MUNICIPIUL ZALĂU
CONSILIUL LOCAL
450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu nr.3, Județul Sălaj
Telefon: (40)/260/610550 Fax.(40)/260/661869
http://www.zalausj.ro e-mail: primaria@zalausj.ro

HOTĂRÂREA NR. 303
din 10 noiembrie 2016

Privind aprobarea încheierii Contractelor de mandat prin care Asociațiile de proprietari: **Bloc C2, C3, I58 A, I58 C/B, SB34, S18, Bloc 18, P15, M6, Bloc P+8, V1, Guliver, Bloc L** încredințează Municipiului Zalău să stabilească și să efectueze măsurile ce se impun pentru pregătirea, contractarea și implementarea unor proiecte pentru creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe

Consiliul Local al municipiului Zalău;

Având în vedere: Referatul Direcției Patrimoniu 72089 din 04.11.2016, Programul Operațional Regional(POR) 2014-2020, Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiții 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"- Operațiunea A "Clădiri rezidențiale";

În conformitate cu prevederile art.14 alin.4 și art.20 alin.1 lit.c) și u) din OUG nr.18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.36 alin.6 lit.a punctul 19 și art.45 alin.1 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală republicată;

HOTĂRĂȘTE

Art.1.Se aprobă încheierea Contractelor de mandat prin care Asociațiile de proprietari încredințează Municipiului Zalău să stabilească și să efectueze măsurile și acțiunile ce se impun pentru pregătirea, contractarea și implementarea proiectului pentru creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe, în condițiile și cu respectarea prevederilor *Programul Operațional Regional(POR) 2014-2020,* Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiții 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"- Operațiunea A "Clădiri rezidențiale", cuprinse în anexele 1-12, după cum urmează:

- Asociația de proprietari Bloc C2, bd. Mihai Viteazu nr. 22/Zalău B – Anexa 1;
- Asociația de proprietari Bloc C3, bd. Mihai Viteazu nr. 24– Anexa 2;
- Asociația de proprietari Bloc I58 A – Anexa 3.1;
- Asociația de proprietari Bloc I58 C/B – Anexa 3.2;
- Asociația de proprietari Bloc SB34 – Anexa 4;
- Asociația de proprietari Bloc S18 Sărmaș – Anexa 5;
- Asociația de proprietari Bloc 18 Gheorghe Doja – Anexa 6;
- Asociația de proprietari Bloc P15 Pictor Ioan Sima– Anexa 7;
- Asociația de proprietari Bloc M6 – Anexa 8;
- Asociația de proprietari Bloc P+8 – Anexa 9;
- Asociația de proprietari Bloc V1– Anexa 10;
- Asociația de proprietari Bloc Guliver nr. 64 – Anexa 11;
- Asociația de proprietari Bloc L– Anexa 12;

Art.2. Se mandatează Primarul Municipiului Zalău dl. Ciunt Ionel, să semneze Contractele de mandat încheiate între Municipiul Zalău şi Asociaţiile de proprietari menţionate la art. 1.

Art.3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredinţează Direcţia Patrimoniu.

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituţia Prefectului judeţului Sălaj,
- Primarul municipiului Zalău,
- Direcţia Administraţie Publică Locală,
- Direcţia Economică,
- Direcţia Patrimoniu,
- Direcţia Tehnică,
- Asociaţiile de proprietari menţionate la art. 1

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Balajel Teodor

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR
Potroviţă Stelian

DAPL/CCD/5 EX

Anexa 1 la HCL 303 **din** 10. 11. 2016

CONTRACT DE MANDAT
Nr. _____ din _____ 2016

Prezentul contract se încheie în conformitate cu prevederile Codului civil, în baza notificării din partea Municipiului Zalău nr. 70856 din 31.10.2016 şi a Hotărârilor adunării generale ale proprietarilor nr. 1 din data 04.04.2016, nr. ___ din data _____ şi a HCL nr. ___ din data _____.

Prezentul contract se încheie între următoarele părti:
1. **Asociaţia de proprietari. bloc C2, bd. Mihai Viteazul, nr. 22/Zalau**

denumită în continuare **Asociaţia** în calitate de **mandant**
şi
Municipiul Zalău, cu sediul în Municipiul Zalău, str. Piaţa Iuliu Maniu, nr. 3, judeţul Sălăj, telefon: 0260/610550, reprezentat de Ciunt Ionel, având funcţia de Primar al Municipiului Zalău şi Potroviţă Stelian – Secretar, ec. Cuibuş Mariana – director economic şi Tulai Ioan - director executiv denumită în continuare Unitatea administrativ-teritorială în calitate de **mandatar**

CAPITOLUL I
Obiectul contractului

Art. 1. Asociaţia încredinţează Unităţii administrativ- teritoriale a Municipiului Zalău, stabilirea şi efectuarea măsurilor şi acţiunilor ce se impun pentru pregătirea cererii de finanţare cu anexele necesare şi în vederea contractării şi implementarii unui **proiect** pentru cresterea performantei energetice a blocului de locuinte C2 din Zalău bd. Mihai Viteazul, nr. 22, în condiţiile şi cu respectarea prevederilor Ghidului solicitantului pentru Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziţiei către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienţei energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale". Programul Operaţional Regional 2014-2020 (POR).

CAPITOLUL II
Durata contractului

Art. 2. Contractul de mandat produce efecte de la data semnării de către ambele părţi, până la data recuperării integrale a sumelor datorate de Asociaţia de proprietari cu titlu de contribuţie proprie la acest proiect precum și în situațiile prevazute la cap. 8

CAPITOLUL III
Obligaţiile părtilor contractante

Art. 3. Obligatiile Unităţii administrativ- teritoriale sunt urmatoarele:

a). să depună, în nume propriu, toate demersurile utile şi necesare obţinerii finanţării nerambursabile pentru cresterea performantei energetice a blocului de locuinte/a tronsonului de bloc, în conformitate cu prevederile Ghidului solicitantului pentru Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziţiei către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienţei energetice, a gestionării inteligente a energiei şi a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, şi în sectorul locuinţelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale". Programul Operaţional Regional 2014-2020;
b). să implementeze proiectul finanţat prin Programul Operaţional Regional 2014-2020, Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziţiei către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienţei energetice, a gestionării inteligente a energiei şi a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, şi în sectorul locuinţelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale", cu respectarea contractului de finanţare şi a prevederilor Ghidului solicitantului;
c). să asigure realizarea Expertizei tehnice a clădirii;
d). să asigure realizarea Raportului de audit energetic (RAE), cu anexele specifice;
e). sa asigure intocmirea documentatiei de avizare pentru lucrarile de interventie si sa supuna aprobarii, conform legii şi a cerinţelor din Ghidul solicitantului, indicatorii tehnico-economici pentru lucrările de interventie;
f). să asigure realizarea documentatiei Documentatiei de avizare a lucrarilor de interventie (DALI) si a Proiectului tehnic (PT)
g). sa transmită documentatia DALI Asociatiei de proprietari pentru a aproba prin hotararea adunarii generale intervenţiile/măsurile de creştere a eficienţei energetice şi a-si asuma indicatorii tehnico-economici faza DALI;
h). să emită, în condiţiile legii, certificatul de urbanism, autorizatia de construire şi ulterior, ordinul de începere a lucrarilor de reabilitare;
i). să suporte toate cheltuielile necesare depunerii cererii de finanţare şi celor ce apar în perioada de evaluare până la semnarea contractului de finanţare;
j). să contracteze, după semnarea contractului de finanţare aferent Axei prioritară 3 "Sprijinirea tranziţiei către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienţei energetice, a gestionării inteligente a energiei şi a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, şi în sectorul locuinţelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale", Programul Operaţional Regional 2014-2020, executarea lucrărilor de intervenţie, conform legislaţiei în vigoare;
k). să efectueze, la finalul lucrărilor calculul valorii taxei de reabilitare ce revine fiecărui proprietar în parte, în funcţie de lucrările efectiv realizate la fiecare apartament şi să comunice aceste sume asociaţiei de proprietari;
l). să asigure **co-finanţarea cheltuielilor eligibile** ale proiectului finanţat în cadrul Programului Operaţional Regional 2014-2020, conform prevederilor din Ghidul solicitantului cap. 3, pct 3.1 par. 3 *"Ratele de co-finanţare aplicabile pentru cheltuielile eligibile sunt:*

- *60% din totalul cheltuielilor eligibile ale proiectelor - Fondul European de Dezvoltare Regională şi bugetul de stat;*

- *40% din totalul cheltuielilor eligibile ale proiectelor - UAT şi Asociaţia de proprietari.*

UAT, în calitate de solicitant, are obligaţia de a asigura resursele financiare pentru acoperirea tuturor cheltuielilor aferente componentelor cererii de finanţare (cheltuieli eligibile şi neeligibile), în condiţiile rambursării a maxim 60% din cheltuielile eligibile din FEDR şi de la bugetul de stat, respectiv recuperării ulterioare a contribuţiei ce revine fiecărei asociaţii de proprietari din valoarea componentei respective (cheltuieli eligibile şi neeligibile).''

m). să finanţeze toate **costurile neeligibile** ale proiectului, respectiv: cheltuieli neeligibile cu recuperarea ulterioară de la asociaţia de proprietari a cheltuielilor neeligibile ce ii revin acesteia din urmă, conform prevederilor Ghidului solicitantului si ale Capitolului IV din prezentul contract;

n). să asigure resursele financiare necesare implementării optime a proiectului, în condiţiile rambursării ulterioare a maxim 60% din cheltuielile eligibile din instrumente structurale şi de la bugetul de stat, respectiv cu recuperarea ulterioară de la asociaţia de proprietari;

o). să pună la dispoziţia asociaţiei de proprietari, la solicitarea acesteia, în copie xerox sau în format electronic, orice document privind lucrările de intervenţie propuse, respectiv realizate;

p). să organizeze receptia la terminarea lucrărilor şi recepţia finală după expirarea garanţiei de bună execuţie, cu invitarea reprezentantilor asociatiei de proprietari;

r). după caz, dacă pe parcursul executării contractului de lucrări costul interventiei se modifică, cu respectarea legislaţiei din domeniul achiziţiilor publice, să intocmească şi să transmită Asociatiei spre aprobare si semnare actul aditional la prezentul contract cu noii indicatori tehnico-economici şi valoarea finală a lucrărilor de intervenţie, implicit sumele finale aferente cotelor de participare ale celor două părţi la cheltuielile eligibile ale proiectului;

s). sa predea Asociaţiei cartea tehnica a constructiei, la finalizarea implementării proiectului, completata conform legislatiei in vigoare, in format electronic;

ş). să transfere Asociaţiei bunurile, echipamentele sau instalaţiile achiziţionate prin proiect (lift+dupa caz, placa permanentă);

t). să înştiinţeze Asociaţia asupra existentei oricărei situaţii de natură să îi prejudicieze interesele, precum şi asupra acţiunilor intreprinse prin Direcţia Patrimoniu şi Direcţia Tehnică.

Art. 4. Obligatiile asociaţiei de proprietari

4. 1) Asociatia de proprietari are următoarele obligaţii:

a). să supună spre aprobare Adunării generale a Asociaţiei de Proprietari şi să îşi însuşească prin semnare prezentul contract precum şi actele modificatoare ale acestuia, inclusiv emiterea de hotărîri ale asociaţiei, indicatorii tehnico economici, valorile şi durata de execuţie aferente proiectului, stabilite în documentaţia tehnică, cunoscând că valorile pot suferi modificari ca urmare a evaluarii tehnico-financiare realizate de finantator, in urma achizitiilor publice prevăzute în cererea de finanţare, precum şi a derulării contractelor.

b). în cazul în care denunţă unilateral contractul, să constituie/ să transfere Unităţii administrativ teritoriale sumele corespunzătoare ratei de co-finanţare a cheltuielilor proiectului, ce revin Asociaţiei de proprietari

c). să constituie/ să transfere, conform dispoziţiilor Capitolului IV. Mecanismul de recuperare, Unităţii administrativ teritoriale sumele reprezentând contribuţia Asociaţiei de proprietari la cheltuielile eligibile si neeligibile ale proiectului, conform prevederilor Ghidului cap. 3 pct. 3.2 lit. B pct. 6:

"Contribuţia Asociaţiei/lor de proprietari din bloc (cheltuieli eligibile si neeligibile) este:

I. 100% din valoarea cheltuielilor aferente C+M+E corespunzătoare:

- *apartamentelor cu destinaţie locuinţă (inclusiv a apartementelor declarate la ONRC ca sedii sociale de firmă, care nu desfăşoară activitate economică) aflate în proprietatea persoanelor juridice, a UAT sau a autorităţilor şi instituţiilor publice*
- *apartamentele cu destinaţie de spaţii comerciale sau spaţii cu altă destinaţie decât cea de locuinţă, aflate în proprietatea persoanelor fizice, a persoanelor juridice,, a UAT sau a autorităţilor şi instituţiilor publice.*

Proprietarii vor suporta în proporţie de 100% cheltuielile ce revin spaţiilor respective, proporţional cu cota-parte indiviză de proprietate.

II. 25% din valoarea cheltuielilor aferente C+M+E (cheltuieli eligibile) şi 25% din valoarea cheltuielilor aferente C+M+E (cheltuieli neeligibile) corespunzătoare

- *apartamentelor cu destinaţie locuinţă (inclusiv a apartamentelor declarate la ONRC ca sedii sociale de firmă, care nu desfăşoară activitate economică) aflate în proprietatea persoanelor fizice."*

d). În cazul în care deţine, să pună la dispoziţia Unităţii administrativ- teritoriale cartea tehnică a imobilului, fişa tehnică a imobilului sau orice alt document din care să rezulte faptul că blocul a fost construit în perioada 1950- 1990;

e). să împuternicească preşedintele, vicepresedintele asociaţiei de proprietari sau orice alt proprietar membru al asociaţiei de proprietari, să semneze contractul de mandat şi actele adiţionale ale acestuia;

f). să desemneze unul sau mai multi reprezentanti care să participe la şedinţele de progres, la recepţia la terminarea lucrărilor şi pentru recepţia finală;

g). să desemneze unul sau mai multi reprezentanti care să verifice existenţa lucrărilor individuale din fiecare apartament aşa cu reiese din procesul verbal întocmit pentru fiecare apartament în parte la finalul lucrărilor şi să vizeze aceste procese verbale;

h). să asigure, pe o perioadă de cel puţin 5 ani după finalizarea lucrarilor, mentinerea imobilului reabilitat termic în condiţii similare cu cele existente la data încheierii Procesului verbal de recepţie finală.

i). să asigure reprezentanţilor Unitatii administrativ teritoriale / Agenţiei de Dezvoltare Regională Nord Vest/ Directiei Generale Autoritatea de Management pentru Programul Operational Regional din cadrul Ministerului Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice şi/sau altor structuri care reprezintă **Ministerul Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice sau alte instituţii** cu atribuţii de control / verificare / audit privind finanţările nerambursabile din fondurile structurale, accesul în vederea efectuării unor misiuni de control pe perioada de implementare a proiectului, dar şi

postimplementare, pe durata contractului de finanţare, inclusiv până la expirarea termenului de 5 ani de la data închiderii oficiale a Programului Operaţional Regional 2014-2020.

j). să preia prin proces verbal de predare – primire placa permanentă ce se va monta pe una din faţadele blocului, după finalizarea execuţiei, prin care se face promovarea obligatorie a finanţatorilor şi a proiectului, şi să o păstreze astfel montată timp de cinci ani de la finalizarea POR 2014-2020 (orientativ 2028), conform celor cerute prin Manualul de Identitate Vizuală pentru POR 2014-2020.

k). Asociaţia de proprietari se obligă faţă de Municipiul Zalău să pună la dispoziţia exectării lucrărilor de intervenţie amplasamentul ce face obiectul lucrarilor liber de sarcini şi constructii neautorizate, inclusiv prin permiterea executării lucrărilor din interiorul locuinţelor şi spaţiilor cu altă destinaţie, atunci când prin natura lucrărilor se impune. În cazul imposibilităţii executării lucrărilor de intervenţie din culpa proprietarilor, asociaţiei de proprietari va răspunde, in solidar cu proprietarii de apartamente din bloc, material pentru orice pagubă produsă Municipiului Zalău, inclusiv cele legate de acordarea finanţării nerambursabile;

l). Asociaţia de proprietari va informa în mod expres proprietarii de locuinţe/ spaţii cu altă destinaţie despre existenţa la nivelul blocului de locuinţe a unor situaţii particulare, astfel cum sunt definite în Anexa 3.1.A.4 din Ghidul solicitantului şi va face toate diligenţele necesare pentru îndeplinirea masurilor necesare eligibilităţii proiectului, inclusiv pe cale judiciară dacă se impune.

m). Să preia reclamaţiile proprietarilor pe care să le verifice, centralizeze şi să le transmită către UAT.

4. 2). Obligatiile preşedintelui asociatiei de proprietari sau ale persoanei mandatate expres pentru indeplinirea obligaţiilor acestuia sunt:

a). să informeze proprietarii, prin afişarea în maxim 3 zile lucrătoare la avizierul asociaţiei, a tuturor documentelor primite/transmise de la/la Unitatea administrativ-teritorială sau a unui anunţ privind posibilitatea consultării acestora, dacă sunt voluminoase şi nu se pot afişa;

b). să convoace **adunarea generală extraordinară** a proprietarilor în maxim 3 zile lucrătoare după primirea de la Unitatea administrativ - teritorială a indicatorilor tehnico-economici pentru semnarea hotărârilor şi actelor aditionale, a valorilor şi a lucrărilor de intervenţie, precum şi pentru stabilirea cotelor de participare în sarcina fiecarui proprietar;

c). **să supună spre aprobare** adunării generale a proprietarilor modificările apărute în procesul de pregătire, contractare, implementare a proiectului şi postimplementare, privind:

1. indicatorii tehnico-economici;
2. cuantumul sumei aferente ratei de co-finanţare a cheltuielilor eligibile ce revine Asociaţiei;
3. cuantumul sumei reprezentând cota de participare în sarcina fiecărui proprietar de apartament cu destinaţia locuinţă, pentru constituirea sumelor aferente co-finanţării cheltuielilor eligibile ce revin Asociaţiei în cadrul proiectului şi cota/ cotele de cheltuieli neeligibile ce le revine;

d). să solicite acordul scris al proprietarilor de apartamente cu altă destinatie decât locuinţa, respectiv de spaţii comerciale, privind sumele aferente lucrărilor de reabilitare termică a acestora, în condiţiile în care aceste cheltuieli sunt suportate în totalitate de proprietari;

4.3. Obligaţiile proprietarilor de apartamente/ spaţii din bloc

a). acolo unde lucrările o impun, să permită accesul în apartament al echipei de lucrători ;

b). acolo unde s-au realizat extinderi/ lucrari neautorizare să obţină autorizatia de construcţie pâna cel târziu în termen de 25 zile lucrătoare de la comunicarea de către UAT Municipiul Zalău a declanşării perioadei precontractuale, aşa cum s-au obligat prin declaraţia pe proprie răspundere completată;

c). daca nu s-a obţinut autorizatie de construcţie să demoleze/ inlature pe cheltuiala proprie extinderile/ lucrările neautorizate pâna la data începerii lucrărilor de execuţie a reabilitării termice ;

d). să faciliteze accesul echipei de lucători in spaţiile comune (terasa/ pod/ subsol/ uscatoare etc) şi, dacă e necesar, să elibereze aceste spaţii ;

e). să colaboreze cu preşedintele/ comitetul executiv al asociaţiei de proprietari pe toată perioada derulării lucrărilor ; toate reclamaţiile atât din perioada executiei lucrărilor cât şi după terminarea acestora vor fi trasmise preşedintelui/ comitetului asociaţiei de proprietari pentru a fi centralizate şi transmise către UAT Municipiul Zalău ;

f). sa respecte obligaţiile post-implementare cu privire la interzicerea, pe o perioadă de cel puţin 5 ani după recepţia lucrărilor, a oricăror intervenţii efectuate asupra termoizolaţiei.

Art. 5. Asociaţia nu poate solicita modificari ale proiectului ulterior emiterii autorizaţiei de construire.

Art. 6. Obligaţii ale părtilor, stipulate expres în Ghidul solicitantului pentru Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziţiei către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienţei energetice, a gestionării inteligente a energiei şi a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, şi în sectorul locuinţelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale". Programul Operaţional Regional 2014-2020 (POR), anexa 3.1.A.4 "Situaţii particulare aplicabile":

a). În perioada de pregătire, evaluare şi contractare a cererii de finanţare, asociaţia va comunica in termen de 7 zile calendaristice Municipiului Zalău orice modificare a proprietarului/ destinaţiei unui apartament astfel:

a (1). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane fizice în proprietatea unei persoane juridice, a Unităţii Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităţilor sau instituţiilor publice sau îşi schimbă destinaţia din spaţiu de locuit în spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie, vor creşte corespunzător cheltuielile neeligibile ale proiectului, deci ale asociatiei de proprietari, şi este nevoie de acordul noului proprietar al

apartamentului devenit spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie decât cea de locuinţă pentru lucrările de investiţie propuse;

a (2). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane juridice, a Unităţii Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităţilor sau instituţiilor publice în proprietatea unei persoane fizice (având destinaţie de locuinţă) sau îşi schimbă destinaţa din spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie în spaţiu de locuit, având ca nou proprietar o persoană fizică, cheltuielile eligibile ale asociatiei vor creste, crescând corespunzător cheltuielile eligibile ale proiectului, fiind nevoie de acordul noului proprietar pentru lucrările propuse;

b). În **perioada de implementare a proiectelor**, după semnarea contractului de finanţare, în cazul în care apar modificări ale tipului de proprietar/de destinaţie a apartamentelor:

b (1). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane fizice în proprietatea unei persoane juridice, a Unităţii Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităţilor sau instituţiilor publice sau îşi schimbă destinaţia din spaţiu de locuit în spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie, vor creşte corespunzător cheltuielile neeligibile ale proiectului, fiind suportate de proprietar/de Asociaţia de Proprietari (dacă decide în acest sens);

b (2). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane juridice, a Unităţii Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităţilor sau instituţiilor publice în proprietatea unei persoane fizice (având destinaţie de locuinţă) sau îşi schimbă destinaţia din spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie în spaţiu de locuit (având proprietar persoană fizică) bugetul proiectului va rămâne neschimbat, întrucât cheltuielile eligibile ale proiectului nu pot creşte după semnarea contractului.

CAPITOLUL IV
Mecanismul de recuperare a cheltuielilor eligibile si neeligibile

Art. 7. Sumele aferente cotei de contribuţie a asociaţiei de proprietari se vor recupera prin plata de către fiecare proprietar de apartament/ spaţii cu altă destinaţie din bloc, sub formă de taxă specială pentru reabilitarea termică instituită de Municipiul Zalău şi comunicată Asociaţiei de proprietari. Asociaţia de proprietari va aduce la cunoştinţă proprietarilor cuantumul ce este stabilit pentru fiecare proprietar;

a) Cuantumul taxei de reabilitare termică va fi stabilit diferenţiat, în funcţie de documentele justificative cuprinse în documentaţia tehnică, de indicatorii tehnico-economici aprobaţi prin hotărârea consiliului local şi prin hotărârea adunării generale a proprietarilor. Taxa de reabilitare se va calcula aplicând cotele prevazute în Ghidul solicitantului la pct. 1.7. Valoarea finală a taxei de reabilitare va fi calculată de catre Municipiul Zalău dupa terminarea lucrarilor şi va fi formată din cheltuieli comune calculate ca şi cota procentuală proporţional cu cotele părţi indivize din proprietatea comună aferente fiecărei proprietăţi individuale şi a tipului de proprietar precum şi din cheltuieli individuale aferente fiecarui apartament.

Taxa de reabilitare termică instituită prin Hotărâre a Consiliului Local a Municipiului Zalău se urmăreşte şi se execută de UAT în condiţiile Codului de procedură fiscală.
b) Durata de recuperare a sumelor aferente cotei de contribuţie a proprietarilor prin taxa de reabilitare termică, va fi aprobată de Consiliul Local odată cu aprobarea cuantumului taxei.
c) In cazul aplicarii art. 8 din capitolul V, UAT isi va recupera costurile efectuate pana la momentul incetarii contractului din culpa Asociației.

CAPITOLUL V
Incetarea contractului

Art. 8. (1) Prezentul contract încetează prin executarea, de către ambele părţi, a tuturor obligaţiilor ce le revin conform prezentului contract şi legislaţiei aplicabile.

(2) În plus, fața de cazul de încetare prezentat in aliniatul precedent contractul inceteaza de plin drept, fara punerea in întârziere și fără intervenția instanței in cazul în care:

a) **se respinge cererea de finanţare a lucrărilor de intervenţie** , în conformitate cu prevederile Ghidului solicitantului pentru Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale". Programul Operaţional Regional 2014-2020. Acest lucru se va comunica de indata si asociatiei de proprietari

b) **asociatia hotărăşte că nu este de acord cu executarea lucrărilor de intervenţie,** după aprobarea documentaţiei tehnice şi a indicatorilor tehnico-economici dar înaintea începerii execuţiei lucrărilor de intervenţie, cu plata prejudiciului cauzat Municipiului Zalău, pentru sumele cheltuite pentru derularea proiectului până în acea fază, cu dobânda la zi aferentă.

c) **Oricare dintre părţi are dreptul de a considera contractul reziliat de plin drept, cu o notificare prealabilă de 15 zile, fără a fi necesară punerea în întârziere, fără sesizarea instanţei şi de a pretinde daune interese în cazul in care cealaltă parte, din culpa sa, nu îşi îndeplineste obligaţiile asumate prin prezentul contract, sau le îndeplineşte necorespunzător.**

d) **Se constată că, lucrările prevăzute în cererea de finanţare fac obiectul unei alte finanţări din fonduri publice naţionale sau comunitare** sau faptul că a mai beneficiat de finanţare din alte programe naţionale sau comunitare, pentru aceleasi activităti in ultimii 3/5 ani + din modelul de contract finantare.

CAPITOLUL VI
Forţa majoră

Art. 9. În sensul prezentului Contract, forţa majoră reprezintă orice eveniment imprevizibil şi de neînlăturat, intervenit după încheierea prezentului Contract şi care împiedică executarea în tot sau în parte a acestuia, fiind constatată de o autoritate

competentă. Sunt considerate situaţii de forţă majoră, în sensul acestei clauze, împrejurări ca: războaie, calamităţi naturale, epidemii şi alte evenimente similare.

Art. 10. Forta majora exonereaza partile contractante de indeplinirea obligatiilor asumate prin prezentul contract, pe toata perioada in care aceasta actioneaza şi numai dacă a fost notificată corespunzător celeilalte părţi.

Art. 11. Indeplinirea contractului va fi suspendata in perioada de actiune a fortei majore, dar fara a prejudicia drepturile ce li se cuveneau partilor pana la aparitia acesteia.

Art. 12. Partea care invocă forţa majoră are obligaţia de a notifica celeilalte părţi cazul de forţă majoră, în termen de 5 (cinci) zile calendaristice de la data apariţiei acesteia şi de a o dovedi, în condiţiile legii, în termen de cel mult 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la data apariţiei. De asemenea, are obligaţia de a comunica data încetării cazului de forţă majoră, în termen de 5 (cinci) zile calendaristice de la încetare.

Art. 13. Dacă partea care invocă forţa majoră nu procedează la notificarea începerii şi încetării cazului de forţă majoră, în condiţiile şi termenele prevăzute, nu va fi exonerată de răspundere şi va suporta toate daunele provocate celeilalte părţi prin lipsa de notificare.

Art. 14. - Daca forta majora actioneaza sau se estimeaza ca va actiona o perioada mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul sa notifice celeilalte parti incetarea de plin drept a prezentului contract, fara ca vreuna dintre parti sa poata pretinde celeilalte daune-interese.

CAPITOLUL VII
Notificari

Art. 15. În acceptiunea partilor contractante, orice notificare adresata de una dintre acestea celeilalte este valabil indeplinita în principal daca va fi înmânată direct cu semnătură de primire sau trimisă cu confirmare de primire, la adresa/sediul prevazuta/prevazut in partea introductiva a prezentului contract, iar când acest lucru nu se poate realiza prin afişare la sediul/ parterul imobilului/ blocului cu întocmirea unui proces verbal de afişare.

Art. 16. In cazul in care notificarea se face prin posta, ea va fi transmisa, prin scrisoare recomandata, cu confirmare de primire si se considera primita de destinatar la data mentionata de oficiul postal primitor pe aceasta confirmare.

Art. 17. Daca notificarea se trimite prin fax, **e-mail** ea se considera primita in ziua următoare lucrătoare in care a fost expediata, daca aceasta a fost zi lucratoare si daca transmiterea s-a facut pana la ora 12, sau in prima zi lucratoare, daca ziua expedierii faxului era nelucratoare.

CAPITOLUL VIII
Litigii

Art. 18. În cazul in care rezolvarea neintelegerilor nu este posibila pe cale amiabila, ele vor fi supuse spre solutionare instantelor judecatoresti competente din Romania.

CAPITOLUL IX
Clauze finale

Art. 19. (1) In prezentul contract, cu exceptia unei prevederi contrare, cuvintele la forma de singular vor include forma de plural si viceversa, acolo unde acest lucru este permis de context.

(2) Termenul zi ori zile sau orice referire la zile reprezinta zile lucratoare, daca nu se specifica in mod diferit.

Art. 20. Modificarea prezentului contract se face numai prin act aditional incheiat intre partile contractante.

Art. 21. Fac parte integranta din prezentul contract urmatoarele anexe:

- anexa nr. 1 - Hotărârile adunării generale ale proprietarilor nr. 1 din 04.04.2016 si nr. __ din data _____, privind aprobarea participării in proiectul ce va fi pregatit si depus de UAT în cadrul Axei prioritare 3 "Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiții 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"- Operațiunea A "Clădiri rezidențiale"–Programul Operațional Regional 2014-2020 (POR) (in original);
- anexa nr. 2 – Tabele cu semnăturile proprietarilor din blocul de locuinte;

Art. 22. Prezentul contract, impreuna cu anexele care fac parte integranta din acesta, reprezintă voința părților.

