



ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Municipiul Oradea, județul Bihor, Piața Unirii, nr. 1, C.P. 410 100, Tel. +40 0259-437 000, Fax. +40 0259-437 544, E-mail: primarie@oradea.ro

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Contractului cadru cu privire la stabilirea și efectuarea măsurilor și acțiunilor de pregătire, contractare și implementare a proiectului pentru creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 28.03.2024

Examinând Proiectul de hotărâre privind aprobarea Contractului cadru cu privire la stabilirea și efectuarea măsurilor și acțiunilor de pregătire, contractare și implementare a proiectului pentru creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe,

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 140518 din data de 27.03.2024,

Având în vedere Raportul de specialitate înregistrat cu numărul 140535/27.03.2024, întocmit de Direcția Management Proiecte cu Finanțare Internațională, prin care propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului menționat mai sus;

În conformitate cu prevederile art. 44 alin. (1) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, actualizată;

Văzând avizul consultativ al Comisiei de Specialitate a Consiliului Local;

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (2) lit. b) și lit. d), alin. (4) lit. d), alin. (7) lit. k) și art. 139 alin. (1) și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art.1. Se aprobă Contractul cadru cu privire la stabilirea și efectuarea măsurilor și acțiunilor de pregătire, contractare și implementare a proiectului pentru creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe.

Art.2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Management Proiecte cu Finanțare Internațională.

Art.3. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- Direcția Economică, prin grija DMPFI
- Direcția Management Proiecte cu Finanțare Internațională;
- Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Filimon Teofil-Lavinuș



Oradea, 28 martie 2024
Nr. 272

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi „pentru”

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

CONTRACT

cu privire la stabilirea și efectuarea măsurilor și acțiunilor de pregătire, contractare și implementare a **proiectului** pentru creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe

Nr. /

Prezentul contract se încheie în conformitate cu prevederile Codului civil, în baza înștiințării Primarului Municipiului Oradea nr. din data și a Hotărârii adunării generale a proprietarilor nr. din data

Prezentul contract se încheie între următoarele părți:

1. **Asociația de proprietari**, cu sediul în municipiul Oradea, str....., nr....., bl....., telefon, fax, cont IBAN, deschis la, cod fiscal, reprezentată prin dna/dl....., în calitate de președinte, posesoare/posesor al actului de identitate tip ..., seria ..., nr....., eliberat de, la data de, domiciliat în municipiul Oradea, str., nr., bl., sc., et., ap., născut la data de, în localitatea, fiica/fiul lui și a/al, cod numeric personal denumită în continuare **Asociația** și

2. **Unitatea Administrativ Teritorială: Municipiul Oradea**, cu sediul în Oradea, str. Pța Unirii, nr. 1, județul Bihor, telefon: 0259 437 000, reprezentat de dl. **BIRTA FLORIN-ALIN**, având funcția de Primar al Municipiului Oradea, denumită în continuare **Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)**

CAPITOLUL I Obiectul contractului

Art. 1. Asociația încredințează Unității Administrativ Teritoriale stabilirea și efectuarea măsurilor și acțiunilor ce se impun pentru pregătirea, contractarea și implementarea unui **proiect** pentru creșterea performanței energetice a blocului de locuințe....., în condițiile și cu respectarea prevederilor Ghidului solicitantului.

Art. 1¹. Lucrările de intervenție precum și principalii indicatori fizici și valorici se vor aduce la cunoștința asociației de proprietari prin completarea, după caz, cu un act adițional.

CAPITOLUL II Durata contractului

Art. 2. (1) Contractul intră în vigoare la data semnării lui de către ultima parte.

(2) Contractul își păstrează valabilitatea până la recuperarea de către Unitatea Administrativ Teritorială (**UAT**) de la Asociația de proprietari/proprietari a sumelor din proiect ce revin acestora din urmă, conform clauzelor contractuale.

