

**CONTRACT DE ADMINISTRARE
NR. DIN DATA DE**

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. Arhiepiscopia Ortodoxă Română a Timișoarei, cu sediul în Timișoara, Bld. C.D. Loga, nr.7, jud. Timiș, având cod de identificare fiscală 4483587, reprezentată de Arhiepiscop al Timișoarei și Mitropolit al Banatului Selejan Ionel, Consilier patrimoniu Preot Anisorac Timotei și Consilier Juridic Preot Balangean Ioan Gruia, în calitate de **PROPRIETAR**,

și

1.2 Unitatea administrativ-teritorială Județul Timiș, cu sediul în Bulevardul Revoluției din 1989, nr. 17, Timișoara, Județul Timiș, telefon/fax: 0256-406300/0256-406306, cod de înregistrare fiscală 4358029, cont RO83TREZ24A660601580101X și cont RO02TREZ24A660601580102X, deschise la Trezoreria Municipiului Timișoara, reprezentată legal prin dl. Alfred – Robert SIMONIS, având funcția de Președinte al Consiliului Județean Timiș, în calitate de **ADMINISTRATOR**,

II. TEMEIURI LEGALE

2.1. Baza legală a încheierii prezentului contract o constituie:

- a) Hotărârea Consiliului Județean al Județului Timiș nr.din
- b) O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ;
- c) Articolele 792 din Titlul V și următoarele Cod civil, reglementând instituția „Administrarea bunurilor altuia.”;
- d) Scrisoarea de intenție a Mitropoliei Banatului înregistrată la CJ Timiș sub nr.12905/07.04.2025;
- e) Hotărârea Permanenței Consiliului Eparhial nr.623/10.04.2025 și înregistrată la Consiliul Județean Timiș cu 13571/10.04.2025;
- f) Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.

III. OBIECTUL SI SCOPUL CONTRACTULUI

3.1. Obiectul prezentului contract îl constituie:

A) - predarea/preluarea în administrare a imobilelor descrise mai jos, care vor fi denumite colectiv, în continuare, „**Imobilul**”, constând în imobilul-monument istoric Ansamblul conacului Banloc, clasat la pozițiile 154, 155 cod.TM-II-a-A-06177 și cod TM-II-m-A-06177.01 potrivit listei monumentelor istorice ale Județului Timiș, aprobată prin Ordinul nr.2314/2004 al Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național, compus din bunurile prevăzute în anexa la prezentul contract, respectiv:

-imobilul individualizat prin nr. cad./nr.top.862, înscris în CF nr.401499 Banloc, provenit din CF vechi nr.3163 Banloc, constând din teren intravilan-curți construcții, în suprafață de 885

mp. sub A1 și nr. cad./nr. top.862 constând din construcții de locuințe - **Castel** sub A1.1 situat în localitatea Banloc, nr.1, județ Timiș, cu regim de înălțime S+P+1E+M (P+4E), arie construită 761 mp. și arie construită desfășurată 3101 mp;

-imobilul individualizat prin nr. cad./nr. top.863, înscris în CF nr.401500 Banloc, provenit din CF vechi nr.3163 Banloc, constând din teren intravilan-curți construcții, în suprafață de 396 mp. sub A1 și nr. cad./nr. top.863 constând în construcții de locuințe-locuința portarului sub A1.1, situat în localitatea Banloc, județ Timiș.

Imobilele cu nr. cad./nr. top 862 și 863 au fost evaluate la data de 27.09.2011, conform contractului de donație autentificat sub nr.1620/27.09.2011, la suma de 477.000lei;

-imobilul individualizat prin nr.cad.50100, fost nr. top.865/1/1, înscris în CF nr.400764 Banloc, provenit din CF vechi nr.20204, constând din teren intravilan-curți construcții în suprafață de 80735 mp. sub A1 și nr. cad.50100, fost nr. top.865/1/1 constând din construcții industriale și edilitare-grajduri, monument istoric cuprins în ansamblul conacului Banloc, situat în localitatea Banloc, județ Timiș (evaluat la data de 20.10.2009, conform contractului de donație autentificat sub nr.1157/20.10.2009, la suma de 1.695.435 lei).