Art. 23. Limba care guvernează contractul este limba romana.

Art. 24. Contractul va fi interpretat conform legilor din Romania.

Art. 25. Prezentul contract a fost încheiat astăzi, ..., în două exemplare originale, cate unul pentru fiecare parte, ambele având aceeasi valoare juridică.

Asociatia de proprietari bloc C2,
bd. Mihai Viteazul, nr. 22/Zalau

L.S.

Unitatea administrativ teritorială

MUNICIPIUL Zalău
PRIMAR
Ciunt Ionel

Secretar
Potroviță Stelian

DIRECTOR ECONOMIC
Ec. Cuibuș Mariana

DIRECTOR EXECUTIV
Tulai Ioan

AVIZAT JURIDIC

ANEXA 1 la HCL 303/10.11.2016
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Balajel Teodor

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN

Anexa 2 la HCL nr.303 din 10. 11. 2016

CONTRACT DE MANDAT
Nr. _____ din _____ 2016

Prezentul contract se încheie în conformitate cu prevederile Codului civil, în baza notificării din partea Municipiului Zalău nr. 70856 din 31.10.2016, a Hotărârilor adunării generale ale proprietarilor nr. 1 din data 04.04.2016 şi nr. __ din data _____ 2016 şi a HCL nr____ din _____ 2016.

Prezentul contract se încheie între următoarele părti:

Asociaţia de proprietari BLOC C3 STR. M. VITEAZUL NR. 24, cu sediul în Municipiul Zalău

, denumită în continuare **Asociaţia** in calitate de **mandant**

şi

Municipiul Zalău, cu sediul în Municipiul Zalău, str. Piaţa Iuliu Maniu, nr. 3, judeţul Sălăj, telefon: 0260/610550, reprezentat de Ciunt Ionel, având funcţia de Primar al Municipiului Zalău şi Potroviţă Stelian – Secretar, ec. Cuibuş Mariana – director economic şi Tulai Ioan - director executiv denumită în continuare Unitatea administrativ-teritorială in calitate de **mandatar**

CAPITOLUL I
Obiectul contractului

Art. 1. Asociaţia încredinţează Unităţii administrativ- teritoriale a Municipiului Zalău, stabilirea şi efectuarea măsurilor şi acţiunilor ce se impun pentru pregătirea cererii de finanţare cu anexele necesare şi în vederea contractării şi implementarii unui **proiect** pentru cresterea performantei energetice a blocului de locuinte C3 din Zalău Bd. M. Viteazul, nr. 24, în condiţiile şi cu respectarea prevederilor Ghidului solicitantului pentru Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziţiei către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienţei energetice, a gestionării inteligente a energiei şi a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, şi în sectorul locuinţelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale". Programul Operaţional Regional 2014-2020 (POR).

CAPITOLUL II
Durata contractului

Art. 2. Contractul de mandat produce efecte de la data semnării de către ambele părţi, până la data recuperării integrale a sumelor datorate de Asociaţia de proprietari cu titlu de contribuţie proprie la acest proiect precum şi în situaţiile prevazute la cap. 8

CAPITOLUL III
Obligaţiile părtilor contractante

Art. 3. Obligatiile Unităţii administrativ- teritoriale sunt urmatoarele:

a). să depună, în nume propriu, toate demersurile utile şi necesare obţinerii finanţării nerambursabile pentru cresterea performantei energetice a blocului de locuinte/a tronsonului de bloc, în conformitate cu prevederile Ghidului solicitantului pentru Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale". Programul Operaţional Regional 2014-2020;
b). să implementeze proiectul finanţat prin Programul Operaţional Regional 2014-2020, Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale", cu respectarea contractului de finanţare şi a prevederilor Ghidului solicitantului;
c). să asigure realizarea Expertizei tehnice a clădirii;
d). să asigure realizarea Raportului de audit energetic (RAE), cu anexele specifice;
e). sa asigure intocmirea documentatiei de avizare pentru lucrarile de interventie si sa supuna aprobarii, conform legii şi a cerinţelor din Ghidul solicitantului, indicatorii tehnico-economici pentru lucrările de interventie;
f). să asigure realizarea documentatiei Documentatiei de avizare a lucrarilor de interventie (DALI) si a Proiectului tehnic (PT)
g). sa transmită documentatia DALI Asociatiei de proprietari pentru a aproba prin hotararea adunarii generale intervenţiile/măsurile de creştere a eficienţei energetice şi a-si asuma indicatorii tehnico-economici faza DALI;
h). să emită, în condiţiile legii, certificatul de urbanism, autorizatia de construire şi ulterior, ordinul de începere a lucrarilor de reabilitare;
i). să suporte toate cheltuielile necesare depunerii cererii de finanţare şi celor ce apar în perioada de evaluare până la semnarea contractului de finanţare;
j). să contracteze, după semnarea contractului de finanţare aferent Axei prioritară 3 "Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale", Programul Operaţional Regional 2014-2020, executarea lucrărilor de intervenţie, conform legislaţiei în vigoare;
k). să efectueze, la finalul lucrărilor calculul valorii taxei de reabilitare ce revine fiecărui proprietar în parte, în funcţie de lucrările efectiv realizate la fiecare apartament şi să comunice aceste sume asociaţiei de proprietari;
l). să asigure **co-finanţarea cheltuielilor eligibile** ale proiectului finanţat în cadrul Programului Operaţional Regional 2014-2020, conform prevederilor din Ghidul solicitantului cap. 3, pct 3.1 par. 3 *"Ratele de co-finanţare aplicabile pentru cheltuielile eligibile sunt:*

- *60% din totalul cheltuielilor eligibile ale proiectelor - Fondul European de Dezvoltare Regională şi bugetul de stat;*

- *40% din totalul cheltuielilor eligibile ale proiectelor - UAT şi Asociaţia de proprietari.*

UAT, în calitate de solicitant, are obligaţia de a asigura resursele financiare pentru acoperirea tuturor cheltuielilor aferente componentelor cererii de finanţare (cheltuieli eligibile şi neeligibile), în condiţiile rambursării a maxim 60% din cheltuielile eligibile din FEDR şi de la bugetul de stat, respectiv recuperării ulterioare a contribuţiei ce revine fiecărei asociaţii de proprietari din valoarea componentei respective (cheltuieli eligibile şi neeligibile).''

m). să finanţeze toate **costurile neeligibile** ale proiectului, respectiv: cheltuieli neeligibile cu recuperarea ulterioară de la asociaţia de proprietari a cheltuielilor neeligibile ce ii revin acesteia din urmă, conform prevederilor Ghidului solicitantului si ale Capitolului IV din prezentul contract;

n). să asigure resursele financiare necesare implementării optime a proiectului, în condiţiile rambursării ulterioare a maxim 60% din cheltuielile eligibile din instrumente structurale şi de la bugetul de stat, respectiv cu recuperarea ulterioară de la asociaţia de proprietari;

o). să pună la dispoziţia asociaţiei de proprietari, la solicitarea acesteia, în copie xerox sau în format electronic, orice document privind lucrările de intervenţie propuse, respectiv realizate;

p). să organizeze receptia la terminarea lucrărilor şi recepţia finală după expirarea garanţiei de bună execuţie, cu invitarea reprezentantilor asociatiei de proprietari;

r). după caz, dacă pe parcursul executării contractului de lucrări costul interventiei se modifică, cu respectarea legislaţiei din domeniul achiziţiilor publice, să intocmească şi să transmită Asociatiei spre aprobare si semnare actul aditional la prezentul contract cu noii indicatori tehnico-economici şi valoarea finală a lucrărilor de intervenţie, implicit sumele finale aferente cotelor de participare ale celor două părţi la cheltuielile eligibile ale proiectului;

s). sa predea Asociaţiei cartea tehnica a constructiei, la finalizarea implementării proiectului, completata conform legislatiei in vigoare, in format electronic;

ş). să transfere Asociaţiei bunurile, echipamentele sau instalaţiile achiziţionate prin proiect (lift+dupa caz, placa permanentă);

t). să înştiinţeze Asociaţia asupra existentei oricărei situaţii de natură să îi prejudicieze interesele, precum şi asupra acţiunilor intreprinse prin Direcţia Patrimoniu şi Direcţia Tehnică.

Art. 4. Obligatiile asociaţiei de proprietari

4. 1) Asociatia de proprietari are următoarele obligaţii:

a). să supună spre aprobare Adunării generale a Asociaţiei de Proprietari şi să îşi însuşească prin semnare prezentul contract precum şi actele modificatoare ale acestuia, inclusiv emiterea de hotărîri ale asociaţiei, indicatorii tehnico economici, valorile şi durata de execuţie aferente proiectului, stabilite în documentaţia tehnică, cunoscând că valorile pot suferi modificari ca urmare a evaluarii tehnico-financiare realizate de finantator, in urma achizitiilor publice prevăzute în cererea de finanţare, precum şi a derulării contractelor.

b). în cazul în care denunţă unilateral contractul, să constituie/ să transfere Unităţii administrativ teritoriale sumele corespunzătoare ratei de co-finanţare a cheltuielilor proiectului, ce revin Asociaţiei de proprietari

c). să constituie/ să transfere, conform dispoziţiilor Capitolului IV. Mecanismul de recuperare, Unităţii administrativ teritoriale sumele reprezentând contribuţia Asociaţiei de proprietari la cheltuielile eligibile si neeligibile ale proiectului, conform prevederilor Ghidului cap. 3 pct. 3.2 lit. B pct. 6:

"Contribuţia Asociaţiei/lor de proprietari din bloc (cheltuieli eligibile si neeligibile) este:

I. 100% din valoarea cheltuielilor aferente C+M+E corespunzătoare:

- *apartamentelor cu destinaţie locuinţă (inclusiv a apartementelor declarate la ONRC ca sedii sociale de firmă, care nu desfăşoară activitate economică) aflate în proprietatea persoanelor juridice, a UAT sau a autorităţilor şi instituţiilor publice*
- *apartamentele cu destinaţie de spaţii comerciale sau spaţii cu altă destinaţie decât cea de locuinţă, aflate în proprietatea persoanelor fizice, a persoanelor juridice,, a UAT sau a autorităţilor şi instituţiilor publice.*

Proprietarii vor suporta în proporţie de 100% cheltuielile ce revin spaţiilor respective, proporţional cu cota-parte indiviză de proprietate.

II. 25% din valoarea cheltuielilor aferente C+M+E (cheltuieli eligibile) şi 25% din valoarea cheltuielilor aferente C+M+E (cheltuieli neeligibile) corespunzătoare

- *apartamentelor cu destinaţie locuinţă (inclusiv a apartamentelor declarate la ONRC ca sedii sociale de firmă, care nu desfăşoară activitate economică) aflate în proprietatea persoanelor fizice."*

d). În cazul în care deţine, să pună la dispoziţia Unităţii administrativ- teritoriale cartea tehnică a imobilului, fişa tehnică a imobilului sau orice alt document din care să rezulte faptul că blocul a fost construit în perioada 1950- 1990;

e). să împuternicească preşedintele, vicepresedintele asociaţiei de proprietari sau orice alt proprietar membru al asociaţiei de proprietari, să semneze contractul de mandat şi actele adiţionale ale acestuia;

f). să desemneze unul sau mai multi reprezentanti care să participe la şedinţele de progres, la recepţia la terminarea lucrărilor şi pentru recepţia finală;

g). să desemneze unul sau mai multi reprezentanti care să verifice existenţa lucrărilor individuale din fiecare apartament aşa cu reiese din procesul verbal întocmit pentru fiecare apartament în parte la finalul lucrărilor şi să vizeze aceste procese verbale;

h). să asigure, pe o perioadă de cel puţin 5 ani după finalizarea lucrarilor, mentinerea imobilului reabilitat termic în condiţii similare cu cele existente la data încheierii Procesului verbal de recepţie finală.

i). să asigure reprezentanţilor Unitatii administrativ teritoriale / Agenţiei de Dezvoltare Regională Nord Vest/ Directiei Generale Autoritatea de Management pentru Programul Operational Regional din cadrul Ministerului Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice şi/sau altor structuri care reprezintă **Ministerul Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice sau alte instituţii** cu atribuţii de control / verificare / audit privind finanţările nerambursabile din fondurile structurale, accesul în vederea efectuării unor misiuni de control pe perioada de implementare a proiectului, dar şi

postimplementare, pe durata contractului de finanţare, inclusiv până la expirarea termenului de 5 ani de la data închiderii oficiale a Programului Operaţional Regional 2014-2020.
j). să preia prin proces verbal de predare – primire placa permanentă ce se va monta pe una din faţadele blocului, după finalizarea execuţiei, prin care se face promovarea obligatorie a finanţatorilor şi a proiectului, şi să o păstreze astfel montată timp de cinci ani de la finalizarea POR 2014-2020 (orientativ 2028), conform celor cerute prin Manualul de Identitate Vizuală pentru POR 2014-2020.
k). Asociaţia de proprietari se obligă faţă de Municipiul Zalău să pună la dispoziţia exectării lucrărilor de intervenţie amplasamentul ce face obiectul lucrarilor liber de sarcini şi constructii neautorizate, inclusiv prin permiterea executării lucrărilor din interiorul locuinţelor şi spaţiilor cu altă destinaţie, atunci când prin natura lucrărilor se impune. În cazul imposibilităţii executării lucrărilor de intervenţie din culpa proprietarilor, asociaţiei de proprietari va răspunde, in solidar cu proprietarii de apartamente din bloc, material pentru orice pagubă produsă Municipiului Zalău, inclusiv cele legate de acordarea finanţării nerambursabile;
l). Asociaţia de proprietari va informa în mod expres proprietarii de locuinţe/ spaţii cu altă destinaţie despre existenţa la nivelul blocului de locuinţe a unor situaţii particulare, astfel cum sunt definite în Anexa 3.1.A.4 din Ghidul solicitantului şi va face toate diligenţele necesare pentru îndeplinirea masurilor necesare eligibilităţii proiectului, inclusiv pe cale judiciară dacă se impune.
m). Să preia reclamaţiile proprietarilor pe care să le verifice, centralizeze şi să le transmită către UAT.

4. 2). Obligatiile preşedintelui asociatiei de proprietari sau ale persoanei mandatate expres pentru indeplinirea obligaţiilor acestuia sunt:
a). să informeze proprietarii, prin afişarea în maxim 3 zile lucrătoare la avizierul asociaţiei, a tuturor documentelor primite/transmise de la/la Unitatea administrativ-teritorială sau a unui anunţ privind posibilitatea consultării acestora, dacă sunt voluminoase şi nu se pot afişa;
b). să convoace **adunarea generală extraordinară** a proprietarilor în maxim 3 zile lucrătoare după primirea de la Unitatea administrativ - teritorială a indicatorilor tehnico-economici pentru semnarea hotărârilor şi actelor aditionale, a valorilor şi a lucrărilor de intervenţie, precum şi pentru stabilirea cotelor de participare în sarcina fiecarui proprietar;
c). **să supună spre aprobare** adunării generale a proprietarilor modificările apărute în procesul de pregătire, contractare, implementare a proiectului şi postimplementare, privind:
1. indicatorii tehnico-economici;
2. cuantumul sumei aferente ratei de co-finanţare a cheltuielilor eligibile ce revine Asociaţiei;
3. cuantumul sumei reprezentând cota de participare în sarcina fiecărui proprietar de apartament cu destinaţia locuinţă, pentru constituirea sumelor aferente co-finanţării cheltuielilor eligibile ce revin Asociaţiei în cadrul proiectului şi cota/ cotele de cheltuieli neeligibile ce le revine;

d). să solicite acordul scris al proprietarilor de apartamente cu altă destinatie decât locuinţa, respectiv de spaţii comerciale, privind sumele aferente lucrărilor de reabilitare termică a acestora, în condiţiile în care aceste cheltuieli sunt suportate în totalitate de proprietari;

4.3. Obligaţiile proprietarilor de apartamente/ spaţii din bloc

a). acolo unde lucrările o impun, să permită accesul în apartament al echipei de lucrători ;

b). acolo unde s-au realizat extinderi/ lucrari neautorizare să obţină autorizatia de construcţie pâna cel târziu în termen de 25 zile lucrătoare de la comunicarea de către UAT Municipiul Zalău a declanşării perioadei precontractuale, aşa cum s-au obligat prin declaraţia pe proprie răspundere completată ;

c). daca nu s-a obţinut autorizatie de construcţie să demoleze/ inlature pe cheltuiala proprie extinderile/ lucrările neautorizate pâna la data începerii lucrărilor de execuţie a reabilitării termice ;

d). să faciliteze accesul echipei de lucători in spaţiile comune (terasa/ pod/ subsol/ uscatoare etc) şi, dacă e necesar, să elibereze aceste spaţii ;

e). să colaboreze cu preşedintele/ comitetul executiv al asociaţiei de proprietari pe toată perioada derulării lucrărilor ; toate reclamaţiile atât din perioada executiei lucrărilor cât şi după terminarea acestora vor fi trasmise preşedintelui/ comitetului asociaţiei de proprietari pentru a fi centralizate şi transmise către UAT Municipiul Zalău ;

f). sa respecte obligaţiile post-implementare cu privire la interzicerea, pe o perioadă de cel puţin 5 ani după recepţia lucrărilor, a oricăror intervenţii efectuate asupra termoizolaţiei.

Art. 5. Asociaţia nu poate solicita modificari ale proiectului ulterior emiterii autorizaţiei de construire.

Art. 6. Obligaţii ale părtilor, stipulate expres în Ghidul solicitantului pentru Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziţiei către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienţei energetice, a gestionării inteligente a energiei şi a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, şi în sectorul locuinţelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale". Programul Operaţional Regional 2014-2020 (POR), anexa 3.1.A.4 "Situaţii particulare aplicabile":

a). În perioada de pregătire, evaluare şi contractare a cererii de finanţare, asociaţia va comunica in termen de 7 zile calendaristice Municipiului Zalău orice modificare a proprietarului/ destinaţiei unui apartament astfel:

a (1). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane fizice în proprietatea unei persoane juridice, a Unităţii Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităţilor sau instituţiilor publice sau îşi schimbă destinaţia din spaţiu de locuit în spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie, vor creşte corespunzător cheltuielile neeligibile ale proiectului, deci ale asociatiei de proprietari, şi este nevoie de acordul noului proprietar al

apartamentului devenit spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie decât cea de locuinţă pentru lucrările de investiţie propuse;

a (2). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane juridice, a Unităţii Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităţilor sau instituţiilor publice în proprietatea unei persoane fizice (având destinaţie de locuinţă) sau îşi schimbă destinaţa din spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie în spaţiu de locuit, având ca nou proprietar o persoană fizică, cheltuielile eligibile ale asociatiei vor creste, crescând corespunzător cheltuielile eligibile ale proiectului, fiind nevoie de acordul noului proprietar pentru lucrările propuse;

b). În **perioada de implementare a proiectelor**, după semnarea contractului de finanţare, în cazul în care apar modificări ale tipului de proprietar/de destinaţie a apartamentelor:

b (1). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane fizice în proprietatea unei persoane juridice, a Unităţii Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităţilor sau instituţiilor publice sau îşi schimbă destinaţia din spaţiu de locuit în spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie, vor creşte corespunzător cheltuielile neeligibile ale proiectului, fiind suportate de proprietar/de Asociaţia de Proprietari (dacă decide în acest sens);

b (2). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane juridice, a Unităţii Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităţilor sau instituţiilor publice în proprietatea unei persoane fizice (având destinaţie de locuinţă) sau îşi schimbă destinaţia din spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie în spaţiu de locuit (având proprietar persoană fizică) bugetul proiectului va rămâne neschimbat, întrucât cheltuielile eligibile ale proiectului nu pot creşte după semnarea contractului.

CAPITOLUL IV
Mecanismul de recuperare a cheltuielilor eligibile si neeligibile

Art. 7. Sumele aferente cotei de contribuţie a asociaţiei de proprietari se vor recupera prin plata de către fiecare proprietar de apartament/ spaţii cu altă destinaţie din bloc, sub formă de taxă specială pentru reabilitarea termică instituită de Municipiul Zalău şi comunicată Asociaţiei de proprietari. Asociaţia de proprietari va aduce la cunoştinţă proprietarilor cuantumul ce este stabilit pentru fiecare proprietar;

a) Cuantumul taxei de reabilitare termică va fi stabilit diferenţiat, în funcţie de documentele justificative cuprinse în documentaţia tehnică, de indicatorii tehnico-economici aprobaţi prin hotărârea consiliului local şi prin hotărârea adunării generale a proprietarilor. Taxa de reabilitare se va calcula aplicând cotele prevazute în Ghidul solicitantului la pct. 1.7. Valoarea finală a taxei de reabilitare va fi calculată de catre Municipiul Zalău dupa terminarea lucrarilor şi va fi formată din cheltuieli comune calculate ca şi cota procentuală proporţional cu cotele părţi indivize din proprietatea comună aferente fiecărei proprietăţi individuale şi a tipului de proprietar precum şi din cheltuieli individuale aferente fiecarui apartament.

Taxa de reabilitare termică instituită prin Hotărâre a Consiliului Local a Municipiului Zalău se urmăreşte şi se execută de UAT în condiţiile Codului de procedură fiscală.
b) Durata de recuperare a sumelor aferente cotei de contribuţie a proprietarilor prin taxa de reabilitare termică, va fi aprobată de Consiliul Local odată cu aprobarea cuantumului taxei.
c) In cazul aplicarii art. 8 din capitolul V, UAT isi va recupera costurile efectuate pana la momentul incetarii contractului din culpa Asociației.

CAPITOLUL V
Incetarea contractului

Art. 8. (1) Prezentul contract încetează prin executarea, de către ambele părţi, a tuturor obligaţiilor ce le revin conform prezentului contract şi legislaţiei aplicabile.

(2) În plus, faţa de cazul de încetare prezentat in aliniatul precedent contractul inceteaza de plin drept, fara punerea in întârziere şi fără intervenţia instanţei in cazul în care:

a) **se respinge cererea de finanţare a lucrărilor de intervenţie** , în conformitate cu prevederile Ghidului solicitantului pentru Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziţiei către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienţei energetice, a gestionării inteligente a energiei şi a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, şi în sectorul locuinţelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale". Programul Operaţional Regional 2014-2020. Acest lucru se va comunica de indata si asociatiei de proprietari

b) **asociatia hotărăşte că nu este de acord cu executarea lucrărilor de intervenţie**, după aprobarea documentaţiei tehnice şi a indicatorilor tehnico-economici dar înaintea începerii execuţiei lucrărilor de intervenţie, cu plata prejudiciului cauzat Municipiului Zalău, pentru sumele cheltuite pentru derularea proiectului până în acea fază, cu dobânda la zi aferentă.

c) **Oricare dintre părţi are dreptul de a considera contractul reziliat de plin drept, cu o notificare prealabilă de 15 zile, fără a fi necesară punerea în întârziere, fără sesizarea instanţei şi de a pretinde daune interese în cazul in care cealaltă parte, din culpa sa, nu îşi îndeplineste obligaţiile asumate prin prezentul contract, sau le îndeplineşte necorespunzător.**

d) **Se constată că, lucrările prevăzute în cererea de finanţare fac obiectul unei alte finanţări din fonduri publice naţionale sau comunitare** sau faptul că a mai beneficiat de finanţare din alte programe naţionale sau comunitare, pentru aceleasi activităti in ultimii 3/5 ani + din modelul de contract finantare.

CAPITOLUL VI
Forţa majoră

Art. 9. În sensul prezentului Contract, forţa majoră reprezintă orice eveniment imprevizibil şi de neînlăturat, intervenit după încheierea prezentului Contract şi care împiedică executarea în tot sau în parte a acestuia, fiind constatată de o autoritate

competentă. Sunt considerate situaţii de forţă majoră, în sensul acestei clauze, împrejurări ca: războaie, calamităţi naturale, epidemii şi alte evenimente similare.

Art. 10. Forta majora exonereaza partile contractante de indeplinirea obligatiilor asumate prin prezentul contract, pe toata perioada in care aceasta actioneaza şi numai dacă a fost notificată corespunzător celeilalte părţi.

Art. 11. Indeplinirea contractului va fi suspendata in perioada de actiune a fortei majore, dar fara a prejudicia drepturile ce li se cuveneau partilor pana la aparitia acesteia.

Art. 12. Partea care invocă forţa majoră are obligaţia de a notifica celeilalte părţi cazul de forţă majoră, în termen de 5 (cinci) zile calendaristice de la data apariţiei acesteia şi de a o dovedi, în condiţiile legii, în termen de cel mult 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la data apariţiei. De asemenea, are obligaţia de a comunica data încetării cazului de forţă majoră, în termen de 5 (cinci) zile calendaristice de la încetare.

Art. 13. Dacă partea care invocă forţa majoră nu procedează la notificarea începerii şi încetării cazului de forţă majoră, în condiţiile şi termenele prevăzute, nu va fi exonerată de răspundere şi va suporta toate daunele provocate celeilalte părţi prin lipsa de notificare.

Art. 14. - Daca forta majora actioneaza sau se estimeaza ca va actiona o perioada mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul sa notifice celeilalte parti incetarea de plin drept a prezentului contract, fara ca vreuna dintre parti sa poata pretinde celeilalte daune-interese.

CAPITOLUL VII
Notificari

Art. 15. În acceptiunea partilor contractante, orice notificare adresata de una dintre acestea celeilalte este valabil indeplinita în principal daca va fi înmânată direct cu semnătură de primire sau trimisă cu confirmare de primire, la adresa/sediul prevazuta/prevazut in partea introductiva a prezentului contract, iar când acest lucru nu se poate realiza prin afișare la sediul/ parterul imobilului/ blocului cu întocmirea unui proces verbal de afișare.

Art. 16. In cazul in care notificarea se face prin posta, ea va fi transmisa, prin scrisoare recomandata, cu confirmare de primire si se considera primita de destinatar la data mentionata de oficiul postal primitor pe aceasta confirmare.

Art. 17. Daca notificarea se trimite prin fax, **e-mail** ea se considera primita in ziua următoare lucrătoare in care a fost expediata, daca aceasta a fost zi lucratoare si daca transmiterea s-a facut pana la ora 12, sau in prima zi lucratoare, daca ziua expedierii faxului era nelucratoare.

CAPITOLUL VIII
Litigii

Art. 18. În cazul in care rezolvarea neintelegerilor nu este posibila pe cale amiabila, ele vor fi supuse spre solutionare instantelor judecatoresti competente din Romania.

CAPITOLUL IX
Clauze finale

Art. 19. (1) In prezentul contract, cu exceptia unei prevederi contrare, cuvintele la forma de singular vor include forma de plural si viceversa, acolo unde acest lucru este permis de context.

(2) Termenul zi ori zile sau orice referire la zile reprezinta zile lucratoare, daca nu se specifica in mod diferit.

Art. 20. Modificarea prezentului contract se face numai prin act aditional incheiat intre partile contractante.

Art. 21. Fac parte integranta din prezentul contract urmatoarele anexe:

- anexa nr. 1 - Hotărârile adunării generale ale proprietarilor nr. 1 din data 04.04.2016 şi nr. ____ din _____ 2016, privind aprobarea participarii in proiectul ce va fi pregatit şi depus de UAT în cadrul Axei prioritare 3 "Sprijinirea tranziţiei către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienţei energetice, a gestionării inteligente a energiei şi a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, şi în sectorul locuinţelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale"–Programul Operaţional Regional 2014-2020 (POR) (in original);
- anexa nr. 2 – Tabele cu semnăturile proprietarilor din blocul de locuinte;

Art. 22. Prezentul contract, impreuna cu anexele care fac parte integranta din acesta, reprezintă voinţa părţilor.

Art. 23. Limba care guvernează contractul este limba romana.

Art. 24. Contractul va fi interpretat conform legilor din Romania.

Art. 25. Prezentul contract a fost încheiat astăzi, ..., în două exemplare originale, cate unul pentru fiecare parte, ambele având aceeasi valoare juridică.

Asociatia de proprietari
BLOC C3 Str. M. Viteazul nr. 24

Unitatea administrativ teritorială

MUNICIPIUL Zalău
PRIMAR
Ciunt Ionel

L.S.

Secretar
Potroviţă Stelian

DIRECTOR ECONOMIC
Ec. Cuibuş Mariana

DIRECTOR EXECUTIV
Tulai Ioan

AVIZAT JURIDIC

ANEXA 2 la HCL 303/10.11.2016
PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Balajel Teodor

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIŢA STELIAN

Anexa 3.1 la HCL nr.303 din 10. 11 2016

CONTRACT DE MANDAT
Nr. _____ din _____ 2016

Prezentul contract se încheie în conformitate cu prevederile Codului civil, în baza notificării din partea Municipiului Zalău nr. 70856 din 31.10.2016, a Hotărârilor adunării generale ale proprietarilor nr. 5 din data 01.04.2016 şi nr. __ din data _____ 2016 și a HCL nr____ din _____ 2016.

Prezentul contract se încheie între următoarele părti:
Asociaţia de proprietari BLOC I 58 A, cu sediul în Municipiul Zalău

Asociaţia

in calitate de **mandant**
şi
Municipiul Zalău, cu sediul în Municipiul Zalău, str. Piaţa Iuliu Maniu, nr. 3, judeţul Sălăj, telefon: 0260/610550, reprezentat de Ciunt Ionel, având funcţia de Primar al Municipiului Zalău şi Potroviţă Stelian – Secretar, ec. Cuibuş Mariana – director economic şi Tulai Ioan - director executiv denumită în continuare Unitatea administrativ-teritorială in calitate de **mandatar**

CAPITOLUL I
Obiectul contractului

Art. 1. Asociaţia încredinţează Unităţii administrativ- teritoriale a Municipiului Zalău, stabilirea şi efectuarea măsurilor şi acţiunilor ce se impun pentru pregătirea cererii de finanţare cu anexele necesare şi în vederea contractării şi implementarii unui **proiect** pentru cresterea performantei energetice a blocului de locuinte I58 din Zalău str. Crişan, nr. 28, în condiţiile şi cu respectarea prevederilor Ghidului solicitantului pentru Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale". Programul Operaţional Regional 2014-2020 (POR).

