi aplicabile la data prelungirii. Prolungirea va fi convenită prin act adițional la Contract nu mai târziu de **12 (douăsprezece)** luni înainte de data expirării Contractului.

### ARTICOLUL 4 – CONTRACTUL ȘI DOCUMENTELE CONTRACTUALE

(1) Prezentul Contract reprezintă întreaga înțelegere contractuală a părților cu privire la obiectul acestuia.

(2) Se consideră că documentele care alcătuiesc Contractul se explică reciproc și se interpretează împreună. În eventualitatea oricăror neconcordanțe între cuvinte, termeni, fraze sau abrevieri scrise cu majusculă și definite în cadrul unei Anexa, înțelesul stabilit de **Articolul 1 („Definiții și interpretare”)** al Contractului va prevala asupra înțelesului din Anexă, dacă contextul acestui Contract permite.

(3) Prezentul Contract are următoarele anexe:

- a) Regulamentul Serviciului (Anexa nr. 1);
- b) Caietul de Sarcini al Serviciului (Anexa nr. 2);
- c) Lista Imobilelor din domeniul public și domeniul privat al Municipiului București și domeniul privat al statului (Anexa nr. 3);
- d) Tarifele Serviciului la Data Începerii (Anexa nr. 4);
- e) Programul de Lucrări (Anexa nr. 5); (nota: se va anexa după inventarierea și identificarea lucrărilor necesare).
- f) Indicatorii de Performanță (Anexa nr. 6);
- g) Asigurările (Anexa nr. 7);
- h) Alte anexe care se vor atașa pe Durata Contractului.

(4) În cazul oricărui conflict sau neconcordanță între corpul principal al Contractului și orice Anexă, clauza din cuprinsul Contractului va prevala, cu excepția situației în care se specifică altfel în prezentul Contract.





## CAPITOLUL III. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

### ARTICOLUL 5 - DREPTURILE DELEGATARULUI

Delegatarul are următoarele drepturi, pe care le va exercita însă în corelare cu regulamentele, programele și strategiile de dezvoltare adoptate de Delegatar.

- a) să exercite toate competențele prevăzute de Lege și de prezentul Contract în legătură cu prestarea Serviciului;
- b) să aprobe Remunerația Delegatului, la propunerea Delegatului, cu avizul prealabil al Autorității Municipale;
- c) să solicite informații cu privire la nivelul și calitatea Serviciului furnizat/prestat de Delegat;
- d) să monitorizeze îndeplinirea obligațiilor contractuale asumate de Delegat;
- e) să aplice penalități în caz de executare cu întârziere sau neexecutare a obligațiilor contractuale de către Delegat, în contextul dovedirii culpei delegatului;
- f) să sancționeze Delegatul în cazul săvârșirii contravențiilor prevăzute de Lege sau de Regulamentul Serviciului din Anexa nr. 1 la Contract;
- g) să rezilieze Contractul dacă Delegatul încalcă în mod grav sau repetat clauzele acestuia și nu respectă Indicatorii de Performanță;
- h) să aprobe chiriile/ratele/ taxele de concesiune ce vor fi încasate de la Titularii de Contract;
- i) să transfere Delegatului fondurile necesare achiziției de Imobile potrivit art. 2 alin. (4), exclusiv în limita achiziției/achizițiilor respective, care va include după caz și taxele notariale aferente;
- j) să aprobe procedurile/criteriile/regulile pentru închirierea Imobilelor, precum și pentru achiziția Imobilelor.
- k) alte drepturi prevăzute de prezentul Contract sau de Lege.

### ARTICOLUL 6 – DREPTURILE DELEGATULUI

Delegatul are următoarele drepturi:

- a) să încaseze Remunerația Delegatului, astfel cum a fost aceasta aprobată de Delegatar;
- b) să solicite recuperarea debitelor în instanță;
- c) să accedă în Imobile, în prezența Titularului de Contract sau a unui reprezentant al acestuia, pentru monitorizarea stării tehnice a Imobilelor, pentru verificarea îndeplinirii obligațiilor stabilite în contractele de închiriere și pentru execuția Lucrărilor;
- d) orice alte drepturi prevăzute de Lege sau de prezentul Contract.

### ARTICOLUL 7 – OBLIGAȚIILE DELEGATARULUI

Delegatarul are următoarele obligații:

- a) să actualizeze și să aprobe modificările la Regulamentul Serviciului, cuprins în Anexa nr. 1 la prezentul Contract, în baza regulamentelor cadru, conform Legii;
- b) să aprobe Remunerația Delegatului, cu avizul prealabil al Autorității Municipale;
- c) să plătească Delegatului Remunerația Delegatului, conform prevederilor prezentului Contract;
- d) să verifice periodic:



1. calitatea Serviciului prestat;
  2. îndeplinirea Indicatorilor de Performanță;
  3. menținerea echilibrului contractual;
  4. gradul de îndeplinire a obligațiilor în sarcina Delegatului;
- e) să nu-l tulbure pe Delegat în exercițiul drepturilor sale ce rezultă din prezentul Contract;
- f) să asigure menținerea echilibrului contractual, stabilit prin prezentul Contract;
- g) alte obligații prevăzute de Lege, de Regulamentul Serviciului, de Caietul de Sarcini al Serviciului sau de prezentul Contract.

## ARTICOLUL 8 – OBLIGAȚIILE DELEGAȚULUI

(1) Delegatul va avea obligația ca în baza prezentului Contract:

- a) să asigure prestarea Serviciului conform prevederilor contractuale și cu respectarea Regulamentului Serviciului (Anexa nr. 1 la Contract) și a Caietului de Sarcini al Serviciului (Anexa nr. 2 la Contract). Pe lângă obligațiile stabilite prin prezentul Contract, pentru execuția Lucrărilor, Delegatul îi revin obligațiile prevăzute de Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, atunci când Lucrările se încadrează în prevederile acestei Legi;
- b) să monitorizeze starea tehnică a Imobilelor și să propună Delegatarului Lucrările necesare în cadrul unui Program anual de Lucrări, inclusiv ordinea de prioritate a acestor Lucrări;
- c) să întocmească Programul anual de Lucrări pe care să îl prezinte spre aprobare Delegatarului;
- d) să realizeze Proiectarea în condițiile prevăzute de Regulamentul Serviciului;
- e) să execute Lucrările conform Programului de Lucrări aprobat,
- f) să răspundă pentru conformitatea, stabilitatea și siguranța tuturor Lucrărilor precum și pentru procedeele de execuție utilizate, cu respectarea prevederilor și reglementărilor legale din domeniul construcțiilor;
- g) să gestioneze Serviciul pe criterii de competitivitate și eficiență economică;
- h) să dețină toate Autorizațiile necesare prestării Serviciului, prevăzute de legislația în vigoare, să obțină și să mențină valabile, pe cheltuiala sa proprie, toate aceste Autorizații;-
- i) să asigure respectarea Indicatorilor de Performanță prevăzuți în Regulamentul Serviciului și în Anexa nr.6 („Indicatorii de Performanță”) la prezentul Contract, și să îmbunătățească în mod continuu calitatea Serviciului prestat;
- j) să aplice metode performante de management care să conducă la reducerea costurilor de operare, inclusiv prin aplicarea procedurilor concurențiale impuse de Legea Achizițiilor în vigoare;
- k) să înregistreze toate reclamațiile și sesizările, care îi sunt adresate, într-un registru și să ia măsurile de rezolvare ce se impun. În registru se vor consemna numele, prenumele persoanei/societății care a reclamat, adresa reclamantului, data reclamației, data rezolvării, numărul de ordine al reclamației care va fi comunicat petentului. La sesizările scrise Delegatul are obligația să răspundă în termen de maximum 30 de Zile de la înregistrarea acestora;
- l) să furnizeze Autorităților Competente, Autorității Municipale și Delegatarului toate informațiile solicitate și să asigure accsul persoanelor împuternicite de aceștia la toate informațiile, necesare verificării și evaluării funcționării și dezvoltării Serviciului, inclusiv

pentru verificarea cantității și calității prestațiilor efectuate, în condițiile Legii și ale prezentului Contract;

- m) să țină evidențe tehnice, operative și economice și să raporteze periodic Delegatarului, Autorității Municipale și oricăror alte Autorități Competente date și informații despre activitatea specifică conform chestionarului din anchetele statistice naționale, după caz, conform Legii în vigoare și prezentului Contract;
  - n) să asigure existența, completarea corectă și păstrarea Documentațiilor tehnice conform prevederilor Regulamentului Serviciului (Anexa nr. 1 la Contract);
  - o) să dețină și să păstreze pe întreaga Durată a Contractului documentația pusă la dispoziție de către Delegatar în legătură cu obiectul Contractului; în acest sens Delegatul își va organiza o arhivă tehnică și va actualiza periodic documentele prevăzute de Regulamentul Serviciului (Anexa nr. 1 la Contract);
  - p) să furnizeze Delegatarului, Autorității Municipale, informații privind modul de realizare a Indicatorilor de Performanță, să aplice metodologia de comparare a Indicatorilor de Performanță prin raportare la operatorul cu cele mai bune performanțe și să asigure accesul la documentațiile și la actele individuale pe baza cărora furnizează/prestează Serviciul, în condițiile Legii;
  - q) să nu cesioneze sau transfere în vreun mod prezentul Contract sau orice parte din drepturile și obligațiile sale prevăzute în prezentul Contract, altfel decât în conformitate cu condițiile stipulate la Articolul 18 ("Sub-delegarea și cesiunea"), orice operație realizată în alte condiții fiind nulă de drept;
  - r) să contracteze și să mențină pe toată Durata Contractului toate asigurările prevăzute la Articolul 15 ("Asigurări") din prezentul Contract; să asigure existența personalului necesar pentru prestarea Serviciului și să asigure conducerea operativă, mijloacele tehnice și personalul de intervenție în situații de urgență;
  - s) să asigure finanțarea pregătirii profesionale a propriilor salariați;
  - t) să plătească penalitățile contractuale în cuantumul prevăzut de prezentul Contract și Anexele corespunzătoare, în caz de nerespectare a obligațiilor sale contractuale și a Indicatorilor de Performanță, în caz de culpa dovedită;
  - u) să dovedească în termen de 12 luni de la Data Semnării Contractului că este în curs de implementare a certificării pentru Sistemul de Management al Calității (în conformitate cu standardul ISO9001 sau cu un standard echivalent) a fost implementată;
  - v) să dovedească în termen de 12 luni de la Data Semnării Contractului că este în curs de implementarea a certificării pentru Sistemul de Management al Mediului (în conformitate cu standardul ISO 14001 sau cu un standard echivalent) a fost implementată;
  - w) alte obligații prevăzute de Lege, de Regulamentul Serviciului, de Caietul de Sarcini al Serviciului sau de prezentul Contract.
- (2) Delegatul prestează toate activitățile ce sunt cuprinse în programul anual de Lucrări, ce a fost propus de acesta, și aprobat de Delegatar.
- (3) Pe durata execuției Lucrărilor, al remedierii viciilor ascunse sau deficiențelor constatate în cadrul perioadei de garanție, Delegatul are obligația:
- a) de a asigura securitatea persoanelor a căror prezență pe Șantier este autorizată;
  - b) de a procura și de a întreține pe cheltuiala sa toate dispozitivele de iluminare, protecție, îngrădire, alarmă și pază, în cazul în care sunt necesare sau au fost solicitate de către

Delegatar sau de către altă Autoritate competentă, în scopul protejării Lucrărilor sau al asigurării confortului riveranilor;

