

3101
17.02.2023

CONTRACT DE ADMINISTRARE ȘI PRESTĂRI SERVICII

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 S.R.L., cu sediul social în București, Calea Vitan, nr. 242, etaj 1, sector 3, telefon: 0374471189, e-mail: office@activesector3.ro, aas30adm@gmail.com, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/14752/2012, CUI RO 31012790, cont IBAN RO35UGBI0000022022893 RON, deschis la Garanti Bank, reprezentată legal de O , Președinte Consiliu Administrație, în calitate de PRESTATOR DE SERVICII, pe de o parte

și

ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI ALEEA CIOPLEA NR.4, BL.2 cu sediul în București, Aleea Cioplea nr 4, bloc 2, sector 3, CUI 46140312 reprezentată prin ș președinte asociație, în calitate de BENEFICIAR, pe de alta parte,

Au convenit încheierea prezentului contract care se va derula în următoarele condiții:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

Art.1 Obiectul contractului îl constituie Serviciul de Administrare al Imobilului (financiar-contabilitate și administrare tehnică) situat la adresa de mai sus conform legislației în vigoare.

III. DURATA CONTRACTULUI:

Art.2 Contractul se încheie pe o perioadă de 12 luni începând cu data de 01.03.2023 și până la 29.02.2024.

Art. 3 Contractul se va prelungi în mod automat pe o nouă perioadă de 12 luni în situația în care nici una dintre părțile contractante nu va notifica în scris cealaltă parte despre încetarea contractului. Notificările și comunicările între părți urmează a fi considerate valabile doar în condițiile prezentului contract.

Art. 4 În situația modificării, suspendării sau rezilierii contractului prevederile din cadrul acestor capitole se aplică în mod corespunzător.

IV. PLATA ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ:

Art.5 Prețul lunar al administrării imobilului este de 15 Lei + TVA de apartament, adică 892,50 Lei, TVA inclus de apartament.

Art.6 Plata serviciilor prestate se va achita în primele 3 zile lucrătoare ale lunii următoare pentru luna precedentă, pe baza facturii fiscale emise de către prestator.

Art.7 Cu acordul părților, prețul prestației poate fi modificat. În această situație modificările aduse prezentului contract vor fi cuprinse într-un act adițional la prezentul contract, care va face parte integrantă din acesta.

Art.8 De asemenea în situația în care părțile vor decide ca serviciile de administrare a asociației să fie restrânse/extinse față de cele menționate în prezentul contract și în anexele acestuia se va încheia un act adițional ce va cuprinde respectivele modificări. Acest act adițional va face parte integrantă din prezentul contract urmând să se aplice în mod corespunzător clauzele contractuale și în situația actului adițional.

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR:

Art.9 Obligațiile prestatorului de servicii:

A. În cadrul serviciului de ADMINISTRARE TEHNICĂ A CONDOMINIULUI

1. Verificarea periodică a stării tehnice a instalațiilor aferente părților comune urmată de înștiințarea Comitetului Executiv al asociației în vederea luării măsurilor necesare pentru efectuarea la timp și eficient a lucrărilor de reparații și/sau întreținere;

2. Supunerea unei selecții de oferte pentru execuția lucrărilor de întreținere/reparații necesare în clădire, cu excepția celor prezentate la pct. următor (3).
3. În situații de urgență sau în cazul unor avarii ce trebuie remediate de îndată se va proceda la soluționarea problemei fără a mai prezenta o selecție de oferte, urmând ca aprobarea asupra cheltuielilor ocazionate astfel să se facă pe baza raportului lunar privind cheltuielile administrative care este semnat de către Președinte și atașat la dosarul lunii respective.
4. Angajarea și urmărirea realizării contractelor cu persoane fizice sau juridice pentru lucrări de întreținere și reparații curente asigurând totodată și efectuarea de plăți corespunzătoare stadiului lucrării, precum și participarea la recepție, consemnând finalizarea lucrărilor printr-un referat de lucrare, care va conține un referat de necesitate și costul detaliat al lucrării.
5. Procurarea mijloacelor materiale necesare întreținerii condominiului: materiale curățenie, papetărie, etc.
6. Administratorul va putea fi contactat telefonic de luni până vineri în intervalul orar 09:00 și 17:00 pentru probleme administrative.

