

## CONTRACT DE MANDAT

Nr. .... /.....

Prezentul contract se încheie în conformitate cu prevederile Codului civil, ale art. 10 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 158/2011, cu modificările și completările ulterioare, în baza înștiințării aprobării indicatorilor tehnico-economici primarului (coordonator local) al ..... (municipiul/orașul/comuna/sectorul ..... al municipiului București) nr. .... din data ..... și a Hotărârii adunării generale a proprietarilor ..... nr. .... din data .....

Prezentul contract se încheie între următoarele părți:

**1. Sectorul 3 al Municipiului București**, cu sediul în localitatea/sectorul 3, județul/municipiul București, Calea Dudești nr. 191, telefon 0213180323, fax 0213180333, reprezentat de **Robert Sorin Negoită, Pimar (Coordonator local), în calitate de mandatar**,

și

**2. Asociația de proprietari** cu sediul în localitatea București, sectorul 3, Str. ...., telefon ....., fax ....., cont ....., deschis ....., cod fiscal ....., reprezentată prin dnul./dna. ...., în calitate de Președinte, posesor al actului de identitate tip CI/BI seria ....., nr. ...., eliberat de ..... la data de ....., domiciliat în ....., Str. .... nr. ...., bloc ....., sc. ...., ap. ...., sectorul 3, născut la data de ....., în ....., fiul/fiica lui ..... și al ....., cod numeric personal ....., în calitate de **mandant**.

### CAPITOLUL I

#### Obiectul contractului

**Art. 1.–(1)** Obiectul prezentului contract îl constituie mandatarea de către asociația de proprietari (mandant), beneficiar al investiției, a coordonatorului local (mandatar) să stabilească și să efectueze, în numele și pentru mandant, cu titlu gratuit, măsurile și acțiunile ce se impun, în condițiile și cu respectarea prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 18/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 158/2011, cu modificările și completările ulterioare, pentru creșterea performanței energetice a blocului de locuințe.

**(2)** Finanțarea executării lucrărilor de intervenție se asigură în conformitate cu prevederile art. 13 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 18/2009, cu modificările și completările ulterioare.

Cota ce revine asociației de proprietari, conform articolului mai sus menționat, se va recupera prin mecanismul de recuperare a sumelor avansate de Sectorul 3 al Municipiului București pentru asigurarea contribuției proprii a asociației de proprietari, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 85/23.04.2015.

## **CAPITOLUL II**

### **Obligațiile părților contractante**

**Art. 2.** - Obligațiile mandatarului (coordonator local) sunt următoarele:

a) să elaboreze documentația de atribuire a contractelor de proiectare și execuție a lucrărilor de intervenție *pentru creșterea performanței energetice a imobilului*;

b) să organizeze procedurile de achiziție publică, să semneze și să gestioneze contractele de achiziție publică pentru prestarea serviciilor de proiectare și execuție a lucrărilor de intervenție *pentru creșterea performanței energetice a imobilului*;

c) să asigure întocmirea documentației de avizare pentru lucrările de intervenție și să supună aprobării, conform legii, indicatorii tehnico-economici pentru lucrările de intervenție *pentru creșterea performanței energetice a imobilului*;

d) să transmită indicatorii tehnico-economici din documentația de avizare pentru lucrările de intervenție în vederea luării la cunoștință de către asociația de proprietari despre conținutul acestora în vederea transmiterii acordului scris cu privire la nivelul maximal al cheltuielilor corespunzătoare cotei de finanțare ce revine asociației;

e) să notifice mandantului documentația de avizare pentru lucrările de intervenție și indicatorii tehnico-economici aprobați care stau la baza completării contractului de mandat, prin act adițional, cu valorile și durata lucrărilor de intervenție și sumele aferente cotelor de participare ale părților;

f) să transmită mandantului actul adițional la prezentul contract de mandat, cuprinzând valoarea lucrărilor de intervenție, cota-parte ce revine mandantului pentru executarea lucrărilor și durata de execuție a lucrărilor de intervenție;