- c) de a lua toate măsurile pentru protecția mediului în conformitate cu acordul de mediu emis, pe și în afara Șantierului și pentru a evita orice pagubă sau neajuns provocat persoanelor, proprietăților publice sau altora, rezultat din poluare, zgomot sau alți factori generați de metodele sale de lucru;
  - d) de a asigura calitatea corespunzătoare a tuturor Materialelor utilizate, în conformitate cu Documentația Tehnică și de a nu modifica soluțiile tehnice sau tehnologice, ori de a înlocui materiale și echipamente cu altele de o calitate diferită față de cele prevăzute prin Documentația Tehnică;
  - e) de a nu stânjeni inutil sau abuziv accesul și confortul riveranilor și de a nu restricționa utilizarea căilor de acces prin folosirea și ocuparea drumurilor și a trecerilor publice sau private care deserveșc proprietățile aflate în posesia sau proprietatea Delegatarului sau a oricărei alte persoane, cu excepția zonei prevăzute pentru organizare de Șantier;
  - f) de a evita acumularea de obstacole inutile pe Șantier;
  - g) de a retrage orice utilaje, echipamente, instalații și Materiale aflate în surplus;
  - h) de a aduna și de a îndepărta de pe Șantier dărâmăturile, molozul sau lucrările provizorii de orice fel, care nu mai sunt necesare;
  - i) de a înștiința anterior și imediat Achizitorul asupra iminentei depășiri a termenelor convenite, oricare ar fi cauza respectivei întârzieri;
  - j) de a respecta legislația referitoare la vestigii, monede, artefacte, obiecte de valoare sau antichități, monumente istorice, orice alte articole de interes arheologic;
  - k) Delegatul va obține toate autorizațiile și certificatele necesare și va asigura supravegherea din punct de vedere arheologic a lucrărilor, atunci când conform Legii acestea sunt necesare.
- (4) Delegatul răspunde de îndeplinirea următoarelor obligații principale referitoare la calitatea Lucrărilor:
- a) precizarea prin Documentația Tehnică a categoriei de importanță a Lucrării și a garanției ce trebuie acordată Lucrării, atunci când conform Legii este necesară întocmirea Documentației Tehnice;
  - b) asigurarea prin proiecte și detalii de execuție a nivelului de calitate corespunzător, cu respectarea reglementărilor tehnice și a clauzelor contractuale;
  - c) prezentarea Documentației Tehnice sau doar a unor părți a acesteia, după caz, în fața specialiștilor verficatori de proiecte atestați, precum și soluționarea neconformităților și neconcordanțelor semnalate de aceștia;
  - d) stabilirea fazelor de execuție și participarea pe șantier la verificările de calitate a Lucrărilor;
  - e) stabilirea modului de remediere a neconformităților apărute în faza de execuție.
- (5) Delegatul asigură Proiectarea aferentă Lucrărilor prin personal propriu sau prin atribuirea unor contracte de servicii cu respectarea dispozițiilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 26/2012 privind unele măsuri de reducere a cheltuielilor publice și întărirea disciplinei financiare și de modificare și completare a unor acte normative.
- (6) Stabilirea Lucrărilor pentru care Delegatul trebuie să asigure Proiectarea se va face pe baza programului anual de Lucrări, conform ordinii de prioritate aprobate de Delegatar ținând cont de prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

(7) Delegatul este singur și deplin responsabil pentru calitatea Proiectării, astfel că niciun fel de cereri de modificare a prețului, generate de îndreptarea erorilor de proiectare pe parcursul executării Lucrărilor, nu vor putea fi admise, cu excepția situațiilor în care aceste modificări nu au putut fi prevazute.

(8) Orice modificare a programului anual de Lucrări, în măsura în care o astfel de modificare este permisă conform Legii aplicabile, va fi aprobată de către Delegatar. Modificarea efectivă a programului de Lucrări se va face prin Act Adițional la prezentul Contract, semnat de către ambele Părți.

(9) Delegatul va utiliza sumele transferate de către Delegatar pentru achiziția de Imobile exclusiv în acest scop și în limita în care au fost acestea transferate.

## CAPITOLUL IV. EXECUTAREA CONTRACTULUI

### ARTICOLUL 9 – Modul de remunerare a Delegatului

(1) Pentru prestarea Serviciului conform prezentului Contract, Delegatarul va plăti Delegatului, lunar, echivalentul unui procent de 50% din valoarea chiriilor încasate și virate Delegatarului conform Art. 2 alin (3) lit. c), la care se va adăuga un comision de 10% din încasarea ratelor din vânzarea imobilelor/taxelor de concesiune din contractele încheiate, 50% din recuperarea debitelor la contractele de închiriere.

(2) Sumele de plată stabilite potrivit art. 1 se facturează lunar de către Delegat Delegatarului. Delegatarul este obligat să achite suma reprezentând contravaloarea facturii emise în termen de 15 (cincisprezece) Zile Lucrătoare de la data primirii acestora (termenul de scadență privind plata facturii se ia în calcul începând cu data primirii facturii) în contul următor .....

(3) Neachitarea facturii de către Delegatar în termen de 30 (treizeci) de Zile de la data scadenței atrage penalități de întârziere stabilite astfel:

- a) penalitățile se datorează începând cu prima zi după data scadenței;
- b) penalitățile sunt egale cu nivelul dobânzii datorate pentru neplata la termen a obligațiilor bugetare;
- c) valoarea totală a penalităților nu va depăși valoarea facturii și se constituie venit al Delegatului.

(4) Soluționarea oricăror dispute în legătură cu modul de remunerare a Delegatului se face conform prevederilor Articolului 41 („Legea aplicabilă și soluționarea litigiilor”) din prezentul Contract. Până la soluționare disputelor va fi aplicată Remunerația Delegatului în vigoare, iar în urma soluționării disputei noua remunerație care va intra în vigoare în luna imediat următoare.

### ARTICOLUL 10 - REDEVENȚA

Nici o Redevență nu va fi plătită de Delegat conform prezentului Contract.

### ARTICOLUL 11 – MONITORIZAREA CONTRACTULUI

(1) Respectarea și îndeplinirea de către Delegat a Indicatorilor de Performanță, stabiliți în Regulamentul Serviciului (Anexa nr. 1 la Contract) ca Indicatori de Performanță generali și Indicatori de Performanță garanți, și a celor prevăzuți în Anexa nr. 6 („Indicatorii de Performanță”) la Contract, a programului anual de Lucrări și în general a tuturor obligațiilor stabilite prin prezentul Contract vor fi monitorizate de Delegatar, prin Corpul Agenților Constatatori și prin Autoritatea Municipală, conform termenilor și condițiilor stipulate de prezentul Articol.



(2) Autoritatea Municipală are ca responsabilități și atribuții principale să monitorizeze respectarea de către Delegat a Indicatorilor de Performanță, calitatea și eficiența Serviciului prestat, corespunzător Indicatorilor de Performanță, programului anual de Lucrări în conformitate cu prevederile prezentului Contract, Regulamentului Serviciului (Anexa nr. 1 la Contract) și Anexei nr. 6 („Indicatorii de Performanță”), iar în cazul nerespectării de către Delegat a Indicatorilor de Performanță, a programului anual de Lucrări:

- a) să informeze la timp Delegatul și Delegatarul în legătură cu această nerespectare
- b) să comunice și să stabilească cu Delegatul, după caz, măsuri și termene de conformare
- c) să propună Delegatarului aplicarea penalităților contractuale.

(3) Delegatarul, prin Corpul Agenților Constatatori, va monitoriza respectarea de către Delegat a prevederilor prezentului Contract.

(4) Delegatul trebuie să coopereze cu bună credință cu Autoritatea Municipală și cu Delegatarul pentru a facilita monitorizarea Serviciului. În acest sens, Delegatul trebuie să :

- a) pregătească și să transmită raportările prevăzute de prezentul Articol;
- b) să răspundă în maxim 30 (treizeci) de Zile solicitărilor de clarificare transmise de Delegatar/Autoritatea Municipală, atunci când acest lucru este posibil sau să notifice Delegatarul/Autoritatea Municipală în legătură cu motivele pentru care nu este posibil să răspundă solicitărilor în termenul dat;
- c) să respecte și să se conformeze deciziilor luate de Delegatar sau de Autoritatea Municipală potrivit atribuțiilor acestora;
- d) să informeze Delegatarul/Autoritatea Municipală în legătură cu faptele sau condițiile care ar putea facilita îndeplinirea funcțiilor sale;
- e) să coopereze cu Delegatarul/Autoritatea Municipală la orice anchetă pe care ace(a)sta o poate desfășura în exercițiul atribuțiilor sale de monitorizare în baza prezentului Contract;
- f) să permită Corpului Agenților Constatatori, reprezentanților Autorității Municipale sau altor persoane împuternicite de Delegatar în acest scop:
  - (i) accesul rezonabil la toate documentele necesare care privesc cantitățile și calitatea prestației efectuate, precum și la bunurile utilizate de către Delegat în legătură cu Serviciul,
  - (ii) să inspecteze, să fotografieze sau să filmeze instalațiile și să cerceteze, să facă fotocopii și să scoată extrase din orice dosar sau registru ținut de către Delegat și să efectueze inspecții, măsurători sau teste.

(5) Delegatarul/Autoritatea Municipală va informa în prealabil Delegatul asupra intenției de a verifica respectarea Indicatorilor de Performanță, a modului de administrare a Imobilelor, a programului anual de Lucrări, și/sau a ordinii de prioritate a Lucrărilor sau de a efectua o inspecție pentru verificarea îndeplinirii obligațiilor contractuale și va stabili data cea mai bună pentru efectuarea verificărilor. Aceasta nu va fi totuși înțeleasă însă ca o limitare a drepturilor și capacității Delegatarului/Autorității Municipale de a-și aduce la îndeplinire îndatoririle și în particular dreptul său de a efectua, din când în când, inspecții aleatorii și/sau inopinate privind orice aspecte legate de Serviciu.

(6) La sfârșitul fiecărei Perioade de Monitorizare, Delegatarul/Autoritatea Municipală va întocmi un “Raport de monitorizare” pe care îl va transmite Delegatului, în termen de 30 (treizeci) de Zile de la încheierea Perioadei de Monitorizare. Acest raport va stabili măsurile de conformare pe care Delegatul trebuie să le adopte.

(7) După primirea Raportului de monitorizare, Delegatul poate prezenta Delegatarului/Autorității Municipale propunerile sale de îmbunătățire a activității pentru a se conforma Contractului,

inclusiv Indicatorilor de Performanță, transmițând aceste propuneri în termen de **10 (zece)** Zile de la data primirii Raportului de monitorizare. Propunerile de îmbunătățire a activității vor:

- a) explica măsurile pe care Delegatul intenționează să le ia pentru a-și îmbunătăți activitatea în scopul conformării cu Contractul, inclusiv cu nivelul Indicatorilor de Performanță;
- b) prevedea o dată până la care nivelul Indicatorului de Performanță va fi atins, atunci când obiectul măsurilor este un anumit Indicator de Performanță.

(8) Delegatul va ține și va păstra în bună stare toate înregistrările rezultatelor, evenimentelor și incidentelor, în detaliu, care au legătură sau sunt necesare a fi colectate pentru Indicatorii de Performanță.

(9) Toate bazele de date și tabelele centralizatoare trebuie păstrate în format electronic și actualizate periodic. Copii în format electronic trebuie furnizate Delegatarului/Autorității Municipale la cerere.

(10) Măsurarea prestației Serviciului Public se efectuează și se centralizează de către Delegat, într-o situație lunară de Lucrări prin care se justifică cheltuielile cu munca vie, cheltuielile curente de întreținere și exploatare, cheltuielile materiale, etc. Delegatul va transmite Delegatarului situația lunară de lucrări realizate **până în ziua a cincea a lunii următoare** sau în prima Zi Lucrătoare după această dată, dacă **ziua a cincea a lunii** respectiv cade într-o zi nelucrătoare.

(11) Delegatarul va verifica situația lunară de Lucrări și va transmite Delegatului eventualele observații în termen de **5 zile** de la primirea acesteia. Delegatul va avea obligația de a lua toate măsurile pentru clarificarea observațiilor formulate de Delegat și de a modifica/completa situația de lucrări în mod corespunzător în termen de **5 zile** de la data primirii observațiilor formulate de către Delegatar. În cazul în care Delegatarul nu formulează observații în termenul anterior prevăzut, situația de lucrări se consideră aprobată și poate fi utilizat pentru facturarea serviciului conform Articolului 9 („Modul de remunerare a Delegatului”) din prezentul Contract.