3.2. Imobilele supra individualizate denumite – Ansamblul conacului Banloc – având o valoare de inventar de 2.172.435 lei, aferentă construcțiilor și terenului vor fi preluate în evidența mijloacelor fixe a Județului Timiș.

B) – cesionarea în favoarea Județului Timiș a dreptului de a obține autorizații, avize și alte formalități necesare cerute de lege pentru realizarea lucrărilor de protejare a **Imobilului**, în sensul definit de art.2 alin.3 din Lg. nr.422/2001.

C) Scopul contractului îl constituie cedarea de către **Proprietar** a dreptului de administrare a **Imobilului** către **Administrator**, cu scopul asumării efectuării demersurilor legale în vederea demarării lucrărilor de protejare a **Imobilului**, în sensul definit de art.2 alin.3 din Legea nr.422/2001.

IV. DESTINAȚIA IMOBILULUI DAT ÎN ADMINISTRARE

4.1. Imobilul se transmite în administrarea Județului Timiș, pentru destinația de *desfășurare a activităților/evenimentelor sociale, cultural-artistice, spații expoziționale, simpozioane, conferințe, traininguri, depozite muzeale, diverse activități culturale.*

4.2. Activitățile care se vor desfășura în **Imobil** au la bază acordul Arhiepiscopiei Ortodoxe Române a Timișoarei, referitoare la excluderea oricăror acțiuni ilicite, imorale care aduc atingere bunelor moravuri sau imaginii Arhiepiscopiei Timișoarei și Consiliului Județean Timiș.

4.3. În vederea creșterii atractivității **Imobilului**, precum și a obținerii de fonduri externe în vederea promovării ca obiectiv turistic, **Administratorul** va putea lua măsuri pentru exploatarea economică a **Imobilului**, direct sau prin parteneriate ori asocieri cu alte persoane fizice și juridice, cu respectarea prevederilor legale care reglementează activitatea acestuia, pe durata valabilității contractului.

V. DURATA CONTRACTULUI

5.1. Prezentul contract se încheie pe o perioadă de **25 de ani**, calculată de la data semnării prezentului contract, durată care este împărțită astfel: primii 5 ani pentru efectuarea demersurilor

de către **Administrator** pentru demararea lucrărilor de protejare a **Imobilului** și de administrare potrivit prezentului contract, iar următorii 20 de ani pentru finalizarea implementării proiectului de investiții și pentru administrarea **Imobilului**, în condițiile prevăzute de prezentul contract.

Dacă perioada de implementare și sustenabilitate a proiectelor de investiții din fonduri proprii sau externe privind **Imobilul** dat în administrare depășește durata prezentului contract, **Proprietarul** va fi de acord cu prelungirea duratei contractului cel puțin cu perioada de derulare, implementare și sustenabilitate a proiectelor deja începute și aprobate.

5.2 Părțile convin ca la expirarea termenului de la pct.5.1, la solicitarea **Administratorului** și cu acordul **Proprietarului**, să încheie un act adițional de prelungire a prezentei convenții.

5.3 Dacă nu se convine prelungirea contractului după expirarea termenului de 25 de ani, în cazul în care **Proprietarul** decide să ofere **Imobilul** spre închiriere, **Administratorul** va beneficia de un drept de preferință la încheierea contractului de închiriere, în condiții egale cu cele oferite de terți. **Proprietarul** se obligă să notifice **Administratorul**, în scris, cu cel puțin 60 zile înainte de începerea negocierilor cu terți, menționând termenii și condițiile propuse pentru închiriere. **Administratorul** va avea un termen de 45 zile de la primirea notificării pentru a-și manifesta în scris intenția de a încheia contractul de închiriere în aceleași condiții. În cazul în care **Administratorul** nu își exercită dreptul de preferință în termenul stabilit sau refuză oferta, **Proprietarul** este liber să încheie contractul de închiriere cu orice terț, fără alte obligații față de **Administrator**.

5.4. Dreptul de administrare derivat din prezentul contract și înscris în cartea funciară va fi opozabil oricărei persoane care reclamă/dobândește pe durata prezentului contract orice drept asupra **Imobilului**.