CAPITOLUL III
Obligațiile părților contractante

Art. 3. - Obligațiile Unității Administrativ - Teritoriale (UAT) sunt următoarele:

- a) să depună, în nume propriu, toate demersurile utile și necesare obținerii finanțării nerambursabile pentru creșterea performanței energetice a blocului de locuințe /a tronsonului de bloc, în conformitate cu prevederile Ghidului solicitantului.
- b) să implementeze pe propria răspundere proiectul finanțat cu respectarea contractului de finanțare și a prevederilor Ghidului solicitantului ;
- c) să asigure realizarea Expertizei tehnice a clădirii;
- d) să asigure realizarea Raportului de audit energetic (RAE);
- e) să asigure întocmirea documentației de avizare pentru lucrările de intervenție și să supună aprobării, conform legii, indicatorii tehnico-economici pentru lucrările de intervenție;
- f) să asigure realizarea Proiectului tehnic (PT);
- g) să transmită Asociației Proiectul tehnic (memoriu, planșe din proiect și devizul general);
- h) să emită, în condițiile legii, certificatul de urbanism, autorizația de construire și, ulterior, ordinul de începere a lucrărilor;
- i) să suporte toate cheltuielile necesare depunerii cererii de finanțare, până la data depunerii;
- j) să contracteze, după semnarea contractului de finanțare, executarea lucrărilor de intervenție;
- k) în situația în care vor apărea modificări cu privire la indicatorii tehnico-economici, durata lucrărilor de intervenție și valoarea lucrărilor de intervenție, implicit sumele aferente ratelor de co-finanțare ce revin celor două părți privind cheltuielile eligibile ale proiectului, se va întocmi și transmite spre semnare Asociației actul adițional la prezentul contract;
- l) să pună la dispoziția asociației de proprietari, în format electronic, documentele privind lucrările realizate;
- m) să organizeze recepția la terminarea lucrărilor și recepția finală după expirarea garanției de bună execuție;
- n) să predea Asociației cartea tehnică a construcției;
- o) să transfere Asociației bunurile, echipamentele sau instalațiile achiziționate prin proiect;
- p) să înștiințeze Asociația asupra existenței oricărei situații de natură să îi prejudicieze interesele, precum și asupra acțiunilor întreprinse.

Art 4. -1). Obligațiile Asociației sunt următoarele:

- a) să constituie un fond special cu destinația susținerii proiectului de reabilitare termică din care să pună la dispoziția UAT în maxim 30 de zile calendaristice de la semnarea contractului de execuție lucrări, sumele aferente ratei de cofinanțare asumate în conformitate cu prevederile ghidului de finanțare;
- b) ulterior supunerii spre aprobare, să își însușească, prin semnarea de act/e adițional/e la prezentul contract, indicatorii tehnico-economici, valorile aferente proiectului, stabilite în documentația tehnică;
- c) potrivit Legii 196/2018, administratorul asociației se obligă să calculeze și să afișeze la avizier cheltuielile ce trebuiesc suportate de către fiecare proprietar în parte;
- d) să constituie/ să transfere Unității Administrativ Teritoriale, sumele reprezentând contribuția Asociației de proprietari la cheltuielile proiectului;
- e) să pună la dispoziția Unității Administrativ -Teritoriale cartea tehnică a imobilului, fișa tehnică a imobilului sau orice alt document din care să rezulte faptul că blocul este construit (are lucrările finalizate din punct de vedere fizic) până la sfârșitul anului 1999;
- f) să împuternicească președintele asociației de proprietari să semneze prezentul contract, actele adiționale aferente acestuia precum și procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor și la recepția finală;
- g) să asigure pe toată perioada de durabilitate a proiectului, menținerea imobilului reabilitat termic în condiții similare cu cele existente la data încheierii Procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor;
- h) să asigure reprezentanților Unitatii Administrativ - Teritoriale / Autorității de Management prin intermediul cărora se finanțează proiectul, cu atribuții de control/verificare/audit privind finanțările nerambursabile, accesul în vederea efectuării unor misiuni de control pe perioada de implementare a proiectului, cât și pe durata contractului de finanțare, inclusiv până la expirarea termenului de 5 ani de la data încheierii oficiale a Programului;
- i) să asigure constructorului accesul în părțile comune ale blocului precum și în interiorul locuințelor pentru lucrările care presupun intervenții în interiorul apartamentelor, potrivit cu soluția tehnică prevăzută în PT;
- j) orice cheltuială neeligibilă ce va apărea în timpul implementării proiectului va fi suportată de către solicitant, respectiv de Asociația de proprietari, conform contractului încheiat între aceștia în vederea pregătirii și implementării fiecărei componente incluse în cererea de finanțare;