(11) Situațiile lunare de Lucrări se întocmesc conform programului anual de Lucrări aprobat de Delegatar și pe baza verificărilor și confirmărilor cantitative și calitative a Lucrărilor de către Delegatar, la înștiințarea Delegatului (procese-verbale de recepție).

(12) Delegatul va raporta anual Delegatarului și Autorității Municipale, **până la sfârșitul primului trimestru al anului următor**:

- a) raportul privind gradul de îndeplinire a Indicatorilor de Performanță, motivând situațiile necorespunzătoare apărute și măsurile luate pentru remedierea lor;
- b) raportul anual de activitate.

(13) De asemenea, Delegatul va prezenta, la începutul fiecărui An Contractual, Delegatarului dovezi:

- a) de plata a impozitelor, taxelor și contribuțiilor, precum și a primelor de asigurări;
- b) de deținere a tuturor Autorizațiilor valabile;
- c) de efectuare a auditului anual al sistemelor de management ISO 9001 (managementul calității), ISO 14001 (Managementul mediului).

## ARTICOLUL 12 – MĂSURILE DE SĂNĂTATE ȘI SECURITATE ÎN MUNCĂ

(1) Delegatul va revizui planul său intern de sănătate și securitate în muncă, ori de câte ori va fi necesar și ori de câte ori se vor face schimbări ale practicilor de exploatare, se vor introduce utilaje și echipamente noi, etc. și va prezenta Delegatarului documentul revizuit.



(2) Delegatul va avea în vedere sănătatea și securitatea în muncă pentru toate persoanele implicate în prestarea Serviciului și va menține toate amplasamentele, clădirile, instalațiile, vehiculele și utilajele (în măsura în care acestea se află sub controlul său) într-o stare de funcționare corespunzătoare pentru evitarea pericolului, va întreține, ~~pe cheltuiala proprie~~, instalația de iluminare, elementele de protecție, semnele de avertizare și va urmări amplasarea și instalarea acestora ori de câte ori va fi necesar, sau la solicitarea Delegatarului sau la solicitarea oricărei Autorități Competente, în domeniul protecției, securității și sănătății populației.

## ARTICOLUL 13 – ASPECTE DE PROTECȚIA MEDIULUI, ÎMPĂRȚIREA RESPONSABILITĂȚILOR DE MEDIU ÎNTRE PĂRȚI

(1) De la Data Începerii, Delegatul va fi răspunzător de orice încălcare a prevederilor oricărei Legi referitoare la mediul înconjurător, care apare sau a avut loc după această dată.

(2) Delegatul nu va putea fi ținut responsabil de nici un act, omisiune, fapt sau activitate a Delegatarului, ale căror cauze sunt anterioare Datei Începerii și au avut ca rezultat o încălcare sau nerespectare a prevederilor oricărei Legi privind mediul înconjurător. Delegatarul se obligă să-l despăgubească pe Delegat pentru orice astfel de răspundere legată de mediul înconjurător.

## ARTICOLUL 14 – GARANȚII

### 14.1. Garanția de bună execuție

14.1.1. Valoarea Garanției de Bună Execuție a contractului se stabilește în procent de ..0,01....% din valoarea facturilor lunare emise de Delegat pentru plata Serviciului.

14.1.2. Pentru evitarea oricărui dubiu, constituirea Garanției de Bună Execuție nu reduce și nu limitează în niciun fel responsabilitatea Delegatului în legătură cu obligațiile care-i revin conform Contractului și nu împiedică Delegatarul, în exercitarea atribuțiilor sale de monitorizare a executării Contractului și aplicare a penalităților) să ia orice altă măsură permisă de Legea în vigoare de clauzele Contractului în legătură cu încălcarea de către Delegat a obligațiilor sale.

14.1.3. Garanția de Bună Execuție poate fi executată de către Delegatar, în limita prejudiciului creat, pentru plata sumelor menționate la Articolul 1 (“Definiții și interpretare”) din prezentul Contract, numai după notificarea Delegatului în acest sens, cu cel puțin 5 (cinci) Zile înainte, precizând obligațiile care nu au fost respectate, precum și termenul acordat pentru remedierea acestora. Dacă Delegatul nu remediază prejudiciul în termenul acordat, Delegatarul va executa Garanția de Bună Execuție, fără nici o altă notificare.

14.1.4. În cazul executării totale sau parțiale a Garanției de Bună Execuție, Garanția de Bună Execuție va fi reconstituită de către Delegatar, prin rețineri succesive din sumele datorate și convenite Delegatului până la concurența valorii stabilite a Garanției de Bună Execuție.

14.1.5. Delegatarul va returna Delegatului Garanția de Bună Execuție în termen de cel mult 14 (paisprezece) Zile de la data încetării Contractului, dacă Delegatarul nu a ridicat până la acea dată pretenții asupra ei ca urmare a nerespectării de către Delegat a unor obligații contractuale.

### 14.2. Garanția Lucrărilor

14.2.1. Delegatul are obligația legală de garantare a calității Materialelor, și a Lucrărilor executate.

14.2.2. Perioada de garanție curge de la data recepției la terminarea lucrărilor, până la recepția finală și corespunde categoriei de importanță a Lucrărilor.

14.2.3. În perioada de garanție, Delegatul are obligația, de a executa toate lucrările de modificare, reconstrucție și remediere a viciilor și altor defecte a Lucrărilor datorate culpei Delegatului cu excepția celor produse din culpa Titularului de Contract, a prepușilor săi sau a persoanelor pentru care acesta este ținut să răspundă.



14.2.4. Remedierea defectelor va fi urmată, obligatoriu, de o recepție cantitativă și calitativă a lucrărilor, va fi consemnată într-un proces verbal/notă de constatare încheiat între Părți.

14.2.5. Intervențiile efectuate în perioada de garanție, aflate în sarcina Delegatului, se realizează pe cheltuiala acestuia, în cazul în care ele sunt necesare ca urmare a:

- i) utilizării de materiale, instalații sau a unei manopere neconforme cu prevederile Contractului, Regulamentului Serviciului, Caietului de Sarcini al Serviciului, Documentației Tehnice;
- ii) unui viciu de concepție;
- iii) neglijenței sau neîndeplinirii de către Delegat a oricăreia dintre obligațiile explicite sau implicite care îi revin în baza Contractului.

14.2.6. În cazul în care Delegatul nu remediază defectele Lucrărilor conform prezentului art. 14.2., Delegatarul este liber să contracteze cu terți executanți, conform legislației achizițiilor, execuția acestor lucrări, urmând ca prețul lor să fie recuperat de către Delegatar de la Delegat sau reținut din sumele convenite acestuia sau din garanția de buna execuție.

## ARTICOLUL 15 - ASIGURĂRI

(1) Fără a aduce atingere altor sarcini, obligații și/sau răspunderi ale Delegatului asumate în baza acestui Contract, în Perioada de Mobilizare, Delegatul, pe proprie răspundere și cheltuială, va obține și va menține pe întreaga durată a Contractului polițele de asigurare cu acoperirea prevăzută de Lege și în special următoarele asigurări, după cum sunt detaliate în Anexa nr. 7 la prezentul Contract:

- a) Asigurările obligatorii pentru locuințe, conform Legii nr. 260/2008 privind asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor;
- b) Asigurarea de răspundere civilă generală;
- c) Asigurări auto acoperind parcul de mijloace de transport și utilaje folosite de Delegat în gestiunea Serviciului;

(2) Delegatul va fi obligat să încheie orice alte asigurări prevăzute de Legea în vigoare la un moment dat pe Durata prezentului Contract.

(3) Delegatul, la cererea Delegatarului, va furniza copii ale polițelor de asigurări prevăzute la alin. (1) de mai sus.

(4) Delegatul se va asigura că fiecare poliță de asigurare cerută prin prezentul Articol care are drept obiect bunuri ce aparțin Delegatarului sau care privește răspunderea civilă a Delegatului:

- a) prevede că orice acțiune de revendicare a Delegatarului împotriva asigurătorului va fi acceptată de asigurător ca îndeplinind criteriile de revendicare, și
- b) conține prevederile prin care se solicită asigurătorului ca în termen de 30 (treizeci) de Zile să adreseze o notificare Delegatarului înainte de orice anulare sau modificare semnificativă a poliței în cauză. Primirea de către Delegatar a acestor notificări nu va exonera Delegatul de nicio obligație, responsabilitate sau răspundere contractuală sau legală.

(5) Asigurarea de răspundere civilă va include o clauză prin care asigurătorul acceptă că termenii asigurării se aplică Delegatarului și Delegatului, angajaților, agenților, funcționarilor acestora ca în cazul în care o asigurare separată ar fi fost încheiată pentru fiecare dintre ei.

(6) În cazul în care Delegatul nu încheie vreuna dintre asigurările prevăzute de prezentul Articol și detaliate în Anexa nr.7 la Contract sau încheie o asigurare cu acoperire insuficientă, Delegatarul are dreptul să dea un preaviz de maximum 15 (cincisprezece) Zile Delegatului,

pentru a-și îndeplini această obligație, înainte de a rezilia Contractul conform **Articolului 30** (“Rezilierea Contractului”).

(7) Delegatul va informa Delegatarul în legătură cu orice situație ce ar putea avea ca efect formularea unei solicitări de plată sau a unei cereri de despăgubiri oricărei polițe de asigurare de îndată ce este posibil și în termen de cel mult **10 (zece)** Zile de la producerea evenimentului asigurat. În continuare, Delegatul va soluționa cererea direct cu asiguratorii respectivi, va acționa în interesul ambelor Părți și va informa Delegatarul despre toate etapele privind soluționarea unor astfel de cereri.

(8) Delegatul va utiliza toate sumele primite din asigurări pentru daunele sau pagubele bunurilor Contractului pentru a repara, reconstrui sau înlocui bunurile respective în scopul prestării fără întrerupere a Serviciului conform prevederilor prezentului Contract.

(9) În cazul unei cereri de despăgubire formulată în baza oricărei polițe de asigurare încheiate de Delegat, acesta va fi unic răspunzător pentru achitarea franșizei fără a prejudicia utilizarea despăgubirilor de risc acoperite de asigurări în baza Contractului.

(10) Delegatul va furniza dovezi ale plăților periodice ale primelor de asigurare fără întârziere, la cererea Delegatarului.

## **ARTICOLUL 16 – REGISTRE, EVIDENȚE CONTABILE ȘI AUDIT**

(1) Delegatul va respecta standardele și principiile contabile și va menține registrele și înregistrările contabile necesare conform Legii aplicabile.

(2) Delegatul va evidenția în contabilitate în mod separat, clar și distinct toate intrările și ieșirile contabile în legătură cu prezentul Contract, în conformitate cu dispozițiile legale. În măsura în care Delegatul nu va evidenția aceste intrări și ieșiri contabile în mod separat, atunci Delegatarul va putea rezilia Contractul în condițiile **Articolului 30** (“Rezilierea Contractului”).

(3) Delegatarul poate, suportând costurile și cheltuielile, să efectueze un audit al evidențelor și registrelor contabile și al altor documente relevante pentru Contract ținute în condițiile prezentului Articol, inclusiv asupra evidențelor și registrelor lucrărilor și echipamentelor și a oricăror informații, înregistrări și documente contabile care pot fi solicitate de Delegatar. Delegatul are obligația de a permite Delegatarului și altor persoane autorizate să verifice și să auditeze aceste documente, inclusiv să obțină copii de pe acestea, în orice moment pe Durata Contractului.

