

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

TEATRUL "TAMÁSI ÁRON"
SFÂNTU GHEORGHE

Nr. înregistrare: ____/____

Nr. înregistrare: ____/____

CONTRACT DE ADMINISTRARE

Nr. ____/____

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

1.1. Municipiul Sfântu Gheorghe, cu sediul în Str. 1 Decembrie 1918 nr. 2, tel. 0267311243, fax 0267-351781, având Cod fiscal nr. 4404605, reprezentat prin primar Antal Árpád-András, și secretar general Kulcsár Tünde-Ildikó, în calitate de **proprietar**, și

1.2. Teatrul „Tamási Áron” Sfântu Gheorghe, cu sediul în municipiul Sfântu Gheorghe, piața Libertății nr.1, jud. Covasna, reprezentat prin manager Albu István, în calitate de **administrator**,

în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe nr. ____/2026,
au convenit încheierea prezentului contract de administrare, având următoarele clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul contractului de administrare îl constituie transmiterea dreptului de administrare asupra unor încăperi în suprafață totală de **1.539,80 mp** aflate la **etajul 1** al imobilului înregistrat în C.F. nr. 43672 Sfântu Gheorghe, construcții nr. cad. 43672-C1 și nr. cad. 43672-C2, situate în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Kós Károly nr.21, identificate în anexa nr. 1 la prezentul Contract din care face parte integrantă, în scopul desfășurării activităților specifice teatrului.

2.2. Spațiile date în administrare fac parte din domeniul privat al municipiului Sfântu Gheorghe, clădirea C1 este notată în "*Lista monumentelor istorice*", sub denumirea Corpul principal (producție), cod LMI CV-II-m-A-13107.01 din Ansamblul "Fabrica de tutun" cod LMI CV-II-a-A-13107.

III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Prezentul Contract de administrare se încheie pe durata desfășurării proiectului de investiții pentru reabilitarea și extinderea sediului principal din piața Libertății nr. 1, începând cu data semnării contractului.

IV. DREPTURI ȘI OBLIGAȚII

4.1. Drepturi

4.1.1. Drepturile proprietarului:

- a) Proprietarul are dreptul să verifice, pe toată perioada derulării contractului de administrare, modul în care se respectă condițiile și clauzele acestuia de către administrator, are dreptul să inspecteze bunurile și modul în care este satisfăcut interesul public, respectiv dezvoltarea și promovarea activităților culturale de calitate, atragerea unui public divers și contribuția la educația artistică a comunității, și să ceară rezilierea contractului, în cazul în care administratorul nu-și respectă obligațiile asumate în prezentul contract;
- b) Proprietarul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de administrare, cu notificarea prealabilă a administratorului, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

4.1.2. Drepturile administratorului:

- a) Administratorul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile ce fac obiectul contractului de administrare, în condițiile legii;
- b) Administratorul are dreptul de a nu fi tulburat în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de administrare.
- c) Administratorul are drept de folosință asupra spațiilor de uz comun, identificate conform planului de relevu, anexa nr. 2 la prezentul Contract din care face parte integrantă. Modul de utilizare a spațiilor comune se va stabili printr-un protocol încheiat cu celelalte persoane juridice titulare ale dreptului de folosință ale celorlalte spații.

4.2. Obligații

4.2.1. Obligațiile proprietarului:

- a) Proprietarul are obligația să predea bunul imobil pe bază de proces – verbal într-un termen de 30 zile după semnarea contractului de administrare;
- b) Proprietarul este obligat să nu îl tulbure pe administrator în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de administrare;
- c) Proprietarul are obligația să notifice administratorului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.