g) să contracteze executarea lucrărilor de intervenție după semnarea actului adițional la contractul de mandat;

h) să emită certificatul de urbanism, autorizația de construire și ordinul de începere a lucrărilor;

i) să organizeze recepția la terminarea lucrărilor și recepția finală după expirarea garanției de bună execuție;

j) să predea mandantului documentația legală pentru completarea cărții tehnice a construcției;

k) să efectueze plata lucrărilor de intervenție executate, în cotele și în condițiile prevăzute de Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 18/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 158/2011, cu modificările și completările ulterioare, conform documentelor de plată;

l) să solicite mandantului virarea sumei aferente părții ce îi revine, pe baza deconturilor de plată a lucrărilor executate;

m) să desfășoare orice acțiuni necesare executării în condiții de eficiență a lucrărilor de intervenție *pentru creșterea performanței energetice a imobilului* la blocul de locuințe;

n) să înștiințeze mandantul asupra existenței oricărei situații de natură să îi prejudicieze interesele, precum și asupra acțiunilor întreprinse;

o) să stabilească, după caz, pentru recuperarea sumelor avansate de către autoritatea locală, taxa de reabilitare termică, a proprietarilor/asociației de proprietari care au/a depus cerere pentru asigurarea cofinanțării de către autoritatea locală a executării lucrărilor de intervenție.

p) mandatarul nu va fi răspunzător pentru prejudiciile cauzate imobilului prin acțiunea mandantului sau a altor persoane sau drept consecință a utilizării și întreținerii incorecte a blocului.

r) mandatarul nu este răspunzător pentru modificări apărute/ce vor apărea în legislație cu privire la reglementări fiscale/financiare.

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

**Art. 4.** - Obligațiile mandantului (asociația de proprietari) sunt următoarele:

**A.** Obligațiile membrilor asociației de proprietari sunt:

a) să ia cunoștință de conținutul indicatorilor tehnicoeconomici din documentația de avizare și să transmită acordul scris cu privire la nivelul maximal al cheltuielilor corespunzătoare cotei de finanțare ce revine asociației;

b) să hotărască, după caz, cu privire la depunerea cererii de finanțare, a proprietarilor/asociației de proprietari, pentru asigurarea cofinanțării de către autoritatea locală a sumelor reprezentând cota-parte ce revine în sarcina asociației pentru executarea lucrărilor de intervenție - sumele avansate de către autoritatea locală urmează a fi recuperate prin taxa de reabilitare termică;

c) să își însușească valorile și durata de execuție a lucrărilor de intervenție pentru creșterea performanței energetice a imobilului cuprinse în documentația de avizare pentru lucrările de intervenție și în indicatorii tehnico-economici;

d) să împuternicească președintele asociației de proprietari să semneze actul adițional la contractul de mandat și să semneze atât procesul verbal la terminarea lucrărilor cât și recepția finală;

e) să constituie suma necesară cofinanțării corespunzătoare cotei-parte indivize și/sau, în cazul în care această sumă nu este constituită, să achite taxa de reabilitare termică, conform prevederilor O.U.G. nr.18/2009, cu modificările și completările ulterioare, în condițiile în care nu există o altă reglementare legală ;

f) să desemneze un reprezentant pentru recepția la terminarea lucrărilor și pentru recepția finală;

g) să permită desfășurarea lucrărilor de reabilitare termică în conformitate cu contractul de execuție și cu prevederile autorizației de construire. În cazul în care membri ai asociației de proprietari refuză să permită desfășurarea lucrărilor de reabilitare, asociația va suporta costurile datorate intarzierii executării acestor lucrări precum și daunele cauzate mandatarului în relațiile cu terții ;

h) să pună la dispoziția constructorului suprafața ce urmează a face obiectul reabilitării liberă de orice suport sau structură publicitară, în caz contrar acestea urmează a fi demontate de către constructor sau de către reprezentanții mandatarului pe cheltuiala asociației de proprietari ;

i) să pună la dispoziția constructorului spațiul destinat parcării de reședință, în situații excepționale ;