(4) Toate registrele, evidențele, înregistrările și documente contabile la care se face referire în prezentul Articol vor fi păstrate de Delegat pe o perioadă de timp cerută de Lege. La expirarea acestei perioade, Delegatul nu va arunca sau distruge registrele, evidențele, înregistrările și documentele contabile fără a cere aprobarea Delegatarului printr-o adresă scrisă trimisă cu cel puțin **30 (treizeci)** de Zile înainte. În urma primirii adresei Delegatarul poate prelua pe cheltuiulă proprie registrele, evidențele, înregistrările și documente contabile, notificând intenția sa printr-o adresă trimisă Delegatului cu cel puțin **10 (zece)** Zile înainte de expirarea perioadei de **30 (treizeci)** de Zile.

## **ARTICOLUL 17 – CLAUZA DE PREVENIRE A CORUPȚIEI**

(1) Delegatul nu va acorda și nu va solicita nici unei persoane angajate de Delegatar sau de sub-contractanții sau mandatarii acestuia nici un fel de cadou sau plată sub orice formă, ca stimulare sau recompensă pentru a acționa, pentru că a acționat sau că s-a abținut să acționeze într-un anume fel, pentru că s-a arătat în favoarea sau s-a abținut să se arate în defavoarea oricărei persoane, în legătură cu acest Contract. Orice nerespectare a prezentului articol va fi considerată o încălcare gravă a Contractului ce poate duce la rezilierea acestuia conform **Articolului 30** (“Rezilierea Contractului”).

(2) Delegatarul poate rezilia prezentul Contract, conform Articolului 30 ("Rezilierea Contractului"), în cazul în care Delegatul sau orice persoană angajată de acesta sau acționând în numele său:

- a) a oferit, a dat sau a fost de acord să ofere oricărei persoane orice cadou sau comision de orice natură drept stimulent sau recompensă pentru ca a realizat sau realizează ori s-a abținut sau se abține de la vreo faptă legată de prezentul Contract ori de orice altă relație contractuală cu Delegatarul;
- b) a realizat sau s-a abținut de la o acțiune pentru favorizarea sau defavorizarea oricărei persoane în relație cu prezentul Contract sau cu orice alt contract cu Delegatarul;
- c) a comis orice infracțiune de dare și/sau luare de mită ori corupție, potrivit Legii, privitor la prezentul Contract sau orice alt contract cu Delegatarul;
- d) a oferit orice onorariu sau recompensă, alta decât salariul, unui salariat al Delegatarului, la care acesta, în virtutea funcției sau poziției ocupate, nu avea dreptul.

#### **ARTICOLUL 18 – SUB-DELEGAREA ȘI CESIUNEA**

(1) Delegatul nu va putea subdelega gestiunea Serviciului, subroga, nova, transmite, ceda sau transfera în orice alt mod, totalitatea sau o parte din drepturile și obligațiile sale derivate din sau în legătură cu prezentul Contract, fie mod direct, fie indirect, decât dacă Legea în vigoare la data respectivei operații permite o astfel de subdelegare, subrogare, novație, transmitere, cesiune sau transfer și doar cu acordul scris prealabil al Delegatarului. Nerespectarea condițiilor stipulate de prezentul alineat reprezintă o încălcare gravă de către Delegat a obligațiilor sale și poate constitui o cauză de reziliere a Contractului conform Articolului 30 ("Rezilierea Contractului").

(2) Dispozițiile alineatului precedent nu vor fi interpretate încât să împiedice utilizarea sau angajarea de către Delegat de furnizori, prestatori, antreprenori, mandatarî pentru furnizarea de produse sau realizarea de lucrări ori prestarea de servicii cu condiția să nu se poată pretinde că o astfel de utilizare sau angajare ar constitui o delegare, o cesiune sau o derogare de la oricare dintre drepturile sau obligațiile semnificative ale Delegatului în baza prezentului Contract.

#### **ARTICOLUL 19 – CONTRACTELE ÎNCHEIATE DE DELEGAT**

Contractele de achiziție de produse, servicii sau lucrări ce vor fi încheiate de către Delegat în legătură cu obiectul prezentului Contract trebuie să respecte Legea Achizițiilor.

### **CAPITOLUL V. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

#### **ARTICOLUL 20 – RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

(1) Nerespectarea dovedită de către oricare dintre Părțile contractante a obligațiilor contractuale ce-i incumbă în temeiul prezentului Contract atrage răspunderea contractuală a Părții în culpă.

(2) În situația rezilierii Contractului din vina unei Părți, această Parte va datora despăgubiri celeilalte Părți, în quantumul stabilit de Părți, de un expert independent, desemnat de acestea sau de către instanța judecătorească competentă.

(3) Încetarea prezentului Contract nu va avea ca efect degrevarea de obligații a Părților în cazul în care, prin natura lor, obligațiile respective rămân în vigoare și după Data Încetării Contractului. De asemenea, Părțile rămân răspunzătoare pentru orice fapte/acte întreprinse de către o Parte pe perioada desfășurării Contractului ale căror rezultate care s-ar ivi după încetarea efectelor Contractului și care ar avea efecte prejudiciabile pentru cealaltă Parte.

## ARTICOLUL 21 – RĂSPUNDEREA, PENALITĂȚI ȘI DESPĂGUBIRI ÎN SARCINA DELEGATULUI

(1) Nerespectarea de către Delegat a Indicatorilor de Performanță, stabiliți conform Regulamentului Serviciului (Anexa nr. 1 la Contract) și detaliați în Anexa nr. 6 (“Indicatorii de Performanță”) la prezentul Contract, va atrage obligația Delegatului de a plăti penalitățile contractuale.

(2) Delegatul este obligat la plata penalităților contractuale în caz de neîndeplinire culpabilă a obligațiilor sale, inclusiv pentru următoarele obligații, în cuantumul stipulat în continuare:

- a) 0,01% din facturile emise și încasate anual de Delegat pentru plata Serviciului..... [se va indica cuantumul penalităților, fie ca o sumă, fie ca un procent din veniturile anuale ale Delegatului] pentru neîndeplinirea Indicatorilor de Performanță;
- b). 0,01%/ zi din valoarea Lucrărilor neexecutate, (dar nu mai puțin de cuantumul stabilit prin art.3 alin 2<sup>1</sup> din OG nr. 13/2011 privind dobânda legală remuneratorie și penalizatoare pentru obligații bănești, precum și pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar, cu modificările și completările ulterioare până la data îndeplinirii efective a obligației de finalizare a Lucrărilor, cu excepția situației în care Delegatul nu dispune de fondurile necesare pentru plata tuturor Lucrărilor prevăzute în programul anual de Lucrări;
- c) netransmiterea informațiilor solicitate către Delegatar, Autoritatea Municipală sau alte entități în conformitate cu Contractul - .....0,01% din valoarea facturii emise de Delegat pentru plata Serviciului în luna constatarii abaterii.

(3) Penalitățile sunt aprobate de Delegatar, la propunerea Autorității Municipale, a Corpului Agenților de Control sau a direcțiilor de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului București și sunt comunicate Delegatului. Delegatul va fi obligat la plata penalităților care au rămas definitive sau nu au fost contestate în termen de 15 (cincisprezece) zile de la primirea notificării,.

(4) Nerespectarea gravă și repetată a Indicatorilor de Performanță poate determina rezilierea Contractului de către Delegatar, conform Articolului 30 (“Rezilierea Contractului”).

(5) În plus față de orice alte despăgubiri, penalități sau sancțiuni prevăzute în acest Contract, Delegatul va despăgubi Delegatarul și pe mandatarii sau prepușii acestuia în legătura cu orice pretenții sau prejudicii invocate de orice altă persoană decât Delegatarul, care pot fi generate de, sau în cursul, sau în legătură cu neîndeplinirea de către Delegat a oricăror obligații în baza prezentului Contract.

(6) Delegatul este de drept în întârziere începând cu ziua următoare scadenței, fără punere formală în întârziere sau efectuarea vreunei alte formalități.

(7) Plata oricăror sume datorate de către Delegatar Delegatului se efectuează după achitarea de către Delegat a penalităților de întârziere.

(8) Delegatul nu va datora penalități de întârziere conform alin. (2) lit b) și c) atunci când întârzierile s-au produs din culpa Delegatarului. În aceasta ipoteză termenul de execuție a Lucrărilor ce curge în defavoarea Delegatului va fi prelungit în mod corespunzător după constatarea prealabilă de către reprezentanții Părților prin încheierea unui proces-verbal;

(9) Atunci când se constata că întârzierile s-au produs atât din culpa Delegatarului cât și a Delegatului, penalitățile, precum și daunele vor fi suportate de către parti în limita culpei stabilite în sarcina fiecăreia;

(9) Plata penalităților prevăzute de prezentul articol nu exonerează Delegatul de obligația sa de a finaliza Lucrările sau de alte sarcini, obligații sau responsabilități care îi revin conform Contractului, Regulamentului Serviciului și/sau Caietului de Sarcini al Serviciului.

## ARTICOLUL 22 – RĂSPUNDEREA DELEGATARULUI

(1) Delegatarul nu îl va tulbura pe Delegat în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul Contract.

(2) În niciun caz Delegatarul nu va fi răspunzător față de Delegat de vreo Daună ori Daună indirectă sau cheltuială de orice natură pe care Delegatul le-ar putea suporta sau înregistra ca o consecință directă a:

- a) apariției unui Eveniment de Forță Majoră;
- b) nerespectării de către Delegat a propriilor sale obligații asumate prin prezentul Contract;
- c) acțiunii, inacțiunii sau faptelor unor terțe persoane pentru care Delegatarul nu este responsabil.

## ARTICOLUL 23 – EXONERAREA DE RĂSPUNDERE A DELEGATULUI

(1) Fără a aduce atingere prevederilor Articolului 21 (“Răspunderea, penalități și despăgubiri în sarcina Delegatului”) de mai sus privind răspunderea Delegatului, acesta nu va putea fi ținut răspunzător pentru neîndeplinirea vreunei obligații ce-i revine în baza prezentului Contract dacă neîndeplinirea respectivei obligații este o consecință directă a situațiilor prevăzute la alineatele de mai jos din prezentul Articol.

(2) Delegatul nu va fi obligat să îndeplinească obligațiile sale contractuale, inclusiv Indicatorii de Performanță, în măsura în care acesta nu poate, în mod rezonabil, fie (i) să respecte termenele de îndeplinire a obligațiilor contractuale în perioadele de timp prevăzute, fie (ii) să continue să îndeplinească obligațiile contractuale, ca o consecință directă a:

- a) apariției unui Eveniment de Forță Majoră;
- b) lipsei/insuficienței fondurilor Delegatarului pentru plata Remunerăției Delegatului;
- b) nerespectării de către Delegat a propriilor sale obligații asumate prin prezentul Contract;
- c) acțiunii, inacțiunii sau faptelor unor terțe persoane pentru care Delegatul nu este responsabil.

(3) În cazul în care Delegatul se află în imposibilitatea de a presta Serviciul, total sau parțial, din orice motiv, sau consideră că anumite circumstanțe ar putea împiedica în mod substanțial prestarea Serviciului, atunci Delegatul va notifica imediat Delegatarul, în condițiile prevăzute de prezentul Contract oferind în scris detalii cuprinzătoare asupra circumstanțelor, motivelor, durata posibilă a întreruperii și acțiunile avute în vedere pentru remedierea situației, precum și orice alte detalii pe care Delegatarul le solicită în mod rezonabil. Invocarea oricărui motiv care ar putea împiedica în mod substanțial prestarea Serviciului nu va atrage nicio modificare a vreunei clauze a acestui Contract și nu va elibera sau exonera în niciun fel Delegatul de obligația de a presta Serviciul conform Contractului și Legii.

## ARTICOLUL 24 – ÎNTINDEREA DESPĂGUBIRILOR

Despăgubirile datorate de oricare dintre Părți conform prezentului Contract vor acoperi integral Daunele suferite de Partea sau terțul prejudiciat. În înțelesul prezentului Contract și Articol în despăgubiri nu sunt incluse penalitățile ce pot fi datorate de o Parte conform prezentului Contract.