B. În cadrul serviciului de management FINANCIAR-CONTABILITATE și CASIERIE

1. Organizarea și conducerea contabilității în partidă simplă conform legislației în vigoare.
2. Întocmirea listelor de plată ;
3. Calcularea penalizărilor cu procentul stabilit de Adunarea Generală;
4. Sesizarea comitetului executiv cu privire la restanțieri;
5. Întocmirea statelor de plată;
6. Întocmirea actelor contabile care au stat la baza calculului pentru întreținere într-un dosar lunar cu acte de casă și predarea acestora reprezentantului asociației;
7. Întocmirea Situației Activ Pasiv și depunerea semestrială;
8. Întocmirea în format electronic a tuturor registrelor obligatorii pentru contabilitatea în partidă simplă , precum și a registrelor specifice fiecărui fond existent în asociație;
9. Întocmirea raportului anual pentru Adunarea Generală;
10. Încasarea de la proprietari a cotelor de întreținere . Orarul încasărilor va fi stabilit de comun acord cu Comitetul Executiv, în funcție de necesități și orice modificare a programului ca urmare a unor situații deosebite va fi anunțată proprietarilor prin afișare la loc vizibil cu 24h înainte.
11. Întocmirea registrului de casă și a registrului de bancă
12. Depunerea încasărilor și efectuarea tuturor plăților necesare funcționării normale a Asociației , cu respectarea termenelor scadente

Condiții generale:

Preluarea soldurilor și a gestiunii la începutul activității se va face în baza unui proces-verbal de predare-primire

Art.10 Obligațiile beneficiarului:

1. Să achite prețul prestației, conform celor arătate la CAPITOLUL IV din prezentul contract;
2. Să semnaleze prestatorului, la nivel de conducere, în scris sau prin e-mail eventualele nereguli sau nemulțumiri apărute în procesul efectuării prestației;
3. Beneficiarul a luat la cunostință obligația sa de a respecta normele PSI, în vigoare, și de a menține caile de acces libere.
4. Să permită prestatorului, ca în cazul apariției unei urgențe, să aibă acces la instalațiile electrice, de apă, de gaz, pentru remedierea temporară a defecțiunii (închidere robinete, închidere energie electrică, etc).
5. Să transmită în copie în termen de maxim 5 zile orice decizie a comitetului executiv al asociației sau hotărâre a Adunării Generale care poate afecta administrarea imobilului sau buna desfășurare a prezentului contract și orice contract încheiat de către Asociația de Proprietari/Locatari cu terți.

VI. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art.11 In cazul in care Beneficiarul nu respecta termenele de plata stipulate in prezentul contract, datoreaza Prestatorului penalitati de intarziere in cuantum de 0,15 % din suma scadenta la plata pe zi de intarziere.

In cazul in care Beneficiarul reziliaza prezentul contract inainte de indeplinirea scopului acestuia sau nu isi indeplineste la timp obligatiile contractuale mentionate la art. 10 va fi obligat la plata serviciilor deja prestate, in baza documentelor doveditoare.

Art.12 (1) In cazul in care Prestatorul are intarzieri in executarea obligatiilor contractuale, acesta va plati Beneficiarului penalitati de intarziere in cuantum de 0,15% din valoarea obligatiei neexecutate pentru fiecare zi de intarziere.

(2) Neindeplinirea sau indeplinirea in mod necorespunzator a obligatiilor asumate de Prestator prin prezentul contract, in masura in care acestea cauzeaza un prejudiciu Beneficiarului va fi sanctionata prin acoperirea integrala a prejudiciului de catre Prestator. Prejudiciul va fi constatat si consemnat de catre ambele parti printr-un proces-verbal care va cuprinde cuantumul prejudiciului, precum si documentele doveditoare aferente. Prestatorul este exonerat daca prejudiciul este urmare a culpei beneficiarului sau a neindeplinirii de catre acesta a obligatiilor cuprinse in prezentul contract. Prestatorul se considera exonerat si in situatia in care este in imposibilitatea de achitare la termen a datoriilor bănești ale Asociației cauzată de insolvabilitatea acesteia și dacă Prestatorul a informat Asociația în 24 h lucratoare de la constatarea lipsei fondurilor bănești, notificare realizată în condițiile înscrise în prezentul contract.

VII. MODIFICAREA, SUSPENDAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 13 Orice modificare, suspendare unilaterală a contractului este nulă fără nici o altă formalitate de anulare. Contractul poate fi modificat, suspendat numai prin acordul părților, acord ce se va materializa într-un act adițional, datat, întocmit în două exemplare originale, semnat de ambele părți și anexat prezentului contract. Actul adițional va deveni parte integrantă din contract urmând a se aplica toate celelalte clauze contractuale care au rămas în vigoare și nu au suferit modificări, inclusiv celelalte anexe și acte adiționale.