j) să nu efectueze în perioada de garanție a lucrării nici o intervenție, de orice natură la toate lucrările de reabilitare termică realizate în baza prezentului contract ;

k) să efectueze plata lucrărilor de intervenție executate, pentru creșterea performanței energetice a imobilului, în cotele și în condițiile prevăzute de Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 18/2009, cu modificările și completările ulterioare, *Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 3* ce va reglementa schema de finanțare la momentul contractării lucrărilor de intervenție ;

l) în situația în care s-a făcut proiectarea lucrărilor de intervenție efectuată de coordonatorul local (expertiză tehnică, audit energetic, documentație de avizare a lucrărilor, documentație tehnică pentru autorizarea lucrărilor de intervenție și obținerea autorizației de construire, proiect tehnic și al detaliilor de execuție, documentație de achiziție pentru contractarea executării lucrărilor, montarea schelelor, precum și alte cheltuieli aferente), iar asociația de proprietari renunță la execuția lucrărilor de intervenție pentru creșterea performanței energetice a blocului, aceasta va suporta cheltuielile efectuate pentru proiectarea lucrărilor de intervenție ;

m) în cazul în care la data semnării procesului verbal de recepție a lucrărilor mandatarul constată anumite lucrări nefinalizate sau executate necorespunzător, acestea se vor consemna în scris în procesul verbal de recepție a lucrărilor , urmând ca constructorul să remedieze aceste chestiuni într-un termen stabilit de comun acord cu mandatarul (coordonator local). În această situație termenul de finalizare a lucrărilor se va decala proporțional cu durata remedierii defecțiunilor anterior menționate. La împlinirea noului termen, părțile vor încheia un proces verbal de constatare a remedierii deficiențelor semnalate în procesul verbal de recepție a lucrărilor. Neprezentarea președintelui la termenul de recepție sau refuzul acestuia de a semna procesul verbal de recepție a remedierilor echivalează cu acceptarea tacită a finalizării acestora ;

n) garantează că deține capacitatea legală de a intra în raporturile juridice născute în baza prezentului contract de mandat și că nu există nici un impediment de ordin legal sau de orice altă natură ce ar putea afecta drepturile și/sau obligațiile ce îi revin potrivit acestuia ;

o) să înștiințeze în scris mandatarul, în termen de 5 zile, asupra oricărei modificări a datelor de identificare și de contact sub sancțiunea inopozabilității

**B. Obligațiile președintelui asociației de proprietari, ca reprezentant împuternicit de aceasta, sunt:**

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

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

c) să supună aprobării adunării generale a proprietarilor în termen de 30 de zile de la data primirii înștiințării privind înscrierea/menținerea în programul local:

- transmiterea acordului scris cu privire la nivelul maximal al cheltuielilor corespunzătoare cotei de finanțare ce revine asociației pentru asigurarea cofinanțării executării lucrărilor de intervenție;

- transmiterea, după caz, a cererii de finanțare a proprietarilor/asociației de proprietari pentru asigurarea cofinanțării de către autoritatea locală a executării lucrărilor de intervenție, cu recuperarea sumelor avansate de către autoritatea locală prin taxa de reabilitare termică;

- lucrările de intervenție fundamentate în documentația de avizare a lucrărilor de intervenție;

- măsurile de intervenție fundamentate în documentația de avizare a lucrărilor de intervenție;

- cuantumul sumei necesare cofinanțării executării lucrărilor de intervenție, în condițiile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 18/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 158/2011, cu modificările și completările ulterioare și a Hotărârii Consiliului Local Sector 3 ce reglementează schema de finanțare, în vigoare, la data demarării lucrărilor de proiectare/execuție;

- cotele de participare la fondul de reparații stabilite în sarcina fiecărui proprietar, direct proporțional cu cota-parte indiviză de proprietate, pentru constituirea sumei necesare cofinanțării executării lucrărilor de intervenție;