## CAPITOLUL VI. EVENIMENTE NEPREVĂZUTE

### ARTICOLUL 25 – FORȚA MAJORĂ

(1) „Forța Majoră” înseamnă un eveniment mai presus de voința Părților, care nu se datorează greșelii sau vinei acestora, imprevizibil și care face imposibilă executarea și respectiv îndeplinirea Contractului. Evenimentele de forță majoră vor include următoarele, fără a se limita la acestea:

- a) Evenimente naturale de forță majoră cum ar fi:
  - i. trăsnete, cutremure, uragane și alte condiții climaterice extraordinare ca de exemplu temperaturi anormal de scăzute;
  - ii. explozii, foc sau inundații (dacă nu sunt cauzate de Partea respectivă sau orice altă persoană pentru care aceasta este responsabilă);
  - iii. contaminări nucleare, chimice sau biologice (dacă nu sunt cauzate de Partea respectivă sau orice altă persoană pentru care aceasta este responsabilă);
  - iv. bombe sau alte muniții neexplodate sau descoperiri de fosile sau relicve arheologice.
- b) Evenimente politice de forță majoră cum ar fi:
  - i. război sau război civil (declarat sau nu) sau conflict armat, invazii sau acte ale inamicilor externi, blocaje și embargouri;
  - ii. acțiuni violente de stradă sau rebeliuni civile;
  - iii. orice act sau amenințare de terorism credibilă în mod rezonabil la adresa Părții respective;
  - iv. greve sau alte mișcări revendicative la scara națională și motivate predominant politic.
- c) Evenimente nefavorabile de forță majoră cum ar fi:
  - i. refuzul, fără un motiv justificat, oricărei Autorități Competente de a elibera orice aviz, permis, licență sau a oricăror autorizații necesare executării obligațiilor contractuale, retragerea acestora sau refuzul de a reînnoi aceste avize, permise, licențe sau autorizații sau orice acte sau omisiuni ale oricărei Autorități Competente având efecte similare;
  - ii. orice acțiune reglementară neîntemeiată sau nerezonabilă dispusă de oricare Autoritate Competentă împotriva Delegatului (care poate include orice anulare sau revocare a oricăror permise, licențe sau autorizații existente, fără un motiv întemeiat);
  - iii. orice rechiziționare, expropriere, naționalizare sau confiscare *de facto* a oricărui bun sau drept semnificativ al Delegatului de către Guvernul României sau de către oricare Autoritate Competentă (alta decât ca rezultat al încălcării de către Delegat a permiselor, licențelor, autorizațiilor sau a Legii);
  - iv. orice acte din partea unor terți inclusiv a Delegatarului care afectează semnificativ prestarea Serviciului și care are drept consecință imposibilitatea Delegatului de a asigura prestarea Serviciului sau continuitatea acestuia.

(2) Forța Majoră nu va include: probleme financiare ale Părților, livrarea cu întârziere a materialelor sau executare cu întârziere/neexecutarea de către contractanții acestora a obligațiilor





lor contractuale, condiții meteorologice normale în Municipiul București, insuficiența forței de muncă sau a echipamentelor sau a materialelor (dacă nu se datorează Forței Majoră).

(3) În situația în care un eveniment de Forță Majoră (condiție care va include consecințele acestuia) împiedică una dintre Părți să își respecte sau întârzie respectarea obligațiilor decurgând din prezentul Contract, se vor aplica următoarele măsuri:

- a) Partea va fi scutită de respectarea și de răspunderea pentru nerespectarea acelor obligații pe care nu le poate îndeplini ca o consecință a unui eveniment de Forță Majoră, fără a aduce prejudicii obligațiilor de încheiere a asigurărilor corespunzătoare, astfel cum este prevăzut în prezentul Contract.
- b) Orice perioadă de timp acordată sau permisă în baza prezentului Contract pentru îndeplinirea oricărei obligații (inclusiv obligațiile legate de Indicatorii de Performanță și durata Contractului dacă Forța Majoră a afectat integral executarea acestuia) va fi prelungită cu perioada de timp cât durează evenimentul de Forță Majoră; cu condiția, totuși, ca Partea afectată să-și fi respectat obligațiile ce-i revin în baza alin. (5) și (6) ale prezentului Articol.

(4) O Parte afectată de un eveniment de Forță Majoră va informa cealaltă Parte, cât mai curând posibil, dar nu mai târziu de **5 (cinci) Zile Lucrătoare** după ce ia cunoștință de apariția unui eveniment de Forță Majoră, furnizând detalii complete despre durata și efectele estimate ale acestuia. Dacă evenimentul de Forță Majoră durează mai mult de o săptămână, Partea afectată va informa periodic cealaltă Parte, dar nu mai rar de o dată la **două săptămâni** despre derularea evenimentelor.

(5) O Parte afectată de un eveniment de Forță Majoră va depune toate eforturile pentru a-și relua îndeplinirea obligațiilor cât mai curând posibil, iar între timp să diminueze efectele acestui eveniment, pentru a-și îndeplini obligațiile contractuale neafectate de Forța Majoră și va informa complet cealaltă Parte în legătură cu măsurile luate în acest sens, cu condiția ca acest lucru să nu presupună costuri nerezonabile pentru Partea afectată de evenimentul de Forță Majoră.

(6) Dacă la expirarea unei perioade de cel puțin 5 Zile lucratoare de la apariția unui eveniment de Forță Majoră, acest eveniment de Forță Majoră (sau consecințele acestuia) continuă și afectează în mod semnificativ furnizarea Serviciului sau executarea obligațiilor contractuale, astfel încât majoritatea Indicatorilor de Performanță încă de atins nu poate fi îndeplinită și/sau majoritatea acelor Indicatori de Performanță atunci când respectarea acestora a fost deja îndeplinită nu poate fi menținută ca urmare a aceluși eveniment de Forță Majoră, atunci oricare dintre Părți va avea dreptul să notifice celeilalte Părți încetarea prezentul Contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese, în orice moment după expirarea acestei perioade, cu condiția ca evenimentul de Forță Majoră să continue încă în momentul acestei notificări și cu un preaviz de **10 (zece) Zile**.

## ARTICOLUL 26 – MENȚINEREA ECHILIBRULUI CONTRACTUAL

(1) Părțile vor urmări în permanență menținerea echilibrului contractual/financiar al Contractului.

(2) Delegatul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, dacă această creștere rezultă în urma unui eveniment de Forță Majoră, astfel cum este descris la **Articolul 25** ("Forță Majoră").

(3) În situația în care, independent de Delegat și de voința sa, Modificări Legislative, constrângeri tehnice, economice, financiare sau, în general, evenimente neprevăzute care nu constituie evenimente de Forță Majoră astfel cum sunt acestea definite de prezentul Contract, datorate sau nu Delegatarului, alterează echilibrul economico-financiar al prezentului Contract, și dacă dezechilibrul rezultat nu poate fi remediat prin modificările/ajustările Remuneratiei



Delegatului se obligă să renegocieze termenii și condițiile prezentului Contract, în scopul restabilirii echilibrului economico-financiar al Contractului.

(4) Dacă, la expirarea unei perioade de cel puțin 60 (șaizeci) de Zile sau alt termen stabilit de Părți, de la începerea negocierilor prevăzute la alineatul precedent, acestea eşuează, atunci oricare dintre Părți va avea dreptul să notifice celeilalte Părți încetarea prezentului Contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese. Delegatul va avea obligația de a presta Serviciului în continuare pe o durată de cel mult 90 (nouăzeci) de Zile, în vederea asigurării continuității Serviciului.

(5) Oricare dintre Părți va putea cere modificarea Contractului, în vederea menținerii echilibrului contractual/financiar în situația în care o Modificare Legislativă face una sau mai multe clauze importante ale prezentului Contract sau toate drepturile și obligațiile Delegatului în baza prezentului Contract să devină ilegale sau imposibil de realizat.

(6) Delegatarul nu va putea fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale dacă Delegatul nu mai beneficiază de folosința utilă și liniștită a Bunurilor Proprietate Publică;

(7) Prezentul Articol se va aplica și în situația în care, ca urmare a adoptării unor hotărâri sau a altor reglementări de către Delegatar (care nu sunt emise în vederea respectării de către Delegatar a oricărei Modificări Legislative) va rezulta o creștere a costurilor Delegatului sau o majorare a obligațiilor Delegatului.

## CAPITOLUL VII. MODIFICAREA CONTRACTULUI

### ARTICOLUL 27 –MODIFICAREA CONTRACTULUI PRIN ACORDUL PĂRȚILOR

(1) Modificarea prezentului Contract se face numai prin act adițional încheiat în scris între Părțile contractante, în condițiile permise de Lege.

(2) Contractul nu poate fi modificat în sensul introducerii în obiectul acestuia a unei activități care nu a făcut obiectul delegării gestiunii, conform Legii.

### ARTICOLUL 28 – MODIFICAREA UNILATERALĂ A PĂRȚII REGLEMENTARE A CONTRACTULUI DE CĂTRE DELEGATAR

Delegatarul poate modifica unilateral cerințele legate de modul de gestiune și de prestare a Serviciului care sunt prevăzute în Regulamentul Serviciului sau Caietul de Sarcini al Serviciului, atașate ca Anexele nr. 1 și nr. 2 la prezentul Contract, prin modificarea acestor documente și înlocuirea respectivelor anexe, prin act adițional la Contract, cu noul Regulament al Serviciului și/sau noul Caiet de Sarcini al Serviciului după caz. În cazul în care aceste modificări afectează echilibrul contractual se vor aplica prevederile Articolului 26 (“Menținerea echilibrului contractual”).

## CAPITOLUL VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

### ARTICOLUL 29 – CAUZELE DE ÎNCETARE A CONTRACTULUI

(1) Prezentul Contract încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei pentru care a fost încheiat, dacă Părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia conform prevederilor Articolului 3 (“Durata Contractului, Perioada de Mobilizare și Data Începerii”), și conform Legii în vigoare la data prelungirii;

- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către Delegatar, cu plata unei despăgubiri juste și prelabile în sarcina Delegatarului;
  - c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către Părți, prin reziliere, conform Articolului 30 ("Rezilierea Contractului"), prin reziliere cu plata unei despăgubiri în sarcina Părții în culpă;
  - d) în condițiile prevăzute la Articolul 25 ("Forța Majoră"), fără plata unei despăgubiri;
  - e) în situația în care, în urma parcurgerii procedurilor speciale prevăzute la Articolul 26 ("Menținerea echilibrului contractual"), este permisă încetarea Contractului;
  - f) în cazul falimentului Delegatului;
  - g) dacă Părțile convin încetarea Contractului, prin act adițional la acesta, respectând Legea aplicabilă, în vigoare la acea dată.
- (2) În cazul încetării Contractului înainte de termen, se va acorda un preaviz de 30 (treizeci) de Zile, cu excepția cazurilor în care sunt prevăzute în mod expres în cuprinsul Contractului, alte termene pentru preaviz.
- (3) Delegatul va coopera deplin pentru preluarea gestiunii Serviciului cu noul operator căruia i se va delega gestiunea Serviciului sau cu Delegatarul, după caz, în sensul următoarelor:
- a) să mențină legătura cu Delegatarul și /sau noul operator, să furnizeze asistență și sprijin privind Serviciul și transferul lor către Delegatar sau noul operator;
  - b) să furnizeze Delegatarului și noului operator toate informațiile privind Imobilele;
  - c) în timpul Contractului sau după încetarea acestuia, să nu acționeze în niciun fel, direct sau indirect, care să prejudicieze, să împiedice sau să facă dificil transferul gestiunii Serviciului.
- (4) Pentru evitarea oricărui dubiu, Părțile confirmă că încetarea prezentului Contract, indiferent de motivul încetării:
- a) nu va elibera nicio Parte de vreo răspundere sau obligație legată de vreo acțiune sau omisiune care revine unei astfel de Părți până la Data Încetării;
  - b) nu va afecta obligațiile Părților care sunt prevăzute de prezentul Contract în legătură cu încetarea și oricare alte prevederi ale prezentului Contract care sunt formulate pentru a rămâne în vigoare după Data Încetării.