CAPITOLUL II
Durata contractului

Art. 2. Contractul de mandat produce efecte de la data semnării de către ambele părţi, până la data recuperării integrale a sumelor datorate de Asociaţia de proprietari cu titlu de contribuţie proprie la acest proiect precum și în situațiile prevazute la cap. 8

CAPITOLUL III
Obligaţiile părtilor contractante

Art. 3. Obligatiile Unităţii administrativ- teritoriale sunt urmatoarele:

a). să depună, în nume propriu, toate demersurile utile şi necesare obţinerii finanţării nerambursabile pentru cresterea performantei energetice a blocului de locuinte/a tronsonului de bloc, în conformitate cu prevederile Ghidului solicitantului pentru Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziţiei către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienţei energetice, a gestionării inteligente a energiei şi a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, şi în sectorul locuinţelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale". Programul Operaţional Regional 2014-2020;
b). să implementeze proiectul finanţat prin Programul Operaţional Regional 2014-2020, Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziţiei către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienţei energetice, a gestionării inteligente a energiei şi a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, şi în sectorul locuinţelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale", cu respectarea contractului de finanţare şi a prevederilor Ghidului solicitantului;
c). să asigure realizarea Expertizei tehnice a clădirii;
d). să asigure realizarea Raportului de audit energetic (RAE), cu anexele specifice;
e). sa asigure intocmirea documentatiei de avizare pentru lucrarile de interventie si sa supuna aprobarii, conform legii şi a cerinţelor din Ghidul solicitantului, indicatorii tehnico-economici pentru lucrările de interventie;
f). să asigure realizarea documentatiei Documentatiei de avizare a lucrarilor de interventie (DALI) si a Proiectului tehnic (PT)
g). sa transmită documentatia DALI Asociatiei de proprietari pentru a aproba prin hotararea adunarii generale intervenţiile/măsurile de creştere a eficienţei energetice şi a-si asuma indicatorii tehnico-economici faza DALI;
h). să emită, în condiţiile legii, certificatul de urbanism, autorizatia de construire şi ulterior, ordinul de începere a lucrarilor de reabilitare;
i). să suporte toate cheltuielile necesare depunerii cererii de finanţare şi celor ce apar în perioada de evaluare până la semnarea contractului de finanţare;
j). să contracteze, după semnarea contractului de finanţare aferent Axei prioritară 3 "Sprijinirea tranziţiei către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienţei energetice, a gestionării inteligente a energiei şi a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, şi în sectorul locuinţelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale", Programul Operaţional Regional 2014-2020, executarea lucrărilor de intervenţie, conform legislaţiei în vigoare;
k). să efectueze, la finalul lucrărilor calculul valorii taxei de reabilitare ce revine fiecărui proprietar în parte, în funcţie de lucrările efectiv realizate la fiecare apartament şi să comunice aceste sume asociaţiei de proprietari;
l). să asigure **co-finanţarea cheltuielilor eligibile** ale proiectului finanţat în cadrul Programului Operaţional Regional 2014-2020, conform prevederilor din Ghidul solicitantului cap. 3, pct 3.1 par. 3 *"Ratele de co-finanţare aplicabile pentru cheltuielile eligibile sunt:*

- *60% din totalul cheltuielilor eligibile ale proiectelor - Fondul European de Dezvoltare Regională şi bugetul de stat;*

- *40% din totalul cheltuielilor eligibile ale proiectelor - UAT şi Asociaţia de proprietari.*

UAT, în calitate de solicitant, are obligaţia de a asigura resursele financiare pentru acoperirea tuturor cheltuielilor aferente componentelor cererii de finanţare (cheltuieli eligibile şi neeligibile), în condiţiile rambursării a maxim 60% din cheltuielile eligibile din FEDR şi de la bugetul de stat, respectiv recuperării ulterioare a contribuţiei ce revine fiecărei asociaţii de proprietari din valoarea componentei respective (cheltuieli eligibile şi neeligibile).''

m). să finanţeze toate **costurile neeligibile** ale proiectului, respectiv: cheltuieli neeligibile cu recuperarea ulterioară de la asociaţia de proprietari a cheltuielilor neeligibile ce ii revin acesteia din urmă, conform prevederilor Ghidului solicitantului si ale Capitolului IV din prezentul contract;

n). să asigure resursele financiare necesare implementării optime a proiectului, în condiţiile rambursării ulterioare a maxim 60% din cheltuielile eligibile din instrumente structurale şi de la bugetul de stat, respectiv cu recuperarea ulterioară de la asociaţia de proprietari;

o). să pună la dispoziţia asociaţiei de proprietari, la solicitarea acesteia, în copie xerox sau în format electronic, orice document privind lucrările de intervenţie propuse, respectiv realizate;

p). să organizeze receptia la terminarea lucrărilor şi recepţia finală după expirarea garanţiei de bună execuţie, cu invitarea reprezentantilor asociatiei de proprietari;

r). după caz, dacă pe parcursul executării contractului de lucrări costul interventiei se modifică, cu respectarea legislaţiei din domeniul achiziţiilor publice, să intocmească şi să transmită Asociatiei spre aprobare si semnare actul aditional la prezentul contract cu noii indicatori tehnico-economici şi valoarea finală a lucrărilor de intervenţie, implicit sumele finale aferente cotelor de participare ale celor două părţi la cheltuielile eligibile ale proiectului;

s). sa predea Asociaţiei cartea tehnica a constructiei, la finalizarea implementării proiectului, completata conform legislatiei in vigoare, in format electronic;

ş). să transfere Asociaţiei bunurile, echipamentele sau instalaţiile achiziţionate prin proiect (lift+dupa caz, placa permanentă);

t). să inştiinţeze Asociaţia asupra existentei oricărei situaţii de natură să îi prejudicieze interesele, precum şi asupra acţiunilor intreprinse prin Direcţia Patrimoniu şi Direcţia Tehnică.

Art. 4. Obligatiile asociaţiei de proprietari

4. 1) Asociatia de proprietari are următoarele obligaţii:

a). să supună spre aprobare Adunării generale a Asociaţiei de Proprietari şi să îşi însuşească prin semnare prezentul contract precum și actele modificatoare ale acestuia, inclusiv emiterea de hotărîri ale asociaţiei, indicatorii tehnico economici, valorile şi durata de execuţie aferente proiectului, stabilite în documentaţia tehnică, cunoscând că valorile pot suferi modificari ca urmare a evaluarii tehnico-financiare realizate de finantator, in urma achizitiilor publice prevăzute în cererea de finanţare, precum și a derulării contractelor.

b). în cazul în care denunţă unilateral contractul, să constituie/ să transfere Unităţii administrativ teritoriale sumele corespunzătoare ratei de co-finanţare a cheltuielilor proiectului, ce revin Asociaţiei de proprietari

c). să constituie/ să transfere, conform dispoziţiilor Capitolului IV. Mecanismul de recuperare, Unităţii administrativ teritoriale sumele reprezentând contribuţia Asociaţiei de proprietari la cheltuielile eligibile si neeligibile ale proiectului, conform prevederilor Ghidului cap. 3 pct. 3.2 lit. B pct. 6:

"Contribuţia Asociaţiei/lor de proprietari din bloc (cheltuieli eligibile si neeligibile) este:

I. 100% din valoarea cheltuielilor aferente C+M+E corespunzătoare:

- *apartamentelor cu destinaţie locuinţă (inclusiv a apartementelor declarate la ONRC ca sedii sociale de firmă, care nu desfăşoară activitate economică) aflate în proprietatea persoanelor juridice, a UAT sau a autorităţilor şi instituţiilor publice*
- *apartamentele cu destinaţie de spaţii comerciale sau spaţii cu altă destinaţie decât cea de locuinţă, aflate în proprietatea persoanelor fizice, a persoanelor juridice,, a UAT sau a autorităţilor şi instituţiilor publice.*

Proprietarii vor suporta în proporţie de 100% cheltuielile ce revin spaţiilor respective, proporţional cu cota-parte indiviză de proprietate.

II. 25% din valoarea cheltuielilor aferente C+M+E (cheltuieli eligibile) şi 25% din valoarea cheltuielilor aferente C+M+E (cheltuieli neeligibile) corespunzătoare

- *apartamentelor cu destinaţie locuinţă (inclusiv a apartamentelor declarate la ONRC ca sedii sociale de firmă, care nu desfăşoară activitate economică) aflate în proprietatea persoanelor fizice."*

d). În cazul în care deţine, să pună la dispoziţia Unităţii administrativ- teritoriale cartea tehnică a imobilului, fişa tehnică a imobilului sau orice alt document din care să rezulte faptul că blocul a fost construit în perioada 1950- 1990;

e). să împuternicească preşedintele, vicepresedintele asociaţiei de proprietari sau orice alt proprietar membru al asociaţiei de proprietari, să semneze contractul de mandat şi actele adiţionale ale acestuia;

f). să desemneze unul sau mai multi reprezentanti care să participe la şedinţele de progres, la recepţia la terminarea lucrărilor şi pentru recepţia finală;

g). să desemneze unul sau mai multi reprezentanti care să verifice existenţa lucrărilor individuale din fiecare apartament aşa cu reiese din procesul verbal întocmit pentru fiecare apartament în parte la finalul lucrărilor şi să vizeze aceste procese verbale;

h). să asigure, pe o perioadă de cel puţin 5 ani după finalizarea lucrarilor, mentinerea imobilului reabilitat termic în condiţii similare cu cele existente la data încheierii Procesului verbal de recepţie finală.

i). să asigure reprezentanţilor Unitatii administrativ teritoriale / Agenţiei de Dezvoltare Regională Nord Vest/ Directiei Generale Autoritatea de Management pentru Programul Operational Regional din cadrul Ministerului Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice şi/sau altor structuri care reprezintă **Ministerul Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice sau alte instituţii** cu atribuţii de control / verificare / audit privind finanţările nerambursabile din fondurile structurale, accesul în vederea efectuării unor misiuni de control pe perioada de implementare a proiectului, dar şi

postimplementare, pe durata contractului de finanţare, inclusiv până la expirarea termenului de 5 ani de la data închiderii oficiale a Programului Operaţional Regional 2014-2020.

j). să preia prin proces verbal de predare – primire placa permanentă ce se va monta pe una din faţadele blocului, după finalizarea execuţiei, prin care se face promovarea obligatorie a finanţatorilor şi a proiectului, şi să o păstreze astfel montată timp de cinci ani de la finalizarea POR 2014-2020 (orientativ 2028), conform celor cerute prin Manualul de Identitate Vizuală pentru POR 2014-2020.

k). Asociaţia de proprietari se obligă faţă de Municipiul Zalău să pună la dispoziţia exectării lucrărilor de intervenţie amplasamentul ce face obiectul lucrarilor liber de sarcini şi constructii neautorizate, inclusiv prin permiterea executării lucrărilor din interiorul locuinţelor şi spaţiilor cu altă destinaţie, atunci când prin natura lucrărilor se impune. În cazul imposibilităţii executării lucrărilor de intervenţie din culpa proprietarilor, asociaţiei de proprietari va răspunde, in solidar cu proprietarii de apartamente din bloc, material pentru orice pagubă produsă Municipiului Zalău, inclusiv cele legate de acordarea finanţării nerambursabile;

l). Asociaţia de proprietari va informa în mod expres proprietarii de locuinţe/ spaţii cu altă destinaţie despre existenţa la nivelul blocului de locuinţe a unor situaţii particulare, astfel cum sunt definite în Anexa 3.1.A.4 din Ghidul solicitantului şi va face toate diligenţele necesare pentru îndeplinirea masurilor necesare eligibilităţii proiectului, inclusiv pe cale judiciară dacă se impune.

m). Să preia reclamaţiile proprietarilor pe care să le verifice, centralizeze şi să le transmită către UAT.

4. 2). Obligatiile preşedintelui asociatiei de proprietari sau ale persoanei mandatate expres pentru indeplinirea obligaţiilor acestuia sunt:

a). să informeze proprietarii, prin afişarea în maxim 3 zile lucrătoare la avizierul asociaţiei, a tuturor documentelor primite/transmise de la/la Unitatea administrativ-teritorială sau a unui anunţ privind posibilitatea consultării acestora, dacă sunt voluminoase şi nu se pot afişa;

b). să convoace **adunarea generală extraordinară** a proprietarilor în maxim 3 zile lucrătoare după primirea de la Unitatea administrativ - teritorială a indicatorilor tehnico-economici pentru semnarea hotărârilor şi actelor aditionale, a valorilor şi a lucrărilor de intervenţie, precum şi pentru stabilirea cotelor de participare în sarcina fiecarui proprietar;

c). **să supună spre aprobare** adunării generale a proprietarilor modificările apărute în procesul de pregătire, contractare, implementare a proiectului şi postimplementare, privind:

1. indicatorii tehnico-economici;
2. cuantumul sumei aferente ratei de co-finanţare a cheltuielilor eligibile ce revine Asociaţiei;
3. cuantumul sumei reprezentând cota de participare în sarcina fiecărui proprietar de apartament cu destinaţia locuinţă, pentru constituirea sumelor aferente co-finanţării cheltuielilor eligibile ce revin Asociaţiei în cadrul proiectului şi cota/ cotele de cheltuieli neeligibile ce le revine;

d). să solicite acordul scris al proprietarilor de apartamente cu altă destinatie decât locuinţa, respectiv de spaţii comerciale, privind sumele aferente lucrărilor de reabilitare termică a acestora, în condiţiile în care aceste cheltuieli sunt suportate în totalitate de proprietari;

4.3. Obligaţiile proprietarilor de apartamente/ spaţii din bloc

a). acolo unde lucrările o impun, să permită accesul în apartament al echipei de lucrători ;
b). acolo unde s-au realizat extinderi/ lucrari neautorizare să obţină autorizatia de construcţie pâna cel târziu în termen de 25 zile lucrătoare de la comunicarea de către UAT Municipiul Zalău a declanşării perioadei precontractuale, aşa cum s-au obligat prin declaraţia pe proprie răspundere completată ;
c). daca nu s-a obţinut autorizatie de construcţie să demoleze/ inlature pe cheltuiala proprie extinderile/ lucrările neautorizate pâna la data începerii lucrărilor de execuţie a reabilitării termice ;
d). să faciliteze accesul echipei de lucători in spaţiile comune (terasa/ pod/ subsol/ uscatoare etc) şi, dacă e necesar, să elibereze aceste spaţii ;
e). să colaboreze cu preşedintele/ comitetul executiv al asociaţiei de proprietari pe toată perioada derulării lucrărilor ; toate reclamaţiile atât din perioada executiei lucrărilor cât şi după terminarea acestora vor fi trasmise preşedintelui/ comitetului asociaţiei de proprietari pentru a fi centralizate şi transmise către UAT Municipiul Zalău ;
f). sa respecte obligaţiile post-implementare cu privire la interzicerea, pe o perioadă de cel puţin 5 ani după recepţia lucrărilor, a oricăror intervenţii efectuate asupra termoizolaţiei.

Art. 5. Asociaţia nu poate solicita modificari ale proiectului ulterior emiterii autorizaţiei de construire.

Art. 6. Obligaţii ale părtilor, stipulate expres în Ghidul solicitantului pentru Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziţiei către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienţei energetice, a gestionării inteligente a energiei şi a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, şi în sectorul locuinţelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale". Programul Operaţional Regional 2014-2020 (POR), anexa 3.1.A.4 "Situaţii particulare aplicabile":

a). În perioada de pregătire, evaluare şi contractare a cererii de finanţare, asociaţia va comunica in termen de 7 zile calendaristice Municipiului Zalău orice modificare a proprietarului/ destinaţiei unui apartament astfel:

a (1). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane fizice în proprietatea unei persoane juridice, a Unităţii Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităţilor sau instituţiilor publice sau îşi schimbă destinaţia din spaţiu de locuit în spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie, vor creşte corespunzător cheltuielile neeligibile ale proiectului, deci ale asociatiei de proprietari, şi este nevoie de acordul noului proprietar al

apartamentului devenit spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie decât cea de locuinţă pentru lucrările de investiţie propuse;

a (2). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane juridice, a Unităţii Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităţilor sau instituţiilor publice în proprietatea unei persoane fizice (având destinaţie de locuinţă) sau îşi schimbă destinaţa din spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie în spaţiu de locuit, având ca nou proprietar o persoană fizică, cheltuielile eligibile ale asociatiei vor creste, crescând corespunzător cheltuielile eligibile ale proiectului, fiind nevoie de acordul noului proprietar pentru lucrările propuse;

b). În **perioada de implementare a proiectelor**, după semnarea contractului de finanţare, în cazul în care apar modificări ale tipului de proprietar/de destinaţie a apartamentelor:

b (1). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane fizice în proprietatea unei persoane juridice, a Unităţii Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităţilor sau instituţiilor publice sau îşi schimbă destinaţia din spaţiu de locuit în spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie, vor creşte corespunzător cheltuielile neeligibile ale proiectului, fiind suportate de proprietar/de Asociaţia de Proprietari (dacă decide în acest sens);

b (2). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane juridice, a Unităţii Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităţilor sau instituţiilor publice în proprietatea unei persoane fizice (având destinaţie de locuinţă) sau îşi schimbă destinaţia din spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie în spaţiu de locuit (având proprietar persoană fizică) bugetul proiectului va rămâne neschimbat, întrucât cheltuielile eligibile ale proiectului nu pot creşte după semnarea contractului.

CAPITOLUL IV
Mecanismul de recuperare a cheltuielilor eligibile si neeligibile

Art. 7. Sumele aferente cotei de contribuţie a asociaţiei de proprietari se vor recupera prin plata de către fiecare proprietar de apartament/ spaţii cu altă destinaţie din bloc, sub formă de taxă specială pentru reabilitarea termică instituită de Municipiul Zalău şi comunicată Asociaţiei de proprietari. Asociaţia de proprietari va aduce la cunoştinţă proprietarilor cuantumul ce este stabilit pentru fiecare proprietar;

a) Cuantumul taxei de reabilitare termică va fi stabilit diferenţiat, în funcţie de documentele justificative cuprinse în documentaţia tehnică, de indicatorii tehnico-economici aprobaţi prin hotărârea consiliului local şi prin hotărârea adunării generale a proprietarilor. Taxa de reabilitare se va calcula aplicând cotele prevazute în Ghidul solicitantului la pct. 1.7. Valoarea finală a taxei de reabilitare va fi calculată de catre Municipiul Zalău dupa terminarea lucrarilor şi va fi formată din cheltuieli comune calculate ca şi cota procentuală proporţional cu cotele părţi indivize din proprietatea comună aferente fiecărei proprietăţi individuale şi a tipului de proprietar precum şi din cheltuieli individuale aferente fiecarui apartament.

Taxa de reabilitare termică instituită prin Hotărâre a Consiliului Local a Municipiului Zalău se urmăreşte şi se execută de UAT în condiţiile Codului de procedură fiscală.
b) Durata de recuperare a sumelor aferente cotei de contribuţie a proprietarilor prin taxa de reabilitare termică, va fi aprobată de Consiliul Local odată cu aprobarea cuantumului taxei.
c) In cazul aplicarii art. 8 din capitolul V, UAT isi va recupera costurile efectuate pana la momentul incetarii contractului din culpa Asociaţiei.

CAPITOLUL V
Incetarea contractului

Art. 8. (1) Prezentul contract încetează prin executarea, de către ambele părţi, a tuturor obligaţiilor ce le revin conform prezentului contract şi legislaţiei aplicabile.

(2) În plus, faţa de cazul de încetare prezentat in aliniatul precedent contractul inceteaza de plin drept, fara punerea in întârziere şi fără intervenţia instanţei in cazul în care:

a) **se respinge cererea de finanţare a lucrărilor de intervenţie** , în conformitate cu prevederile Ghidului solicitantului pentru Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziţiei către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienţei energetice, a gestionării inteligente a energiei şi a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, şi în sectorul locuinţelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale". Programul Operaţional Regional 2014-2020. Acest lucru se va comunica de indata si asociatiei de proprietari

b) **asociatia hotărăşte că nu este de acord cu executarea lucrărilor de intervenţie**, după aprobarea documentaţiei tehnice şi a indicatorilor tehnico-economici dar înaintea începerii execuţiei lucrărilor de intervenţie, cu plata prejudiciului cauzat Municipiului Zalău, pentru sumele cheltuite pentru derularea proiectului până în acea fază, cu dobânda la zi aferentă.

c) **Oricare dintre părţi are dreptul de a considera contractul reziliat de plin drept, cu o notificare prealabilă de 15 zile, fără a fi necesară punerea în întârziere, fără sesizarea instanţei şi de a pretinde daune interese în cazul in care cealaltă parte, din culpa sa, nu îşi îndeplineste obligaţiile asumate prin prezentul contract, sau le îndeplineşte necorespunzător.**

d) **Se constată că, lucrările prevăzute în cererea de finanţare fac obiectul unei alte finanţări din fonduri publice naţionale sau comunitare** sau faptul că a mai beneficiat de finanţare din alte programe naţionale sau comunitare, pentru aceleasi activităti in ultimii 3/5 ani + din modelul de contract finantare.

CAPITOLUL VI
Forţa majoră

Art. 9. În sensul prezentului Contract, forţa majoră reprezintă orice eveniment imprevizibil şi de neînlăturat, intervenit după încheierea prezentului Contract şi care împiedică executarea în tot sau în parte a acestuia, fiind constatată de o autoritate

competentă. Sunt considerate situaţii de forţă majoră, în sensul acestei clauze, împrejurări ca: războaie, calamităţi naturale, epidemii şi alte evenimente similare.

Art. 10. Forta majora exonereaza partile contractante de indeplinirea obligatiilor asumate prin prezentul contract, pe toata perioada in care aceasta actioneaza şi numai dacă a fost notificată corespunzător celeilalte părţi.

Art. 11. Indeplinirea contractului va fi suspendata in perioada de actiune a fortei majore, dar fara a prejudicia drepturile ce li se cuveneau partilor pana la aparitia acesteia.

Art. 12. Partea care invocă forţa majoră are obligaţia de a notifica celeilalte părţi cazul de forţă majoră, în termen de 5 (cinci) zile calendaristice de la data apariţiei acesteia şi de a o dovedi, în condiţiile legii, în termen de cel mult 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la data apariţiei. De asemenea, are obligaţia de a comunica data încetării cazului de forţă majoră, în termen de 5 (cinci) zile calendaristice de la încetare.

Art. 13. Dacă partea care invocă forţa majoră nu procedează la notificarea începerii şi încetării cazului de forţă majoră, în condiţiile şi termenele prevăzute, nu va fi exonerată de răspundere şi va suporta toate daunele provocate celeilalte părţi prin lipsa de notificare.

Art. 14. - Daca forta majora actioneaza sau se estimeaza ca va actiona o perioada mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul sa notifice celeilalte parti incetarea de plin drept a prezentului contract, fara ca vreuna dintre parti sa poata pretinde celeilalte daune-interese.

CAPITOLUL VII
Notificari

Art. 15. În acceptiunea partilor contractante, orice notificare adresata de una dintre acestea celeilalte este valabil indeplinita în principal daca va fi înmânată direct cu semnătură de primire sau trimisă cu confirmare de primire, la adresa/sediul prevazuta/prevazut in partea introductiva a prezentului contract, iar când acest lucru nu se poate realiza prin afișare la sediul/ parterul imobilului/ blocului cu întocmirea unui proces verbal de afișare.

Art. 16. In cazul in care notificarea se face prin posta, ea va fi transmisa, prin scrisoare recomandata, cu confirmare de primire si se considera primita de destinatar la data mentionata de oficiul postal primitor pe aceasta confirmare.

Art. 17. Daca notificarea se trimite prin fax, **e-mail** ea se considera primita in ziua următoare lucrătoare in care a fost expediata, daca aceasta a fost zi lucratoare si daca transmiterea s-a facut pana la ora 12, sau in prima zi lucratoare, daca ziua expedierii faxului era nelucratoare.

CAPITOLUL VIII
Litigii

Art. 18. În cazul in care rezolvarea neintelegerilor nu este posibila pe cale amiabila, ele vor fi supuse spre solutionare instantelor judecatoresti competente din Romania.

CAPITOLUL IX
Clauze finale

Art. 19. (1) In prezentul contract, cu exceptia unei prevederi contrare, cuvintele la forma de singular vor include forma de plural si viceversa, acolo unde acest lucru este permis de context.

(2) Termenul zi ori zile sau orice referire la zile reprezinta zile lucratoare, daca nu se specifica in mod diferit.

Art. 20. Modificarea prezentului contract se face numai prin act aditional incheiat intre partile contractante.

Art. 21. Fac parte integranta din prezentul contract urmatoarele anexe:

- anexa nr. 1 - Hotărârile adunării generale ale proprietarilor nr. 5 din data 01.04.2016 şi nr. ____ din _____ 2016, privind aprobarea participarii in proiectul ce va fi pregatit şi depus de UAT în cadrul Axei prioritare 3 "Sprijinirea tranziţiei către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienţei energetice, a gestionării inteligente a energiei şi a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, şi în sectorul locuinţelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale"–Programul Operaţional Regional 2014-2020 (POR) (in original);
- anexa nr. 2 – Tabele cu semnăturile proprietarilor din blocul de locuinte;

Art. 22. Prezentul contract, impreuna cu anexele care fac parte integranta din acesta, reprezintă voinţa părţilor.

Art. 23. Limba care guvernează contractul este limba romana.

Art. 24. Contractul va fi interpretat conform legilor din Romania.

Art. 25. Prezentul contract a fost încheiat astăzi, ..., în două exemplare originale, cate unul pentru fiecare parte, ambele având aceeasi valoare juridică.

Asociaţia de proprietari
BLOC I58 A

Unitatea administrativ teritorială

MUNICIPIUL Zalău
PRIMAR
Ciunt Ionel

L.S.

Secretar
Potroviţă Stelian

DIRECTOR ECONOMIC
Ec. Cuibuş Mariana

DIRECTOR EXECUTIV
Tulai Ioan

AVIZAT JURIDIC

ANEXA 3.1. la HCL 303/10.11.2016
PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Balajel Teodor

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIŢĂ STELIAN

Anexa 3.2 la HCL nr. 303 **din** 10. 11 **2016**

CONTRACT DE MANDAT
Nr. _____ din _____ 2016

Prezentul contract se încheie în conformitate cu prevederile Codului civil, în baza notificării din partea Municipiului Zalău nr. 70856 din 31.10.2016, a Hotărârilor adunării generale ale proprietarilor nr. 1 din data 05.04.2016 şi nr. __ din data _____ 2016 şi a HCL nr____ din _____ 2016.

Prezentul contract se încheie între următoarele părti:
Asociaţia de proprietari BLOC I 58/ C+B, cu sediul în Municipiul Zalău denumită în continuare **Asociaţia** in calitate de **mandant**
şi
Municipiul Zalău, cu sediul în Municipiul Zalău, str. Piaţa Iuliu Maniu, nr. 3, judeţul Sălăj, telefon: 0260/610550, reprezentat de Ciunt Ionel, având funcţia de Primar al Municipiului Zalău şi Potroviţă Stelian – Secretar, ec. Cuibuş Mariana – director economic şi Tulai Ioan - director executiv denumită în continuare Unitatea administrativ-teritorială in calitate de **mandatar**

CAPITOLUL I
Obiectul contractului

Art. 1. Asociaţia încredinţează Unităţii administrativ- teritoriale a Municipiului Zalău, stabilirea şi efectuarea măsurilor şi acţiunilor ce se impun pentru pregătirea cererii de finanţare cu anexele necesare şi în vederea contractării şi implementarii unui **proiect** pentru cresterea performantei energetice a blocului de locuinte I58 din Zalău str. Crişan, nr. 28, în condiţiile şi cu respectarea prevederilor Ghidului solicitantului pentru Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziţiei către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale". Programul Operaţional Regional 2014-2020 (POR).