VI. DREPTURILE SI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

6.1. Drepturile și obligațiile Proprietarului:

- 1) să predea **Administratorului Imobilul** pe bază de proces verbal de predare primire și inventar al bunurilor predate;
- 2) să nu-l împiedice pe **Administrator** să folosească **Imobilul** potrivit destinației sale, respectiv, să nu-i îngreuească folosința pe durata prezentului contract;
- 3) să asigure buna folosire a căilor de acces, prin măsurile legale care îi sunt permise de lege;
- 4) are dreptul să radieze din cartea funciară dreptul de administrare la expirarea prezentului contract sau în baza actului de revocare mutuu dissensus a prezentului contract;
- 5) are dreptul de a desfășura în **Imobil**, fără perceperea de taxe, după realizarea lucrărilor de implementare a investițiilor realizate la **Imobil**, activități destinate publicului larg și de interes general, specifice destinației prezentului contract, la anumite date ce vor fi stabilite de comun acord cu **Administratorul**;
- 6) de a preda **Administratorului** toate documentațiile tehnice întocmite cu privire la lucrările efectuate la **Imobil** până la data semnării prezentului contract și rapoartele de expertiză, proiectele, avizele pentru reparații, în măsura în care le deține;
- 7) de a furniza orice informație pe care o detine sau o poate obține, în mod rezonabil, de natură tehnică sau juridică cu privire la **Imobil** ce poate fi de folos **Administratorului** în exploatarea acestuia;

8) să achite **Administratorului** contravaloarea lucrărilor de investiții efectuate din fonduri proprii și/sau externe la **Imobil**, cu daune-interese, în situația în care prezentul contract se desființează din culpa **Proprietarului**, înainte de împlinirea duratei prezentului contract. Valoarea lucrărilor va fi stabilită prin raport de expertiză ce se va întocmi în acest sens sau conform Devizului General aprobat la finalizarea lucrărilor, după caz. Dacă titlul de proprietate al **Proprietarului** asupra **Imobilului** se desființează în favoarea unui terț, **Administratorul** va solicita noului proprietar despăgubiri reprezentând contravaloarea investițiilor efectuate și care au adus o creștere a valorii **Imobilului**, în temeiul îmbogățirii fără justă cauză, beneficiind și de un drept de retenție asupra **Imobilului** până la recuperarea sumelor investite, în situația în care noul proprietar nu va conveni în condițiile legii, la încheierea unui parteneriat cu Județul Timiș în vederea protejării **Imobilului** sau la trecerea sa în domeniul public sau privat al Județului Timiș ori nu va recunoaște dreptul de administrare al **Administratorului**.

9) să constituie asupra **Imobilului** o garanție imobiliară pentru o perioadă de 10 ani în favoarea **Administratorului**, conform art.38 alin.5-8 din Legea nr.422/2001;

10) să agreeze la solicitarea **Administratorului** și în favoarea acestuia, condițiile tehnice pentru constituirea unui drept de suprafață asupra unei suprafețe agreeate de comun acord de către părți din terenul neafectat de construcțiile existente, aferente unor eventuale construcții noi, realizate în condițiile legii, cu rol de punere în valoare a **Imobilului** și care să păstreze caracteristicile arhitecturale ale monumentului istoric existent, în scopul creșterii atractivității acestuia;

11) să nu înstrăineze în nicio modalitate juridică, respectiv, să nu greveze cu nicio garanție, **Imobilul** pe durata convenită la pct.5.1 din contract;

12) să înștiințeze de îndată **Administratorul** despre orice acțiune în justiție/demers care pun în discuție dreptul de proprietate asupra **Imobilului**.