4.2.2. Obligațiile administratorului:

- a) Administratorul este obligat să-și execute obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contract, în acord cu prevederile legale specifice bunului, respectiv a condițiilor de utilizare, exploatare și de întreținere impuse monumentelor istorice, astfel cum sunt prevăzute de Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- b) Administratorul este obligat să permită proprietarului accesul pentru efectuarea controlului asupra spațiilor;
- c) Administratorul este obligat să păstreze destinația imobilului stabilită în art. 2.1 al prezentului contract, are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență a bunului care face obiectul contractului, cu diligența unui “bun gospodar”, să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata administrării, potrivit destinației sale;
- d) Administratorul este obligat să respecte condițiile impuse de natura imobilului (condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.), să asigure paza, protecția și conservarea bunurilor, ca un bun proprietar, și să suporte toate cheltuielile necesare unei bune funcționări;
- e) Administratorul este obligat de la data preluării bunului, să suporte cheltuielile cu utilități necesare folosinței acestuia. Cheltuielile cu utilitățile vor fi împărțite în funcție de cota parte a fiecăruia;
- f) Administratorul este obligat să nu aducă atingere dreptului de proprietate privată al municipiului Sfântu Gheorghe, prin faptele și actele juridice săvârșite;
- g) Administratorul este obligat să informeze în scris despre orice tip de pagube produse spațiilor folosite, în termen de 3 zile de la data producerii acestora; să despăgubească potrivit legii proprietarul pentru pagubele pricinuite ca urmare a întreținerii necorespunzătoare a bunului administrat;
- h) Administratorul este obligat să suporte toate cheltuielile necesare pentru aducerea imobilelor la starea corespunzătoare de folosință, în cazul degradării acestora, ca urmare a utilizării necorespunzătoare sau neasigurării pazei;

- i) Administratorul este obligat să facă toate demersurile pentru înregistrarea în evidențele de Carte funciară a modificării regimului juridic al imobilelor;
- j) Administratorul este obligat să depună la Direcția Generală Economică și Fiscală a Municipiului Sfântu Gheorghe, Serviciul de constatare, impunere, control – în termen de 30 de zile de la semnarea Contractului de administrare – declarațiile de impunere pentru stabilirea impozitului/taxelor locale, după caz, în temeiul prevederilor actelor normative ce reglementează domeniul fiscal;
- k) Administratorul este obligat ca, la încetarea contractului, să restituie bunul imobil în starea în care l-a primit, în deplină proprietate, în mod gratuit și liber de orice sarcini, inclusiv investițiile realizate, în afară de ceea ce a pierit sau a deteriorat din cauza vechimii;
- l) Administratorul este obligat să informeze proprietarul cu privire la orice tulburare adusă dreptului de proprietate, precum și la existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatarea spațiilor;
- m) Administratorul este obligat să obțină, potrivit legii și prezentului contract, avizul și/sau autorizația de securitate la incendiu (ISU), și să respecte prevederile Legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor precum și ale O.M.A.I. nr. 163/2007 privind aprobarea normelor generale de apărare împotriva incendiilor, fiind răspunzător pentru pagubele rezultate din cauza nerespectării acestora;

V. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

5.1. Contractul de administrare încetează prin:

- a) La expirarea termenului stabilit, încetarea cauzei care a stat la baza atribuirii;
- b) Prin acordul de voință a părților, exprimat în mod expres;
- c) La revocarea dreptului de administrare prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe;
- d) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către administrator, prin reziliere de drept de către proprietar, cu plata unei despăgubiri în condițiile legii, în sarcina administratorului;
- e) La încetarea activității Teatrului “Tamási Áron” Sfântu Gheorghe;
- f) În cazul pieirii bunurilor - obiect al prezentului contract;
- g) Nerespectarea art. 4.2.2. lit. c) atrage rezilierea de drept a contractului fără nici o altă formalitate, cu o notificare prealabilă de 15 zile din partea proprietarului (pact comisoriu de gr. IV).

VI. FORȚA MAJORĂ

6.1. Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau executarea în mod necorespunzător - totală sau parțială - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră așa cum este definită de lege.

6.2. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți în termen de 48 ore producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

6.3. Dacă în termen de 30 zile de la producerea evenimentului respectiv, cauza de forță majoră nu încetează, părțile au dreptul să considere prezentul contract încetat de plin drept, fără ca vreuna dintre ele să aibă dreptul la daune-interese.

VII. NOTIFICĂRILE ÎNTRE PĂRȚI

7.1. Orice notificare adresată de una dintre părți celeilalte, este valabil îndeplinită dacă este transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

VIII. LITIGII

8.1. În cazul în care rezolvarea divergențelor ivite în legătură cu executarea prezentului contract nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre competența soluționare instanțelor judecătorești.