**d)** să semneze și să transmită coordonatorului local, în maximum 15 zile lucrătoare, acordul scris cu privire la nivelul maximal al cheltuielilor corespunzătoare cotei de finanțare ce revine asociației, însoțit, după caz, de cererea de finanțare, a proprietarilor/asociației de proprietari, pentru asigurarea cofinanțării de către autoritatea locală a sumelor reprezentând cota-parte ce revine în sarcina asociației, cu recuperarea sumelor avansate de către autoritatea locală prin taxa de reabilitare termică;

**e)** să semneze și să transmită coordonatorului local, în maximum 30 de zile lucrătoare, actul adițional la prezentul contract de mandat, în care se prevede valoarea lucrărilor de intervenție, precum și acordul continuării programului în vederea efectuării demersurilor necesare;

**f)** să vireze pe numele mandatarului suma ce îi revine, conform legii, pentru plata lucrărilor de intervenții executate, în condițiile prevăzute de Hotărârea Consiliului Local Sector 3 ce reglementează schema de finanțare, în vigoare, la data demarării lucrărilor de proiectare/execuție;

**g)** în cazul în care, la notificarea mandatarului, președintele asociației de proprietari nu se prezintă sau refuză semnarea procesului-verbal de recepție a lucrărilor, recepția se consideră acceptată în mod tacit.

**h)** în termen de 10 zile de la semnarea procesului-verbal de recepție a lucrărilor să transmită Direcției Investiții și Achiziții, hotărârea de adoptare a sumelor defalcate pentru fiecare apartament. Nerespectarea acestei obligații, reprezintă acordul tacit al asociației de proprietari ca Direcția Investiții și Achiziții să calculeze sumele ce revin fiecărui apartament proporțional cu cota-parte indiviză din proprietatea comună aferentă fiecărei proprietăți individuale, conform datelor consemnate în lista proprietarilor depusă de către asociația de proprietari (Anexa 2), fără ca asociația să poată contesta ulterior calculul efectuat.

**i)** în cazul în care la data semnării procesului verbal de recepție a lucrărilor mandatarul constată anumite lucrări nefinalizate sau executate necorespunzător, acestea se vor consemna în scris în procesul verbal de recepție a lucrărilor, urmând ca constructorul să remedieze aceste chestiuni într-un termen stabilit de comun acord cu mandatarul (coordonator local). În această situație termenul de finalizare a lucrărilor se va decala proporțional cu durata remedierii defecțiunilor anterior menționate. La împlinirea noului termen, părțile vor încheia un proces verbal de constatare a remedierii deficiențelor semnalate în procesul verbal de recepție a lucrărilor. Neprezentarea președintelui la termenul de recepție sau refuzul acestuia de a semna procesul verbal de recepție a remedierilor echivalează cu acceptarea tacită a finalizării acestora.

j) garantează că deține capacitatea legală de a intra în raporturile juridice născute în baza prezentului contract de mandat și că nu există nici un impediment de ordin legal sau de orice altă natură ce ar putea afecta drepturile și/sau obligațiile ce îi revin potrivit acestuia.

k) să înștiințeze în scris mandatarul, în termen de 5 zile, asupra oricărei modificări a datelor de identificare și de contact sub sancțiunea inopozabilității acestor modificări.

**Art. 5. – (1)** Mandantul nu poate solicita modificări ale proiectului în baza căruia s-a emis autorizația de construire.

**(2)** Mandatarul va stabili coloristica și design-ul fațadelor reabilitate termic precum și orice lucrări necesare reabilitării termice, în acest sens nemaifiind necesar acordul mandantului.

**Art. 6. -** În cazul în care adunarea generală a asociației de proprietari nu aprobă transmiterea acordului scris cu privire la nivelul maximal al cheltuielilor corespunzătoare cotei de finanțare ce revine asociației de proprietari sau nu aprobă executarea lucrărilor de intervenție fundamentate în documentația de avizare, hotărârea motivată a adunării generale a proprietarilor va fi transmisă mandatarului.

### **CAPITOLUL III** Termenul contractului

**Art. 7. - (1)** Prezentul contract de mandat intră în vigoare la data semnării lui de către ambele părți.

**(2)** Contractul își păstrează valabilitatea până la recuperarea de către unitatea administrativ-teritorială de la Asociația de proprietari a sumelor din proiect ce revin acesteia din urmă.

