

CLAUDIA PROPERTIES
STR. FRANCEZA , NR.52, SC.B, ET.5, AP.24, SEC.3, BUCURESTI
telefon 031.102.17.92, 0728.035.100, 0724.451.012
RO37 INGB 0000 9999 0389 1885 ING Bank
CUI 31622747, J40/6007/2013

CONTRACT DE ADMINISTRARE IMOBILIARA NR.....DATA.....

Cap. I Părțile contractante

Art. 1 - În realizarea și dezvoltarea atribuțiilor administratorilor, între

1. domnul/doamna cetățean, domiciliat/domiciliată în localitatea, str. nr., sectorul/județul, având actul de identitate seria nr., eliberat de, denumit/denumită în continuare **beneficiar - proprietar** , și

2. **S.C. CLAUDIA PROPERTIES S.R.L.** cu sediul în localitatea BUCURESTI str. FRANCEZA nr. 52 , sectorul 3 J 40 / 6007 / 2013, CUI 31622747, neplatitoare de TVA, reprezentată prin Administrator Agheorghiesei Claudia Florentina, denumită în continuare **administrator imobiliar**

se încheie prezentul contract de administrare imobiliara

Cap. II Obiectul contractului

Art. 2 - În urma acordului de voință intervenit între părți, **beneficiarul** încredințează **administratorului**, gestionarea folosinței imobilului situat în localitatea la adresa, format din înscris în cartea funciara nr. a localității, pe baza unor obiective și criterii de performanță, acesta reprezentând totodată beneficiarul în raporturile cu terții și purtând răspunderea pentru modul în care îndeplinește actele de administrare a imobilului, în schimbul unui comision, potrivit celor convenite prin prezentul contract.

Cap. III Durata contractului

Art. 3 - Prezentul contract se încheie pe o durată de ani, începând cu data semnării acestuia. În condițiile îndeplinirii de către administrator a obligațiilor asumate prin contract, la expirarea termenului părțile pot conveni prin act adițional prelungirea contractului cu o perioadă care se va negocia.

Cap. IV Drepturile și obligațiile administratorului

Art. 4 - Administratorul are următoarele drepturi:

(1) Primirea unui comision lunar în valoare deComisionul lunar poate fi supus indexărilor stabilite și aprobate prin negociere între parti, după caz, urmând să se încheie act adițional la prezentul contract.

Comisionul lunar se negociază în funcție de numărul de apartamente, cladiri de birouri etc conform prevederilor anexei la prezentul contract.

In caz de neîndeplinire a criteriilor, comisionul lunar acordat se diminuează proporțional.

(2) Decontarea, pe baza documentelor justificative, a cheltuielilor de regie: apa, canal, termoficare, gaz, electricitate, cablu TV, telefon, servicii de securitate, curatenie și a altor cheltuieli, pentru deplasările în interes de administrare, în limitele stabilite prin bugetele anuale.

(3) Drept de informare nelimitată asupra administrării imobilului, având acces la toate documentele privind operațiunile comerciale derulate în legatura cu acesta. Administratorul nu raspunde de bunurile din imobil daca acestea nu sunt tinute în casute de valori sau spatii securizate. Administratorul încheie cu chiriasii după caz un contract de închiriere, în care sunt stipulate obligatiile și drepturile chiriasului.

(4) Preemiune la intermedierea vânzării imobilului în situația în care proprietarul beneficiar al prezentului se hotărăște a vinde numai în baza unei procuri notariale în original.

Art. 5 - Administratorul are obligațiile prevăzute de lege, în care sens este dator:

(1) Să aducă la îndeplinire obiectivele și criteriile de performanță care fac parte integrantă din prezentul contract.

În acest scop administratorul dispune de următoarele prerogative:

a) concepe și aplică strategii și/sau politici de dezvoltare/promovare imobiliara, de gestionare comerciala, finaciara eficienta a imobilului;

b) organizează selectarea, angajarea și concedierea personalului administrativ, cu respectarea prevederilor legislației muncii și a contractului colectiv de muncă dacă este cazul

c) reprezintă beneficiarul proprietar al imobilului în relațiile cu terțe persoane fizice sau juridice numai în baza procurii notariale

d) încheie actele juridice, în numele și pe seama beneficiarului, conform legii și cu garantarea respectării dreptului de proprietate al acestuia;

f) asigură colectarea chiriilor și gestionarea eficienta a acestora într-o deplina transparenta;

g) alte prerogative încredințate de beneficiar, după caz, sau prevăzute de lege;

h) asigură realizarea obiectivelor și criteriilor de performanță pentru dezvoltarea/ promovarea imobiliara;

i) asigură întocmirea în termen a documentațiilor de evidenta fiscala a veniturilor din închiriere, în conformitate cu prevederile din legislatia fiscala de la locul situarii imobilului, reprezinta beneficiarul în raporturile cu administratia fiscala locala.

(2) Să prezinte lunar prin email sau posta, semestrial sau ori de câte ori se solicită de către beneficiar, situația gestiunii imobilului, stadiul realizării investițiilor, stadiul plății impozitelor, stadiul realizării obiectivelor și criteriilor de performanță, precum și alte documentații solicitate, vizate și certificate de cenzori

(3) Să constituie garanțiile bănești în condițiile prevăzute de lege.

(4) Să nu cesioneze contractul de administrare altei persoane.

(5) Să nu efectueze vânzarea de active, parti din bunurile administrate, sa încheie contracte de leasing imobiliar, gajarea sau ipotecarea, angajarea de credite (în afara celor necesare pentru desfășurarea activității curente) sau orice alte activități de natură să impiețeze asupra acestui proces. În intervalul acesta administratorul va putea efectua operațiunile mai sus amintite numai cu mandat special din partea beneficiarului.