## ARTICOLUL 30 – REZILIEREA CONTRACTULUI

### 31.1. Rezilierea Contractului din culpa Delegatului

30.1.1. Delegatarul va avea dreptul (dar nu și obligația) să rezilieze prezentul Contract, în momentul survenirii oricăruia dintre următoarele evenimente („Obligații Încălcate”):

- a) o încălcare semnificativă, de către Delegat, a oricăreia dintre obligațiile sale, asumate în baza prezentului Contract, care are un efect negativ semnificativ asupra drepturilor sau obligațiilor Delegatarului sau asupra capacității Delegatarului de a respecta orice prevedere legală în vigoare și a cărei încălcare nu a fost remediată de către Delegat, în conformitate cu Articolul 30.1.2;
- b) nerespectarea repetată și nejustificată a Indicatorilor de Performanță;
- c) nerealizarea corespunzătoare sau la termenul prevăzut a lucrărilor care sunt în sarcina sa conform prezentului Contract, Regulamentului Serviciului sau Caietului de Sarcini;

- d) renunțarea la sau abandonarea culpabilă a Serviciului, de către Delegat;
- e) nerespectarea Articolului 18 ("Sub-delegarea și cesiunea") din prezentul Contract;
- f) nefurnizarea sau ascunderea de informații semnificative, ce trebuie furnizate Delegatarului sau împiedicarea Delegatarului de a-și exercita drepturile de monitorizare în legătură cu executarea prezentului Contract, astfel cum sunt acestea stabilite de clauzele contractuale;
- g) orice constituire de garanții sau grevare cu sarcini a unuia sau mai multor Imobile;
- h) Delegatul nu a încheiat sau nu a menținut în vigoare asigurările prevăzute de prezentul Contract și Anexa nr. 7 ("Asigurări") la Contract;
- i) practici corupte ale Delegatului în conformitate cu Articolul 17 ("Clauza de prevenire a corupției");
- j) alte încălcări semnificative ale obligațiilor contractuale care sunt prevăzute expres de prezentul Contract ca reprezentând cauze de reziliere a Contractului.

30.1.2. În cazul în care Delegatarul devine îndreptățit să rezilieze prezentul Contract în baza Articolului 30.1.1:

- a) Delegatarul va trimite Delegatului, în scris, o notificare, menționând felul și întinderea respectivei neîndepliniri a obligațiilor ("Notificare de Încălcare"). Dacă o astfel de notificare este transmisă, Delegatul va fi îndreptățit să remedieze această încălcare în termen de 90 (nouăzeci) de Zile de la data primirii de către Delegat a acestei notificări ("Perioada de Remediere").
- b) În cazul în care se constata printr-o evaluare agreata de ambele parti ca perioada de remediere necesita un termen mai mare de 90 Zile, partile vor conveni în scris prelungirea perioadei de remediere, inasa nu mai mult de 30 de Zile Lucratoare.
- c) În cazul în care Delegatarul a transmis Notificarea de Încălcare și dacă încălcarea nu este remediată în Perioada de Remediere, Delegatarul poate rezilia prezentul Contract, în conformitate cu prevederile literei (d) a prezentului Articol 30.1.2.
- d) Atunci când o Obligație Încălcată nu poate fi remediată în mod rezonabil în Perioada de Remediere menționată, Delegatul va lua toate măsurile necesare pentru remedierea încălcării respective în cea mai mare măsură posibilă în timpul Perioadei de Remediere și va face propuneri Delegatarului, anterior expirării respectivei perioade, privind finalizarea remedierii respectivei Obligații Încălcate.
- e) În cazul în care Delegatarul nu acceptă propunerile rezonabile de remediere, conform legislației în vigoare, ale Delegatului sau dacă, după acceptarea propunerilor respective, Delegatul nu remediază Obligația Legală Încălcată, în conformitate cu aceste propuneri, Delegatarul poate, printr-o notificare scrisă, adresată Delegatului, să rezilieze Contractul, iar Contractul va înceta, în termen de 90 de zile de la prima notificare în acest sens, începând cu data prevăzută în această notificare.
- f) Delegatarul își rezervă dreptul de a denunța unilateral contractul, printr-o notificare scrisă adresată Delegatului, fără nici o compensație, dacă acesta din urmă dă faliment, cu condiția ca această denunțare să nu prejudicieze sau să afecteze dreptul la acțiune sau despăgubire pentru Delegat. În acest caz, Delegatul are dreptul de a pretinde numai plata corespunzătoare pentru partea din Contract îndeplinită până la data denunțării unilaterale a contractului.

## 30.2 Rezilierea Contractului din culpa Delegatarului

30.2.1. Delegatul va avea dreptul (dar nu și obligația) să rezilieze prezentul Contract în caz de încălcare importantă, de către Delegat, a oricăreia din obligațiile asumate în baza prezentului

Contract, care are un efect negativ semnificativ demonstrat asupra drepturilor sau obligațiilor Delegatului, în baza prezentului Contract.

30.2.2. În cazul în care Delegatul are dreptul să rezilieze prezentul Contract în baza Articolului 30.2.1, se va aplica *mutatis mutandis* procedura prevăzută la Articolul 30.1.1.

## CAPITOLUL IX ALTE CLAUZE

### ARTICOLUL 31 – POLITICA PRIVIND FORȚA DE MUNCĂ

(1) Delegatul va asigura forța de muncă necesară pentru furnizarea Serviciului, precum și formarea profesională a salariaților, în conformitate cu prevederile legale în vigoare și în limita Bugetului de venituri și cheltuieli aprobat. Delegatul este răspunzător de angajarea în prestarea Serviciului a unui număr suficient de persoane, în limita bugetului aprobat, cu abilitățile, îndemnările, cunoștințele, instruirea, calificările, autorizările și experiența necesare și adecvate unei bune desfășurări a Serviciului, pe toată Durata Contractului.

(2) Delegatul se va asigura că toți angajații săi implicați în prestarea Serviciului vor fi instruiți corespunzător cu:

- a) sarcina sau sarcinile pe care angajatul le va executa;
- b) toate prevederile importante ale Contractului, inclusiv Regulamentul Serviciului și Caietul de Sarcini al Serviciului, anexe la prezentul Contract;
- c) toate procedurile și standardele convenite între Părți la anumite intervale de timp;
- d) toate procedurile, regulile, regulamentele și legile aplicabile pentru prestarea Serviciului, inclusiv regulile de sănătate și securitate în muncă, riscul de incendiu și prevederile în caz de incendiu;

(3) Delegatul se va asigura că execuția Lucrărilor precum și exploatarea, întreținerea și reparația Imobilelor se realizează cu personal autorizat în funcție de complexitatea Lucrărilor și specificul locului de muncă.

(4) Delegatul va furniza mijloace de identificare a personalului angajat și va solicita personalului să poarte și să aibă la vedere însemnele de identificare pe toată durata furnizării/prestării Serviciului.

(5) Delegatul se va asigura ca personalul propriu își îndeplinește îndatoririle în conformitate cu prezentul Contract.

(6) Pe perioada executării prezentului Contract, Delegatul se va conforma politicilor referitoare la conduita personalului (inclusiv cele referitoare la măsurile de siguranță) existente în Regulamentul său intern. Delegatul va avea dreptul să solicite Delegatului comunicarea Regulamentului intern și modificarea Regulamentului intern în măsura în care solicitarea de modificare este rezonabilă, în legătură cu dispoziții ale Regulamentului care afectează modul de prestare a Serviciului și în conformitate cu Legea aplicabilă. dispozițiile legale aplicabile. După aprobarea Regulamentului intern, Delegatul îl va afișa pe site-ul companiei și îl va aduce la cunoștință tuturor angajaților, făcând dovada acestei formalități către Delegat prin prezentarea semnăturilor de luare la cunoștință. Delegatul va lua măsuri disciplinare corespunzătoare împotriva oricărei persoane angajate de acesta care nu respectă prevederile Regulamentului intern.



(7) Delegatul este răspunzător în întregime de angajarea și de condițiile de lucru ale angajaților săi.

(8) Delegatul este răspunzător și va suporta toate costurile și cheltuielile legate de angajarea personalului, și achitarea la timp a salariilor.

(9) În cazul încetării prezentului Contract, Delegatul este de acord, iar Delegatarul se angajează să preia direct sau să asigure preluarea de către noul operator al Serviciului, în măsura în care va fi posibil, a salariilor Delegatului, care sunt afectați de către acesta furnizării/prestării Serviciului.

(10) Personalul angajat al Delegatului beneficiază de toate drepturile prevăzute în contractul colectiv sau individual de muncă. Delegatul va întocmi planuri anuale, pe categorii profesionale de angajați, în vederea perfecționării acestora, prin participarea lor la cursuri, seminarii, instruirii în limita Bugetului de Venituri și Cheltuieli aprobat.

(11) Numărul angajaților Delegatului va fi stabilit de acesta, în funcție de politicile proprii, dar să fie suficient pentru furnizarea/prestarea Serviciului.

(12) Delegatul va lua toate măsurile necesare privind igiena, sănătatea, securitatea la locul de muncă și normele de protecție a muncii, în conformitate cu Legea. Delegatul va aplica metode sigure de lucru pentru toate activitățile prestate în sensul Contractului sau orice alte activități care au legătură cu acesta, pentru a asigura securitatea și sănătatea propriilor angajați, precum și a reprezentanților Delegatarului și a oricărei alte persoane care intra în incintele Delegatului. Principiile și metodele privind sănătatea și securitatea în muncă aplicate de Delegat vor fi în conformitate cu Legea.

(13) Delegatul preia personalul direct implicat în prestarea Serviciului din cadrul Administrației Fondului Imobiliar.

## ARTICOLUL 32 - CONFIDENȚIALITATE

(1) Părțile convin că prevederile prezentului Contract nu vor fi tratate ca Informații Confidențiale și pot fi dezvăluite fără restricții.

(2) Fiecare Parte va păstra confidențiale toate Informațiile Confidențiale primite de la cealaltă Parte în legătură cu prezentul Contract și va face toate eforturile pentru a împiedica salariații și alte persoane aflate în relații de subordonare să dezvăluie astfel de Informații Confidențiale vreunei persoane.

(3) Alineatul (2) de mai sus nu se va aplica: Nici unei dezvăluiri de informații care este solicitată de către orice persoană care își îndeplinește obligațiile conform prezentului Contract, în scopul îndeplinirii acelor obligații;

a) oricărei informații cu privire la care o Parte poate demonstra că este deja sau devine general disponibilă și în domeniul public, altfel decât în urma încălcării prezentului Articol;

b) oricărei dezvăluiri cu scopul de a permite luarea unei decizii de către o Autoritate Competentă sau de către o instanță judecătorească ori tribunal arbitral;

c) oricărei dezvăluiri care este solicitată în temeiul oricărei cerințe prevăzute de Lege care are efecte asupra Părții care face dezvăluirea sau al regulilor oricărei burse de valori sau Autorității Competente, care are forță juridică obligatorie sau, dacă nu are forță juridică obligatorie, conformarea față de aceasta constituie o practică generală a persoanelor supuse reglementărilor bursei de valori sau ale Autorității Competente respective;

d) oricărei dezvăluiri de informații care sunt deja în mod legal în posesia Părții ca destinatar, înainte de dezvăluirea acestora de către Partea care face dezvăluirea;

e) oricărei furnizări de informații către consultanții profesionali ai Părților;



f) oricărei dezvăluiri de către Delegatar a unor informații legate de Serviciu și oricărei alte informații care pot fi solicitate în scopul efectuării unui proces de audit, către un delegat ulterior cu privire la Serviciu, inclusiv către consultanții săi, în cazul în care Delegatarul decide organizarea unei noi proceduri pentru atribuirea gestiunii Serviciului;

g) oricărei înregistrări sau evidențe a Autorizațiilor și înregistrări de proprietate necesare; sau

h) oricărei dezvăluiri făcute în scopul examinării și certificării conturilor uneia dintre Părți.

