

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

**CASA DE CULTURĂ „KÓNYA ÁDÁM”
SFÂNTU GHEORGHE**

Nr. înregistrare: ____/____2026

Nr. înregistrare: ____/____2026

CONTRACT DE ADMINISTRARE

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

1.1. Municipiul Sfântu Gheorghe, cu sediul pe str. 1 Decembrie 1918 nr. 2, județul Covasna, tel. 0267-311243, 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. Casa de cultură ”Kónya Ádám” Sfântu Gheorghe, cu sediul în municipiul Sfântu Gheorghe, strada Kossuth Lajos, nr. 13, jud. Covasna, tel./fax nr. 0267/352460, CIF 4925603, reprezentat prin manager Damian Diana, în calitate de **administrator**,

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

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul contractului de administrare îl constituie transmiterea dreptului de administrare asupra imobilului situat municipiul Sfântu Gheorghe, strada Tutunului nr. 1, domeniu public al municipiului Sfântu Gheorghe, evidențiat în CF nr. 43673 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 43673, 43673-C1 și 43673-C3, identificat în anexa la prezenta hotărâre din care face parte integrantă, în favoarea Casei de cultură ”Kónya Ádám” Sfântu Gheorghe, în vederea utilizării acestuia pentru desfășurarea activităților de sediu pentru funcționarea Colecției Publice „Steaua Roșie – Muzeul Comunismului” din municipiul Sfântu Gheorghe”.

2.2. Predarea-primirea bunurilor va fi consemnată prin proces-verbal de predare-primire în 30 de zile de la intrarea în vigoare a prezentului contract.

III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Prezentul contract de administrare se încheie începând cu data semnării și pe toată durata derulării activității Colecției Publice „Steaua Roșie – Muzeul Comunismului” din municipiul Sfântu Gheorghe.

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 și să verifice modul de întreținere a bunurilor și modul în care este satisfăcut interesul public, 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 imobile 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.

4.2. Obligații

4.2.1. Obligațiile proprietarului:

- a) Proprietarul are obligația să predea bunurile imobile pe bază de proces – verbal într-un termen de 30 zile de la semnarea prezentului contract de administrare;
- b) Proprietarul are obligația să inventarieze bunurile predate, și ori de câte ori este nevoie, să verifice modul în care sunt respectate condițiile de folosință stabilite prin contract și prin lege;
- c) Proprietarul este obligat să asigure folosința liniștită și utilă, să nu îl tulbure pe administrator în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de administrare;
- d) 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 bunurilor, respectiv a condițiilor de utilizare, exploatare și de întreținere;
- b) Administratorul este obligat să permită proprietarului accesul pentru efectuarea controlului asupra spațiilor;
- c) Administratorul este obligat să păstreze destinația bunurilor stabilită în art. 2.1 al prezentului contract, are obligația să asigure exploatarea eficientă a acestora, în regim de continuitate și permanență, 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 și protecția bunurilor, ca un bun proprietar;
- e) Administratorul este obligat de la data preluării bunurilor, să suporte toate cheltuielile cu utilități și toate cheltuielile necesare unei bune funcționări;
- f) Administratorul este obligat să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică a municipiului Sfântu Gheorghe, prin faptele și actele juridice săvârșite;
- g) Administratorul este obligat să informeze în scris despre orice tip de pagube produse bunurilor, în termen de 3 zile de la data producerii acestora; să despăgubească potrivit legii proprietarul pentru pagubele pricinuite ca urmare a întreținerii necorespunzătoare a bunurilor administrate;
- 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 exploatării imobilului;

m) Administratorul este obligat 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) Prin denunțare unilaterală de către Proprietar, atunci când interesul public local sau național o impune, cu notificarea prealabilă a Administratorului
- f) La încetarea activității Colecției Publice „Steaua Roșie – Muzeul Comunismului” din municipiul Sfântu Gheorghe;
- g) În cazul pieirii bunurilor - obiect al prezentului contract;
- h) Nerespectarea art. 4.2.2. lit. c) atrage rezilierea de drept a contractului fără nicio 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 deplin 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 și este confirmată de primire în scris sau prin e-mail.

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 acordul 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

**PRIMAR
ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS**

**SECRETAR GENERAL
KULCSÁR TÜNDE-ILDIKÓ**

**ADMINISTRATOR
CASA DE CULTURĂ „KÓNYA ÁDÁM”
SFÂNTU GHEORGHE**

prin

**MANAGER
DAMIAN DIANA**

Vizat din punct de vedere juridic,

DATELE DE IDENTIFICARE

ale bunurilor imobile transmise în administrarea
Casei de cultură ”Kónya Ádám” Sfântu Gheorghe

Nr. Crt.	Denumirea bunului	Adresa bunului	Caracteristicile tehnice ale bunului imobil	Nr. CF ----- Nr. inventar mijloc fix	Valoarea contabilă totală a bunului (lei)	Situația juridică actuală
1	Teren	strada Tutunului nr. 1, Municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna	Teren intravilan, în suprafață de 5.913 mp, categoria de folosință curți-construcții	CF nr. 43673 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 43673 MF nr. 739901	1.919.772,47	Domeniul privat al municipiului Sfântu Gheorghe, conform HCL al Municipiului Sfântu Gheorghe nr. 24/2006
2	Clădire Colecție publică Steaua Roșie – Muzeul Comunismului	strada Tutunului nr. 1, Municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna	Clădire Colecție publică Steaua Roșie – Muzeul Comunismului, edificat în anul 1968, reabilitat și refuncționalizat în 2026, regim de înălțime D+P+2+acoperiș terasă, suprafața construită la sol 1992,8 mp, suprafața construită desfășurată 7509,9 mp	CF nr. 43673 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 43673-C1 MF nr. 739162	78.634.410,46	Proprietate privată a municipiului Sfântu Gheorghe conform HCL al Municipiului Sfântu Gheorghe nr. 24/2006, și Autorizație de construire nr. 100/2024, Proces verbal de recepție finală nr. 462238/30.07.2026
3	Turn de pază	strada Tutunului nr. 1, Municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna	Construcție Turn, edificat în anul 2026, regim de înălțime P+1, suprafața construită la sol 17.2 mp, suprafața construită desfășurată 25 mp	CF nr. 43673 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 43673-C3 MF nr. 743287	30.250,00	Proprietate privată a municipiului Sfântu Gheorghe conform Autorizație de construire nr. 100/2024, Proces verbal de recepție finală nr. 462238/30.07.2026