CAPITOLUL II
Durata contractului

Art. 2. Contractul de mandat produce efecte de la data semnării de către ambele părţi, până la data recuperării integrale a sumelor datorate de Asociaţia de proprietari cu titlu de contribuţie proprie la acest proiect precum și în situațiile prevazute la cap. 8

CAPITOLUL III
Obligaţiile părtilor contractante

Art. 3. Obligatiile Unităţii administrativ- teritoriale sunt urmatoarele:

a). să depună, în nume propriu, toate demersurile utile şi necesare obţinerii finanţării nerambursabile pentru cresterea performantei energetice a blocului de locuinte/a tronsonului de bloc, în conformitate cu prevederile Ghidului solicitantului pentru Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziţiei către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienţei energetice, a gestionării inteligente a energiei şi a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, şi în sectorul locuinţelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale". Programul Operaţional Regional 2014-2020;
b). să implementeze proiectul finanţat prin Programul Operaţional Regional 2014-2020, Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziţiei către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienţei energetice, a gestionării inteligente a energiei şi a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, şi în sectorul locuinţelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale", cu respectarea contractului de finanţare şi a prevederilor Ghidului solicitantului;
c). să asigure realizarea Expertizei tehnice a clădirii;
d). să asigure realizarea Raportului de audit energetic (RAE), cu anexele specifice;
e). sa asigure intocmirea documentatiei de avizare pentru lucrarile de interventie si sa supuna aprobarii, conform legii şi a cerinţelor din Ghidul solicitantului, indicatorii tehnico-economici pentru lucrările de interventie;
f). să asigure realizarea documentatiei Documentatiei de avizare a lucrarilor de interventie (DALI) si a Proiectului tehnic (PT)
g). sa transmită documentatia DALI Asociatiei de proprietari pentru a aproba prin hotararea adunarii generale intervenţiile/măsurile de creştere a eficienţei energetice şi a-si asuma indicatorii tehnico-economici faza DALI;
h). să emită, în condiţiile legii, certificatul de urbanism, autorizatia de construire şi ulterior, ordinul de începere a lucrarilor de reabilitare;
i). să suporte toate cheltuielile necesare depunerii cererii de finanţare şi celor ce apar în perioada de evaluare până la semnarea contractului de finanţare;
j). să contracteze, după semnarea contractului de finanţare aferent Axei prioritară 3 "Sprijinirea tranziţiei către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienţei energetice, a gestionării inteligente a energiei şi a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, şi în sectorul locuinţelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale", Programul Operaţional Regional 2014-2020, executarea lucrărilor de intervenţie, conform legislaţiei în vigoare;
k). să efectueze, la finalul lucrărilor calculul valorii taxei de reabilitare ce revine fiecărui proprietar în parte, în funcţie de lucrările efectiv realizate la fiecare apartament şi să comunice aceste sume asociaţiei de proprietari;
l). să asigure **co-finanţarea cheltuielilor eligibile** ale proiectului finanţat în cadrul Programului Operaţional Regional 2014-2020, conform prevederilor din Ghidul solicitantului cap. 3, pct 3.1 par. 3 *"Ratele de co-finanţare aplicabile pentru cheltuielile eligibile sunt:*

- *60% din totalul cheltuielilor eligibile ale proiectelor - Fondul European de Dezvoltare Regională şi bugetul de stat;*

- *40% din totalul cheltuielilor eligibile ale proiectelor - UAT şi Asociaţia de proprietari.*

UAT, în calitate de solicitant, are obligaţia de a asigura resursele financiare pentru acoperirea tuturor cheltuielilor aferente componentelor cererii de finanţare (cheltuieli eligibile şi neeligibile), în condiţiile rambursării a maxim 60% din cheltuielile eligibile din FEDR şi de la bugetul de stat, respectiv recuperării ulterioare a contribuţiei ce revine fiecărei asociaţii de proprietari din valoarea componentei respective (cheltuieli eligibile şi neeligibile).''

m). să finanţeze toate **costurile neeligibile** ale proiectului, respectiv: cheltuieli neeligibile cu recuperarea ulterioară de la asociaţia de proprietari a cheltuielilor neeligibile ce ii revin acesteia din urmă, conform prevederilor Ghidului solicitantului si ale Capitolului IV din prezentul contract;

n). să asigure resursele financiare necesare implementării optime a proiectului, în condiţiile rambursării ulterioare a maxim 60% din cheltuielile eligibile din instrumente structurale şi de la bugetul de stat, respectiv cu recuperarea ulterioară de la asociaţia de proprietari;

o). să pună la dispoziţia asociaţiei de proprietari, la solicitarea acesteia, în copie xerox sau în format electronic, orice document privind lucrările de intervenţie propuse, respectiv realizate;

p). să organizeze receptia la terminarea lucrărilor şi recepţia finală după expirarea garanţiei de bună execuţie, cu invitarea reprezentantilor asociatiei de proprietari;

r). după caz, dacă pe parcursul executării contractului de lucrări costul interventiei se modifică, cu respectarea legislaţiei din domeniul achiziţiilor publice, să intocmească şi să transmită Asociatiei spre aprobare si semnare actul aditional la prezentul contract cu noii indicatori tehnico-economici şi valoarea finală a lucrărilor de intervenţie, implicit sumele finale aferente cotelor de participare ale celor două părţi la cheltuielile eligibile ale proiectului;

s). sa predea Asociaţiei cartea tehnica a constructiei, la finalizarea implementării proiectului, completata conform legislatiei in vigoare, in format electronic;

ş). să transfere Asociaţiei bunurile, echipamentele sau instalaţiile achiziţionate prin proiect (lift+dupa caz, placa permanentă);

t). să înştiinţeze Asociaţia asupra existentei oricărei situaţii de natură să îi prejudicieze interesele, precum şi asupra acţiunilor intreprinse prin Direcţia Patrimoniu şi Direcţia Tehnică.

Art. 4. Obligatiile asociaţiei de proprietari

4. 1) Asociatia de proprietari are următoarele obligaţii:

a). să supună spre aprobare Adunării generale a Asociaţiei de Proprietari şi să îşi însuşească prin semnare prezentul contract precum şi actele modificatoare ale acestuia, inclusiv emiterea de hotărîri ale asociaţiei, indicatorii tehnico economici, valorile şi durata de execuţie aferente proiectului, stabilite în documentaţia tehnică, cunoscând că valorile pot suferi modificari ca urmare a evaluarii tehnico-financiare realizate de finantator, in urma achizitiilor publice prevăzute în cererea de finanţare, precum şi a derulării contractelor.

b). în cazul în care denunţă unilateral contractul, să constituie/ să transfere Unităţii administrativ teritoriale sumele corespunzătoare ratei de co-finanţare a cheltuielilor proiectului, ce revin Asociaţiei de proprietari

c). să constituie/ să transfere, conform dispoziţiilor Capitolului IV. Mecanismul de recuperare, Unităţii administrativ teritoriale sumele reprezentând contribuţia Asociaţiei de proprietari la cheltuielile eligibile si neeligibile ale proiectului, conform prevederilor Ghidului cap. 3 pct. 3.2 lit. B pct. 6:

"Contribuţia Asociaţiei/lor de proprietari din bloc (cheltuieli eligibile si neeligibile) este:

I. 100% din valoarea cheltuielilor aferente C+M+E corespunzătoare:

- *apartamentelor cu destinaţie locuinţă (inclusiv a apartementelor declarate la ONRC ca sedii sociale de firmă, care nu desfăşoară activitate economică) aflate în proprietatea persoanelor juridice, a UAT sau a autorităţilor şi instituţiilor publice*
- *apartamentele cu destinaţie de spaţii comerciale sau spaţii cu altă destinaţie decât cea de locuinţă, aflate în proprietatea persoanelor fizice, a persoanelor juridice,, a UAT sau a autorităţilor şi instituţiilor publice.*

Proprietarii vor suporta în proporţie de 100% cheltuielile ce revin spaţiilor respective, proporţional cu cota-parte indiviză de proprietate.

II. 25% din valoarea cheltuielilor aferente C+M+E (cheltuieli eligibile) şi 25% din valoarea cheltuielilor aferente C+M+E (cheltuieli neeligibile) corespunzătoare

- *apartamentelor cu destinaţie locuinţă (inclusiv a apartamentelor declarate la ONRC ca sedii sociale de firmă, care nu desfăşoară activitate economică) aflate în proprietatea persoanelor fizice."*

d). În cazul în care deţine, să pună la dispoziţia Unităţii administrativ- teritoriale cartea tehnică a imobilului, fişa tehnică a imobilului sau orice alt document din care să rezulte faptul că blocul a fost construit în perioada 1950- 1990;

e). să împuternicească preşedintele, vicepresedintele asociaţiei de proprietari sau orice alt proprietar membru al asociaţiei de proprietari, să semneze contractul de mandat şi actele adiţionale ale acestuia;

f). să desemneze unul sau mai multi reprezentanti care să participe la şedinţele de progres, la recepţia la terminarea lucrărilor şi pentru recepţia finală;

g). să desemneze unul sau mai multi reprezentanti care să verifice existenţa lucrărilor individuale din fiecare apartament aşa cu reiese din procesul verbal întocmit pentru fiecare apartament în parte la finalul lucrărilor şi să vizeze aceste procese verbale;

h). să asigure, pe o perioadă de cel puţin 5 ani după finalizarea lucrarilor, mentinerea imobilului reabilitat termic în condiţii similare cu cele existente la data încheierii Procesului verbal de recepţie finală.

i). să asigure reprezentanţilor Unitatii administrativ teritoriale / Agenţiei de Dezvoltare Regională Nord Vest/ Directiei Generale Autoritatea de Management pentru Programul Operational Regional din cadrul Ministerului Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice şi/sau altor structuri care reprezintă **Ministerul Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice sau alte instituţii** cu atribuţii de control / verificare / audit privind finanţările nerambursabile din fondurile structurale, accesul în vederea efectuării unor misiuni de control pe perioada de implementare a proiectului, dar şi

postimplementare, pe durata contractului de finanţare, inclusiv până la expirarea termenului de 5 ani de la data închiderii oficiale a Programului Operaţional Regional 2014-2020.

j). să preia prin proces verbal de predare – primire placa permanentă ce se va monta pe una din faţadele blocului, după finalizarea execuţiei, prin care se face promovarea obligatorie a finanţatorilor şi a proiectului, şi să o păstreze astfel montată timp de cinci ani de la finalizarea POR 2014-2020 (orientativ 2028), conform celor cerute prin Manualul de Identitate Vizuală pentru POR 2014-2020.

k). Asociaţia de proprietari se obligă faţă de Municipiul Zalău să pună la dispoziţia exectării lucrărilor de intervenţie amplasamentul ce face obiectul lucrarilor liber de sarcini şi constructii neautorizate, inclusiv prin permiterea executării lucrărilor din interiorul locuinţelor şi spaţiilor cu altă destinaţie, atunci când prin natura lucrărilor se impune. În cazul imposibilităţii executării lucrărilor de intervenţie din culpa proprietarilor, asociaţiei de proprietari va răspunde, in solidar cu proprietarii de apartamente din bloc, material pentru orice pagubă produsă Municipiului Zalău, inclusiv cele legate de acordarea finanţării nerambursabile;

l). Asociaţia de proprietari va informa în mod expres proprietarii de locuinţe/ spaţii cu altă destinaţie despre existenţa la nivelul blocului de locuinţe a unor situaţii particulare, astfel cum sunt definite în Anexa 3.1.A.4 din Ghidul solicitantului şi va face toate diligenţele necesare pentru îndeplinirea masurilor necesare eligibilităţii proiectului, inclusiv pe cale judiciară dacă se impune.

m). Să preia reclamaţiile proprietarilor pe care să le verifice, centralizeze şi să le transmită către UAT.

4. 2). Obligatiile preşedintelui asociatiei de proprietari sau ale persoanei mandatate expres pentru indeplinirea obligaţiilor acestuia sunt:

a). să informeze proprietarii, prin afişarea în maxim 3 zile lucrătoare la avizierul asociaţiei, a tuturor documentelor primite/transmise de la/la Unitatea administrativ-teritorială sau a unui anunţ privind posibilitatea consultării acestora, dacă sunt voluminoase şi nu se pot afişa;

b). să convoace **adunarea generală extraordinară** a proprietarilor în maxim 3 zile lucrătoare după primirea de la Unitatea administrativ - teritorială a indicatorilor tehnico-economici pentru semnarea hotărârilor şi actelor aditionale, a valorilor şi a lucrărilor de intervenţie, precum şi pentru stabilirea cotelor de participare în sarcina fiecarui proprietar;

c). **să supună spre aprobare** adunării generale a proprietarilor modificările apărute în procesul de pregătire, contractare, implementare a proiectului şi postimplementare, privind:

1. indicatorii tehnico-economici;
2. cuantumul sumei aferente ratei de co-finanţare a cheltuielilor eligibile ce revine Asociaţiei;
3. cuantumul sumei reprezentând cota de participare în sarcina fiecărui proprietar de apartament cu destinaţia locuinţă, pentru constituirea sumelor aferente co-finanţării cheltuielilor eligibile ce revin Asociaţiei în cadrul proiectului şi cota/ cotele de cheltuieli neeligibile ce le revine;

d). să solicite acordul scris al proprietarilor de apartamente cu altă destinatie decât locuința, respectiv de spații comerciale, privind sumele aferente lucrărilor de reabilitare termică a acestora, în condițiile în care aceste cheltuieli sunt suportate în totalitate de proprietari;

4.3. Obligațiile proprietarilor de apartamente/ spații din bloc

a). acolo unde lucrările o impun, să permită accesul în apartament al echipei de lucrători ;
b). acolo unde s-au realizat extinderi/ lucrari neautorizare să obțină autorizatia de construcție pâna cel târziu în termen de 25 zile lucrătoare de la comunicarea de către UAT Municipiul Zalău a declanșării perioadei precontractuale, așa cum s-au obligat prin declarația pe proprie răspundere completată ;
c). daca nu s-a obținut autorizatie de construcție să demoleze/ inlature pe cheltuiala proprie extinderile/ lucrările neautorizate pâna la data începerii lucrărilor de execuție a reabilitării termice ;
d). să faciliteze accesul echipei de lucători in spațiile comune (terasa/ pod/ subsol/ uscatoare etc) și, dacă e necesar, să elibereze aceste spații ;
e). să colaboreze cu președintele/ comitetul executiv al asociației de proprietari pe toată perioada derulării lucrărilor ; toate reclamațiile atât din perioada executiei lucrărilor cât și după terminarea acestora vor fi trasmise președintelui/ comitetului asociației de proprietari pentru a fi centralizate și transmise către UAT Municipiul Zalău ;
f). sa respecte obligațiile post-implementare cu privire la interzicerea, pe o perioadă de cel puțin 5 ani după recepția lucrărilor, a oricăror intervenții efectuate asupra termoizolației.

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

Art. 6. Obligații ale părtilor, stipulate expres în Ghidul solicitantului pentru Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiții 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"- Operațiunea A "Clădiri rezidențiale". Programul Operațional Regional 2014-2020 (POR), anexa 3.1.A.4 "Situații particulare aplicabile":

a). În perioada de pregătire, evaluare și contractare a cererii de finanțare, asociația va comunica in termen de 7 zile calendaristice Municipiului Zalău orice modificare a proprietarului/ destinației unui apartament astfel:

a (1). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane fizice în proprietatea unei persoane juridice, a Unității Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităților sau instituțiilor publice sau își schimbă destinația din spațiu de locuit în spațiu comercial/spațiu cu altă destinație, vor crește corespunzător cheltuielile neeligibile ale proiectului, deci ale asociatiei de proprietari, și este nevoie de acordul noului proprietar al

apartamentului devenit spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie decât cea de locuinţă pentru lucrările de investiţie propuse;

a (2). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane juridice, a Unităţii Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităţilor sau instituţiilor publice în proprietatea unei persoane fizice (având destinaţie de locuinţă) sau îşi schimbă destinaţa din spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie în spaţiu de locuit, având ca nou proprietar o persoană fizică, cheltuielile eligibile ale asociatiei vor creste, crescând corespunzător cheltuielile eligibile ale proiectului, fiind nevoie de acordul noului proprietar pentru lucrările propuse;

b). În **perioada de implementare a proiectelor**, după semnarea contractului de finanţare, în cazul în care apar modificări ale tipului de proprietar/de destinaţie a apartamentelor:

b (1). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane fizice în proprietatea unei persoane juridice, a Unităţii Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităţilor sau instituţiilor publice sau îşi schimbă destinaţia din spaţiu de locuit în spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie, vor creşte corespunzător cheltuielile neeligibile ale proiectului, fiind suportate de proprietar/de Asociaţia de Proprietari (dacă decide în acest sens);

b (2). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane juridice, a Unităţii Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităţilor sau instituţiilor publice în proprietatea unei persoane fizice (având destinaţie de locuinţă) sau îşi schimbă destinaţia din spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie în spaţiu de locuit (având proprietar persoană fizică) bugetul proiectului va rămâne neschimbat, întrucât cheltuielile eligibile ale proiectului nu pot creşte după semnarea contractului.

CAPITOLUL IV
Mecanismul de recuperare a cheltuielilor eligibile si neeligibile

Art. 7. Sumele aferente cotei de contribuţie a asociaţiei de proprietari se vor recupera prin plata de către fiecare proprietar de apartament/ spaţii cu altă destinaţie din bloc, sub formă de taxă specială pentru reabilitarea termică instituită de Municipiul Zalău şi comunicată Asociaţiei de proprietari. Asociaţia de proprietari va aduce la cunoştinţă proprietarilor cuantumul ce este stabilit pentru fiecare proprietar;

a) Cuantumul taxei de reabilitare termică va fi stabilit diferenţiat, în funcţie de documentele justificative cuprinse în documentaţia tehnică, de indicatorii tehnico-economici aprobaţi prin hotărârea consiliului local şi prin hotărârea adunării generale a proprietarilor. Taxa de reabilitare se va calcula aplicând cotele prevazute în Ghidul solicitantului la pct. 1.7. Valoarea finală a taxei de reabilitare va fi calculată de catre Municipiul Zalău dupa terminarea lucrarilor şi va fi formată din cheltuieli comune calculate ca şi cota procentuală proporţional cu cotele părţi indivize din proprietatea comună aferente fiecărei proprietăţi individuale şi a tipului de proprietar precum şi din cheltuieli individuale aferente fiecarui apartament.

Taxa de reabilitare termică instituită prin Hotărâre a Consiliului Local a Municipiului Zalău se urmăreşte şi se execută de UAT în condiţiile Codului de procedură fiscală.
b) Durata de recuperare a sumelor aferente cotei de contribuţie a proprietarilor prin taxa de reabilitare termică, va fi aprobată de Consiliul Local odată cu aprobarea cuantumului taxei.
c) In cazul aplicarii art. 8 din capitolul V, UAT isi va recupera costurile efectuate pana la momentul incetarii contractului din culpa Asociaţiei.

CAPITOLUL V
Incetarea contractului

Art. 8. (1) Prezentul contract încetează prin executarea, de către ambele părţi, a tuturor obligaţiilor ce le revin conform prezentului contract şi legislaţiei aplicabile.

(2) În plus, faţa de cazul de încetare prezentat in aliniatul precedent contractul inceteaza de plin drept, fara punerea in întârziere şi fără intervenţia instanţei in cazul în care:

a) **se respinge cererea de finanţare a lucrărilor de intervenţie** , în conformitate cu prevederile Ghidului solicitantului pentru Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziţiei către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienţei energetice, a gestionării inteligente a energiei şi a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, şi în sectorul locuinţelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale". Programul Operaţional Regional 2014-2020. Acest lucru se va comunica de indata si asociatiei de proprietari

b) **asociatia hotărăşte că nu este de acord cu executarea lucrărilor de intervenţie**, după aprobarea documentaţiei tehnice şi a indicatorilor tehnico-economici dar înaintea începerii execuţiei lucrărilor de intervenţie, cu plata prejudiciului cauzat Municipiului Zalău, pentru sumele cheltuite pentru derularea proiectului până în acea fază, cu dobânda la zi aferentă.

c) **Oricare dintre părţi are dreptul de a considera contractul reziliat de plin drept, cu o notificare prealabilă de 15 zile, fără a fi necesară punerea în întârziere, fără sesizarea instanţei şi de a pretinde daune interese în cazul in care cealaltă parte, din culpa sa, nu îşi îndeplineste obligaţiile asumate prin prezentul contract, sau le îndeplineşte necorespunzător.**

d) **Se constată că, lucrările prevăzute în cererea de finanţare fac obiectul unei alte finanţări din fonduri publice naţionale sau comunitare** sau faptul că a mai beneficiat de finanţare din alte programe naţionale sau comunitare, pentru aceleasi activităti in ultimii 3/5 ani + din modelul de contract finantare.

CAPITOLUL VI
Forţa majoră

Art. 9. În sensul prezentului Contract, forţa majoră reprezintă orice eveniment imprevizibil şi de neînlăturat, intervenit după încheierea prezentului Contract şi care împiedică executarea în tot sau în parte a acestuia, fiind constatată de o autoritate

competentă. Sunt considerate situaţii de forţă majoră, în sensul acestei clauze, împrejurări ca: războaie, calamităţi naturale, epidemii şi alte evenimente similare.

Art. 10. Forta majora exonereaza partile contractante de indeplinirea obligatiilor asumate prin prezentul contract, pe toata perioada in care aceasta actioneaza şi numai dacă a fost notificată corespunzător celeilalte părţi.

Art. 11. Indeplinirea contractului va fi suspendata in perioada de actiune a fortei majore, dar fara a prejudicia drepturile ce li se cuveneau partilor pana la aparitia acesteia.

Art. 12. Partea care invocă forţa majoră are obligaţia de a notifica celeilalte părţi cazul de forţă majoră, în termen de 5 (cinci) zile calendaristice de la data apariţiei acesteia şi de a o dovedi, în condiţiile legii, în termen de cel mult 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la data apariţiei. De asemenea, are obligaţia de a comunica data încetării cazului de forţă majoră, în termen de 5 (cinci) zile calendaristice de la încetare.

Art. 13. Dacă partea care invocă forţa majoră nu procedează la notificarea începerii şi încetării cazului de forţă majoră, în condiţiile şi termenele prevăzute, nu va fi exonerată de răspundere şi va suporta toate daunele provocate celeilalte părţi prin lipsa de notificare.

Art. 14. - Daca forta majora actioneaza sau se estimeaza ca va actiona o perioada mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul sa notifice celeilalte parti incetarea de plin drept a prezentului contract, fara ca vreuna dintre parti sa poata pretinde celeilalte daune-interese.

CAPITOLUL VII
Notificari

Art. 15. În acceptiunea partilor contractante, orice notificare adresata de una dintre acestea celeilalte este valabil indeplinita în principal daca va fi înmânată direct cu semnătură de primire sau trimisă cu confirmare de primire, la adresa/sediul prevazuta/prevazut in partea introductiva a prezentului contract, iar când acest lucru nu se poate realiza prin afişare la sediul/ parterul imobilului/ blocului cu întocmirea unui proces verbal de afişare.

Art. 16. In cazul in care notificarea se face prin posta, ea va fi transmisa, prin scrisoare recomandata, cu confirmare de primire si se considera primita de destinatar la data mentionata de oficiul postal primitor pe aceasta confirmare.

Art. 17. Daca notificarea se trimite prin fax, **e-mail** ea se considera primita in ziua următoare lucrătoare in care a fost expediata, daca aceasta a fost zi lucratoare si daca transmiterea s-a facut pana la ora 12, sau in prima zi lucratoare, daca ziua expedierii faxului era nelucratoare.

CAPITOLUL VIII
Litigii

Art. 18. În cazul in care rezolvarea neintelegerilor nu este posibila pe cale amiabila, ele vor fi supuse spre solutionare instantelor judecatoresti competente din Romania.

CAPITOLUL IX
Clauze finale

Art. 19. (1) In prezentul contract, cu exceptia unei prevederi contrare, cuvintele la forma de singular vor include forma de plural si viceversa, acolo unde acest lucru este permis de context.

(2) Termenul zi ori zile sau orice referire la zile reprezinta zile lucratoare, daca nu se specifica in mod diferit.

Art. 20. Modificarea prezentului contract se face numai prin act aditional incheiat intre partile contractante.

Art. 21. Fac parte integranta din prezentul contract urmatoarele anexe:

- anexa nr. 1 - Hotărârile adunării generale ale proprietarilor nr. 1 din data 05.04.2016 şi nr. ____ din _____ 2016, privind aprobarea participarii in proiectul ce va fi pregatit și depus de UAT în cadrul Axei prioritare 3 "Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiții 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"- Operațiunea A "Clădiri rezidențiale"–Programul Operațional Regional 2014-2020 (POR) (in original);
- anexa nr. 2 – Tabele cu semnăturile proprietarilor din blocul de locuinte;

Art. 22. Prezentul contract, impreuna cu anexele care fac parte integranta din acesta, reprezintă voința părților.

Art. 23. Limba care guvernează contractul este limba romana.

Art. 24. Contractul va fi interpretat conform legilor din Romania.

Art. 25. Prezentul contract a fost încheiat astăzi, ..., în două exemplare originale, cate unul pentru fiecare parte, ambele având aceeasi valoare juridică.

Asociația de proprietari
BLOC I58/C+B

Unitatea administrativ teritorială

MUNICIPIUL Zalău
PRIMAR
Ciunt Ionel

L.S.

Secretar
Potroviță Stelian

DIRECTOR ECONOMIC
Ec. Cuibuș Mariana

DIRECTOR EXECUTIV
Tulai Ioan

AVIZAT JURIDIC

ANEXA 3.2 la HCL 303/10.11.2016
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Balajel Teodor

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN

Anexa 4 la HCL nr. 303 **din** 10. 11. **2016**

CONTRACT DE MANDAT
Nr. _____ din _____ 2016

Prezentul contract se încheie în conformitate cu prevederile Codului civil, în baza notificării din partea Municipiului Zalău nr. 70856 din 31.10.2016 şi a Hotărârilor adunării generale ale proprietarilor nr. 1 din data 05.04.2016, nr. ___ din data _____ şi a HCL nr. ___ din data _____.

Prezentul contract se încheie între următoarele părti:

1. **Asociaţia de proprietari "Bloc SB34"** cu sediul în Municipiul Zalău, denumită în continuare **Asociaţia** în calitate de **mandant**

şi

Municipiul Zalău, cu sediul în Municipiul Zalău, str. Piaţa Iuliu Maniu, nr. 3, judeţul Sălăj, telefon: 0260/610550, reprezentat de Ciunt Ionel, având funcţia de Primar al Municipiului Zalău şi Potroviţă Stelian – Secretar, ec. Cuibuş Mariana – director economic şi Tulai Ioan - director executiv denumită în continuare Unitatea administrativ-teritorială în calitate de **mandatar**

CAPITOLUL I
Obiectul contractului

Art. 1. Asociaţia încredinţează Unităţii administrativ- teritoriale a Municipiului Zalău, stabilirea şi efectuarea măsurilor şi acţiunilor ce se impun pentru pregătirea cererii de finanţare cu anexele necesare şi în vederea contractării şi implementarii unui **proiect** pentru cresterea performantei energetice a blocului de locuinte SB34 din Zalău Str. Simion Bărnuţiu, nr. 50, în condiţiile şi cu respectarea prevederilor Ghidului solicitantului pentru Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale". Programul Operaţional Regional 2014-2020 (POR).

CAPITOLUL II
Durata contractului

Art. 2. Contractul de mandat produce efecte de la data semnării de către ambele părţi, până la data recuperării integrale a sumelor datorate de Asociaţia de proprietari cu titlu de contribuţie proprie la acest proiect precum și în situațiile prevazute la cap. 8

CAPITOLUL III
Obligaţiile părtilor contractante

Art. 3. Obligatiile Unităţii administrativ- teritoriale sunt urmatoarele:

a). să depună, în nume propriu, toate demersurile utile şi necesare obţinerii finanţării nerambursabile pentru cresterea performantei energetice a blocului de locuinte/a tronsonului de bloc, în conformitate cu prevederile Ghidului solicitantului pentru Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale". Programul Operaţional Regional 2014-2020;
b). să implementeze proiectul finanţat prin Programul Operaţional Regional 2014-2020, Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale", cu respectarea contractului de finanţare şi a prevederilor Ghidului solicitantului;
c). să asigure realizarea Expertizei tehnice a clădirii;
d). să asigure realizarea Raportului de audit energetic (RAE), cu anexele specifice;
e). sa asigure intocmirea documentatiei de avizare pentru lucrarile de interventie si sa supuna aprobarii, conform legii şi a cerinţelor din Ghidul solicitantului, indicatorii tehnico-economici pentru lucrările de interventie;
f). să asigure realizarea documentatiei Documentatiei de avizare a lucrarilor de interventie (DALI) si a Proiectului tehnic (PT)
g). sa transmită documentatia DALI Asociatiei de proprietari pentru a aproba prin hotararea adunarii generale intervenţiile/măsurile de creştere a eficienței energetice și a-si asuma indicatorii tehnico-economici faza DALI;
h). să emită, în condiţiile legii, certificatul de urbanism, autorizatia de construire şi ulterior, ordinul de începere a lucrarilor de reabilitare;
i). să suporte toate cheltuielile necesare depunerii cererii de finanţare şi celor ce apar în perioada de evaluare până la semnarea contractului de finanţare;
j). să contracteze, după semnarea contractului de finanţare aferent Axei prioritară 3 "Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale", Programul Operaţional Regional 2014-2020, executarea lucrărilor de intervenţie, conform legislaţiei în vigoare;
k). să efectueze, la finalul lucrărilor calculul valorii taxei de reabilitare ce revine fiecărui proprietar în parte, în funcţie de lucrările efectiv realizate la fiecare apartament şi să comunice aceste sume asociaţiei de proprietari;
l). să asigure **co-finanţarea cheltuielilor eligibile** ale proiectului finanţat în cadrul Programului Operaţional Regional 2014-2020, conform prevederilor din Ghidul solicitantului cap. 3, pct 3.1 par. 3 *"Ratele de co-finanţare aplicabile pentru cheltuielile eligibile sunt:*

- *60% din totalul cheltuielilor eligibile ale proiectelor - Fondul European de Dezvoltare Regională şi bugetul de stat;*

- *40% din totalul cheltuielilor eligibile ale proiectelor - UAT şi Asociaţia de proprietari.*

UAT, în calitate de solicitant, are obligaţia de a asigura resursele financiare pentru acoperirea tuturor cheltuielilor aferente componentelor cererii de finanţare (cheltuieli eligibile şi neeligibile), în condiţiile rambursării a maxim 60% din cheltuielile eligibile din FEDR şi de la bugetul de stat, respectiv recuperării ulterioare a contribuţiei ce revine fiecărei asociaţii de proprietari din valoarea componentei respective (cheltuieli eligibile şi neeligibile).''

m). să finanţeze toate **costurile neeligibile** ale proiectului, respectiv: cheltuieli neeligibile cu recuperarea ulterioară de la asociaţia de proprietari a cheltuielilor neeligibile ce ii revin acesteia din urmă, conform prevederilor Ghidului solicitantului si ale Capitolului IV din prezentul contract;

n). să asigure resursele financiare necesare implementării optime a proiectului, în condiţiile rambursării ulterioare a maxim 60% din cheltuielile eligibile din instrumente structurale şi de la bugetul de stat, respectiv cu recuperarea ulterioară de la asociaţia de proprietari;

o). să pună la dispoziţia asociaţiei de proprietari, la solicitarea acesteia, în copie xerox sau în format electronic, orice document privind lucrările de intervenţie propuse, respectiv realizate;

p). să organizeze receptia la terminarea lucrărilor şi recepţia finală după expirarea garanţiei de bună execuţie, cu invitarea reprezentantilor asociatiei de proprietari;

r). după caz, dacă pe parcursul executării contractului de lucrări costul interventiei se modifică, cu respectarea legislaţiei din domeniul achiziţiilor publice, să intocmească şi să transmită Asociatiei spre aprobare si semnare actul aditional la prezentul contract cu noii indicatori tehnico-economici şi valoarea finală a lucrărilor de intervenţie, implicit sumele finale aferente cotelor de participare ale celor două părţi la cheltuielile eligibile ale proiectului;

s). sa predea Asociaţiei cartea tehnica a constructiei, la finalizarea implementării proiectului, completata conform legislatiei in vigoare, in format electronic;

ş). să transfere Asociaţiei bunurile, echipamentele sau instalaţiile achiziţionate prin proiect (lift+dupa caz, placa permanentă);

t). să inştiinţeze Asociaţia asupra existentei oricărei situaţii de natură să îi prejudicieze interesele, precum şi asupra acţiunilor intreprinse prin Direcţia Patrimoniu şi Direcţia Tehnică.