6.2. Drepturile și obligațiile Administratorului:

1) să posede, să folosească și să dispună de bunurile transmise în administrare, în condițiile legii și ale prezentului contract;

2) poate exercita folosința neîngrădită a **Imobilului** în limita cerințelor impuse de *desfășurarea activităților/evenimentelor prevăzute la pc.4.1*;

3) de a introduce în circuitul public **Imobilul** ca obiectiv turistic monument istoric clasat;

4) de a iniția activități cu caracter cultural, turistic, educație muzeală etc, conform art.IV pct.4.1 din contract;

5) să înscrie în cartea funciară dreptul de administrare și garanția imobiliară;

6) să folosească, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, **Imobilul** care face obiectul prezentului contract și să se îngrijească de bunul dat în administrare întocmai ca **Proprietarul** acestuia;

7) să asigure paza, protecția și conservarea bunurilor, ca un bun proprietar, și să suporte toate cheltuielile necesare unei bune funcționări;

8) să suporte toate cheltuielile necesare pentru aducerea **Imobilului** la starea corespunzătoare de folosință, în cazul degradării acestuia, ca urmare a utilizării necorespunzătoare sau a neasigurării pazei;

9) să obțină avizele pentru planul urbanistic zonal fără schimbarea uzului și interesului public și destinației bunului, după caz;

- 10) să obțină avizele și autorizațiile prevăzute de lege pentru realizarea lucrărilor de consolidare, reabilitare, restaurare și refuncționalizare a **Imobilului** și să suporte toate cheltuielile ce decurg din acestea;
- 11) să execute, în condițiile legii, lucrările de investiții și reparații pe cheltuiala proprie ori din fonduri sau externe, necesare desfășurării activităților prevăzute la pct.4.1;
- 12) finanțarea lucrărilor de întreținere, consolidare, restaurare efectuate pentru conservarea **Imobilului** poate fi asigurată din surse proprii în condițiile Legii 442/2001 privind protejarea monumentelor istorice sau din accesarea de fonduri externe.
- 13) să reevalueze **Imobilul**, în condițiile legii;
- 14) să semneze procesul-verbal de vecinătate, fără schimbarea regimului juridic al **Imobilului**, dacă este cazul;
- 15) să realizeze lucrări topo-cadastrale în vederea actualizării datelor tehnice din cărțile funciare, în situația în care este necesar și să semneze acordul de avizare a documentației de carte funciară pentru obținerea certificatului de atestare a edificării construcțiilor, dacă este cazul;
- 16) să obțină avizele/autorizațiile pentru lucrări de îmbunătățire și menținere a caracteristicilor tehnice ale **Imobilului** după caz;
- 17) să execute lucrări de întreținere, funcționare și reparații pe cheltuiala proprie, necesare desfășurării activităților/evenimentelor social-culturale, galerii de artă, spații expoziționale, etc., din surse proprii sau atrase din fonduri externe;
- 18) să întrețină permanent spațiile interioare/exteroare ale **Imobilului**;
- 19) să suporte toate costurile legate de igienizarea **Imobilului** (dezinfecție, dezinsecție, deratizare și orice alte cheltuieli colaterale), precum și cele de natură a conserva **Imobilul** (zugrăveli, tencuieli, reparații instalații sanitare, termice, electrice și de orice altă natură);
- 20) să suporte lunar plata utilităților, în baza unor contracte/convenții de furnizare a utilităților semnate în nume propriu de **Administrator**, obligându-se să achite eventualele diferențe rezultate ca modificare din variația prețurilor și tarifelor percepute prin apariția de noi acte normative, până la data la care vor intra în vigoare contractele cu furnizorii de utilități;
- 21) să exploateze în mod direct **Imobilul**, în condițiile legii și ale prezentului contract, fără a aduce prejudicii **Proprietarului** putând să închirieze **Imobilul** în condițiile legii, fondurile obținute din chirii făcându-se venituri la bugetul Județului Timiș.
- 22) să răspundă pentru degradarea **Imobilului** în timpul folosinței sale, inclusiv cea cauzată de incendiu, doar dacă nu dovedește că acesta a survenit fortuit;
- 23) să obțină autorizația de funcționare, autorizația de securitate la incendiu sau alte avize/autorizații prevăzute în legi speciale;
- 24) să respecte condițiile impuse de natura **Imobilului** (materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, etc);
- 25) să închirieze, temporar, ocazional, în baza unei cereri, spații din **Imobil**, în baza unei Hotărâri de Consiliu Județean, pentru desfășurarea unor activități socio-culturale, expoziții, acordul **Proprietarului** fiind dat prin însușirea prezentului contract. Fondurile obținute din chirii se constituie în venituri la bugetul Județului Timiș;
- 26) este obligat să permită inspecțiile reprezentanților **Proprietarului**, care au obligația de a-l notifica în prealabil cu cel puțin 20 zile înainte, pentru verificarea **Imobilului**;
- 27) este obligat să-l anunțe pe **Proprietar** de acțiunea intentată de un terț, care privește proprietatea ori posesia sau folosința **Imobilului**;
- 28) să restituie **Proprietarului**, la încetarea contractului de administrare prin ajungere la termen, **Imobilul** în deplină proprietate, în mod gratuit și liber de orice sarcini;