### **CAPITOLUL IV** Încetarea contractului

**Art. 8. -** Prezentul contract încetează de plin drept, fără somație și fără îndeplinirea altor formalități, în cazul în care:

a) în urma raportului de expertiză tehnică se prevede necesitatea executării unor lucrări de consolidare/reparații care condiționează executarea lucrărilor de intervenție, iar coordonatorul local dispune încetarea contractului;

b) mandantul nu transmite acordul scris, prevăzut la art. 11 alin. (2<sup>2</sup>) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 18/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 158/2011, cu modificările și completările ulterioare, cu privire la nivelul maximal al cheltuielilor corespunzătoare cotei de finanțare ce revine asociației de proprietari;

c) mandantul hotărăște că nu este de acord cu executarea lucrărilor de intervenție, după luarea la cunoștință a documentației de avizare pentru lucrările de intervenție și a indicatorilor tehnico-economici aprobați;

d) la data semnării procesului-verbal de recepție finală a lucrărilor de intervenție la blocul de locuințe nr. . . . .

### **CAPITOLUL V** Forța majoră

**Art. 9. -** Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

**Art. 10.** - Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract de mandat, pe toată perioada în care aceasta acționează.

**Art. 11.** - Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

**Art. 12.** - Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

**Art. 13.** - Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

## CAPITOLUL VI

### Notificări

**Art. 14.** - În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi depusă la adresa/sediul prevăzută/prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

**Art. 15.** - În cazul în care notificarea se face prin poștă, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

**Art. 16.** - Dacă notificarea se trimite prin fax, ea se consideră primită în ziua expeditată, dacă aceasta a fost zi lucrătoare și dacă transmiterea s-a făcut până la ora 17,00, sau în prima zi lucrătoare, dacă ziua expedierii faxului era nelucrătoare.

**Art. 17.** - Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre părți, dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la articolele precedente.

## CAPITOLUL VII

### Litigii

**Art. 18.** - În cazul în care rezolvarea neînțelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluționare instanțelor judecătorești competente din România.

## CAPITOLUL VIII

### Clauze finale

**Art. 19.** - (1) În prezentul contract, cu excepția unei prevederi contrare, cuvintele la forma de singular vor include forma de plural și viceversa, acolo unde acest lucru este permis de context.

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

**Art. 20.** - Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

**Art. 21.** - Prezentului contract i se vor aplica prevederile legislației în vigoare.

**Art. 22.** - Fac parte integrantă din prezentul contract următoarele anexe:

- anexa nr. 1 - Hotărârea adunării generale a proprietarilor nr. . . . din data de . . . . . (în original);

- anexa nr. 2 - Lista proprietarilor din blocul de locuințe.

**Art. 23.** - Prezentul contract, împreună cu anexele care fac parte integrantă din acesta, reprezintă voința părților.

**Art. 24.** - Limba care guvernează contractul este limba română.

**Art. 25.** - Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

**Art. 26.** - Prezentul contract de mandat a fost încheiat astăzi, . . . . ., în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte, ambele având aceeași valoare juridică.

Am citit, negociat și agreat termenii prezentului contract.

Mandant (Asociația de proprietari, Str. .... nr....., Bl. ....., sc. ....  (numele și semnătura) L.S.	MANDATAR Pimar, <b>ROBERT SORIN NEGOIȚA</b> (numele și semnătura) L.S.
Nr. .... din data .....	Nr. .... din data .....

DIRECȚIA ECONOMICĂ  
SERVICIUL FINANCIAR BUGEȚ-  
EXECUTIE BUGEȚARA

RALUCA IVONE STAN

DIRECȚIA JURIDICĂ SERVICIUL  
ȘEF SERVICIU LEGISLAȚIE AVIZARE  
CONTRACTE

GEORGETA VIȘAN

DIRECȚIA INVESTIȚII, ACHIZIȚII ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT  
SERVICIUL INVESTIȚII, LUCRĂRI PUBLICE

MARIUS POPESCU