Art. 4. Obligatiile asociației de proprietari

4. 1) Asociatia de proprietari are următoarele obligaţii:

a). să supună spre aprobare Adunării generale a Asociaţiei de Proprietari şi să îşi însuşească prin semnare prezentul contract precum şi actele modificatoare ale acestuia, inclusiv emiterea de hotărîri ale asociației, indicatorii tehnico economici, valorile şi durata de execuţie aferente proiectului, stabilite în documentaţia tehnică, cunoscând că valorile pot suferi modificari ca urmare a evaluarii tehnico-financiare realizate de finantator, in urma achizitiilor publice prevăzute în cererea de finanţare, precum şi a derulării contractelor.

b). în cazul în care denunţă unilateral contractul, să constituie/ să transfere Unităţii administrativ teritoriale sumele corespunzătoare ratei de co-finanţare a cheltuielilor proiectului, ce revin Asociaţiei de proprietari

c). să constituie/ să transfere, conform dispoziţiilor Capitolului IV. Mecanismul de recuperare, Unităţii administrativ teritoriale sumele reprezentând contribuţia Asociaţiei de proprietari la cheltuielile eligibile si neeligibile ale proiectului, conform prevederilor Ghidului cap. 3 pct. 3.2 lit. B pct. 6:

"Contribuţia Asociaţiei/lor de proprietari din bloc (cheltuieli eligibile si neeligibile) este:

I. 100% din valoarea cheltuielilor aferente C+M+E corespunzătoare:

- *apartamentelor cu destinaţie locuinţă (inclusiv a apartementelor declarate la ONRC ca sedii sociale de firmă, care nu desfăşoară activitate economică) aflate în proprietatea persoanelor juridice, a UAT sau a autorităţilor şi instituţiilor publice*
- *apartamentele cu destinaţie de spaţii comerciale sau spaţii cu altă destinaţie decât cea de locuinţă, aflate în proprietatea persoanelor fizice, a persoanelor juridice,, a UAT sau a autorităţilor şi instituţiilor publice.*

Proprietarii vor suporta în proporţie de 100% cheltuielile ce revin spaţiilor respective, proporţional cu cota-parte indiviză de proprietate.

II. 25% din valoarea cheltuielilor aferente C+M+E (cheltuieli eligibile) şi 25% din valoarea cheltuielilor aferente C+M+E (cheltuieli neeligibile) corespunzătoare

- *apartamentelor cu destinaţie locuinţă (inclusiv a apartamentelor declarate la ONRC ca sedii sociale de firmă, care nu desfăşoară activitate economică) aflate în proprietatea persoanelor fizice."*

d). În cazul în care deţine, să pună la dispoziţia Unităţii administrativ- teritoriale cartea tehnică a imobilului, fişa tehnică a imobilului sau orice alt document din care să rezulte faptul că blocul a fost construit în perioada 1950- 1990;

e). să împuternicească preşedintele, vicepresedintele asociaţiei de proprietari sau orice alt proprietar membru al asociaţiei de proprietari, să semneze contractul de mandat şi actele adiţionale ale acestuia;

f). să desemneze unul sau mai multi reprezentanti care să participe la şedinţele de progres, la recepţia la terminarea lucrărilor şi pentru recepţia finală;

g). să desemneze unul sau mai multi reprezentanti care să verifice existenţa lucrărilor individuale din fiecare apartament aşa cu reiese din procesul verbal întocmit pentru fiecare apartament în parte la finalul lucrărilor şi să vizeze aceste procese verbale;

h). să asigure, pe o perioadă de cel puţin 5 ani după finalizarea lucrarilor, mentinerea imobilului reabilitat termic în condiţii similare cu cele existente la data încheierii Procesului verbal de recepţie finală.

i). să asigure reprezentanţilor Unitatii administrativ teritoriale / Agenţiei de Dezvoltare Regională Nord Vest/ Directiei Generale Autoritatea de Management pentru Programul Operational Regional din cadrul Ministerului Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice şi/sau altor structuri care reprezintă **Ministerul Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice sau alte instituţii** cu atribuţii de control / verificare / audit privind finanţările nerambursabile din fondurile structurale, accesul în vederea efectuării unor misiuni de control pe perioada de implementare a proiectului, dar şi

postimplementare, pe durata contractului de finanţare, inclusiv până la expirarea termenului de 5 ani de la data închiderii oficiale a Programului Operaţional Regional 2014-2020.

j). să preia prin proces verbal de predare – primire placa permanentă ce se va monta pe una din faţadele blocului, după finalizarea execuţiei, prin care se face promovarea obligatorie a finanţatorilor şi a proiectului, şi să o păstreze astfel montată timp de cinci ani de la finalizarea POR 2014-2020 (orientativ 2028), conform celor cerute prin Manualul de Identitate Vizuală pentru POR 2014-2020.

k). Asociaţia de proprietari se obligă faţă de Municipiul Zalău să pună la dispoziţia exectării lucrărilor de intervenţie amplasamentul ce face obiectul lucrarilor liber de sarcini şi constructii neautorizate, inclusiv prin permiterea executării lucrărilor din interiorul locuinţelor şi spaţiilor cu altă destinaţie, atunci când prin natura lucrărilor se impune. În cazul imposibilităţii executării lucrărilor de intervenţie din culpa proprietarilor, asociaţiei de proprietari va răspunde, in solidar cu proprietarii de apartamente din bloc, material pentru orice pagubă produsă Municipiului Zalău, inclusiv cele legate de acordarea finanţării nerambursabile;

l). Asociaţia de proprietari va informa în mod expres proprietarii de locuinţe/ spaţii cu altă destinaţie despre existenţa la nivelul blocului de locuinţe a unor situaţii particulare, astfel cum sunt definite în Anexa 3.1.A.4 din Ghidul solicitantului şi va face toate diligenţele necesare pentru îndeplinirea masurilor necesare eligibilităţii proiectului, inclusiv pe cale judiciară dacă se impune.

m). Să preia reclamaţiile proprietarilor pe care să le verifice, centralizeze şi să le transmită către UAT.

4. 2). Obligatiile președintelui asociatiei de proprietari sau ale persoanei mandatate expres pentru indeplinirea obligațiilor acestuia sunt:

a). să informeze proprietarii, prin afişarea în maxim 3 zile lucrătoare la avizierul asociaţiei, a tuturor documentelor primite/transmise de la/la Unitatea administrativ-teritorială sau a unui anunţ privind posibilitatea consultării acestora, dacă sunt voluminoase şi nu se pot afişa;

b). să convoace **adunarea generală extraordinară** a proprietarilor în maxim 3 zile lucrătoare după primirea de la Unitatea administrativ - teritorială a indicatorilor tehnico-economici pentru semnarea hotărârilor şi actelor aditionale, a valorilor şi a lucrărilor de intervenţie, precum şi pentru stabilirea cotelor de participare în sarcina fiecarui proprietar;

c). **să supună spre aprobare** adunării generale a proprietarilor modificările apărute în procesul de pregătire, contractare, implementare a proiectului şi postimplementare, privind:

1. indicatorii tehnico-economici;
2. cuantumul sumei aferente ratei de co-finanţare a cheltuielilor eligibile ce revine Asociaţiei;
3. cuantumul sumei reprezentând cota de participare în sarcina fiecărui proprietar de apartament cu destinaţia locuinţă, pentru constituirea sumelor aferente co-finanţării cheltuielilor eligibile ce revin Asociaţiei în cadrul proiectului şi cota/ cotele de cheltuieli neeligibile ce le revine;

d). să solicite acordul scris al proprietarilor de apartamente cu altă destinatie decât locuinţa, respectiv de spaţii comerciale, privind sumele aferente lucrărilor de reabilitare termică a acestora, în condiţiile în care aceste cheltuieli sunt suportate în totalitate de proprietari;

4.3. Obligaţiile proprietarilor de apartamente/ spaţii din bloc

a). acolo unde lucrările o impun, să permită accesul în apartament al echipei de lucrători ;
b). acolo unde s-au realizat extinderi/ lucrari neautorizare să obţină autorizatia de construcţie pâna cel târziu în termen de 25 zile lucrătoare de la comunicarea de către UAT Municipiul Zalău a declanşării perioadei precontractuale, aşa cum s-au obligat prin declaraţia pe proprie răspundere completată;
c). daca nu s-a obţinut autorizatie de construcţie să demoleze/ inlature pe cheltuiala proprie extinderile/ lucrările neautorizate pâna la data începerii lucrărilor de execuţie a reabilitării termice ;
d). să faciliteze accesul echipei de lucători in spaţiile comune (terasa/ pod/ subsol/ uscatoare etc) şi, dacă e necesar, să elibereze aceste spaţii ;
e). să colaboreze cu preşedintele/ comitetul executiv al asociaţiei de proprietari pe toată perioada derulării lucrărilor ; toate reclamaţiile atât din perioada executiei lucrărilor cât şi după terminarea acestora vor fi trasmise preşedintelui/ comitetului asociaţiei de proprietari pentru a fi centralizate şi transmise către UAT Municipiul Zalău ;
f). sa respecte obligaţiile post-implementare cu privire la interzicerea, pe o perioadă de cel puţin 5 ani după recepţia lucrărilor, a oricăror intervenţii efectuate asupra termoizolaţiei.

Art. 5. Asociaţia nu poate solicita modificari ale proiectului ulterior emiterii autorizaţiei de construire.

Art. 6. Obligaţii ale părtilor, stipulate expres în Ghidul solicitantului pentru Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziţiei către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienţei energetice, a gestionării inteligente a energiei şi a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, şi în sectorul locuinţelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale". Programul Operaţional Regional 2014-2020 (POR), anexa 3.1.A.4 "Situaţii particulare aplicabile":

a). În perioada de pregătire, evaluare şi contractare a cererii de finanţare, asociaţia va comunica in termen de 7 zile calendaristice Municipiului Zalău orice modificare a proprietarului/ destinaţiei unui apartament astfel:

a (1). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane fizice în proprietatea unei persoane juridice, a Unităţii Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităţilor sau instituţiilor publice sau îşi schimbă destinaţia din spaţiu de locuit în spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie, vor creşte corespunzător cheltuielile neeligibile ale proiectului, deci ale asociatiei de proprietari, şi este nevoie de acordul noului proprietar al

apartamentului devenit spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie decât cea de locuinţă pentru lucrările de investiţie propuse;

a (2). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane juridice, a Unităţii Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităţilor sau instituţiilor publice în proprietatea unei persoane fizice (având destinaţie de locuinţă) sau îşi schimbă destinaţa din spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie în spaţiu de locuit, având ca nou proprietar o persoană fizică, cheltuielile eligibile ale asociatiei vor creste, crescând corespunzător cheltuielile eligibile ale proiectului, fiind nevoie de acordul noului proprietar pentru lucrările propuse;

b). În **perioada de implementare a proiectelor**, după semnarea contractului de finanţare, în cazul în care apar modificări ale tipului de proprietar/de destinaţie a apartamentelor:

b (1). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane fizice în proprietatea unei persoane juridice, a Unităţii Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităţilor sau instituţiilor publice sau îşi schimbă destinaţia din spaţiu de locuit în spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie, vor creşte corespunzător cheltuielile neeligibile ale proiectului, fiind suportate de proprietar/de Asociaţia de Proprietari (dacă decide în acest sens);

b (2). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane juridice, a Unităţii Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităţilor sau instituţiilor publice în proprietatea unei persoane fizice (având destinaţie de locuinţă) sau îşi schimbă destinaţia din spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie în spaţiu de locuit (având proprietar persoană fizică) bugetul proiectului va rămâne neschimbat, întrucât cheltuielile eligibile ale proiectului nu pot creşte după semnarea contractului.

CAPITOLUL IV
Mecanismul de recuperare a cheltuielilor eligibile si neeligibile

Art. 7. Sumele aferente cotei de contribuţie a asociaţiei de proprietari se vor recupera prin plata de către fiecare proprietar de apartament/ spaţii cu altă destinaţie din bloc, sub formă de taxă specială pentru reabilitarea termică instituită de Municipiul Zalău şi comunicată Asociaţiei de proprietari. Asociaţia de proprietari va aduce la cunoştinţă proprietarilor cuantumul ce este stabilit pentru fiecare proprietar;

a) Cuantumul taxei de reabilitare termică va fi stabilit diferenţiat, în funcţie de documentele justificative cuprinse în documentaţia tehnică, de indicatorii tehnico-economici aprobaţi prin hotărârea consiliului local şi prin hotărârea adunării generale a proprietarilor. Taxa de reabilitare se va calcula aplicând cotele prevazute în Ghidul solicitantului la pct. 1.7. Valoarea finală a taxei de reabilitare va fi calculată de catre Municipiul Zalău dupa terminarea lucrarilor şi va fi formată din cheltuieli comune calculate ca şi cota procentuală proporţional cu cotele părţi indivize din proprietatea comună aferente fiecărei proprietăţi individuale şi a tipului de proprietar precum şi din cheltuieli individuale aferente fiecarui apartament.

Taxa de reabilitare termică instituită prin Hotărâre a Consiliului Local a Municipiului Zalău se urmăreşte şi se execută de UAT în condiţiile Codului de procedură fiscală.
b) Durata de recuperare a sumelor aferente cotei de contribuţie a proprietarilor prin taxa de reabilitare termică, va fi aprobată de Consiliul Local odată cu aprobarea cuantumului taxei.
c) In cazul aplicarii art. 8 din capitolul V, UAT isi va recupera costurile efectuate pana la momentul incetarii contractului din culpa Asociației.

CAPITOLUL V
Incetarea contractului

Art. 8. (1) Prezentul contract încetează prin executarea, de către ambele părţi, a tuturor obligaţiilor ce le revin conform prezentului contract şi legislaţiei aplicabile.

(2) În plus, fața de cazul de încetare prezentat in aliniatul precedent contractul inceteaza de plin drept, fara punerea in întârziere și fără intervenția instanței in cazul în care:

a) **se respinge cererea de finanţare a lucrărilor de intervenţie** , în conformitate cu prevederile Ghidului solicitantului pentru Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale". Programul Operaţional Regional 2014-2020. Acest lucru se va comunica de indata si asociatiei de proprietari

b) **asociatia hotărăşte că nu este de acord cu executarea lucrărilor de intervenţie**, după aprobarea documentaţiei tehnice şi a indicatorilor tehnico-economici dar înaintea începerii execuţiei lucrărilor de intervenţie, cu plata prejudiciului cauzat Municipiului Zalău, pentru sumele cheltuite pentru derularea proiectului până în acea fază, cu dobânda la zi aferentă.

c) **Oricare dintre părţi are dreptul de a considera contractul reziliat de plin drept, cu o notificare prealabilă de 15 zile, fără a fi necesară punerea în întârziere, fără sesizarea instanţei şi de a pretinde daune interese în cazul in care cealaltă parte, din culpa sa, nu îşi îndeplineste obligaţiile asumate prin prezentul contract, sau le îndeplineşte necorespunzător.**

d) **Se constată că, lucrările prevăzute în cererea de finanţare fac obiectul unei alte finanţări din fonduri publice naţionale sau comunitare** sau faptul că a mai beneficiat de finanţare din alte programe naţionale sau comunitare, pentru aceleasi activitati in ultimii 3/5 ani + din modelul de contract finantare.

CAPITOLUL VI
Forţa majoră

Art. 9. În sensul prezentului Contract, forţa majoră reprezintă orice eveniment imprevizibil şi de neînlăturat, intervenit după încheierea prezentului Contract şi care împiedică executarea în tot sau în parte a acestuia, fiind constatată de o autoritate

competentă. Sunt considerate situaţii de forţă majoră, în sensul acestei clauze, împrejurări ca: războaie, calamităţi naturale, epidemii şi alte evenimente similare.

Art. 10. Forta majora exonereaza partile contractante de indeplinirea obligatiilor asumate prin prezentul contract, pe toata perioada in care aceasta actioneaza şi numai dacă a fost notificată corespunzător celeilalte părţi.

Art. 11. Indeplinirea contractului va fi suspendata in perioada de actiune a fortei majore, dar fara a prejudicia drepturile ce li se cuveneau partilor pana la aparitia acesteia.

Art. 12. Partea care invocă forţa majoră are obligaţia de a notifica celeilalte părţi cazul de forţă majoră, în termen de 5 (cinci) zile calendaristice de la data apariţiei acesteia şi de a o dovedi, în condiţiile legii, în termen de cel mult 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la data apariţiei. De asemenea, are obligaţia de a comunica data încetării cazului de forţă majoră, în termen de 5 (cinci) zile calendaristice de la încetare.

Art. 13. Dacă partea care invocă forţa majoră nu procedează la notificarea începerii şi încetării cazului de forţă majoră, în condiţiile şi termenele prevăzute, nu va fi exonerată de răspundere şi va suporta toate daunele provocate celeilalte părţi prin lipsa de notificare.

Art. 14. - Daca forta majora actioneaza sau se estimeaza ca va actiona o perioada mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul sa notifice celeilalte parti incetarea de plin drept a prezentului contract, fara ca vreuna dintre parti sa poata pretinde celeilalte daune-interese.

CAPITOLUL VII
Notificari

Art. 15. În acceptiunea partilor contractante, orice notificare adresata de una dintre acestea celeilalte este valabil indeplinita în principal daca va fi înmânată direct cu semnătură de primire sau trimisă cu confirmare de primire, la adresa/sediul prevazuta/prevazut in partea introductiva a prezentului contract, iar când acest lucru nu se poate realiza prin afişare la sediul/ parterul imobilului/ blocului cu întocmirea unui proces verbal de afişare.

Art. 16. In cazul in care notificarea se face prin posta, ea va fi transmisa, prin scrisoare recomandata, cu confirmare de primire si se considera primita de destinatar la data mentionata de oficiul postal primitor pe aceasta confirmare.

Art. 17. Daca notificarea se trimite prin fax, **e-mail** ea se considera primita in ziua următoare lucrătoare in care a fost expediata, daca aceasta a fost zi lucratoare si daca transmiterea s-a facut pana la ora 12, sau in prima zi lucratoare, daca ziua expedierii faxului era nelucratoare.

CAPITOLUL VIII
Litigii

Art. 18. În cazul in care rezolvarea neintelegerilor nu este posibila pe cale amiabila, ele vor fi supuse spre solutionare instantelor judecatoresti competente din Romania.

CAPITOLUL IX
Clauze finale

Art. 19. (1) In prezentul contract, cu exceptia unei prevederi contrare, cuvintele la forma de singular vor include forma de plural si viceversa, acolo unde acest lucru este permis de context.

(2) Termenul zi ori zile sau orice referire la zile reprezinta zile lucratoare, daca nu se specifica in mod diferit.

Art. 20. Modificarea prezentului contract se face numai prin act aditional incheiat intre partile contractante.

Art. 21. Fac parte integranta din prezentul contract urmatoarele anexe:

- anexa nr. 1 - Hotărârile adunării generale ale proprietarilor nr. 1 din 05.04.2016 si nr. __ din data _____, privind aprobarea participării in proiectul ce va fi pregatit si depus de UAT în cadrul Axei prioritare 3 "Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiții 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"-Operațiunea A "Clădiri rezidențiale"–Programul Operațional Regional 2014-2020 (POR) (in original);
- anexa nr. 2 – Tabele cu semnăturile proprietarilor din blocul de locuinte;

Art. 22. Prezentul contract, impreuna cu anexele care fac parte integranta din acesta, reprezintă voința părților.

Art. 23. Limba care guvernează contractul este limba romana.

Art. 24. Contractul va fi interpretat conform legilor din Romania.

Art. 25. Prezentul contract a fost încheiat astăzi, ..., în două exemplare originale, cate unul pentru fiecare parte, ambele având aceeasi valoare juridică.

Asociatia de proprietari
"Bloc SB34"

L.S.

ANEXA 4 la HCL 303/10.11.2016
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Balajel Teodor

Unitatea administrativ teritorială

MUNICIPIUL Zalău
PRIMAR
Ciunt Ionel

Secretar
Potroviță Stelian

DIRECTOR ECONOMIC
Ec. Cuibuș Mariana

DIRECTOR EXECUTIV
Tulai Ioan

AVIZAT JURIDIC

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚĂ STELIAN

Anexa 5 la HCL nr.303 din 10. 11. 2016

CONTRACT DE MANDAT
Nr. _____ din _____ 2016

Prezentul contract se încheie în conformitate cu prevederile Codului civil, în baza notificării din partea Municipiului Zalău nr. 70856 din 31.10.2016 şi a Hotărârilor adunării generale ale proprietarilor nr. 1 din data 31.03.2016, nr. ___ din data _____ şi a HCL nr. ___ din data _____.

Prezentul contract se încheie între următoarele părti:

1. **Asociaţia de proprietari Bloc S18 Sărmaş** cu sediul în Municipiul Zalău, denumită în continuare **Asociaţia** în calitate de **mandant**

şi

Municipiul Zalău, cu sediul în Municipiul Zalău, str. Piaţa Iuliu Maniu, nr. 3, judeţul Sălăj, telefon: 0260/610550, reprezentat de Ciunt Ionel, având funcţia de Primar al Municipiului Zalău şi Potroviţă Stelian – Secretar, ec. Cuibuş Mariana – director economic şi Tulai Ioan - director executiv denumită în continuare Unitatea administrativ-teritorială în calitate de **mandatar**

CAPITOLUL I
Obiectul contractului

Art. 1. Asociaţia încredinţează Unităţii administrativ- teritoriale a Municipiului Zalău, stabilirea şi efectuarea măsurilor şi acţiunilor ce se impun pentru pregătirea cererii de finanţare cu anexele necesare şi în vederea contractării şi implementarii unui **proiect** pentru cresterea performantei energetice a blocului de locuinte S18 din Zalău Str. Sărmaş, nr. 4, în condiţiile şi cu respectarea prevederilor Ghidului solicitantului pentru Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziţiei către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienţei energetice, a gestionării inteligente a energiei şi a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, şi în sectorul locuinţelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale". Programul Operaţional Regional 2014-2020 (POR).

CAPITOLUL II
Durata contractului

Art. 2. Contractul de mandat produce efecte de la data semnării de către ambele părţi, până la data recuperării integrale a sumelor datorate de Asociaţia de proprietari cu titlu de contribuţie proprie la acest proiect precum şi în situaţiile prevazute la cap. 8

CAPITOLUL III
Obligaţiile părtilor contractante

Art. 3. Obligatiile Unităţii administrativ- teritoriale sunt urmatoarele:

a). să depună, în nume propriu, toate demersurile utile şi necesare obţinerii finanţării nerambursabile pentru cresterea performantei energetice a blocului de locuinte/a tronsonului de bloc, în conformitate cu prevederile Ghidului solicitantului pentru Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale". Programul Operaţional Regional 2014-2020;

b). să implementeze proiectul finanţat prin Programul Operaţional Regional 2014-2020, Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale", cu respectarea contractului de finanţare şi a prevederilor Ghidului solicitantului;

c). să asigure realizarea Expertizei tehnice a clădirii;

d). să asigure realizarea Raportului de audit energetic (RAE), cu anexele specifice;

e). sa asigure intocmirea documentatiei de avizare pentru lucrarile de interventie si sa supuna aprobarii, conform legii şi a cerinţelor din Ghidul solicitantului, indicatorii tehnico-economici pentru lucrările de interventie;

f). să asigure realizarea documentatiei Documentatiei de avizare a lucrarilor de interventie (DALI) si a Proiectului tehnic (PT)

g). sa transmită documentatia DALI Asociatiei de proprietari pentru a aproba prin hotararea adunarii generale intervenţiile/măsurile de creştere a eficienţei energetice și a-si asuma indicatorii tehnico-economici faza DALI;

h). să emită, în condiţiile legii, certificatul de urbanism, autorizatia de construire şi ulterior, ordinul de începere a lucrarilor de reabilitare;

i). să suporte toate cheltuielile necesare depunerii cererii de finanţare şi celor ce apar în perioada de evaluare până la semnarea contractului de finanţare;

j). să contracteze, după semnarea contractului de finanţare aferent Axei prioritară 3 "Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale", Programul Operaţional Regional 2014-2020, executarea lucrărilor de intervenţie, conform legislaţiei în vigoare;

k). să efectueze, la finalul lucrărilor calculul valorii taxei de reabilitare ce revine fiecărui proprietar în parte, în funcţie de lucrările efectiv realizate la fiecare apartament şi să comunice aceste sume asociaţiei de proprietari;

l). să asigure **co-finanţarea cheltuielilor eligibile** ale proiectului finanţat în cadrul Programului Operaţional Regional 2014-2020, conform prevederilor din Ghidul solicitantului cap. 3, pct 3.1 par. 3 *"Ratele de co-finanţare aplicabile pentru cheltuielile eligibile sunt:*

- *60% din totalul cheltuielilor eligibile ale proiectelor - Fondul European de Dezvoltare Regională şi bugetul de stat;*
- *40% din totalul cheltuielilor eligibile ale proiectelor - UAT şi Asociaţia de proprietari.*

UAT, în calitate de solicitant, are obligaţia de a asigura resursele financiare pentru acoperirea tuturor cheltuielilor aferente componentelor cererii de finanţare (cheltuieli eligibile şi neeligibile), în condiţiile rambursării a maxim 60% din cheltuielile eligibile din FEDR şi de la bugetul de stat, respectiv recuperării ulterioare a contribuţiei ce revine fiecărei asociaţii de proprietari din valoarea componentei respective (cheltuieli eligibile şi neeligibile).''

m). să finanţeze toate **costurile neeligibile** ale proiectului, respectiv: cheltuieli neeligibile cu recuperarea ulterioară de la asociaţia de proprietari a cheltuielilor neeligibile ce ii revin acesteia din urmă, conform prevederilor Ghidului solicitantului si ale Capitolului IV din prezentul contract;

n). să asigure resursele financiare necesare implementării optime a proiectului, în condiţiile rambursării ulterioare a maxim 60% din cheltuielile eligibile din instrumente structurale şi de la bugetul de stat, respectiv cu recuperarea ulterioară de la asociaţia de proprietari;

o). să pună la dispoziţia asociaţiei de proprietari, la solicitarea acesteia, în copie xerox sau în format electronic, orice document privind lucrările de intervenţie propuse, respectiv realizate;

p). să organizeze receptia la terminarea lucrărilor şi recepţia finală după expirarea garanţiei de bună execuţie, cu invitarea reprezentantilor asociatiei de proprietari;

r). după caz, dacă pe parcursul executării contractului de lucrări costul interventiei se modifică, cu respectarea legislaţiei din domeniul achiziţiilor publice, să intocmească şi să transmită Asociatiei spre aprobare si semnare actul aditional la prezentul contract cu noii indicatori tehnico-economici şi valoarea finală a lucrărilor de intervenţie, implicit sumele finale aferente cotelor de participare ale celor două părţi la cheltuielile eligibile ale proiectului;

s). sa predea Asociaţiei cartea tehnica a constructiei, la finalizarea implementării proiectului, completata conform legislatiei in vigoare, in format electronic;

ş). să transfere Asociaţiei bunurile, echipamentele sau instalaţiile achiziţionate prin proiect (lift+dupa caz, placa permanentă);

t). să inştiinţeze Asociaţia asupra existentei oricărei situaţii de natură să îi prejudicieze interesele, precum şi asupra acţiunilor intreprinse prin Direcţia Patrimoniu şi Direcţia Tehnică.

Art. 4. Obligatiile asociaţiei de proprietari

4. 1) Asociatia de proprietari are următoarele obligaţii:

a). să supună spre aprobare Adunării generale a Asociaţiei de Proprietari şi să îşi însuşească prin semnare prezentul contract precum şi actele modificatoare ale acestuia, inclusiv emiterea de hotărîri ale asociaţiei, indicatorii tehnico economici, valorile şi durata de execuţie aferente proiectului, stabilite în documentaţia tehnică, cunoscând că valorile pot suferi modificari ca urmare a evaluarii tehnico-financiare realizate de

finantator, in urma achizitiilor publice prevăzute în cererea de finanţare, precum şi a derulării contractelor.

b). în cazul în care denunţă unilateral contractul, să constituie/ să transfere Unităţii administrativ teritoriale sumele corespunzătoare ratei de co-finanţare a cheltuielilor proiectului, ce revin Asociaţiei de proprietari

c). să constituie/ să transfere, conform dispoziţiilor Capitolului IV. Mecanismul de recuperare, Unităţii administrativ teritoriale sumele reprezentând contribuţia Asociaţiei de proprietari la cheltuielile eligibile si neeligibile ale proiectului, conform prevederilor Ghidului cap. 3 pct. 3.2 lit. B pct. 6:

"Contribuţia Asociaţiei/lor de proprietari din bloc (cheltuieli eligibile si neeligibile) este:

I. 100% din valoarea cheltuielilor aferente C+M+E corespunzătoare:

- *apartamentelor cu destinaţie locuinţă (inclusiv a apartementelor declarate la ONRC ca sedii sociale de firmă, care nu desfăşoară activitate economică) aflate în proprietatea persoanelor juridice, a UAT sau a autorităţilor şi instituţiilor publice*
- *apartamentele cu destinaţie de spaţii comerciale sau spaţii cu altă destinaţie decât cea de locuinţă, aflate în proprietatea persoanelor fizice, a persoanelor juridice,, a UAT sau a autorităţilor şi instituţiilor publice.*

Proprietarii vor suporta în proporţie de 100% cheltuielile ce revin spaţiilor respective, proporţional cu cota-parte indiviză de proprietate.