- k). asociația are obligația de a notifica UAT, imediat ce a luat la cunoștință, cu privire la modificarea tipului de proprietar/ destinației apartamentelor în perioada de pregătire a proiectelor, de evaluare și contractare a cererii de finanțare, respectiv în perioada de implementare a acestora;
- l). asociația de proprietari își asumă obligația demolării pe cheltuiala proprie a lucrărilor executate FARĂ autorizație de construire (de exemplu, șarpante neautorizate, izolarea termică parțială a părții opace a fațadelor, închiderea balcoanelor, extinderi de balcoane/logii..etc) și care **nu sunt conforme cu soluția tehnică** a proiectului în termen de 30 de zile calendaristice de la notificarea din partea Unității administrativ teritoriale în acest sens;
- m). dacă este cazul, Asociația suportă cheltuielile aferente întocmirii documentației tehnice ISCIR precum și cele pentru obținerea autorizației de funcționare a liftului.

2). Obligațiile președintelui asociației de proprietari, ca reprezentant împuternicit de aceasta, sunt:

- a). să informeze proprietarii, prin afișarea în maxim 3 zile calendaristice la avizierul asociației, a tuturor documentelor primite/transmise de la/la Unitatea Administrativ- Teritorială;
- b). să aprobe și să transmită în maxim 15 zile calendaristice hotărârea adunării generale a proprietarilor, potrivit modelului transmis de UAT;
- c). să informeze proprietarii imobilelor cu privire la toate cheltuielile aferente lucrărilor de reabilitare ce vor fi suportate de către aceștia.
- d). să transmită, ulterior semnării, actele adiționale la prezentul contract către Unitatea Administrativ Teritorială, în maximum 5 de zile calendaristice de la primire.

Art. 5. - Asociația nu poate solicita modificări ale proiectului ulterior emiterii autorizației de construire.

CAPITOLUL IV

Mecanismul de recuperare a cheltuielilor eligibile și neeligibile

Art.6.(1) Mecanismul de recuperare a cheltuielilor eligibile și neeligibile are drept scop stabilirea regimului finanțării cotei asociației de proprietari pentru implementarea proiectului menționat la art.1 și recuperării de către **UAT** a acestor cheltuieli.

(2) Ratele de co-finanțare aplicabile pentru cheltuielile eligibile vor fi cele prevăzute în Ghidul solicitantului aferent programului de reabilitare pentru care se va depune cererea de finanțare.

(3) Sumele care vor depăși valorile maxime eligibile pentru proiect vor fi considerate neeligibile și vor fi asigurate de către **UAT și Asociația de proprietari** în cotă parte egală.

(4) Contribuția Asociației/lor de proprietari din bloc (cheltuieli eligibile și neeligibile) va fi cea prevăzută în Ghidul solicitantului aferent programului de reabilitare pentru care se va depune cererea de finanțare.

(5) Mecanismul de recuperare a contribuției proprii asociației de proprietari, se realizează prin recuperarea cheltuielilor (eligibile și neeligibile) din **fondul constituit de asociația de proprietari cu destinația susținerii proiectului**.

(6) Fondurile constituite de asociația de proprietari cu destinația susținerii proiectului vor fi virate în contul **UAT** în scopul achitării obligațiilor către executantul lucrărilor, astfel:

- 100% în cel mult 30 de zile calendaristice de la semnarea contractului de execuție a lucrărilor de către Unitatea administrativ teritorială ca urmare a notificării ce va fi transmise în acest sens Asociației de proprietari.

(7) În cazul în care Asociația de proprietari nu își îndeplinește obligația referitoare la achitarea ratei de cofinanțare asumată, Primăria Municipiului Oradea prin Direcția Impozite și Taxe va proceda la impunerea din oficiu a ratei de cofinanțare proprietarilor imobilelor reabilitate, decizia organului fiscal local reprezentând titlu de creanță;

(8) Neachitarea taxei de reabilitare la termenele stabilite generează majorări de întârziere în cuantumul stabilit de Codul de Procedură Fiscală pentru obligații fiscale datorate bugetelor locale, până la data plății integrale a debitului.

CAPITOLUL V

Încetarea contractului

Art.7. 1) Prezentul contract încetează prin executarea, de către ambele părți, a tuturor obligațiilor ce le revin conform prezentului contract și legislației aplicabile.