Art. 14 Rezilierea unilaterală a contractului se poate face de oricare dintre părți, printr-o notificare scrisă sau email a părții interesate cu cel puțin 30 de zile înainte de data avută în vedere.

Art. 15 Partea care invoca o clauza de încetare a prevederilor prezentului contract o va notifica celeilalte părți cu cel puțin 30 zile înainte de data la care încetarea urmează să își producă efectele.

Art. 16 Rezilierea prezentului contract nu va avea nici un efect asupra obligațiilor deja scadente între părțile contractante.

Art. 17 Prevederile prezentului contract nu înlătură răspunderea părții care în mod culpabil a cauzat încetarea contractului.

VIII. NOTIFICĂRI ȘI COMUNICĂRI ÎNTRE PĂRȚI

Art. 18 În accepțiunea părților contractante, orice notificare/comunicare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract. În situația Asociației de Proprietari/Locatari, acestea se vor trimite la adresa președintelui asociației în calitate de reprezentant al acesteia.

Art. 19 Administratorul nu răspunde pentru deciziile luate de către adunarea generală sau comitetul asociației. În situația în care va constata că aceste hotărâri nu sunt conforme cu legislația în vigoare, administratorul poate notifica asociația menționând punctul personal de vedere în acest sens. Indiferent de situație prestatorul de servicii este obligat să pună în executare Hotărârea Asociației de Proprietari sau a conducerii acesteia, pe răspunderea exclusivă a beneficiarului.

Art. 20 Părțile se obligă să răspundă în scris sau email la orice notificare emisă de către cocontractant în termen de 30 zile de la primire, în condițiile și modalitățile prevăzute de acest contract. În situația comunicărilor acestea se vor pune în aplicare în termen de maxim 15 zile, termen calculat începând cu ziua lucrătoare următoare zilei în care au fost primite, sau începând de la data menționată în comunicare.

IX. FORȚA MAJORĂ ȘI CAZUL FORTUIT

Art. 21 Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător - total sau parțial - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră sau de cazul fortuit, așa cum sunt definite de lege.

Art. 22 Partea care invocă forța majoră sau cazul fortuit este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 10 zile, de la producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

Art. 23 În situația în care din motive independente de prestator acesta nu va putea presta serviciul sau îl va presta cu întârziere răspunderea acestuia este înlăturată.

Art. 24 Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 3 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

X. LITIGII

Art. 25 Părțile au convenit ca toate neînțelegerile privind validitatea prezentului contract, a anexelor și a actelor adiționale sau rezultate din interpretarea, executarea ori încetarea acestora să fie rezolvate pe cale amiabilă de către reprezentanții lor.

Art. 26 Dovada imposibilității de soluționare pe cale amiabilă a litigiului se poate face doar prin notificări scrise emise în condițiile prezentului contract sau prin procese verbale de conciliere stampilate (dacă este cazul), semnate și datate de către părți. În lipsa unor asemenea înscrisuri orice cerere de chemare în judecată a părților semnate ale contractului sau a oricaror persoane fizice și juridice, membrii ai Asociației de Proprietari întemeiată pe clauzele prezentului contract sau pe modalitatea de prestare a serviciilor prevăzute în contract, anexe sau acte adiționale va fi considerată prematură cu toate consecințele ce decurg din aceasta, inclusiv obligarea la plata cheltuielilor de judecată efectuate de către cealaltă parte.

Art. 27 În cazul în care nu este posibilă rezolvarea litigiilor pe cale amiabilă, și va fi făcută dovada acestui fapt conform art. 23 din prezentul contract, părțile se vor adresa instanțelor judecătorești competente.

XI. CONFIDENTIALITATE, PROTECTIA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

Art. 28 Partile vor trata detaliile contractului ca fiind confidențiale, în măsura în care o astfel de tratare nu afectează desfășurarea obligațiilor contractuale sau respectarea obligațiilor prevăzute de Lege. În acest sens, prin excepție, Prestatorul este de acord ca Beneficiarul să-și execute obligațiile legale în conformitate cu HCL S3 nr. 121/28.03.2018.

Art. 29. (1) Partile convin să respecte normele și obligațiile impuse de dispozițiile în vigoare, privind protecția datelor cu caracter personal.