Cap. V

Obligațiile beneficiarului

Art. 6 - Beneficiarul are următoarele obligații:

a) să asigure administratorului deplina libertate în organizarea și gestionarea activității, în limitele prevăzute de lege și de prezentul contract;

b) să plătească administratorului toate drepturile bănești convenite potrivit **art. 4** din prezentul contract în contul *RO37 INGB 0000 9999 0389 1885 la ING Bank Unirea.*

c) să acorde administratorului celelalte drepturi prevăzute la art. 4.

Cap. VI

Indicatorii de referință, obiectivele și criteriile de performanță

Art. 7 - Indicatorii de referință sunt stabiliți conform anexei la prezentul.

Cap. VII

Loialitate, confidențialitate

Art. 8 - Administratorul este obligat să-și folosească întreaga capacitate de muncă în interesul

beneficiarului, comportându-se ca un bun comerciant.

Administratorului îi sunt interzise orice activități în beneficiul unor societăți comerciale/persoane fizice cu același domeniu de activitate sau al unor societăți comerciale/persoane fizice ce se află în relații de comerț cu beneficiarul, parte la contract.

Această interdicție se extinde și asupra soțului sau soției administratorului, precum și asupra rudelor și afinelor acestuia până la gradul al doilea inclusiv.

Art.9 - Beneficiarului îi sunt interzise orice activități în beneficiul unor societăți comerciale/persoane fizice cu același domeniu de activitate sau al unor societăți comerciale/persoane fizice ce se află în relații de comerț cu administratorul, parte la contract.

Această interdicție se extinde și asupra soțului sau soției beneficiarului, precum și asupra rudelor și afinelor acestuia până la gradul al doilea inclusiv.

Art. 10 - Pe toată durata prezentului contract administratorul și beneficiarul sunt obligați să păstreze **confidențialitatea datelor și informațiilor** referitoare la activitatea celeilalte parti și a imobilului administrat, care sunt prezentate cu acest caracter. Această obligație se menține și pentru o perioadă deani de la încetarea contractului de administrare.

Cap. VIII Răspunderea părților

Art. 11 - Pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor prevăzute în prezentul contract părțile răspund potrivit legislației în vigoare. Forța majoră apără părțile de răspundere potrivit prevederilor Codului civil.

Art. 12 - Aprecierea activității administratorului se face prin analiza gradului global de îndeplinire a criteriilor de performanță.

Art. 13 - Răspunderea administratorului este angajată, în cazul nerespectării prevederilor legale și ale prezentului contract.

Cap. IX Modificarea contractului

Art. 14 - Prevederile prezentului contract pot fi modificate, după o prealabilă notificare, cu acordul ambelor părți, prin act adițional.

Contractul va fi adaptat corespunzător reglementărilor legale ulterioare încheierii acestuia, care îi sunt aplicabile.

Cap. X Încetarea contractului

Art. 16 - Părțile semnatare ale prezentului contract stabilesc că acesta își poate înceta efectele în una sau mai multe din următoarele situații:

a) expirarea perioadei pentru care a fost încheiat, iar părțile nu l-au renegociat în vederea prelungirii;

b) revocarea administratorului în cazul neîndeplinirii uneia sau mai multor obligații prevăzute în contract;

c) renunțarea administratorului la mandatul încredințat;

d) acordul de voință al părților semnatare;

e) intervenirea unui caz de incompatibilitate prevăzut de lege;

f) decesul sau punerea sub interdicție judecătorească a administratorului;

g) insolvabilitatea beneficiarului;

h) vinderea imobilului;

i) nerealizarea, timp de un 2 ani consecutiv, a criteriilor de performanță stabilite în contract.

Art. 17 -

(1) În cazul transferului dreptului de proprietate asupra imobilului, prezentul contract de administrare își păstrează valabilitatea numai dacă cumparatorul, aprobă executarea în continuare a contractului până la expirarea duratei sale.

(2) În situația în care noul proprietar, hotărăște încetarea contractului de administrare, acesta va despăgubi administratorul pentru lunile rămase până la sfârșitul anului calendaristic.

Art. 18 - În cazul revocării sale, administratorul este obligat să înapoieze beneficiarului toate actele și documentele deținute în exercitarea atribuțiilor sale la data expirării preavizului stabilit.

Cap. XI
Litigii

Art. 19 - Litigiile izvorâte din încheierea, executarea, modificarea, încetarea și interpretarea clauzelor prezentului contract se rezolvă pe cale amiabilă sau arbitrală. În lipsa unei clauze compromisorii, litigiile vor fi soluționate la instanțele judecătorești competente române.

Cap. XII
Dispoziții finale

Art. 20 - Administratorul are dreptul să solicite mediere, consultanță sau alte măsuri de protecție în soluționarea situațiilor conflictuale cu chiriasii sau cu alte organizații cu care intra în relații în activitatea sa.

Art. 22 - Prevederile prezentului contract se completează cu dispozițiile Legii nr. 31/1990, republicată, precum și cu prevederile Codului comercial și ale Codului civil, aplicabile.

Art. 23 - Prezentul contract intră în vigoare la data semnării lui de către părți. Contractul se depune, împreună cu semnăturile părților, spre notare la serviciul de carte funciara în a cărui rază teritorială se află situat imobilul, în termen de 15 zile de la semnare.

Încheiat astăzi, în localitatea

Beneficiarul,

Administrator,

.....

.....

Se vor enumera persoanele juridice și/sau fizice care împreună au calitatea de beneficiar
Se nominalizează reprezentanții societăților comerciale care au calitatea de administrator
Contractul încheiat cu persoana fizică sau juridică străină este guvernat de legislația română.