29) la încetarea contractului de administrare, din alte cauze decât prin ajungere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, **Administratorul** este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestuia de către **Proprietar**;

30) **Administratorul** va identifica și va obține finanțări necesare ori va aloca din fondurile proprii pentru îndeplinirea scopului prezentului contract.

VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ADMINISTRARE

7.1. Prezentul contract își încetează efectele în următoarele cazuri:

a) la împlinirea termenului pentru care a fost încheiat;

b) înainte de expirarea termenului, prin acordul comun al celor două părți ori prin reziliere, cu daune-interese, prin intervenția instanței de judecată, numai după epuizarea prin mediere a tuturor demersurilor de remediere a neînțelegerilor legate de neexecutarea culpabilă și repetată a obligațiilor contractuale de către una dintre părți.

c) la dispariția dintr-o cauză de forță majoră a **Imobilului** sau în cazul imposibilității obiective a **Administratorului** de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

7.2. În cazul în care în termen de 5 ani de la semnarea prezentului contract, **Administratorul** nu inițiază documentația necesară atingerii scopului contractului, contractul se reziliază de drept la cererea oicăreia dintre părți.

VIII. FORȚA MAJORĂ

8.1. Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea în termen sau/și de executarea în mod necorespunzător total sau/și 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/cazului fortuit, așa cum este definită de lege.

8.2. Partea care invocă forța majoră/cazul fortuit este obligată să notifice în scris celeilalte părți, în termen de 3 zile, producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

8.3. Dacă în termen de 3 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

8.4. Sunt considerate cazuri de forță majoră inundațiile, incendiile, cutremurul și alte evenimente externe, imprevizibile, absolut invincibile și inevitabile conform art. 1351 alin.2 Cod civil.

IX. MODIFICAREA CONTRACTULUI

9.1. Părțile contractante au dreptul, pe durata îndeplinirii contractului, de a conveni modificarea clauzelor contractului, prin act adițional, numai după o prealabilă notificare scrisă, cu acordul ambelor părți.

9.2. Prezentul contract va fi adaptat corespunzător reglementărilor legale, ulterioare încheierii acestuia, care îi sunt aplicabile, după caz.

X. LITIGII

10.1. Părțile prezentului contract vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere, sau dispută care se poate ivi între ele, în cadrul sau în legătura cu îndeplinirea contractului.

10.2.Dacă părțile nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare poate solicita ca disputa să se soluționeze de către instanțele judecătorești competente.

XI. DISPOZIȚII FINALE

11.1.Prevederile prezentului contract se completează cu prevederile legislației generale și speciale în materie, aplicabile în România.

11.2 Prezentul contract a fost încheiat în patru exemplare, din care două exemplare pentru fiecare parte.

**Proprietar,
ARHIEPISCOPIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ
A TIMIȘOAREI**

**Administrator,
JUDEȚUL TIMIS, prin
CONSILIUL JUDEȚEAN TIMIȘ
PREȘEDINTELE
CONSILIULUI JUDEȚEAN TIMIȘ
Alfred-Robert SIMONIS**

**Direcția de buget - finanțe
Director executiv,
Marcel MARCU**

Control Financiar Preventiv

**Serviciul de Consultanță și Avizare Juridică
Șef serviciu
Andrada MOȘUȚAN**

**Consilier juridic
Andreea MUREȘAN**

**Direcția de Administrare a Patrimoniului
Director executiv
Radu ȘERBAN**

**Serviciul de Gestionare a Patrimoniului
Șef serviciu
Bianca BELU**

Notă: clauzele prevăzute în cuprinsul acestui contract cadru au caracter obligatoriu și minimal.