2.) Partile sunt constiente de faptul că normele europene din Regulamentul 679/2016 se aplică oricărui operator de date sau imputernicit situat în Uniunea Europeană și oricărei persoane care prelucrează date cu caracter personal ale persoanelor vizate situate în Uniunea Europeană sau care le furnizează servicii.

Prin urmare, Partile confirmă respectarea deplină a următoarelor prevederi, inclusiv dar fără a se limita la:

- capacitatea de a respecta drepturile persoanelor vizate privind stergerea, corectarea sau transferul informațiilor personale;
- informarea în caz de breșă de date a tuturor destinatarilor relevanți, într-un interval maxim de 72 ore;
- îndeplinirea tuturor îndatoririlor obligatorii privind documentarea conformării cu Regulamentul 679/2016.

3.) Partile pot utiliza datele personale ale semnatarilor in limita contractului pe care il au incheiat, acesta fiind baza legala a prelucrării, orice prelucrare suplimentara sau in alt scop face obiectul unui acord separat de prelucrare a datelor, incheiat intre Parti. De asemena perioada de stocare a datelor personale prelucrate prin contract este limitata la perioada corespundenta realizarii obiectului principal al contractului si la perioadele corespunzatoare prevazute de prevederile legale..

4.) Datele cu caracter personal schimbate intre Parti nu pot deveni accesibile sau comunicate unor terte parti neautorizate sau puse la dispozitie spre utilizare intr-un alt mod. Prin urmare, Partile vor lua toate masurile tehnice si in special organizatorice necesare, in ceea ce priveste obligatiile asumate prin aceasta clauza:

- vor impiedica persoanele neautorizate sa obtina acces la sistemele de prelucrarea datelor cu care sunt prelucrate sau utilizate datele cu caracter personal;
- vor preveni utilizarea fara autorizatie a sistemelor de prelucrare a datelor;
- se vor asigura ca persoanele care au dreptul sa utilizeze un sistem de prelucrare a datelor au acces numai la datele la care au Drept de acces si ca datele cu caracter personal nu pot fi citite, copiate, modificate sau eliminate fara autorizatie in cursul prelucrării sau utilizării si dupa stocare;
- se vor asigura ca datele cu caracter personal nu pot fi citite, copiate, modificate sau eliminate fara autorizatie in timpul transmiterii electronice sau transportului si ca este posibil sa verifice si sa stabileasca catre care organisme se doreste sa se efectueze transferul datelor cu caracter personal prin mijloace de transmitere a datelor;
- se vor asigura ca pot verifica si stabili daca si de catre cine au fost introduse, modificate sau eliminate datele cu caracter personal in/din sistemele de prelucrare a datelor;
- se vor asigura ca, in cazul unei actiuni de prelucrare a datelor cu caracter personal, datele sunt prelucrate strict in conformitate cu prezentul contract incheiat intre Parti;
- se vor asigura ca datele cu caracter personal sunt protejate de distrugere sau pierdere accidentala se vor asigura ca datele colectate in scopuri diferite pot fi prelucrate separat.

XII. ALTE CLAUCZE

Art. 30. Orice rapoarte și date precum instrucțiuni, planuri, statistici, calcule, baze de date dezvoltate în cadrul obiectului contractului, orice alte elemente și înregistrări justificative ori materiale achiziționate, compilate ori elaborate de către Prestator sau de către personalul său salariat ori contractat în executarea prezentului contract, vor fi proprietatea Beneficiarului. Prestatorul va păstra copii electronice ale acestor documente ori date și nu le va utiliza în scopuri care nu au legătură cu prezentul contract, fără acordul scris prealabil al Achizitorului.

Art. 31. Orice rezultate ori drepturi, inclusiv drepturi de autor sau alte drepturi de proprietate intelectuală ori industrială, dobândite în executarea contractului vor fi proprietatea exclusivă a Achizitorului, 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 există deja asemenea drepturi de proprietate intelectuală ori industrială.

Art. 32 Anexele fac parte integranta din prezentul contract.

Art. 33 Prezentul contract a fost încheiat într-un număr de 2 exemplare originale (unul pentru prestator si unul pentru beneficiar), azi 14.02.2023, la sediul prestatorului.

PRESTATOR

Administrare Active Sector 3 S.R.L.

Presedinte C.A.

O

BENEFICIAR

Asociația de Proprietari Aleea Cioplea nr. 4, Bl.2

Președinte Asociație

S