II. 25% din valoarea cheltuielilor aferente C+M+E (cheltuieli eligibile) şi 25% din valoarea cheltuielilor aferente C+M+E (cheltuieli neeligibile) corespunzătoare

- *apartamentelor cu destinaţie locuinţă (inclusiv a apartamentelor declarate la ONRC ca sedii sociale de firmă, care nu desfăşoară activitate economică) aflate în proprietatea persoanelor fizice."*

d). În cazul în care deţine, să pună la dispoziţia Unităţii administrativ- teritoriale cartea tehnică a imobilului, fişa tehnică a imobilului sau orice alt document din care să rezulte faptul că blocul a fost construit în perioada 1950- 1990;

e). să împuternicească preşedintele, vicepresedintele asociaţiei de proprietari sau orice alt proprietar membru al asociaţiei de proprietari, să semneze contractul de mandat şi actele adiţionale ale acestuia;

f). să desemneze unul sau mai multi reprezentanti care să participe la şedinţele de progres, la recepţia la terminarea lucrărilor şi pentru recepţia finală;

g). să desemneze unul sau mai multi reprezentanti care să verifice existenţa lucrărilor individuale din fiecare apartament aşa cu reiese din procesul verbal întocmit pentru fiecare apartament în parte la finalul lucrărilor şi să vizeze aceste procese verbale;

h). să asigure, pe o perioadă de cel puţin 5 ani după finalizarea lucrarilor, mentinerea imobilului reabilitat termic în condiţii similare cu cele existente la data încheierii Procesului verbal de recepţie finală.

i). să asigure reprezentanţilor Unitatii administrativ teritoriale / Agenţiei de Dezvoltare Regională Nord Vest/ Directiei Generale Autoritatea de Management pentru Programul Operational Regional din cadrul Ministerului Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice şi/sau altor structuri care reprezintă **Ministerul Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice sau alte instituţii** cu atribuţii de control / verificare / audit

privind finanţările nerambursabile din fondurile structurale, accesul în vederea efectuării unor misiuni de control pe perioada de implementare a proiectului, dar şi postimplementare, pe durata contractului de finanţare, inclusiv până la expirarea termenului de 5 ani de la data închiderii oficiale a Programului Operaţional Regional 2014-2020.

j). să preia prin proces verbal de predare – primire placa permanentă ce se va monta pe una din faţadele blocului, după finalizarea execuţiei, prin care se face promovarea obligatorie a finanţatorilor şi a proiectului, şi să o păstreze astfel montată timp de cinci ani de la finalizarea POR 2014-2020 (orientativ 2028), conform celor cerute prin Manualul de Identitate Vizuală pentru POR 2014-2020.

k). Asociaţia de proprietari se obligă faţă de Municipiul Zalău să pună la dispoziţia exectării lucrărilor de intervenţie amplasamentul ce face obiectul lucrarilor liber de sarcini şi constructii neautorizate, inclusiv prin permiterea executării lucrărilor din interiorul locuinţelor şi spaţiilor cu altă destinaţie, atunci când prin natura lucrărilor se impune. În cazul imposibilităţii executării lucrărilor de intervenţie din culpa proprietarilor, asociaţiei de proprietari va răspunde, in solidar cu proprietarii de apartamente din bloc, material pentru orice pagubă produsă Municipiului Zalău, inclusiv cele legate de acordarea finanţării nerambursabile;

l). Asociaţia de proprietari va informa în mod expres proprietarii de locuinţe/ spaţii cu altă destinaţie despre existenţa la nivelul blocului de locuinţe a unor situaţii particulare, astfel cum sunt definite în Anexa 3.1.A.4 din Ghidul solicitantului şi va face toate diligenţele necesare pentru îndeplinirea masurilor necesare eligibilităţii proiectului, inclusiv pe cale judiciară dacă se impune.

m). Să preia reclamaţiile proprietarilor pe care să le verifice, centralizeze şi să le transmită către UAT.

4. 2). Obligatiile președintelui asociatiei de proprietari sau ale persoanei mandatate expres pentru indeplinirea obligațiilor acestuia sunt:

a). să informeze proprietarii, prin afişarea în maxim 3 zile lucrătoare la avizierul asociaţiei, a tuturor documentelor primite/transmise de la/la Unitatea administrativ-teritorială sau a unui anunţ privind posibilitatea consultării acestora, dacă sunt voluminoase şi nu se pot afişa;

b). să convoace **adunarea generală extraordinară** a proprietarilor în maxim 3 zile lucrătoare după primirea de la Unitatea administrativ - teritorială a indicatorilor tehnico-economici pentru semnarea hotărârilor şi actelor aditionale, a valorilor şi a lucrărilor de intervenţie, precum şi pentru stabilirea cotelor de participare în sarcina fiecarui proprietar;

c). **să supună spre aprobare** adunării generale a proprietarilor modificările apărute în procesul de pregătire, contractare, implementare a proiectului şi postimplementare, privind:

1. indicatorii tehnico-economici;
2. cuantumul sumei aferente ratei de co-finanţare a cheltuielilor eligibile ce revine Asociaţiei;
3. cuantumul sumei reprezentând cota de participare în sarcina fiecărui proprietar de apartament cu destinaţia locuinţă, pentru constituirea sumelor aferente co-finanţării

cheltuielilor eligibile ce revin Asociaţiei în cadrul proiectului şi cota/ cotele de cheltuieli neeligibile ce le revine;
d). să solicite acordul scris al proprietarilor de apartamente cu altă destinatie decât locuinţa, respectiv de spaţii comerciale, privind sumele aferente lucrărilor de reabilitare termică a acestora, în condiţiile în care aceste cheltuieli sunt suportate în totalitate de proprietari;

4.3. Obligaţiile proprietarilor de apartamente/ spaţii din bloc
a). acolo unde lucrările o impun, să permită accesul în apartament al echipei de lucrători ;
b). acolo unde s-au realizat extinderi/ lucrari neautorizare să obţină autorizatia de construcţie pâna cel târziu în termen de 25 zile lucrătoare de la comunicarea de către UAT Municipiul Zalău a declanşării perioadei precontractuale, aşa cum s-au obligat prin declaraţia pe proprie răspundere completată;
c). daca nu s-a obţinut autorizatie de construcţie să demoleze/ inlature pe cheltuiala proprie extinderile/ lucrările neautorizate pâna la data începerii lucrărilor de execuţie a reabilitării termice ;
d). să faciliteze accesul echipei de lucători in spaţiile comune (terasa/ pod/ subsol/ uscatoare etc) şi, dacă e necesar, să elibereze aceste spaţii ;
e). să colaboreze cu preşedintele/ comitetul executiv al asociaţiei de proprietari pe toată perioada derulării lucrărilor ; toate reclamaţiile atât din perioada executiei lucrărilor cât şi după terminarea acestora vor fi trasmise preşedintelui/ comitetului asociaţiei de proprietari pentru a fi centralizate şi transmise către UAT Municipiul Zalău ;
f). sa respecte obligaţiile post-implementare cu privire la interzicerea, pe o perioadă de cel puţin 5 ani după recepţia lucrărilor, a oricăror intervenţii efectuate asupra termoizolaţiei.

Art. 5. Asociaţia nu poate solicita modificari ale proiectului ulterior emiterii autorizaţiei de construire.

Art. 6. Obligaţii ale părtilor, stipulate expres în Ghidul solicitantului pentru Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziţiei către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienţei energetice, a gestionării inteligente a energiei şi a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, şi în sectorul locuinţelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale". Programul Operaţional Regional 2014-2020 (POR), anexa 3.1.A.4 "Situaţii particulare aplicabile":
a). În perioada de pregătire, evaluare şi contractare a cererii de finanţare, asociaţia va comunica in termen de 7 zile calendaristice Municipiului Zalău orice modificare a proprietarului/ destinaţiei unui apartament astfel:

a (1). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane fizice în proprietatea unei persoane juridice, a Unităţii Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităţilor sau instituţiilor publice sau îşi schimbă destinaţia din spaţiu de locuit în spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie, vor creşte corespunzător cheltuielile neeligibile ale

proiectului, deci ale asociatiei de proprietari, şi este nevoie de acordul noului proprietar al apartamentului devenit spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie decât cea de locuinţă pentru lucrările de investiţie propuse;

a (2). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane juridice, a Unităţii Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităţilor sau instituţiilor publice în proprietatea unei persoane fizice (având destinaţie de locuinţă) sau îşi schimbă destinaţa din spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie în spaţiu de locuit, având ca nou proprietar o persoană fizică, cheltuielile eligibile ale asociatiei vor creste, crescând corespunzător cheltuielile eligibile ale proiectului, fiind nevoie de acordul noului proprietar pentru lucrările propuse;

b). În **perioada de implementare a proiectelor**, după semnarea contractului de finanţare, în cazul în care apar modificări ale tipului de proprietar/de destinaţie a apartamentelor:

b (1). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane fizice în proprietatea unei persoane juridice, a Unităţii Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităţilor sau instituţiilor publice sau îşi schimbă destinaţia din spaţiu de locuit în spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie, vor creşte corespunzător cheltuielile neeligibile ale proiectului, fiind suportate de proprietar/de Asociaţia de Proprietari (dacă decide în acest sens);

b (2). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane juridice, a Unităţii Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităţilor sau instituţiilor publice în proprietatea unei persoane fizice (având destinaţie de locuinţă) sau îşi schimbă destinaţia din spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie în spaţiu de locuit (având proprietar persoană fizică) bugetul proiectului va rămâne neschimbat, întrucât cheltuielile eligibile ale proiectului nu pot creşte după semnarea contractului.

CAPITOLUL IV
Mecanismul de recuperare a cheltuielilor eligibile si neeligibile

Art. 7. Sumele aferente cotei de contribuţie a asociaţiei de proprietari se vor recupera prin plata de către fiecare proprietar de apartament/ spaţii cu altă destinaţie din bloc, sub formă de taxă specială pentru reabilitarea termică instituită de Municipiul Zalău şi comunicată Asociaţiei de proprietari. Asociaţia de proprietari va aduce la cunoştinţă proprietarilor cuantumul ce este stabilit pentru fiecare proprietar;

a) Cuantumul taxei de reabilitare termică va fi stabilit diferenţiat, în funcţie de documentele justificative cuprinse în documentaţia tehnică, de indicatorii tehnico-economici aprobaţi prin hotărârea consiliului local şi prin hotărârea adunării generale a proprietarilor. Taxa de reabilitare se va calcula aplicând cotele prevazute în Ghidul solicitantului la pct. 1.7. Valoarea finală a taxei de reabilitare va fi calculată de catre Municipiul Zalău dupa terminarea lucrarilor şi va fi formată din cheltuieli comune calculate ca şi cota procentuală proporţional cu cotele părţi indivize din proprietatea comună aferente fiecărei proprietăţi individuale şi a tipului de proprietar precum şi din cheltuieli individuale aferente fiecarui apartament.

Taxa de reabilitare termică instituită prin Hotărâre a Consiliului Local a Municipiului Zalău se urmăreşte şi se execută de UAT în condiţiile Codului de procedură fiscală.
b) Durata de recuperare a sumelor aferente cotei de contribuţie a proprietarilor prin taxa de reabilitare termică, va fi aprobată de Consiliul Local odată cu aprobarea cuantumului taxei.
c) In cazul aplicarii art. 8 din capitolul V, UAT isi va recupera costurile efectuate pana la momentul incetarii contractului din culpa Asociației.

CAPITOLUL V
Incetarea contractului

Art. 8. (1) Prezentul contract încetează prin executarea, de către ambele părţi, a tuturor obligaţiilor ce le revin conform prezentului contract şi legislaţiei aplicabile.

(2) În plus, fața de cazul de încetare prezentat in aliniatul precedent contractul inceteaza de plin drept, fara punerea in întârziere și fără intervenția instanței in cazul în care:

a) **se respinge cererea de finanţare a lucrărilor de intervenţie** , în conformitate cu prevederile Ghidului solicitantului pentru Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale". Programul Operaţional Regional 2014-2020. Acest lucru se va comunica de indata si asociatiei de proprietari

b) **asociatia hotărăşte că nu este de acord cu executarea lucrărilor de intervenţie**, după aprobarea documentaţiei tehnice şi a indicatorilor tehnico-economici dar înaintea începerii execuţiei lucrărilor de intervenţie, cu plata prejudiciului cauzat Municipiului Zalău, pentru sumele cheltuite pentru derularea proiectului până în acea fază, cu dobânda la zi aferentă.

c) **Oricare dintre părţi are dreptul de a considera contractul reziliat de plin drept, cu o notificare prealabilă de 15 zile, fără a fi necesară punerea în întârziere, fără sesizarea instanţei şi de a pretinde daune interese în cazul in care cealaltă parte, din culpa sa, nu îşi îndeplineste obligaţiile asumate prin prezentul contract, sau le îndeplineşte necorespunzător.**

d) **Se constată că, lucrările prevăzute în cererea de finanţare fac obiectul unei alte finanţări din fonduri publice naţionale sau comunitare** sau faptul că a mai beneficiat de finanţare din alte programe naţionale sau comunitare, pentru aceleasi activități in ultimii 3/5 ani + din modelul de contract finantare.

CAPITOLUL VI
Forţa majoră

Art. 9. În sensul prezentului Contract, forţa majoră reprezintă orice eveniment imprevizibil şi de neînlăturat, intervenit după încheierea prezentului Contract şi care împiedică executarea în tot sau în parte a acestuia, fiind constatată de o autoritate

competentă. Sunt considerate situaţii de forţă majoră, în sensul acestei clauze, împrejurări ca: războaie, calamităţi naturale, epidemii şi alte evenimente similare.

Art. 10. Forta majora exonereaza partile contractante de indeplinirea obligatiilor asumate prin prezentul contract, pe toata perioada in care aceasta actioneaza şi numai dacă a fost notificată corespunzător celeilalte părţi.

Art. 11. Indeplinirea contractului va fi suspendata in perioada de actiune a fortei majore, dar fara a prejudicia drepturile ce li se cuveneau partilor pana la aparitia acesteia.

Art. 12. Partea care invocă forţa majoră are obligaţia de a notifica celeilalte părţi cazul de forţă majoră, în termen de 5 (cinci) zile calendaristice de la data apariţiei acesteia şi de a o dovedi, în condiţiile legii, în termen de cel mult 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la data apariţiei. De asemenea, are obligaţia de a comunica data încetării cazului de forţă majoră, în termen de 5 (cinci) zile calendaristice de la încetare.

Art. 13. Dacă partea care invocă forţa majoră nu procedează la notificarea începerii şi încetării cazului de forţă majoră, în condiţiile şi termenele prevăzute, nu va fi exonerată de răspundere şi va suporta toate daunele provocate celeilalte părţi prin lipsa de notificare.

Art. 14. - Daca forta majora actioneaza sau se estimeaza ca va actiona o perioada mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul sa notifice celeilalte parti incetarea de plin drept a prezentului contract, fara ca vreuna dintre parti sa poata pretinde celeilalte daune-interese.

CAPITOLUL VII
Notificari

Art. 15. În acceptiunea partilor contractante, orice notificare adresata de una dintre acestea celeilalte este valabil indeplinita în principal daca va fi înmânată direct cu semnătură de primire sau trimisă cu confirmare de primire, la adresa/sediul prevazuta/prevazut in partea introductiva a prezentului contract, iar când acest lucru nu se poate realiza prin afişare la sediul/ parterul imobilului/ blocului cu întocmirea unui proces verbal de afişare.

Art. 16. In cazul in care notificarea se face prin posta, ea va fi transmisa, prin scrisoare recomandata, cu confirmare de primire si se considera primita de destinatar la data mentionata de oficiul postal primitor pe aceasta confirmare.

Art. 17. Daca notificarea se trimite prin fax, **e-mail** ea se considera primita in ziua următoare lucrătoare in care a fost expediata, daca aceasta a fost zi lucratoare si daca transmiterea s-a facut pana la ora 12, sau in prima zi lucratoare, daca ziua expedierii faxului era nelucratoare.

CAPITOLUL VIII
Litigii

Art. 18. În cazul in care rezolvarea neintelegerilor nu este posibila pe cale amiabila, ele vor fi supuse spre solutionare instantelor judecatoresti competente din Romania.

CAPITOLUL IX
Clauze finale

Art. 19. (1) In prezentul contract, cu exceptia unei prevederi contrare, cuvintele la forma de singular vor include forma de plural si viceversa, acolo unde acest lucru este permis de context.

(2) Termenul zi ori zile sau orice referire la zile reprezinta zile lucratoare, daca nu se specifica in mod diferit.

Art. 20. Modificarea prezentului contract se face numai prin act aditional incheiat intre partile contractante.

Art. 21. Fac parte integranta din prezentul contract urmatoarele anexe:

- anexa nr. 1 - Hotărârile adunării generale ale proprietarilor nr. 1 din 31.03.2016 si nr. __ din data _____, privind aprobarea participării in proiectul ce va fi pregatit si depus de UAT în cadrul Axei prioritare 3 "Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiții 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"- Operațiunea A "Clădiri rezidențiale"–Programul Operațional Regional 2014-2020 (POR) (in original);
- anexa nr. 2 – Tabele cu semnăturile proprietarilor din blocul de locuinte;

Art. 22. Prezentul contract, impreuna cu anexele care fac parte integranta din acesta, reprezintă voința părților.

Art. 23. Limba care guvernează contractul este limba romana.

Art. 24. Contractul va fi interpretat conform legilor din Romania.

Art. 25. Prezentul contract a fost încheiat astăzi, ..., în două exemplare originale, cate unul pentru fiecare parte, ambele având aceeasi valoare juridică.

Asociatia de proprietari
Bloc S18 Sărmaş

L.S.

Unitatea administrativ teritorială

MUNICIPIUL Zalău
PRIMAR
Ciunt Ionel

Secretar
Potroviță Stelian

DIRECTOR ECONOMIC
Ec. Cuibuş Mariana

DIRECTOR EXECUTIV
Tulai Ioan

AVIZAT JURIDIC

ANEXA 5 la HCL 303/10.11.2016
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Balajel Teodor

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN

Anexa 6 la HCL nr. 303 **din** 10.11 **2016**

CONTRACT DE MANDAT
Nr. _____ din _____ 2016

Prezentul contract se încheie în conformitate cu prevederile Codului civil, în baza notificării din partea Municipiului Zalău nr. 70856 din 31.10.2016 şi a Hotărârilor adunării generale ale proprietarilor nr. 3 din data 06.04.2016, nr. ___ din data _____ şi a HCL nr. ___ din data _____.

Prezentul contract se încheie între următoarele părti:

1. **Asociaţia de proprietari Bloc 18 Gheorghe Doja** cu sediul în Municipiul Zalău, denumită în continuare **Asociaţia** în calitate de **mandant**

şi

Municipiul Zalău, cu sediul în Municipiul Zalău, str. Piaţa Iuliu Maniu, nr. 3, judeţul Sălăj, telefon: 0260/610550, reprezentat de Ciunt Ionel, având funcţia de Primar al Municipiului Zalău şi Potroviţă Stelian – Secretar, ec. Cuibuş Mariana – director economic şi Tulai Ioan - director executiv denumită în continuare Unitatea administrativ-teritorială în calitate de **mandatar**

CAPITOLUL I
Obiectul contractului

Art. 1. Asociaţia încredinţează Unităţii administrativ- teritoriale a Municipiului Zalău, stabilirea şi efectuarea măsurilor şi acţiunilor ce se impun pentru pregătirea cererii de finanţare cu anexele necesare şi în vederea contractării şi implementarii unui **proiect** pentru cresterea performantei energetice a blocului de locuinte 18 din Zalău Str. Gheorghe Doja, nr. 9, în condiţiile şi cu respectarea prevederilor Ghidului solicitantului pentru Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziţiei către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienţei energetice, a gestionării inteligente a energiei şi a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, şi în sectorul locuinţelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale". Programul Operaţional Regional 2014-2020 (POR).

CAPITOLUL II
Durata contractului

Art. 2. Contractul de mandat produce efecte de la data semnării de către ambele părţi, până la data recuperării integrale a sumelor datorate de Asociaţia de proprietari cu titlu de contribuţie proprie la acest proiect precum şi în situaţiile prevazute la cap. 8

CAPITOLUL III
Obligaţiile părtilor contractante

Art. 3. Obligatiile Unităţii administrativ- teritoriale sunt urmatoarele:

a). să depună, în nume propriu, toate demersurile utile şi necesare obţinerii finanţării nerambursabile pentru cresterea performantei energetice a blocului de locuinte/a tronsonului de bloc, în conformitate cu prevederile Ghidului solicitantului pentru Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale". Programul Operaţional Regional 2014-2020;
b). să implementeze proiectul finanţat prin Programul Operaţional Regional 2014-2020, Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale", cu respectarea contractului de finanţare şi a prevederilor Ghidului solicitantului;
c). să asigure realizarea Expertizei tehnice a clădirii;
d). să asigure realizarea Raportului de audit energetic (RAE), cu anexele specifice;
e). sa asigure intocmirea documentatiei de avizare pentru lucrarile de interventie si sa supuna aprobarii, conform legii şi a cerinţelor din Ghidul solicitantului, indicatorii tehnico-economici pentru lucrările de interventie;
f). să asigure realizarea documentatiei Documentatiei de avizare a lucrarilor de interventie (DALI) si a Proiectului tehnic (PT)
g). sa transmită documentatia DALI Asociatiei de proprietari pentru a aproba prin hotararea adunarii generale intervenţiile/măsurile de creştere a eficienţei energetice și a-si asuma indicatorii tehnico-economici faza DALI;
h). să emită, în condiţiile legii, certificatul de urbanism, autorizatia de construire şi ulterior, ordinul de începere a lucrarilor de reabilitare;
i). să suporte toate cheltuielile necesare depunerii cererii de finanţare şi celor ce apar în perioada de evaluare până la semnarea contractului de finanţare;
j). să contracteze, după semnarea contractului de finanţare aferent Axei prioritară 3 "Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale", Programul Operaţional Regional 2014-2020, executarea lucrărilor de intervenţie, conform legislaţiei în vigoare;
k). să efectueze, la finalul lucrărilor calculul valorii taxei de reabilitare ce revine fiecărui proprietar în parte, în funcţie de lucrările efectiv realizate la fiecare apartament şi să comunice aceste sume asociaţiei de proprietari;
l). să asigure **co-finanţarea cheltuielilor eligibile** ale proiectului finanţat în cadrul Programului Operaţional Regional 2014-2020, conform prevederilor din Ghidul solicitantului cap. 3, pct 3.1 par. 3 *"Ratele de co-finanţare aplicabile pentru cheltuielile eligibile sunt:*

- *60% din totalul cheltuielilor eligibile ale proiectelor - Fondul European de Dezvoltare Regională şi bugetul de stat;*

- *40% din totalul cheltuielilor eligibile ale proiectelor - UAT şi Asociaţia de proprietari.*

UAT, în calitate de solicitant, are obligaţia de a asigura resursele financiare pentru acoperirea tuturor cheltuielilor aferente componentelor cererii de finanţare (cheltuieli eligibile şi neeligibile), în condiţiile rambursării a maxim 60% din cheltuielile eligibile din FEDR şi de la bugetul de stat, respectiv recuperării ulterioare a contribuţiei ce revine fiecărei asociaţii de proprietari din valoarea componentei respective (cheltuieli eligibile şi neeligibile).''

m). să finanţeze toate **costurile neeligibile** ale proiectului, respectiv: cheltuieli neeligibile cu recuperarea ulterioară de la asociaţia de proprietari a cheltuielilor neeligibile ce îi revin acesteia din urmă, conform prevederilor Ghidului solicitantului si ale Capitolului IV din prezentul contract;

n). să asigure resursele financiare necesare implementării optime a proiectului, în condiţiile rambursării ulterioare a maxim 60% din cheltuielile eligibile din instrumente structurale şi de la bugetul de stat, respectiv cu recuperarea ulterioară de la asociaţia de proprietari;

o). să pună la dispoziţia asociaţiei de proprietari, la solicitarea acesteia, în copie xerox sau în format electronic, orice document privind lucrările de intervenţie propuse, respectiv realizate;

p). să organizeze receptia la terminarea lucrărilor şi recepţia finală după expirarea garanţiei de bună execuţie, cu invitarea reprezentantilor asociatiei de proprietari;

r). după caz, dacă pe parcursul executării contractului de lucrări costul interventiei se modifică, cu respectarea legislaţiei din domeniul achiziţiilor publice, să intocmească şi să transmită Asociatiei spre aprobare si semnare actul aditional la prezentul contract cu noii indicatori tehnico-economici şi valoarea finală a lucrărilor de intervenţie, implicit sumele finale aferente cotelor de participare ale celor două părţi la cheltuielile eligibile ale proiectului;

s). sa predea Asociaţiei cartea tehnica a constructiei, la finalizarea implementării proiectului, completata conform legislatiei in vigoare, in format electronic;

ş). să transfere Asociaţiei bunurile, echipamentele sau instalaţiile achiziţionate prin proiect (lift+dupa caz, placa permanentă);

t). să înştiinţeze Asociaţia asupra existentei oricărei situaţii de natură să îi prejudicieze interesele, precum şi asupra acţiunilor intreprinse prin Direcţia Patrimoniu şi Direcţia Tehnică.

Art. 4. Obligatiile asociaţiei de proprietari

4. 1) Asociatia de proprietari are următoarele obligaţii:

a). să supună spre aprobare Adunării generale a Asociaţiei de Proprietari şi să îşi însuşească prin semnare prezentul contract precum şi actele modificatoare ale acestuia, inclusiv emiterea de hotărîri ale asociaţiei, indicatorii tehnico economici, valorile şi durata de execuţie aferente proiectului, stabilite în documentaţia tehnică, cunoscând că valorile pot suferi modificari ca urmare a evaluarii tehnico-financiare realizate de finantator, in urma achizitiilor publice prevăzute în cererea de finanţare, precum şi a derulării contractelor.

b). în cazul în care denunţă unilateral contractul, să constituie/ să transfere Unităţii administrativ teritoriale sumele corespunzătoare ratei de co-finanţare a cheltuielilor proiectului, ce revin Asociaţiei de proprietari

c). să constituie/ să transfere, conform dispoziţiilor Capitolului IV. Mecanismul de recuperare, Unităţii administrativ teritoriale sumele reprezentând contribuţia Asociaţiei de proprietari la cheltuielile eligibile si neeligibile ale proiectului, conform prevederilor Ghidului cap. 3 pct. 3.2 lit. B pct. 6:

"Contribuţia Asociaţiei/lor de proprietari din bloc (cheltuieli eligibile si neeligibile) este:

I. 100% din valoarea cheltuielilor aferente C+M+E corespunzătoare:

- *apartamentelor cu destinaţie locuinţă (inclusiv a apartementelor declarate la ONRC ca sedii sociale de firmă, care nu desfăşoară activitate economică) aflate în proprietatea persoanelor juridice, a UAT sau a autorităţilor şi instituţiilor publice*
- *apartamentele cu destinaţie de spaţii comerciale sau spaţii cu altă destinaţie decât cea de locuinţă, aflate în proprietatea persoanelor fizice, a persoanelor juridice,, a UAT sau a autorităţilor şi instituţiilor publice.*

Proprietarii vor suporta în proporţie de 100% cheltuielile ce revin spaţiilor respective, proporţional cu cota-parte indiviză de proprietate.

II. 25% din valoarea cheltuielilor aferente C+M+E (cheltuieli eligibile) şi 25% din valoarea cheltuielilor aferente C+M+E (cheltuieli neeligibile) corespunzătoare

- *apartamentelor cu destinaţie locuinţă (inclusiv a apartamentelor declarate la ONRC ca sedii sociale de firmă, care nu desfăşoară activitate economică) aflate în proprietatea persoanelor fizice."*

d). În cazul în care deţine, să pună la dispoziţia Unităţii administrativ- teritoriale cartea tehnică a imobilului, fişa tehnică a imobilului sau orice alt document din care să rezulte faptul că blocul a fost construit în perioada 1950- 1990;

e). să împuternicească preşedintele, vicepresedintele asociaţiei de proprietari sau orice alt proprietar membru al asociaţiei de proprietari, să semneze contractul de mandat şi actele adiţionale ale acestuia;

f). să desemneze unul sau mai multi reprezentanti care să participe la şedinţele de progres, la recepţia la terminarea lucrărilor şi pentru recepţia finală;

g). să desemneze unul sau mai multi reprezentanti care să verifice existenţa lucrărilor individuale din fiecare apartament aşa cu reiese din procesul verbal întocmit pentru fiecare apartament în parte la finalul lucrărilor şi să vizeze aceste procese verbale;

h). să asigure, pe o perioadă de cel puţin 5 ani după finalizarea lucrarilor, mentinerea imobilului reabilitat termic în condiţii similare cu cele existente la data încheierii Procesului verbal de recepţie finală.

i). să asigure reprezentanţilor Unitatii administrativ teritoriale / Agenţiei de Dezvoltare Regională Nord Vest/ Directiei Generale Autoritatea de Management pentru Programul Operational Regional din cadrul Ministerului Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice şi/sau altor structuri care reprezintă **Ministerul Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice sau alte instituţii** cu atribuţii de control / verificare / audit privind finanţările nerambursabile din fondurile structurale, accesul în vederea efectuării unor misiuni de control pe perioada de implementare a proiectului, dar şi

postimplementare, pe durata contractului de finanţare, înclusiv până la expirarea termenului de 5 ani de la data închiderii oficiale a Programului Operaţional Regional 2014-2020.
j). să preia prin proces verbal de predare – primire placa permanentă ce se va monta pe una din faţadele blocului, după finalizarea execuţiei, prin care se face promovarea obligatorie a finanţatorilor şi a proiectului, şi să o păstreze astfel montată timp de cinci ani de la finalizarea POR 2014-2020 (orientativ 2028), conform celor cerute prin Manualul de Identitate Vizuală pentru POR 2014-2020.
k). Asociaţia de proprietari se obligă faţă de Municipiul Zalău să pună la dispoziţia exectării lucrărilor de intervenţie amplasamentul ce face obiectul lucrarilor liber de sarcini şi constructii neautorizate, inclusiv prin permiterea executării lucrărilor din interiorul locuinţelor şi spaţiilor cu altă destinaţie, atunci când prin natura lucrărilor se impune. În cazul imposibilităţii executării lucrărilor de intervenţie din culpa proprietarilor, asociaţiei de proprietari va răspunde, in solidar cu proprietarii de apartamente din bloc, material pentru orice pagubă produsă Municipiului Zalău, inclusiv cele legate de acordarea finanţării nerambursabile;
l). Asociaţia de proprietari va informa în mod expres proprietarii de locuinţe/ spaţii cu altă destinaţie despre existenţa la nivelul blocului de locuinţe a unor situaţii particulare, astfel cum sunt definite în Anexa 3.1.A.4 din Ghidul solicitantului şi va face toate diligenţele necesare pentru îndeplinirea masurilor necesare eligibilităţii proiectului, inclusiv pe cale judiciară dacă se impune.
m). Să preia reclamațiile proprietarilor pe care să le verifice, centralizeze și să le transmită către UAT.