(4) Când dezvăluirea este permisă în baza alineatului de mai sus, altfel decât conform literelor b), d), e), g) și h) de mai sus, Partea care furnizează informațiile se va asigura că destinatarul informațiilor este supus aceluiași obligații de confidențialitate ca și cele cuprinse în prezentul Contract.

(5) Delegatul nu va utiliza prezentul Contract sau orice informații emise sau furnizate de sau în numele Delegatarului în legătură cu prezentul Contract altfel decât pentru scopurile prezentului Contract, decât cu acordul scris al Delegatarului.

(6) La sau înainte de Data Încetării, Delegatul se va asigura că toate documentele sau evidențele computerizate aflate în posesia, deținția sau sub controlul său, care conțin informații referitoare la Serviciu sunt transmise Delegatarului.

### **ARTICOLUL 33 – PROPRIETATE INTELECTUALĂ ȘI DREPTURI DE AUTOR**

(1) În relația dintre Părți, Delegatul își va păstra dreptul de autor și alte drepturi de proprietate intelectuală/industrială asupra Documentației Tehnice și a altor documente de proiectare elaborate de către acesta, până la aprobarea acestor documente de către Delegatar, dată de la care devin proprietatea sa.

(2) Anterior aprobării menționate la alin. (1) Delegatul, prin semnarea Contractului, autorizează Delegatarul să copieze, să folosească și să transmită Documentația Tehnică și alte documente de proiectare elaborate de către Delegat, inclusiv modificările aduse acestora.

(3) Orice rezultate ori drepturi, inclusiv drepturi de autor sau alte drepturi de proprietate intelectuală ori industrială, dobândite în executarea contractului de servicii vor fi proprietatea exclusivă a Delegatarului, care le va putea utiliza, publica, cesiona ori transfera așa cum va considera de cuviință, fără limitare geografică ori de altă natură, cu excepția situațiilor în care exista deja asemenea drepturi de proprietate intelectuală ori industrială.

### **ARTICOLUL 34 – TAXE**

Toate obligațiile fiscale (taxe, impozite etc.) decurgând din prestarea Serviciului sau din activitatea proprie vor fi suportate de către Partea căreia, în conformitate cu Legea, îi incumbă respectiva obligație fiscală.

### **ARTICOLUL 35 – CONFLICTUL DE INTERESE**

(1) Delegatul va lua toate măsurile necesare pentru a preveni sau îndepărta orice situație care are sau poate avea ca efect compromiterea executării prezentului Contract în mod obiectiv și imparțial. Astfel de situații pot apărea ca rezultat al intereselor economice, afinităților politice sau naționale, legăturilor de familie sau emoționale ori al altor legături sau interese comune. Oricare ar fi situația, apariția unui conflict de interese trebuie notificată de către Delegat imediat Delegatarului, în scris.

(2) Delegatul se va asigura că personalul său, inclusiv cel de conducere, nu se află într-o situație care poate da naștere unui conflict de interese. În cazul în care se constată existența unui conflict de interese, Delegatul va lua măsuri imediate de înlăturare a conflictului de interese constat



(3) Delegatarul își rezervă dreptul de a verifica dacă măsurile luate de Delegat în conformitate cu prevederile prezentului Articol sunt adecvate și de a solicita luarea de măsuri suplimentare dacă va considera acest lucru ca fiind necesar.

(4) Delegatul se va abține de la orice legături și relații, comerciale sau de altă natură, care au sau pot avea ca efect compromiterea independenței sale sau a personalului său. În cazul în care Delegatul nu poate menține această independență, Delegatarul are dreptul de a rezilia Contractul, conform procedurii prevăzute de Articolul 30 ("Rezilierea Contractului") fără a aduce atingere dreptului Delegatarului de a solicita despăgubiri pentru orice daune suferite ca urmare a acestei situații.

### ARTICOLUL 36 - COMUNICĂRI

(1) Orice comunicare între Părți, referitoare la îndeplinirea prezentului Contract, trebuie să fie transmisă la următoarele adrese, cu confirmare de primire și în atenția următoarelor persoane:

a) Pentru Delegat

În atenția: Manager de Contract, Dl./D-na .....

Adresa: .....

Fax: .....

E-mail: .....

b) Pentru Delegatar

În atenția: Dl./D-na .....

Adresa: .....

Fax: .....

E-mail: .....

c) De asemenea, pentru Autoritatea Municipală

În atenția: Dl./D-na .....

Adresa: .....

Fax: .....

E-mail: .....

(2) Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii, cât și în momentul primirii.

(3) Comunicările între părți se pot face și prin, fax sau e-mail sub condiția confirmării de primire.

(4) Dacă notificarea este transmisă prin poștă, aceasta se va face prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și este considerată ca fiind primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal de destinație pe confirmarea de primire.

(5) Dacă notificarea este transmisă prin fax sau e-mail, ea va considerată primită în prima Zi Lucrătoare după data transmiterii.

(6) Notificările orale nu vor fi luate în considerare drept comunicări de vreuna dintre Părți dacă nu sunt confirmate prin una dintre metodele prevăzute în alineatele de mai sus.





## ARTICOLUL 37 – DREPTURILE TERȚILOR

Nici un element din prezentul Contract, fie expres, fie implicit, nu va conferi drepturi sau compensații conform sau în temeiul prezentului Contract vreunei alte persoane, alta decât Părțile și succesorii lor respectivi, nici nu va elibera sau exonera de obligații sau răspundere vreo altă persoană, terță față de vreuna dintre Părți, nici nu va conferi vreun drept de subrogare sau vreun drept de acțiune împotriva vreunei Părți din prezentul Contract.

## ARTICOLUL 38 - RENUNȚARE

(1) Nicio renunțare nu va avea vreun efect juridic decât dacă este expres indicată ca fiind o renunțare și comunicată în scris celeilalte Părți, conform regulilor de comunicare dintre Părți stipulate la Articolul 36 (“Comunicări”) din Contract, și nicio altă acțiune, fapt sau omisiune nu va putea fi interpretată ca renunțare la vreun drept, termen sau prevedere a din prezentul Contract de către vreuna dintre Părți.

(2) Nici o renunțare făcută de o Parte la orice termen sau condiție din prezentul Contract, o dată sau de mai multe ori, nu va fi considerată sau interpretată ca o renunțare viitoare la același sau la alte termene sau condiții din Contract.

(3) Renunțarea unei Părți de a invoca încălcarea unei clauze contractuale sau a unei obligații de către cealaltă Parte nu va fi interpretată în nicio circumstanță ca renunțare la invocarea viitoarelor încălcări ale aceleași sau ale alte clauze contractuale ori ale aceleași sau ale alte obligații ce către aceeași Parte. Dacă oricare dintre Părți încalcă o obligație contractuală, renunțarea din partea Părții prejudiciate de a invoca dreptul său de a cere executarea obligației contractuale nu va fi interpretată ca o renunțare la dreptul însuși. Neexercitarea sau exercitarea cu întârziere de către una dintre Părți a unui drept conferit de prezentul Contract nu poate fi interpretat ca o renunțare la dreptul respectiv.

## ARTICOLUL 39 – NULITATEA CONTRACTULUI ȘI DIVIZIBILITATEA PREVEDERILOR SALE

(1) Dacă în orice moment ulterior Datei Semnării, orice Articol sau prevedere a prezentului Contract sunt declarate de orice instanță de judecată competentă, printr-o hotărâre definitivă ca fiind nelegale, nule sau că inaplicabile, conform Legii, respectivul Articol sau prevedere nu va avea forță juridică și efect juridic, dar nelegalitatea sau inaplicabilitatea lor nu va avea vreun efect asupra validității și aplicabilității oricăror alte prevederi ale prezentului Contract, care vor rămâne în continuare valide și aplicabile în măsura permisă de Lege.

(2) Nulitatea sau inaplicabilitate oricărui Articol sau oricărei prevederi din prezentul Contract va fi stabilită în conformitate cu Articolul 41 („Legea aplicabilă și soluționarea litigiilor”) din prezentul Contract. Părțile convin să depună toate eforturile pentru a negocia o modificare echitabilă a Articolelor sau prevederilor acestui Contract care sunt anulate sau inaplicabile, iar validitatea sau aplicabilitatea celorlalte prevederi ale Contractului nu vor fi afectate prin aceasta.

## ARTICOLUL 40 – MENȚINEREA UNOR PREVEDERI DUPĂ DATA ÎNCETĂRII

Părțile convin ca la încetarea din orice cauze a Contractului, prevederile privind obligațiile Delegatului de menținere a continuității Serviciului pentru o perioadă de maxim 90 (nouăzeci) de Zile, precum și Articolul 41 (“Legea aplicabilă și soluționarea litigiilor”), Articolul 21 (“Răspunderea, penalități și despăgubiri în sarcina Delegatului”), Articolul 32 (“Confidențialitate”), Articolul 34 (“Taxe”), vor rămâne în vigoare și își vor produce efectele în legătură cu toate aspectele contractuale care pot apărea sau se pot menține în continuare după Data Încetării Contractului.



## ARTICOLUL 41 – LEGEA APLICABILĂ ȘI SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

(1) Părțile convin că acest Contract va fi interpretat și executat conform legilor din România.

(2) În cazul unei dispute sau neînțelegeri privind interpretarea sau executarea Contractului, Părțile vor face toate eforturile necesare pentru a soluționa pe cale amiabilă orice dispută în termen de 30 (treizeci) de Zile (sau o perioadă mai lungă dacă Părțile convin astfel) din momentul în care una dintre Părți a comunicat în scris celeilalte Părții existența unei dispute și obiectul acesteia. Dacă disputa nu poate fi soluționată pe cale amiabilă, atunci oricare dintre Părți poate notifica în scris despre imposibilitatea ajungerii la o soluție și în urma acestei notificări fie Parte care a trimis notificarea, fie Partea notificată poate supune spre soluționare disputa în fața instanțelor judecătorești competente din România.

Prezentul Contract este încheiat în limba română, în ..... exemplare originale, câte unul pentru fiecare.

**DELEGATAR**

Primar .....

**DELEGAT**

Reprezentant .....



*Anexa nr. 1 la  
Contractul de delegare a gestiunii serviciilor de întreținere, reparații curente, reabilitare, și administrare a  
fondului imobiliar aflat în proprietatea Municipiului București și/sau în administrarea Consiliului  
General al Municipiului București (domeniul privat al statului)*

**REGULAMENTUL SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI  
IMOBILIAR AFLAT ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI  
BUCUREȘTI SI IN DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI**

**aprobat prin HCGMB nr. 101 / 22.02.2018**



*Anexa nr. 2 la  
Contractul de delegare a gestiunii serviciilor de întreținere, reparații curente, reabilitare, și administrare a  
fondului imobiliar aflat în proprietatea Municipiului București și/sau în administrarea Consiliului  
General al Municipiului București (domeniul privat al statului)*

**CAIETUL DE SARCINI PRIVIND SERVICIUL PUBLIC DE ADMINISTRARE A  
FONDULUI IMOBILIAR SI A SPATIILOR CU ALTA DESTINATIE AFLATE IN  
DOMENIUL PUBLIC SI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BUCURESTI SI IN DOMENIUL  
PRIVAT AL STATULUI**

**aprobat prin HCGMB nr. 102 / 22.02.2018**



*Anexa nr. 3 la  
Contractul de delegare a gestiunii serviciilor de întreținere, reparații curente, reabilitare, și administrare a  
fondului imobiliar aflat în proprietatea Municipiului București și/sau în administrarea Consiliului  
General al Municipiului București (domeniul privat al statului)*

**LISTA IMOBILELOR DIN DOMENIUL PUBLIC SI DOMENIUL PRIVAT AL  
MUNICIPIULUI BUCURESTI SI DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI**

Lista imobilelor din domeniul public si domeniul privat al Municipiului Bucuresti si domeniul privat al statului va fi prezentata pana la Data Intrarii in Vigoare a Contractului.