IX. CLAUZE FINALE

9.1. Orice modificare intervenită asupra clauzelor prezentului contract se face numai în baza acordului de voință a părților contractante, manifestat sub forma unui act adițional la contract.

9.2. Prezentul contract reprezintă voința părților.

Prezentul contract a fost încheiat astăzi, _____, în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă, și intră în vigoare la data semnării de către ambele părți.

PROPRIETAR
MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

prin

ADMINISTRATOR
TEATRUL "TAMÁSI ÁRON" SFÂNTU
GHEORGHE

prin

PRIMAR
ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS

MANAGER
ALBU ISTVÁN

SECRETAR GENERAL
KULCSÁR TÜNDE-ILDIKÓ

Vizat din punct de vedere juridic,

DATELE DE IDENTIFICARE
ale spațiilor transmise în administrarea Teatrului “Tamási Áron” Sfântu Gheorghe

Nr. crt.	Denumire imobil din care fac parte spațiile date în administrare	Date de identificare, nr. CF, adresă	Nr. poz. Inventar atestat al bunurilor din domeniul privat al mun. Sfântu Gheorghe	Nr. inventar mijloc fix	Valoare contabilă (lei)
1.	<i>Ansamblul ”Fabrica de tutun”</i> , monument istoric cod LMI CV-II-a-A-13107, proprietate privată a municipiului Sfântu Gheorghe	A, Spații în suprafață utilă de 931,30 mp din total suprafață de 5.239,70 mp, încăperi situate la ETAJul 1 al Clădirii C1, ”Corp principal (producție)”, monument istoric cod LMI: CV-II-m-A-13107.01, edificat în anul 1908, regim de înălțime D+P+2, suprafața construită desfășurată 6844 mp, înregistrată în CF nr. 43672 Sfântu Gheorghe, cad. 43672-C1, respectiv, cf. <i>NR. încăpere</i> din Releveu: În folosință exclusivă: - Nr. 47: Hala de împachetare 1 s.u., 607,90 mp, - Nr. 54: Hala de împachetare 2, s.u. 120,90 mp, - Nr. 55: Birou producție, s.u. 59,30 mp, - Nr. 56: Birou, s.u. 29,30 mp, - Nr. 57: Birou, s.u. 12,40 mp, - Nr. 58: Punct sanitar, s.u. 14,90 mp, - Nr. 59: Magazie deșeuri, s.u. 29,10 mp, - Nr. 61: Grup sanitar., s.u. 18,70 mp În folosință comună: la parter: nr. 29-depozit țigări, s.u. 118,20 mp, nr. 34-hol, s.u. 38,60 mp, 36-grup sanitar, s.u. 19,40, nr. 21-casa scării, s.u. 29,20 mp, și nr. 35-casa scării, s.u. 29,10 mp, la etaj 1: nr.38-casa scării, s.u. 29,9mp, nr. 62-casa scării, s.u. 29mp, nr. 60-hol, s.u. 38,8mp. Adresa: mun. Sfântu Gheorghe, str. Kós Károly nr. 21, jud. Covasna	140 (parțial)	739155 (partial)	410.021,19 lei , reprezintă cota de 17,77% din valoarea totală de 2.306.870 lei a clădirii C1, calculate conform fișei mijlocului fix nr. 739155 și a datelor din Planul de releveu

2.	<i>Ansamblul "Fabrica de tutun", Clădire de producție extindere, proprietate privată a municipiului Sfântu Gheorghe</i>	B, Spațiu în suprafață utilă de 608,50 mp, din total suprafață utilă de 2.340,90 mp, încăpere situată la ETAJul 1 al Clădirii C2, "Clădire de producție extindere", edificată în anii 1993-1994, regim de înălțime D+P+2, suprafața construită desfășurată reală 2514 mp, înregistrată în CF nr. 43672 Sfântu Gheorghe, cad. 43672-C2, în folosință exclusivă. Adresa: mun. Sfântu Gheorghe, str. Kós Károly nr. 21, jud. Covasna	140 (parțial)	739156 (partial)	304.819,92 lei, reprezintă cota de 25,99% din valoarea totală de 1.172.642,50 lei a clădirii C2, calculat conform fișei mijlocului fix nr. 739156 și a datelor din Planul de releveu
----	---	---	--------------------------------------	---	--