4. 2). Obligatiile președintelui asociatiei de proprietari sau ale persoanei mandatate expres pentru indeplinirea obligațiilor acestuia sunt:
a). să informeze proprietarii, prin afişarea în maxim 3 zile lucrătoare la avizierul asociaţiei, a tuturor documentelor primite/transmise de la/la Unitatea administrativ-teritorială sau a unui anunţ privind posibilitatea consultării acestora, dacă sunt voluminoase şi nu se pot afişa;
b). să convoace **adunarea generală extraordinară** a proprietarilor în maxim 3 zile lucrătoare după primirea de la Unitatea administrativ - teritorială a indicatorilor tehnico-economici pentru semnarea hotărârilor şi actelor aditionale, a valorilor şi a lucrărilor de intervenţie, precum şi pentru stabilirea cotelor de participare în sarcina fiecarui proprietar;
c). **să supună spre aprobare** adunării generale a proprietarilor modificările apărute în procesul de pregătire, contractare, implementare a proiectului şi postimplementare, privind:
1. indicatorii tehnico-economici;
2. cuantumul sumei aferente ratei de co-finanţare a cheltuielilor eligibile ce revine Asociaţiei;
3. cuantumul sumei reprezentând cota de participare în sarcina fiecărui proprietar de apartament cu destinaţia locuinţă, pentru constituirea sumelor aferente co-finanţării cheltuielilor eligibile ce revin Asociaţiei în cadrul proiectului şi cota/ cotele de cheltuieli neeligibile ce le revine;

d). să solicite acordul scris al proprietarilor de apartamente cu altă destinatie decât locuinţa, respectiv de spaţii comerciale, privind sumele aferente lucrărilor de reabilitare termică a acestora, în condiţiile în care aceste cheltuieli sunt suportate în totalitate de proprietari;

4.3. Obligaţiile proprietarilor de apartamente/ spaţii din bloc

a). acolo unde lucrările o impun, să permită accesul în apartament al echipei de lucrători ;
b). acolo unde s-au realizat extinderi/ lucrari neautorizare să obţină autorizatia de construcţie pâna cel târziu în termen de 25 zile lucrătoare de la comunicarea de către UAT Municipiul Zalău a declanşării perioadei precontractuale, aşa cum s-au obligat prin declaraţia pe proprie răspundere completată;
c). daca nu s-a obţinut autorizatie de construcţie să demoleze/ inlature pe cheltuiala proprie extinderile/ lucrările neautorizate pâna la data începerii lucrărilor de execuţie a reabilitării termice ;
d). să faciliteze accesul echipei de lucători in spaţiile comune (terasa/ pod/ subsol/ uscatoare etc) şi, dacă e necesar, să elibereze aceste spaţii ;
e). să colaboreze cu preşedintele/ comitetul executiv al asociaţiei de proprietari pe toată perioada derulării lucrărilor ; toate reclamaţiile atât din perioada executiei lucrărilor cât şi după terminarea acestora vor fi trasmise preşedintelui/ comitetului asociaţiei de proprietari pentru a fi centralizate şi transmise către UAT Municipiul Zalău ;
f). sa respecte obligaţiile post-implementare cu privire la interzicerea, pe o perioadă de cel puţin 5 ani după recepţia lucrărilor, a oricăror intervenţii efectuate asupra termoizolaţiei.

Art. 5. Asociaţia nu poate solicita modificari ale proiectului ulterior emiterii autorizaţiei de construire.

Art. 6. Obligaţii ale părtilor, stipulate expres în Ghidul solicitantului pentru Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziţiei către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienţei energetice, a gestionării inteligente a energiei şi a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, şi în sectorul locuinţelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale". Programul Operaţional Regional 2014-2020 (POR), anexa 3.1.A.4 "Situaţii particulare aplicabile":

a). În perioada de pregătire, evaluare şi contractare a cererii de finanţare, asociaţia va comunica in termen de 7 zile calendaristice Municipiului Zalău orice modificare a proprietarului/ destinaţiei unui apartament astfel:

a (1). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane fizice în proprietatea unei persoane juridice, a Unităţii Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităţilor sau instituţiilor publice sau îşi schimbă destinaţia din spaţiu de locuit în spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie, vor creşte corespunzător cheltuielile neeligibile ale proiectului, deci ale asociatiei de proprietari, şi este nevoie de acordul noului proprietar al

apartamentului devenit spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie decât cea de locuinţă pentru lucrările de investiţie propuse;

a (2). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane juridice, a Unităţii Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităţilor sau instituţiilor publice în proprietatea unei persoane fizice (având destinaţie de locuinţă) sau îşi schimbă destinaţa din spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie în spaţiu de locuit, având ca nou proprietar o persoană fizică, cheltuielile eligibile ale asociatiei vor creste, crescând corespunzător cheltuielile eligibile ale proiectului, fiind nevoie de acordul noului proprietar pentru lucrările propuse;

b). În **perioada de implementare a proiectelor**, după semnarea contractului de finanţare, în cazul în care apar modificări ale tipului de proprietar/de destinaţie a apartamentelor:

b (1). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane fizice în proprietatea unei persoane juridice, a Unităţii Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităţilor sau instituţiilor publice sau îşi schimbă destinaţia din spaţiu de locuit în spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie, vor creşte corespunzător cheltuielile neeligibile ale proiectului, fiind suportate de proprietar/de Asociaţia de Proprietari (dacă decide în acest sens);

b (2). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane juridice, a Unităţii Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităţilor sau instituţiilor publice în proprietatea unei persoane fizice (având destinaţie de locuinţă) sau îşi schimbă destinaţia din spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie în spaţiu de locuit (având proprietar persoană fizică) bugetul proiectului va rămâne neschimbat, întrucât cheltuielile eligibile ale proiectului nu pot creşte după semnarea contractului.

CAPITOLUL IV
Mecanismul de recuperare a cheltuielilor eligibile si neeligibile

Art. 7. Sumele aferente cotei de contribuţie a asociaţiei de proprietari se vor recupera prin plata de către fiecare proprietar de apartament/ spaţii cu altă destinaţie din bloc, sub formă de taxă specială pentru reabilitarea termică instituită de Municipiul Zalău şi comunicată Asociaţiei de proprietari. Asociaţia de proprietari va aduce la cunoştinţă proprietarilor cuantumul ce este stabilit pentru fiecare proprietar;

a) Cuantumul taxei de reabilitare termică va fi stabilit diferenţiat, în funcţie de documentele justificative cuprinse în documentaţia tehnică, de indicatorii tehnico-economici aprobaţi prin hotărârea consiliului local şi prin hotărârea adunării generale a proprietarilor. Taxa de reabilitare se va calcula aplicând cotele prevazute în Ghidul solicitantului la pct. 1.7. Valoarea finală a taxei de reabilitare va fi calculată de catre Municipiul Zalău dupa terminarea lucrarilor şi va fi formată din cheltuieli comune calculate ca şi cota procentuală proporţional cu cotele părţi indivize din proprietatea comună aferente fiecărei proprietăţi individuale şi a tipului de proprietar precum şi din cheltuieli individuale aferente fiecarui apartament.

Taxa de reabilitare termică instituită prin Hotărâre a Consiliului Local a Municipiului Zalău se urmăreşte şi se execută de UAT în condiţiile Codului de procedură fiscală.
b) Durata de recuperare a sumelor aferente cotei de contribuţie a proprietarilor prin taxa de reabilitare termică, va fi aprobată de Consiliul Local odată cu aprobarea cuantumului taxei.
c) In cazul aplicarii art. 8 din capitolul V, UAT isi va recupera costurile efectuate pana la momentul incetarii contractului din culpa Asociației.

CAPITOLUL V
Incetarea contractului

Art. 8. (1) Prezentul contract încetează prin executarea, de către ambele părţi, a tuturor obligaţiilor ce le revin conform prezentului contract şi legislaţiei aplicabile.

(2) În plus, fața de cazul de încetare prezentat in aliniatul precedent contractul inceteaza de plin drept, fara punerea in întârziere și fără intervenția instanței in cazul în care:

a) **se respinge cererea de finanţare a lucrărilor de intervenţie** , în conformitate cu prevederile Ghidului solicitantului pentru Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale". Programul Operaţional Regional 2014-2020. Acest lucru se va comunica de indata si asociatiei de proprietari

b) **asociatia hotărăşte că nu este de acord cu executarea lucrărilor de intervenţie**, după aprobarea documentaţiei tehnice şi a indicatorilor tehnico-economici dar înaintea începerii execuţiei lucrărilor de intervenţie, cu plata prejudiciului cauzat Municipiului Zalău, pentru sumele cheltuite pentru derularea proiectului până în acea fază, cu dobânda la zi aferentă.

c) **Oricare dintre părţi are dreptul de a considera contractul reziliat de plin drept, cu o notificare prealabilă de 15 zile, fără a fi necesară punerea în întârziere, fără sesizarea instanţei şi de a pretinde daune interese în cazul in care cealaltă parte, din culpa sa, nu îşi îndeplineste obligaţiile asumate prin prezentul contract, sau le îndeplineşte necorespunzător.**

d) **Se constată că, lucrările prevăzute în cererea de finanţare fac obiectul unei alte finanţări din fonduri publice naţionale sau comunitare** sau faptul că a mai beneficiat de finanţare din alte programe naţionale sau comunitare, pentru aceleasi activităti in ultimii 3/5 ani + din modelul de contract finantare.

CAPITOLUL VI
Forţa majoră

Art. 9. În sensul prezentului Contract, forţa majoră reprezintă orice eveniment imprevizibil şi de neînlăturat, intervenit după încheierea prezentului Contract şi care împiedică executarea în tot sau în parte a acestuia, fiind constatată de o autoritate

competentă. Sunt considerate situaţii de forţă majoră, în sensul acestei clauze, împrejurări ca: războaie, calamităţi naturale, epidemii şi alte evenimente similare.

Art. 10. Forta majora exonereaza partile contractante de indeplinirea obligatiilor asumate prin prezentul contract, pe toata perioada in care aceasta actioneaza şi numai dacă a fost notificată corespunzător celeilalte părţi.

Art. 11. Indeplinirea contractului va fi suspendata in perioada de actiune a fortei majore, dar fara a prejudicia drepturile ce li se cuveneau partilor pana la aparitia acesteia.

Art. 12. Partea care invocă forţa majoră are obligaţia de a notifica celeilalte părţi cazul de forţă majoră, în termen de 5 (cinci) zile calendaristice de la data apariţiei acesteia şi de a o dovedi, în condiţiile legii, în termen de cel mult 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la data apariţiei. De asemenea, are obligaţia de a comunica data încetării cazului de forţă majoră, în termen de 5 (cinci) zile calendaristice de la încetare.

Art. 13. Dacă partea care invocă forţa majoră nu procedează la notificarea începerii şi încetării cazului de forţă majoră, în condiţiile şi termenele prevăzute, nu va fi exonerată de răspundere şi va suporta toate daunele provocate celeilalte părţi prin lipsa de notificare.

Art. 14. - Daca forta majora actioneaza sau se estimeaza ca va actiona o perioada mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul sa notifice celeilalte parti incetarea de plin drept a prezentului contract, fara ca vreuna dintre parti sa poata pretinde celeilalte daune-interese.

CAPITOLUL VII
Notificari

Art. 15. În acceptiunea partilor contractante, orice notificare adresata de una dintre acestea celeilalte este valabil indeplinita în principal daca va fi înmânată direct cu semnătură de primire sau trimisă cu confirmare de primire, la adresa/sediul prevazuta/prevazut in partea introductiva a prezentului contract, iar când acest lucru nu se poate realiza prin afișare la sediul/ parterul imobilului/ blocului cu întocmirea unui proces verbal de afișare.

Art. 16. In cazul in care notificarea se face prin posta, ea va fi transmisa, prin scrisoare recomandata, cu confirmare de primire si se considera primita de destinatar la data mentionata de oficiul postal primitor pe aceasta confirmare.

Art. 17. Daca notificarea se trimite prin fax, **e-mail** ea se considera primita in ziua următoare lucrătoare in care a fost expediata, daca aceasta a fost zi lucratoare si daca transmiterea s-a facut pana la ora 12, sau in prima zi lucratoare, daca ziua expedierii faxului era nelucratoare.

CAPITOLUL VIII
Litigii

Art. 18. În cazul in care rezolvarea neintelegerilor nu este posibila pe cale amiabila, ele vor fi supuse spre solutionare instantelor judecatoresti competente din Romania.

CAPITOLUL IX
Clauze finale

Art. 19. (1) In prezentul contract, cu exceptia unei prevederi contrare, cuvintele la forma de singular vor include forma de plural si viceversa, acolo unde acest lucru este permis de context.

(2) Termenul zi ori zile sau orice referire la zile reprezinta zile lucratoare, daca nu se specifica in mod diferit.

Art. 20. Modificarea prezentului contract se face numai prin act aditional incheiat intre partile contractante.

Art. 21. Fac parte integranta din prezentul contract urmatoarele anexe:

- anexa nr. 1 - Hotărârile adunării generale ale proprietarilor nr. 3 din 06.04.2016 si nr. __ din data _____, privind aprobarea participării in proiectul ce va fi pregatit si depus de UAT în cadrul Axei prioritare 3 "Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei şi a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, şi în sectorul locuințelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale"–Programul Operaţional Regional 2014-2020 (POR) (in original);
- anexa nr. 2 – Tabele cu semnăturile proprietarilor din blocul de locuinte;

Art. 22. Prezentul contract, impreuna cu anexele care fac parte integranta din acesta, reprezintă voinţa părţilor.

Art. 23. Limba care guvernează contractul este limba romana.

Art. 24. Contractul va fi interpretat conform legilor din Romania.

Art. 25. Prezentul contract a fost încheiat astăzi, ..., în două exemplare originale, cate unul pentru fiecare parte, ambele având aceeasi valoare juridică.

Asociatia de proprietari
Bloc 18 Gheorghe Doja

Unitatea administrativ teritorială

MUNICIPIUL Zalău
PRIMAR
Ciunt Ionel

L.S.

Secretar
Potroviţă Stelian

DIRECTOR ECONOMIC
Ec. Cuibuş Mariana

ANEXA 6 la HCL 303/10.11.2016
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Balaj Teodor

DIRECTOR EXECUTIV
Tulai Ioan

AVIZAT JURIDIC

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚĂ STELIAN

Anexa 7 la HCL nr. 303 **din** 10. 11 **2016**

CONTRACT DE MANDAT
Nr. _____ din _____ 2016

Prezentul contract se încheie în conformitate cu prevederile Codului civil, în baza notificării din partea Municipiului Zalău nr. 70856 din 31.10.2016 şi a Hotărârilor adunării generale ale proprietarilor nr. 2 din data 06.04.2016, nr. ___ din data _____ şi a HCL nr. ___ din data _____.

Prezentul contract se încheie între următoarele părti:

1. **Asociaţia de proprietari "Bloc P15 Pictor Ioan Sima"** cu sediul în Municipiul Zalău, , denumită în continuare **Asociaţia** în calitate de **mandant**

şi

Municipiul Zalău, cu sediul în Municipiul Zalău, str. Piaţa Iuliu Maniu, nr. 3, judeţul Sălăj, telefon: 0260/610550, reprezentat de Ciunt Ionel, având funcţia de Primar al Municipiului Zalău şi Potroviţă Stelian – Secretar, ec. Cuibuş Mariana – director economic şi Tulai Ioan - director executiv denumită în continuare Unitatea administrativ-teritorială în calitate de **mandatar.**

CAPITOLUL I
Obiectul contractului

Art. 1. Asociaţia încredinţează Unităţii administrativ- teritoriale a Municipiului Zalău, stabilirea şi efectuarea măsurilor şi acţiunilor ce se impun pentru pregătirea cererii de finanţare cu anexele necesare şi în vederea contractării şi implementarii unui **proiect** pentru cresterea performantei energetice a blocului de locuinte P15 din Zalău Str. Pictor Ioan Sima, nr. 35, în condiţiile şi cu respectarea prevederilor Ghidului solicitantului pentru Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziţiei către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienţei energetice, a gestionării inteligente a energiei şi a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, şi în sectorul locuinţelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale". Programul Operaţional Regional 2014-2020 (POR).

CAPITOLUL II
Durata contractului

Art. 2. Contractul de mandat produce efecte de la data semnării de către ambele părţi, până la data recuperării integrale a sumelor datorate de Asociaţia de proprietari cu titlu de contribuţie proprie la acest proiect precum şi în situaţiile prevazute la cap. 8

CAPITOLUL III
Obligaţiile părtilor contractante

Art. 3. Obligatiile Unităţii administrativ- teritoriale sunt urmatoarele:

a). să depună, în nume propriu, toate demersurile utile şi necesare obţinerii finanţării nerambursabile pentru cresterea performantei energetice a blocului de locuinte/a tronsonului de bloc, în conformitate cu prevederile Ghidului solicitantului pentru Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiții 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale". Programul Operaţional Regional 2014-2020;
b). să implementeze proiectul finanţat prin Programul Operaţional Regional 2014-2020, Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiții 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale", cu respectarea contractului de finanţare şi a prevederilor Ghidului solicitantului;
c). să asigure realizarea Expertizei tehnice a clădirii;
d). să asigure realizarea Raportului de audit energetic (RAE), cu anexele specifice;
e). sa asigure intocmirea documentatiei de avizare pentru lucrarile de interventie si sa supuna aprobarii, conform legii şi a cerinţelor din Ghidul solicitantului, indicatorii tehnico-economici pentru lucrările de interventie;
f). să asigure realizarea documentatiei Documentatiei de avizare a lucrarilor de interventie (DALI) si a Proiectului tehnic (PT)
g). sa transmită documentatia DALI Asociatiei de proprietari pentru a aproba prin hotararea adunarii generale intervenţiile/măsurile de creştere a eficienţei energetice și a-si asuma indicatorii tehnico-economici faza DALI;
h). să emită, în condiţiile legii, certificatul de urbanism, autorizatia de construire şi ulterior, ordinul de începere a lucrarilor de reabilitare;
i). să suporte toate cheltuielile necesare depunerii cererii de finanţare şi celor ce apar în perioada de evaluare până la semnarea contractului de finanţare;
j). să contracteze, după semnarea contractului de finanţare aferent Axei prioritară 3 "Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiții 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale", Programul Operaţional Regional 2014-2020, executarea lucrărilor de intervenţie, conform legislaţiei în vigoare;
k). să efectueze, la finalul lucrărilor calculul valorii taxei de reabilitare ce revine fiecărui proprietar în parte, în funcţie de lucrările efectiv realizate la fiecare apartament şi să comunice aceste sume asociaţiei de proprietari;
l). să asigure **co-finanţarea cheltuielilor eligibile** ale proiectului finanţat în cadrul Programului Operaţional Regional 2014-2020, conform prevederilor din Ghidul solicitantului cap. 3, pct 3.1 par. 3 *"Ratele de co-finanţare aplicabile pentru cheltuielile eligibile sunt:*

- *60% din totalul cheltuielilor eligibile ale proiectelor - Fondul European de Dezvoltare Regională şi bugetul de stat;*

- *40% din totalul cheltuielilor eligibile ale proiectelor - UAT şi Asociaţia de proprietari.*

UAT, în calitate de solicitant, are obligaţia de a asigura resursele financiare pentru acoperirea tuturor cheltuielilor aferente componentelor cererii de finanţare (cheltuieli eligibile şi neeligibile), în condiţiile rambursării a maxim 60% din cheltuielile eligibile din FEDR şi de la bugetul de stat, respectiv recuperării ulterioare a contribuţiei ce revine fiecărei asociaţii de proprietari din valoarea componentei respective (cheltuieli eligibile şi neeligibile).''

m). să finanţeze toate **costurile neeligibile** ale proiectului, respectiv: cheltuieli neeligibile cu recuperarea ulterioară de la asociaţia de proprietari a cheltuielilor neeligibile ce îi revin acesteia din urmă, conform prevederilor Ghidului solicitantului si ale Capitolului IV din prezentul contract;

n). să asigure resursele financiare necesare implementării optime a proiectului, în condiţiile rambursării ulterioare a maxim 60% din cheltuielile eligibile din instrumente structurale şi de la bugetul de stat, respectiv cu recuperarea ulterioară de la asociaţia de proprietari;

o). să pună la dispoziţia asociaţiei de proprietari, la solicitarea acesteia, în copie xerox sau în format electronic, orice document privind lucrările de intervenţie propuse, respectiv realizate;

p). să organizeze receptia la terminarea lucrărilor şi recepţia finală după expirarea garanţiei de bună execuţie, cu invitarea reprezentantilor asociatiei de proprietari;

r). după caz, dacă pe parcursul executării contractului de lucrări costul interventiei se modifică, cu respectarea legislaţiei din domeniul achiziţiilor publice, să intocmească şi să transmită Asociatiei spre aprobare si semnare actul aditional la prezentul contract cu noii indicatori tehnico-economici şi valoarea finală a lucrărilor de intervenţie, implicit sumele finale aferente cotelor de participare ale celor două părţi la cheltuielile eligibile ale proiectului;

s). sa predea Asociaţiei cartea tehnica a constructiei, la finalizarea implementării proiectului, completata conform legislatiei in vigoare, in format electronic;

ş). să transfere Asociaţiei bunurile, echipamentele sau instalaţiile achiziţionate prin proiect (lift+dupa caz, placa permanentă);

t). să înştiinţeze Asociaţia asupra existentei oricărei situaţii de natură să îi prejudicieze interesele, precum şi asupra acţiunilor intreprinse prin Direcţia Patrimoniu şi Direcţia Tehnică.

Art. 4. Obligatiile asociației de proprietari

4. 1) Asociatia de proprietari are următoarele obligaţii:

a). să supună spre aprobare Adunării generale a Asociaţiei de Proprietari şi să îşi însuşească prin semnare prezentul contract precum și actele modificatoare ale acestuia, inclusiv emiterea de hotărîri ale asociației, indicatorii tehnico economici, valorile şi durata de execuţie aferente proiectului, stabilite în documentaţia tehnică, cunoscând că valorile pot suferi modificari ca urmare a evaluarii tehnico-financiare realizate de finantator, in urma achizitiilor publice prevăzute în cererea de finanțare, precum și a derulării contractelor.

b). în cazul în care denunţă unilateral contractul, să constituie/ să transfere Unităţii administrativ teritoriale sumele corespunzătoare ratei de co-finanţare a cheltuielilor proiectului, ce revin Asociaţiei de proprietari

c). să constituie/ să transfere, conform dispoziţiilor Capitolului IV. Mecanismul de recuperare, Unităţii administrativ teritoriale sumele reprezentând contribuţia Asociaţiei de proprietari la cheltuielile eligibile si neeligibile ale proiectului, conform prevederilor Ghidului cap. 3 pct. 3.2 lit. B pct. 6:

"Contribuţia Asociaţiei/lor de proprietari din bloc (cheltuieli eligibile si neeligibile) este:

I. 100% din valoarea cheltuielilor aferente C+M+E corespunzătoare:

- *apartamentelor cu destinaţie locuinţă (inclusiv a apartementelor declarate la ONRC ca sedii sociale de firmă, care nu desfăşoară activitate economică) aflate în proprietatea persoanelor juridice, a UAT sau a autorităţilor şi instituţiilor publice*
- *apartamentele cu destinaţie de spaţii comerciale sau spaţii cu altă destinaţie decât cea de locuinţă, aflate în proprietatea persoanelor fizice, a persoanelor juridice,, a UAT sau a autorităţilor şi instituţiilor publice.*

Proprietarii vor suporta în proporţie de 100% cheltuielile ce revin spaţiilor respective, proporţional cu cota-parte indiviză de proprietate.

II. 25% din valoarea cheltuielilor aferente C+M+E (cheltuieli eligibile) şi 25% din valoarea cheltuielilor aferente C+M+E (cheltuieli neeligibile) corespunzătoare

- *apartamentelor cu destinaţie locuinţă (inclusiv a apartamentelor declarate la ONRC ca sedii sociale de firmă, care nu desfăşoară activitate economică) aflate în proprietatea persoanelor fizice."*

d). În cazul în care deţine, să pună la dispoziţia Unităţii administrativ- teritoriale cartea tehnică a imobilului, fişa tehnică a imobilului sau orice alt document din care să rezulte faptul că blocul a fost construit în perioada 1950- 1990;

e). să împuternicească preşedintele, vicepresedintele asociaţiei de proprietari sau orice alt proprietar membru al asociaţiei de proprietari, să semneze contractul de mandat şi actele adiţionale ale acestuia;

f). să desemneze unul sau mai multi reprezentanti care să participe la şedinţele de progres, la recepţia la terminarea lucrărilor şi pentru recepţia finală;

g). să desemneze unul sau mai multi reprezentanti care să verifice existenţa lucrărilor individuale din fiecare apartament aşa cu reiese din procesul verbal întocmit pentru fiecare apartament în parte la finalul lucrărilor şi să vizeze aceste procese verbale;

h). să asigure, pe o perioadă de cel puţin 5 ani după finalizarea lucrarilor, mentinerea imobilului reabilitat termic în condiţii similare cu cele existente la data încheierii Procesului verbal de recepţie finală.

i). să asigure reprezentanţilor Unitatii administrativ teritoriale / Agenţiei de Dezvoltare Regională Nord Vest/ Directiei Generale Autoritatea de Management pentru Programul Operational Regional din cadrul Ministerului Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice şi/sau altor structuri care reprezintă **Ministerul Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice sau alte instituţii** cu atribuţii de control / verificare / audit privind finanţările nerambursabile din fondurile structurale, accesul în vederea efectuării unor misiuni de control pe perioada de implementare a proiectului, dar şi

postimplementare, pe durata contractului de finanţare, inclusiv până la expirarea termenului de 5 ani de la data închiderii oficiale a Programului Operaţional Regional 2014-2020.

j). să preia prin proces verbal de predare – primire placa permanentă ce se va monta pe una din faţadele blocului, după finalizarea execuţiei, prin care se face promovarea obligatorie a finanţatorilor şi a proiectului, şi să o păstreze astfel montată timp de cinci ani de la finalizarea POR 2014-2020 (orientativ 2028), conform celor cerute prin Manualul de Identitate Vizuală pentru POR 2014-2020.

k). Asociaţia de proprietari se obligă faţă de Municipiul Zalău să pună la dispoziţia exectării lucrărilor de intervenţie amplasamentul ce face obiectul lucrarilor liber de sarcini şi constructii neautorizate, inclusiv prin permiterea executării lucrărilor din interiorul locuinţelor şi spaţiilor cu altă destinaţie, atunci când prin natura lucrărilor se impune. În cazul imposibilităţii executării lucrărilor de intervenţie din culpa proprietarilor, asociaţiei de proprietari va răspunde, in solidar cu proprietarii de apartamente din bloc, material pentru orice pagubă produsă Municipiului Zalău, inclusiv cele legate de acordarea finanţării nerambursabile;

l). Asociaţia de proprietari va informa în mod expres proprietarii de locuinţe/ spaţii cu altă destinaţie despre existenţa la nivelul blocului de locuinţe a unor situaţii particulare, astfel cum sunt definite în Anexa 3.1.A.4 din Ghidul solicitantului şi va face toate diligenţele necesare pentru îndeplinirea masurilor necesare eligibilităţii proiectului, inclusiv pe cale judiciară dacă se impune.

m). Să preia reclamaţiile proprietarilor pe care să le verifice, centralizeze şi să le transmită către UAT.

4. 2). Obligatiile preşedintelui asociatiei de proprietari sau ale persoanei mandatate expres pentru indeplinirea obligaţiilor acestuia sunt:

a). să informeze proprietarii, prin afişarea în maxim 3 zile lucrătoare la avizierul asociaţiei, a tuturor documentelor primite/transmise de la/la Unitatea administrativ-teritorială sau a unui anunţ privind posibilitatea consultării acestora, dacă sunt voluminoase şi nu se pot afişa;

b). să convoace **adunarea generală extraordinară** a proprietarilor în maxim 3 zile lucrătoare după primirea de la Unitatea administrativ - teritorială a indicatorilor tehnico-economici pentru semnarea hotărârilor şi actelor aditionale, a valorilor şi a lucrărilor de intervenţie, precum şi pentru stabilirea cotelor de participare în sarcina fiecarui proprietar;

c). **să supună spre aprobare** adunării generale a proprietarilor modificările apărute în procesul de pregătire, contractare, implementare a proiectului şi postimplementare, privind:

1. indicatorii tehnico-economici;
2. cuantumul sumei aferente ratei de co-finanţare a cheltuielilor eligibile ce revine Asociaţiei;
3. cuantumul sumei reprezentând cota de participare în sarcina fiecărui proprietar de apartament cu destinaţia locuinţă, pentru constituirea sumelor aferente co-finanţării cheltuielilor eligibile ce revin Asociaţiei în cadrul proiectului şi cota/ cotele de cheltuieli neeligibile ce le revine;

d). să solicite acordul scris al proprietarilor de apartamente cu altă destinatie decât locuinţa, respectiv de spaţii comerciale, privind sumele aferente lucrărilor de reabilitare termică a acestora, în condiţiile în care aceste cheltuieli sunt suportate în totalitate de proprietari;

4.3. Obligaţiile proprietarilor de apartamente/ spaţii din bloc

a). acolo unde lucrările o impun, să permită accesul în apartament al echipei de lucrători ;

b). acolo unde s-au realizat extinderi/ lucrari neautorizare să obţină autorizatia de construcţie pâna cel târziu în termen de 25 zile lucrătoare de la comunicarea de către UAT Municipiul Zalău a declanşării perioadei precontractuale, aşa cum s-au obligat prin declaraţia pe proprie răspundere completată;

c). daca nu s-a obţinut autorizatie de construcţie să demoleze/ inlature pe cheltuiala proprie extinderile/ lucrările neautorizate pâna la data începerii lucrărilor de execuţie a reabilitării termice ;

d). să faciliteze accesul echipei de lucători in spaţiile comune (terasa/ pod/ subsol/ uscatoare etc) şi, dacă e necesar, să elibereze aceste spaţii ;

e). să colaboreze cu preşedintele/ comitetul executiv al asociaţiei de proprietari pe toată perioada derulării lucrărilor ; toate reclamaţiile atât din perioada executiei lucrărilor cât şi după terminarea acestora vor fi trasmise preşedintelui/ comitetului asociaţiei de proprietari pentru a fi centralizate şi transmise către UAT Municipiul Zalău ;

f). sa respecte obligaţiile post-implementare cu privire la interzicerea, pe o perioadă de cel puţin 5 ani după recepţia lucrărilor, a oricăror intervenţii efectuate asupra termoizolaţiei.