*Anexa nr. 4 la  
Contractul de delegare a gestiunii serviciilor de întreținere, reparații curente, reabilitare, și administrare a  
fondului imobiliar aflat în proprietatea Municipiului București și/sau în administrarea Consiliului  
General al Municipiului București (domeniul privat al statului)*

## TARIFELE SERVICIULUI LA DATA ÎNCEPERII

Tarifele Serviciului la Data Inceperii vor fi prezentate pana la Data Intrarii in Vigoare a Contractului



*Anexa nr. 5 la  
Contractul de delegare a gestiunii serviciilor de întreținere, reparații curente, reabilitare, și administrare a  
fondului imobiliar aflat în proprietatea Municipiului București și/sau în administrarea Consiliului  
General al Municipiului București (domeniul privat al statului)*

## **PROGRAMUL DE LUCRĂRI**

Programul de lucrari va fi prezentat pana la Data Intrarii in Vigoare a Contractului.




*Anexa nr. 6 la  
Contractul de delegare a gestiunii serviciilor de întreținere, reparații curente, reabilitare, și administrare a  
fondului imobiliar aflat în proprietatea Municipiului București și/sau în administrarea Consiliului  
General al Municipiului București (domeniul privat al statului)*

## INDICATORII DE PERFORMANȚĂ



*Anexa nr. 6 la*  
**Contractul de delegare a gestiunii serviciilor de întreținere, reparații curente, reabilitare, și**  
**administrare a fondului locativ aflat în proprietatea Municipiului București și/sau în**  
**administrarea Consiliului General al Municipiului București**

**INDICATORII DE PERFORMANȚĂ ȘI DE CALITATE AI SERVICIULUI PUBLIC DE**  
**ADMINISTRARE A FONDULUI IMOBILIAR AFLAT ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL**  
**MUNICIPIULUI BUCUREȘTI ȘI ÎN DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI**

Nr. Crt.	Indicatori de calitate și de performanță	Valori Propuse	Valori aprobate
0	1	2	3
1.	Numărul de sesizări și reclamații privind serviciile prestate pe tipuri de activități și categorii de utilizatori		
	- administrare fond locativ		
	- administrare spații cu altă destinație decât cea de locuință		
2.	Pondere din numărul de reclamații de la pct. 1 care s-au dovedit justificate		
3.	Procentul de reclamații de la pct. 2 care au fost rezolvate		
4.	Numărul de reclamații justificate rezolvate în 48 de ore, raportat la numărul total de reclamații justificate rezolvate pe tipuri de activități:		
	- administrare fond locativ		
	- administrare spații cu altă destinație decât cea de locuință		
5.	Numărul de reclamații justificate rezolvate în 15 zile, raportat la numărul total de reclamații justificate rezolvate pe tipuri de activități:		
	- administrare fond locativ		
	- administrare spații cu altă destinație decât cea de locuință		
6.	Numărul de reclamații justificate rezolvate în 30 zile, raportat la numărul total de reclamații justificate rezolvate pe tipuri de activități:		
	- administrare fond locativ		
	- administrare spații cu altă destinație decât cea de locuință		
7.	Numărul de reclamații rezolvate privind calitatea activității prestate, raportat la numărul total de reclamații privind calitatea activității prestate		
8.	Pondere din numărul de reclamații de la pct. 7 care s-au dovedit justificate		
9.	Pondere din numărul de reclamații de la pct. 8 care s-au rezolvat		
10.	Numărul de reclamații scrise la care s-a răspuns în termen legal, raportat la numărul total de reclamații scrise, pe tipuri de activități:		
	- administrare fond locativ		
	- administrare spații cu altă destinație decât cea de locuință		
11.	Numărul de sesizări din partea Agenției de Mediu, Direcției de Sănătate Publică, Inspectoratului de Stat în Construcții, rezolvate, raportate la total sesizări primite		
12.	Numărul de utilizatori care au primit despăgubiri datorate culpei operatorului sau din cauza nerespectării condițiilor corespunzătoare de prestare a activității		
13.	Gradul de realizare a lucrărilor de întreținere a imobilelor aparținând fondului imobiliar, conform planului anual de lucrări și a bugetului de venituri și cheltuieli (BVC) aprobat		



14.	Gradul de realizare a lucrărilor de reparații curente a imobilelor din fondul imobiliar conform planului anual și a bugetului de venituri și cheltuieli.		
15.	Gradul de realizare a reparațiilor capital în conformitate cu programele anuale, pe tipuri de activități:		
	- administrare fond locativ		
	- administrare spații cu altă destinație decât cea de locuință		
16.	Gradul de achitare a datoriilor către bugetul de stat, local și fonduri speciale		
17.	Gradul de colectare a chiriilor pe tipuri de activități:		
	- administrare fond locativ		
	- administrare spații cu altă destinație decât cea de locuință		



*Anexa nr. 7 la  
Contractul de delegare a gestiunii serviciilor de întreținere, reparații curente, reabilitare, și administrare a  
fondului imobiliar aflat în proprietatea Municipiului București și/sau în administrarea Consiliului  
General al Municipiului București (domeniul privat al statului)*

## **ASIGURĂRILE**

Asigurarile vor fi prezentate pana la Data Intrarii in Vigoare a Contractului.





# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

## EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul privind aprobarea delegării serviciului de întreținere, reparații curente și administrare a fondului imobiliar aflat în proprietatea Municipiului București și/sau administrarea Consiliului General al Municipiului București (domeniul privat al statului) către Compania Municipală Imobiliara București S.A.

Activitatea de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului face parte din activitățile edilitar-gospodărești, specifice serviciilor de administrare a domeniului public și privat și se desfășoară sub autoritatea administrației publice locale iar operatorul înființat ca persoană juridică, va avea ca obiect de activitate prestarea acestui serviciu.

Contractul de delegare a gestiunii serviciilor de întreținere, reparații curente și administrare a fondului locativ aflat în proprietatea Municipiului București și/sau în administrarea Consiliului General al Municipiului București a fost întocmit pentru a se stabili drepturile și obligațiile municipiului București, în calitate de delegatar și Compania Municipală Imobiliara București S.A., în calitate de delegat, în vederea gestionării Serviciului Public de administrare a fondului locativ.

Contractul de delegare a gestiunii serviciilor de întreținere, reparații curente și administrare a fondului locativ aflat în proprietatea Municipiului București și/sau în administrarea Consiliului General al Municipiului București a fost întocmit de Autoritatea Municipală de Reglementare a Serviciilor Publice din Municipiul București și transmis spre aprobare prin hotărâre a Consiliului General al Municipiului București.

Contractul de delegare a gestiunii conține prevederi cu privire la drepturile și obligațiile părților, modul de executare a contractului (tarifele serviciului, monitorizarea contractului, investiții, bunuri utilizate în derularea contractului), precum și clauze specifice cazurilor de forță majoră, modificare sau reziliere a contractului, confidențialitate, etc.

Față de cele mai sus menționate, pe baza raportului de specialitate comun al Direcției Patrimoniu, Direcției Juridice, Direcției Generale Economice și Autorității Municipale de Reglementare a Serviciilor Publice și în conformitate cu prevederile art. 45 alin. 6 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată și actualizată, propun spre dezbateră Consiliului General al Municipiului București proiectul de hotărâre privind aprobarea delegării serviciului de întreținere, reparații curente și administrare a fondului imobiliar aflat în proprietatea Municipiului București și/sau administrarea Consiliului General al Municipiului București (domeniul privat al statului) către Compania Municipală Imobiliara București S.A.

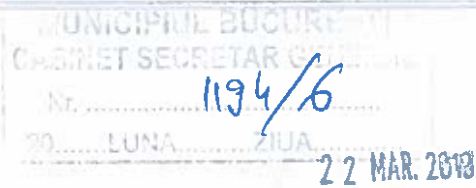
## PRIMAR GENERAL

Gabriela FIREA



Avizat,  
Direcția Juridic  
Director Executiv  
Adrian IORDACHE

Întocmit,  
Director Executiv  
Mariana PERȘUNARU



### RAPORT DE SPECIALITATE pentru aprobarea delegării serviciului de întreținere, reparații curente și administrare a fondului imobiliar aflat în proprietatea Municipiului București și/sau administrarea Consiliului General al Municipiului București (domeniul privat al statului) către Compania Municipală Imobiliara București S.A.

Prin Hotărârea C.G.M.B. nr. 102/2018 s-a aprobat studiul de oportunitate privind serviciul de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului și caietul de sarcini al serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al municipiului București și în domeniul privat al statului. Studiul însușit de Consiliul General al Municipiului București a recomandat delegarea gestiunii serviciului Companiei Municipale Imobiliara București S.A, iar compania își asumă în totalitate responsabilitatea realizării serviciului în condiții de profitabilitate, asigurând creșterea continuă a satisfacției utilizatorilor.

Urmare celor mai sus menționate Autoritatea Municipală de Reglementare a Serviciilor Publice – AMRSP a întocmit Contractul de delegare a gestiunii serviciilor de întreținere, reparații curente și administrare a fondului locativ aflat în proprietatea Municipiului București și/sau administrarea Consiliului General al Municipiului București pe care l-a transmis prin adresa nr. 302/06.02.2018 și adresa nr. 673/15.03.2018 în vederea transmiterii spre dezbatere și aprobare Consiliului General al Municipiului București.

Contractul de delegare a gestiunii a fost întocmit pentru a se stabili drepturile și obligațiile Municipiului București, în calitate de delegatar și Companiei Municipale Imobiliara București S.A, în calitate de delegat, pentru gestiunea Serviciului public de administrare a fondului locativ aflat în proprietatea Municipiului București și/sau administrarea Consiliului General al Municipiului București.

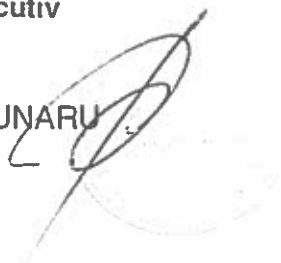
Contractul de delegare a gestiunii conține prevederi cu privire la drepturile și obligațiile părților, modul de executare a contractului (tarifele serviciului, monitorizarea contractului, investiții, bunuri utilizate în derularea contractului) precum și clauze specifice privind cazuri de forță majoră, modificarea sau rezilierea contractului, confidențialitate, etc.

Prin adresa nr. 15055/22.03.2018 înregistrată la Direcția Patrimoniu cu nr. 5007/22.03.2018, Administrația Fondului Imobiliar a transmis lista bunurilor proprietate publică a Municipiului București și lista bunurilor imobile ce aparțin domeniului privat al Municipiului București și domeniului privat al statului pentru locuințe, curți și spații cu altă destinație aflate în administrarea acestei instituții la data de 22.02.2018.

Față de cele menționate mai sus, s-a întocmit proiectul de hotărâre privind aprobarea delegării serviciului de întreținere, reparații curente și administrare a fondului imobiliar aflat în proprietatea Municipiului București și/sau administrarea Consiliului General al Municipiului București (domeniul privat al statului) către Compania Municipală Imobiliara București S.A.

**Direcția Patrimoniu,  
Director Executiv**

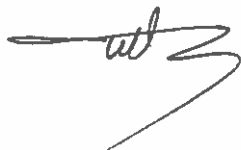
Mariana PERȘUNARU



**Direcția Generală Economică**

**Director General**

Ștefan Cristinel MITROI



**Director General  
Autoritatea Municipală de  
Reglementare a Serviciilor Publice**

Adrian CRISTEA



**Direcția Juridică**

**Director Executiv**

Adrian VORDACHE