2) În plus, față de cazul de încetare prezentat în alineatul precedent, contractul încetează de plin drept, fără somație și fără îndeplinirea altor formalități, în cazul în care:

a) în urma raportului de expertiză tehnică se prevede necesitatea executării unor lucrări de consolidare/reparații care condiționează executarea lucrărilor de intervenție pentru creșterea performanței energetice a blocului de locuințe/a tronsoanelor de bloc;

b) asociația hotărăște că nu este de acord cu executarea lucrărilor de intervenție, după luarea la cunoștință a documentației tehnice și a indicatorilor tehnico-economici, la orice fază a pregătirii și contractării proiectului, dar înaintea începerii execuției lucrărilor de intervenție, Asociația va fi obligată la plata contravalorii tuturor cheltuielilor realizate până în acel moment cu întocmirea documentației tehnico-economice (expertiză tehnică, audit energetic, avize, DALI, DTAC, PT, etc)

3) Oricare dintre părți are dreptul de a considera contractul reziliat de drept, fără a fi necesară punerea în întârziere, și de a pretinde daune interese în cazul în care cealaltă parte, din culpa sa exclusivă, nu își îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract, sau le îndeplinește necorespunzător.

CAPITOLUL VI

Forța majoră

Art. 8. În sensul prezentului Contract, forța majoră reprezintă orice eveniment imprevizibil și de neînlăturat, intervenit după încheierea prezentului Contract și care împiedică executarea în tot sau în parte a acestuia, fiind constatată de o autoritate competentă. Sunt considerate situații de forță majoră, în sensul acestei clauze, împrejurări ca: războaie, calamități naturale, epidemii și alte evenimente similare.

Art. 9. - Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează și numai dacă a fost notificată corespunzător celeilalte părți.

Art. 10. - Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

Art. 11. Partea care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți cazul de forță majoră, în termen de 5 (cinci) zile calendaristice de la data apariției acesteia și de a o dovedi, în condițiile legii, în termen de cel mult 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la data apariției. De asemenea, are obligația de a comunica data încetării cazului de forță majoră, în termen de 5 (cinci) zile calendaristice de la încetare.

Art. 12. Dacă partea care invocă forța majoră nu procedează la notificarea începerii și încetării cazului de forță majoră, în condițiile și termenele prevăzute, nu va fi exonerată de răspundere și va suporta toate daunele provocate celeilalte părți prin lipsa de notificare.

Art. 13. - Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

CAPITOLUL VII

Notificări

Art. 14. - În accepțiunea părților contractante, orice notificare electronică sau fizică adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită de la data înregistrării acesteia dacă va fi depusă, cu confirmare de primire, la adresa/sediul prevăzută/prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

CAPITOLUL VIII

Litigii

Art. 15. - În cazul în care rezolvarea neînțelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluționare instanțelor judecătorești competente din România.

CAPITOLUL IX
Clauze finale

- Art. 16. - (1) În prezentul contract, cu excepția unei prevederi contrare, cuvintele la forma de singular vor include forma de plural și viceversa, acolo unde acest lucru este permis de context.
- Art. 17. - Modificarea /completarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.
- Art. 18. - Fac parte integrantă din prezentul contract următoarele anexe:
- anexa nr. 1 - Hotărârea adunării generale a proprietarilor nr. din data de privind aprobarea participării în proiectul ce va fi pregătit și depus de UAT - Municipiul Oradea prin Programul Regional Nord-Vest 2021-2027, în cadrul apelului de proiecte PRNV/2023/311.A/1 (în original);
 - anexa nr. 2 – Tabelul cu acordul proprietarilor din blocul de locuințe;
 - alte documente, după caz.
- Art. 19. - Prezentul contract, împreună cu anexele care fac parte integrantă din acesta, reprezintă voința părților.
- Art. 20. - Limba care guvernează contractul este limba română.
- Art. 21. - Contractul va fi interpretat conform legilor din România.
- Art. 22. -Prezentul contract a fost încheiat astăzi,, în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte, ambele având aceeași valoare juridică.

Asociația de proprietari

Presedinte,

L.S.

Unitatea administrativ teritorială

MUNICIPIUL ORADEA

Primar,

BIRTA FLORIN-ALIN

Direcția Economică
Florea Eduard

Nr. din data

D.M.P.F.I.
MOȘ MARIUS

Directia Juridica
Marc Oltea