Art. 5. Asociaţia nu poate solicita modificari ale proiectului ulterior emiterii autorizaţiei de construire.

Art. 6. Obligaţii ale părtilor, stipulate expres în Ghidul solicitantului pentru Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziţiei către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienţei energetice, a gestionării inteligente a energiei şi a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, şi în sectorul locuinţelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale". Programul Operaţional Regional 2014-2020 (POR), anexa 3.1.A.4 "Situaţii particulare aplicabile":

a). În perioada de pregătire, evaluare şi contractare a cererii de finanţare, asociaţia va comunica in termen de 7 zile calendaristice Municipiului Zalău orice modificare a proprietarului/ destinaţiei unui apartament astfel:

a (1). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane fizice în proprietatea unei persoane juridice, a Unităţii Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităţilor sau instituţiilor publice sau îşi schimbă destinaţia din spaţiu de locuit în spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie, vor creşte corespunzător cheltuielile neeligibile ale proiectului, deci ale asociatiei de proprietari, şi este nevoie de acordul noului proprietar al

apartamentului devenit spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie decât cea de locuinţă pentru lucrările de investiţie propuse;

a (2). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane juridice, a Unităţii Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităţilor sau instituţiilor publice în proprietatea unei persoane fizice (având destinaţie de locuinţă) sau îşi schimbă destinaţa din spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie în spaţiu de locuit, având ca nou proprietar o persoană fizică, cheltuielile eligibile ale asociatiei vor creste, crescând corespunzător cheltuielile eligibile ale proiectului, fiind nevoie de acordul noului proprietar pentru lucrările propuse;

b). În **perioada de implementare a proiectelor**, după semnarea contractului de finanţare, în cazul în care apar modificări ale tipului de proprietar/de destinaţie a apartamentelor:

b (1). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane fizice în proprietatea unei persoane juridice, a Unităţii Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităţilor sau instituţiilor publice sau îşi schimbă destinaţia din spaţiu de locuit în spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie, vor creşte corespunzător cheltuielile neeligibile ale proiectului, fiind suportate de proprietar/de Asociaţia de Proprietari (dacă decide în acest sens);

b (2). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane juridice, a Unităţii Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităţilor sau instituţiilor publice în proprietatea unei persoane fizice (având destinaţie de locuinţă) sau îşi schimbă destinaţia din spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie în spaţiu de locuit (având proprietar persoană fizică) bugetul proiectului va rămâne neschimbat, întrucât cheltuielile eligibile ale proiectului nu pot creşte după semnarea contractului.

CAPITOLUL IV
Mecanismul de recuperare a cheltuielilor eligibile si neeligibile

Art. 7. Sumele aferente cotei de contribuţie a asociaţiei de proprietari se vor recupera prin plata de către fiecare proprietar de apartament/ spaţii cu altă destinaţie din bloc, sub formă de taxă specială pentru reabilitarea termică instituită de Municipiul Zalău şi comunicată Asociaţiei de proprietari. Asociaţia de proprietari va aduce la cunoştinţă proprietarilor cuantumul ce este stabilit pentru fiecare proprietar;

a) Cuantumul taxei de reabilitare termică va fi stabilit diferenţiat, în funcţie de documentele justificative cuprinse în documentaţia tehnică, de indicatorii tehnico-economici aprobaţi prin hotărârea consiliului local şi prin hotărârea adunării generale a proprietarilor. Taxa de reabilitare se va calcula aplicând cotele prevazute în Ghidul solicitantului la pct. 1.7. Valoarea finală a taxei de reabilitare va fi calculată de catre Municipiul Zalău dupa terminarea lucrarilor şi va fi formată din cheltuieli comune calculate ca şi cota procentuală proporţional cu cotele părţi indivize din proprietatea comună aferente fiecărei proprietăţi individuale şi a tipului de proprietar precum şi din cheltuieli individuale aferente fiecarui apartament.

Taxa de reabilitare termică instituită prin Hotărâre a Consiliului Local a Municipiului Zalău se urmăreşte şi se execută de UAT în condiţiile Codului de procedură fiscală.
b) Durata de recuperare a sumelor aferente cotei de contribuţie a proprietarilor prin taxa de reabilitare termică, va fi aprobată de Consiliul Local odată cu aprobarea cuantumului taxei.
c) In cazul aplicarii art. 8 din capitolul V, UAT isi va recupera costurile efectuate pana la momentul incetarii contractului din culpa Asociației.

CAPITOLUL V
Incetarea contractului

Art. 8. (1) Prezentul contract încetează prin executarea, de către ambele părţi, a tuturor obligaţiilor ce le revin conform prezentului contract şi legislaţiei aplicabile.

(2) În plus, fața de cazul de încetare prezentat in aliniatul precedent contractul inceteaza de plin drept, fara punerea in întârziere și fără intervenția instanței in cazul în care:

a) **se respinge cererea de finanţare a lucrărilor de intervenţie** , în conformitate cu prevederile Ghidului solicitantului pentru Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale". Programul Operaţional Regional 2014-2020. Acest lucru se va comunica de indata si asociatiei de proprietari

b) **asociatia hotărăşte că nu este de acord cu executarea lucrărilor de intervenţie,** după aprobarea documentaţiei tehnice şi a indicatorilor tehnico-economici dar înaintea începerii execuţiei lucrărilor de intervenţie, cu plata prejudiciului cauzat Municipiului Zalău, pentru sumele cheltuite pentru derularea proiectului până în acea fază, cu dobânda la zi aferentă.

c) **Oricare dintre părţi are dreptul de a considera contractul reziliat de plin drept, cu o notificare prealabilă de 15 zile, fără a fi necesară punerea în întârziere, fără sesizarea instanţei şi de a pretinde daune interese în cazul in care cealaltă parte, din culpa sa, nu își îndeplineste obligaţiile asumate prin prezentul contract, sau le îndeplineşte necorespunzător.**

d) **Se constată că, lucrările prevăzute în cererea de finanţare fac obiectul unei alte finanţări din fonduri publice naţionale sau comunitare** sau faptul că a mai beneficiat de finanţare din alte programe naţionale sau comunitare, pentru aceleasi activităti in ultimii 3/5 ani + din modelul de contract finantare.

CAPITOLUL VI
Forţa majoră

Art. 9. În sensul prezentului Contract, forţa majoră reprezintă orice eveniment imprevizibil şi de neînlăturat, intervenit după încheierea prezentului Contract şi care împiedică executarea în tot sau în parte a acestuia, fiind constatată de o autoritate

competentă. Sunt considerate situaţii de forţă majoră, în sensul acestei clauze, împrejurări ca: războaie, calamităţi naturale, epidemii şi alte evenimente similare.

Art. 10. Forta majora exonereaza partile contractante de indeplinirea obligatiilor asumate prin prezentul contract, pe toata perioada in care aceasta actioneaza şi numai dacă a fost notificată corespunzător celeilalte părţi.

Art. 11. Indeplinirea contractului va fi suspendata in perioada de actiune a fortei majore, dar fara a prejudicia drepturile ce li se cuveneau partilor pana la aparitia acesteia.

Art. 12. Partea care invocă forţa majoră are obligaţia de a notifica celeilalte părţi cazul de forţă majoră, în termen de 5 (cinci) zile calendaristice de la data apariţiei acesteia şi de a o dovedi, în condiţiile legii, în termen de cel mult 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la data apariţiei. De asemenea, are obligaţia de a comunica data încetării cazului de forţă majoră, în termen de 5 (cinci) zile calendaristice de la încetare.

Art. 13. Dacă partea care invocă forţa majoră nu procedează la notificarea începerii şi încetării cazului de forţă majoră, în condiţiile şi termenele prevăzute, nu va fi exonerată de răspundere şi va suporta toate daunele provocate celeilalte părţi prin lipsa de notificare.

Art. 14. - Daca forta majora actioneaza sau se estimeaza ca va actiona o perioada mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul sa notifice celeilalte parti incetarea de plin drept a prezentului contract, fara ca vreuna dintre parti sa poata pretinde celeilalte daune-interese.

CAPITOLUL VII
Notificari

Art. 15. În acceptiunea partilor contractante, orice notificare adresata de una dintre acestea celeilalte este valabil indeplinita în principal daca va fi înmânată direct cu semnătură de primire sau trimisă cu confirmare de primire, la adresa/sediul prevazuta/prevazut in partea introductiva a prezentului contract, iar când acest lucru nu se poate realiza prin afişare la sediul/ parterul imobilului/ blocului cu întocmirea unui proces verbal de afişare.

Art. 16. In cazul in care notificarea se face prin posta, ea va fi transmisa, prin scrisoare recomandata, cu confirmare de primire si se considera primita de destinatar la data mentionata de oficiul postal primitor pe aceasta confirmare.

Art. 17. Daca notificarea se trimite prin fax, **e-mail** ea se considera primita in ziua următoare lucrătoare in care a fost expediata, daca aceasta a fost zi lucratoare si daca transmiterea s-a facut pana la ora 12, sau in prima zi lucratoare, daca ziua expedierii faxului era nelucratoare.

CAPITOLUL VIII
Litigii

Art. 18. În cazul in care rezolvarea neintelegerilor nu este posibila pe cale amiabila, ele vor fi supuse spre solutionare instantelor judecatoresti competente din Romania.

CAPITOLUL IX
Clauze finale

Art. 19. (1) In prezentul contract, cu exceptia unei prevederi contrare, cuvintele la forma de singular vor include forma de plural si viceversa, acolo unde acest lucru este permis de context.

(2) Termenul zi ori zile sau orice referire la zile reprezinta zile lucratoare, daca nu se specifica in mod diferit.

Art. 20. Modificarea prezentului contract se face numai prin act aditional incheiat intre partile contractante.

Art. 21. Fac parte integranta din prezentul contract urmatoarele anexe:

- anexa nr. 1 - Hotărârile adunării generale ale proprietarilor nr. 2 din 06.04.2016 si nr. __ din data _____, privind aprobarea participării in proiectul ce va fi pregatit si depus de UAT în cadrul Axei prioritare 3 "Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiții 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"- Operațiunea A "Clădiri rezidențiale"–Programul Operațional Regional 2014-2020 (POR) (in original);
- anexa nr. 2 – Tabele cu semnăturile proprietarilor din blocul de locuinte;

Art. 22. Prezentul contract, impreuna cu anexele care fac parte integranta din acesta, reprezintă voința părților.

Art. 23. Limba care guvernează contractul este limba romana.

Art. 24. Contractul va fi interpretat conform legilor din Romania.

Art. 25. Prezentul contract a fost încheiat astăzi, ..., în două exemplare originale, cate unul pentru fiecare parte, ambele având aceeasi valoare juridică.

Asociatia de proprietari
"Bloc P15 Pictor Ioan Sima"

Unitatea administrativ teritorială

MUNICIPIUL Zalău
PRIMAR
Ciunt Ionel

L.S.

Secretar
Potroviță Stelian

DIRECTOR ECONOMIC
Ec. Cuibuș Mariana

ANEXA 7 la HCL 303/10.11.2016
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Balajel Teodor

DIRECTOR EXECUTIV
Tulai Ioan

AVIZAT JURIDIC

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN

Anexa 8 la HCL nr. 303 **din** 10. 11 **2016**

CONTRACT DE MANDAT
Nr. _____ din _____ 2016

Prezentul contract se încheie în conformitate cu prevederile Codului civil, în baza notificării din partea Municipiului Zalău nr. 70856 din 31.10.2016 şi a Hotărârilor adunării generale ale proprietarilor nr. 2 din data 06.04.2016, nr. ___ din data _____ şi a HCL nr. ___ din data _____.

Prezentul contract se încheie între următoarele părti:

1. **Asociaţia de proprietari Bloc M6** cu sediul în Municipiul Zalău, , denumită în continuare **Asociaţia** în calitate de **mandant**

şi

Municipiul Zalău, cu sediul în Municipiul Zalău, str. Piaţa Iuliu Maniu, nr. 3, judeţul Sălăj, telefon: 0260/610550, reprezentat de Ciunt Ionel, având funcţia de Primar al Municipiului Zalău şi Potroviţă Stelian – Secretar, ec. Cuibuş Mariana – director economic şi Tulai Ioan - director executiv denumită în continuare Unitatea administrativ-teritorială în calitate de **mandatar**

CAPITOLUL I
Obiectul contractului

Art. 1. Asociaţia încredinţează Unităţii administrativ- teritoriale a Municipiului Zalău, stabilirea şi efectuarea măsurilor şi acţiunilor ce se impun pentru pregătirea cererii de finanţare cu anexele necesare şi în vederea contractării şi implementarii unui **proiect** pentru cresterea performantei energetice a blocului de locuinte M6 din Zalău Str. Avram Iancu, nr. 9, în condiţiile şi cu respectarea prevederilor Ghidului solicitantului pentru Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziţiei către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale". Programul Operaţional Regional 2014-2020 (POR).

CAPITOLUL II
Durata contractului

Art. 2. Contractul de mandat produce efecte de la data semnării de către ambele părţi, până la data recuperării integrale a sumelor datorate de Asociaţia de proprietari cu titlu de contribuţie proprie la acest proiect precum și în situațiile prevazute la cap. 8

CAPITOLUL III
Obligaţiile părtilor contractante

Art. 3. Obligatiile Unităţii administrativ- teritoriale sunt urmatoarele:

a). să depună, în nume propriu, toate demersurile utile şi necesare obţinerii finanţării nerambursabile pentru cresterea performantei energetice a blocului de locuinte/a tronsonului de bloc, în conformitate cu prevederile Ghidului solicitantului pentru Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale". Programul Operaţional Regional 2014-2020;
b). să implementeze proiectul finanţat prin Programul Operaţional Regional 2014-2020, Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale", cu respectarea contractului de finanţare şi a prevederilor Ghidului solicitantului;
c). să asigure realizarea Expertizei tehnice a clădirii;
d). să asigure realizarea Raportului de audit energetic (RAE), cu anexele specifice;
e). sa asigure intocmirea documentatiei de avizare pentru lucrarile de interventie si sa supuna aprobarii, conform legii şi a cerinţelor din Ghidul solicitantului, indicatorii tehnico-economici pentru lucrările de interventie;
f). să asigure realizarea documentatiei Documentatiei de avizare a lucrarilor de interventie (DALI) si a Proiectului tehnic (PT)
g). sa transmită documentatia DALI Asociatiei de proprietari pentru a aproba prin hotararea adunarii generale intervenţiile/măsurile de creştere a eficienței energetice și a-si asuma indicatorii tehnico-economici faza DALI;
h). să emită, în condiţiile legii, certificatul de urbanism, autorizatia de construire şi ulterior, ordinul de începere a lucrarilor de reabilitare;
i). să suporte toate cheltuielile necesare depunerii cererii de finanţare şi celor ce apar în perioada de evaluare până la semnarea contractului de finanţare;
j). să contracteze, după semnarea contractului de finanţare aferent Axei prioritară 3 "Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale", Programul Operaţional Regional 2014-2020, executarea lucrărilor de intervenţie, conform legislaţiei în vigoare;
k). să efectueze, la finalul lucrărilor calculul valorii taxei de reabilitare ce revine fiecărui proprietar în parte, în funcţie de lucrările efectiv realizate la fiecare apartament şi să comunice aceste sume asociaţiei de proprietari;
l). să asigure **co-finanţarea cheltuielilor eligibile** ale proiectului finanţat în cadrul Programului Operaţional Regional 2014-2020, conform prevederilor din Ghidul solicitantului cap. 3, pct 3.1 par. 3 *"Ratele de co-finanţare aplicabile pentru cheltuielile eligibile sunt:*

- *60% din totalul cheltuielilor eligibile ale proiectelor - Fondul European de Dezvoltare Regională şi bugetul de stat;*

- *40% din totalul cheltuielilor eligibile ale proiectelor - UAT şi Asociaţia de proprietari.*

UAT, în calitate de solicitant, are obligaţia de a asigura resursele financiare pentru acoperirea tuturor cheltuielilor aferente componentelor cererii de finanţare (cheltuieli eligibile şi neeligibile), în condiţiile rambursării a maxim 60% din cheltuielile eligibile din FEDR şi de la bugetul de stat, respectiv recuperării ulterioare a contribuţiei ce revine fiecărei asociaţii de proprietari din valoarea componentei respective (cheltuieli eligibile şi neeligibile).''

m). să finanţeze toate **costurile neeligibile** ale proiectului, respectiv: cheltuieli neeligibile cu recuperarea ulterioară de la asociaţia de proprietari a cheltuielilor neeligibile ce îi revin acesteia din urmă, conform prevederilor Ghidului solicitantului si ale Capitolului IV din prezentul contract;

n). să asigure resursele financiare necesare implementării optime a proiectului, în condiţiile rambursării ulterioare a maxim 60% din cheltuielile eligibile din instrumente structurale şi de la bugetul de stat, respectiv cu recuperarea ulterioară de la asociaţia de proprietari;

o). să pună la dispoziţia asociaţiei de proprietari, la solicitarea acesteia, în copie xerox sau în format electronic, orice document privind lucrările de intervenţie propuse, respectiv realizate;

p). să organizeze receptia la terminarea lucrărilor şi recepţia finală după expirarea garanţiei de bună execuţie, cu invitarea reprezentantilor asociatiei de proprietari;

r). după caz, dacă pe parcursul executării contractului de lucrări costul interventiei se modifică, cu respectarea legislaţiei din domeniul achiziţiilor publice, să intocmească şi să transmită Asociatiei spre aprobare si semnare actul aditional la prezentul contract cu noii indicatori tehnico-economici şi valoarea finală a lucrărilor de intervenţie, implicit sumele finale aferente cotelor de participare ale celor două părţi la cheltuielile eligibile ale proiectului;

s). sa predea Asociaţiei cartea tehnica a constructiei, la finalizarea implementării proiectului, completata conform legislatiei in vigoare, in format electronic;

ş). să transfere Asociaţiei bunurile, echipamentele sau instalaţiile achiziţionate prin proiect (lift+dupa caz, placa permanentă);

t). să înştiinţeze Asociaţia asupra existentei oricărei situaţii de natură să îi prejudicieze interesele, precum şi asupra acţiunilor intreprinse prin Direcţia Patrimoniu şi Direcţia Tehnică.

Art. 4. Obligatiile asociaţiei de proprietari

4. 1) Asociatia de proprietari are următoarele obligaţii:

a). să supună spre aprobare Adunării generale a Asociaţiei de Proprietari şi să îşi însuşească prin semnare prezentul contract precum şi actele modificatoare ale acestuia, inclusiv emiterea de hotărîri ale asociaţiei, indicatorii tehnico economici, valorile şi durata de execuţie aferente proiectului, stabilite în documentaţia tehnică, cunoscând că valorile pot suferi modificari ca urmare a evaluarii tehnico-financiare realizate de finantator, in urma achizitiilor publice prevăzute în cererea de finanţare, precum şi a derulării contractelor.

b). în cazul în care denunţă unilateral contractul, să constituie/ să transfere Unităţii administrativ teritoriale sumele corespunzătoare ratei de co-finanţare a cheltuielilor proiectului, ce revin Asociaţiei de proprietari

c). să constituie/ să transfere, conform dispoziţiilor Capitolului IV. Mecanismul de recuperare, Unităţii administrativ teritoriale sumele reprezentând contribuţia Asociaţiei de proprietari la cheltuielile eligibile si neeligibile ale proiectului, conform prevederilor Ghidului cap. 3 pct. 3.2 lit. B pct. 6:

"Contribuţia Asociaţiei/lor de proprietari din bloc (cheltuieli eligibile si neeligibile) este:

I. 100% din valoarea cheltuielilor aferente C+M+E corespunzătoare:

- *apartamentelor cu destinaţie locuinţă (inclusiv a apartementelor declarate la ONRC ca sedii sociale de firmă, care nu desfăşoară activitate economică) aflate în proprietatea persoanelor juridice, a UAT sau a autorităţilor şi instituţiilor publice*
- *apartamentele cu destinaţie de spaţii comerciale sau spaţii cu altă destinaţie decât cea de locuinţă, aflate în proprietatea persoanelor fizice, a persoanelor juridice,, a UAT sau a autorităţilor şi instituţiilor publice.*

Proprietarii vor suporta în proporţie de 100% cheltuielile ce revin spaţiilor respective, proporţional cu cota-parte indiviză de proprietate.

II. 25% din valoarea cheltuielilor aferente C+M+E (cheltuieli eligibile) şi 25% din valoarea cheltuielilor aferente C+M+E (cheltuieli neeligibile) corespunzătoare

- *apartamentelor cu destinaţie locuinţă (inclusiv a apartamentelor declarate la ONRC ca sedii sociale de firmă, care nu desfăşoară activitate economică) aflate în proprietatea persoanelor fizice."*

d). În cazul în care deţine, să pună la dispoziţia Unităţii administrativ- teritoriale cartea tehnică a imobilului, fişa tehnică a imobilului sau orice alt document din care să rezulte faptul că blocul a fost construit în perioada 1950- 1990;

e). să împuternicească preşedintele, vicepresedintele asociaţiei de proprietari sau orice alt proprietar membru al asociaţiei de proprietari, să semneze contractul de mandat şi actele adiţionale ale acestuia;

f). să desemneze unul sau mai multi reprezentanti care să participe la şedinţele de progres, la recepţia la terminarea lucrărilor şi pentru recepţia finală;

g). să desemneze unul sau mai multi reprezentanti care să verifice existenţa lucrărilor individuale din fiecare apartament aşa cu reiese din procesul verbal întocmit pentru fiecare apartament în parte la finalul lucrărilor şi să vizeze aceste procese verbale;

h). să asigure, pe o perioadă de cel puţin 5 ani după finalizarea lucrarilor, mentinerea imobilului reabilitat termic în condiţii similare cu cele existente la data încheierii Procesului verbal de recepţie finală.

i). să asigure reprezentanţilor Unitatii administrativ teritoriale / Agenţiei de Dezvoltare Regională Nord Vest/ Directiei Generale Autoritatea de Management pentru Programul Operational Regional din cadrul Ministerului Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice şi/sau altor structuri care reprezintă **Ministerul Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice sau alte instituţii** cu atribuţii de control / verificare / audit privind finanţările nerambursabile din fondurile structurale, accesul în vederea efectuării unor misiuni de control pe perioada de implementare a proiectului, dar şi

postimplementare, pe durata contractului de finanţare, inclusiv până la expirarea termenului de 5 ani de la data închiderii oficiale a Programului Operaţional Regional 2014-2020.

j). să preia prin proces verbal de predare – primire placa permanentă ce se va monta pe una din faţadele blocului, după finalizarea execuţiei, prin care se face promovarea obligatorie a finanţatorilor şi a proiectului, şi să o păstreze astfel montată timp de cinci ani de la finalizarea POR 2014-2020 (orientativ 2028), conform celor cerute prin Manualul de Identitate Vizuală pentru POR 2014-2020.

k). Asociaţia de proprietari se obligă faţă de Municipiul Zalău să pună la dispoziţia exectării lucrărilor de intervenţie amplasamentul ce face obiectul lucrarilor liber de sarcini şi constructii neautorizate, inclusiv prin permiterea executării lucrărilor din interiorul locuinţelor şi spaţiilor cu altă destinaţie, atunci când prin natura lucrărilor se impune. În cazul imposibilităţii executării lucrărilor de intervenţie din culpa proprietarilor, asociaţiei de proprietari va răspunde, in solidar cu proprietarii de apartamente din bloc, material pentru orice pagubă produsă Municipiului Zalău, inclusiv cele legate de acordarea finanţării nerambursabile;

l). Asociaţia de proprietari va informa în mod expres proprietarii de locuinţe/ spaţii cu altă destinaţie despre existenţa la nivelul blocului de locuinţe a unor situaţii particulare, astfel cum sunt definite în Anexa 3.1.A.4 din Ghidul solicitantului şi va face toate diligenţele necesare pentru îndeplinirea masurilor necesare eligibilităţii proiectului, inclusiv pe cale judiciară dacă se impune.

m). Să preia reclamaţiile proprietarilor pe care să le verifice, centralizeze şi să le transmită către UAT.

4. 2). Obligatiile președintelui asociatiei de proprietari sau ale persoanei mandatate expres pentru indeplinirea obligațiilor acestuia sunt:

a). să informeze proprietarii, prin afişarea în maxim 3 zile lucrătoare la avizierul asociaţiei, a tuturor documentelor primite/transmise de la/la Unitatea administrativ-teritorială sau a unui anunţ privind posibilitatea consultării acestora, dacă sunt voluminoase şi nu se pot afişa;

b). să convoace **adunarea generală extraordinară** a proprietarilor în maxim 3 zile lucrătoare după primirea de la Unitatea administrativ - teritorială a indicatorilor tehnico-economici pentru semnarea hotărârilor şi actelor aditionale, a valorilor şi a lucrărilor de intervenţie, precum şi pentru stabilirea cotelor de participare în sarcina fiecarui proprietar;

c). **să supună spre aprobare** adunării generale a proprietarilor modificările apărute în procesul de pregătire, contractare, implementare a proiectului şi postimplementare, privind:

1. indicatorii tehnico-economici;
2. cuantumul sumei aferente ratei de co-finanţare a cheltuielilor eligibile ce revine Asociaţiei;
3. cuantumul sumei reprezentând cota de participare în sarcina fiecărui proprietar de apartament cu destinaţia locuinţă, pentru constituirea sumelor aferente co-finanţării cheltuielilor eligibile ce revin Asociaţiei în cadrul proiectului şi cota/ cotele de cheltuieli neeligibile ce le revine;

d). să solicite acordul scris al proprietarilor de apartamente cu altă destinatie decât locuinţa, respectiv de spaţii comerciale, privind sumele aferente lucrărilor de reabilitare termică a acestora, în condiţiile în care aceste cheltuieli sunt suportate în totalitate de proprietari;

4.3. Obligaţiile proprietarilor de apartamente/ spaţii din bloc

a). acolo unde lucrările o impun, să permită accesul în apartament al echipei de lucrători ;
b). acolo unde s-au realizat extinderi/ lucrari neautorizare să obţină autorizatia de construcţie pâna cel târziu în termen de 25 zile lucrătoare de la comunicarea de către UAT Municipiul Zalău a declanşării perioadei precontractuale, aşa cum s-au obligat prin declaraţia pe proprie răspundere completată;
c). daca nu s-a obţinut autorizatie de construcţie să demoleze/ inlature pe cheltuiala proprie extinderile/ lucrările neautorizate pâna la data începerii lucrărilor de execuţie a reabilitării termice ;
d). să faciliteze accesul echipei de lucători in spaţiile comune (terasa/ pod/ subsol/ uscatoare etc) şi, dacă e necesar, să elibereze aceste spaţii ;
e). să colaboreze cu preşedintele/ comitetul executiv al asociaţiei de proprietari pe toată perioada derulării lucrărilor ; toate reclamaţiile atât din perioada executiei lucrărilor cât şi după terminarea acestora vor fi trasmise preşedintelui/ comitetului asociaţiei de proprietari pentru a fi centralizate şi transmise către UAT Municipiul Zalău ;
f). sa respecte obligaţiile post-implementare cu privire la interzicerea, pe o perioadă de cel puţin 5 ani după recepţia lucrărilor, a oricăror intervenţii efectuate asupra termoizolaţiei.

Art. 5. Asociaţia nu poate solicita modificari ale proiectului ulterior emiterii autorizaţiei de construire.

Art. 6. Obligaţii ale părtilor, stipulate expres în Ghidul solicitantului pentru Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziţiei către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienţei energetice, a gestionării inteligente a energiei şi a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, şi în sectorul locuinţelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale". Programul Operaţional Regional 2014-2020 (POR), anexa 3.1.A.4 "Situaţii particulare aplicabile":

a). În perioada de pregătire, evaluare şi contractare a cererii de finanţare, asociaţia va comunica in termen de 7 zile calendaristice Municipiului Zalău orice modificare a proprietarului/ destinaţiei unui apartament astfel:

a (1). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane fizice în proprietatea unei persoane juridice, a Unităţii Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităţilor sau instituţiilor publice sau îşi schimbă destinaţia din spaţiu de locuit în spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie, vor creşte corespunzător cheltuielile neeligibile ale proiectului, deci ale asociatiei de proprietari, şi este nevoie de acordul noului proprietar al

apartamentului devenit spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie decât cea de locuinţă pentru lucrările de investiţie propuse;

a (2). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane juridice, a Unităţii Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităţilor sau instituţiilor publice în proprietatea unei persoane fizice (având destinaţie de locuinţă) sau îşi schimbă destinaţa din spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie în spaţiu de locuit, având ca nou proprietar o persoană fizică, cheltuielile eligibile ale asociatiei vor creste, crescând corespunzător cheltuielile eligibile ale proiectului, fiind nevoie de acordul noului proprietar pentru lucrările propuse;

b). În **perioada de implementare a proiectelor**, după semnarea contractului de finanţare, în cazul în care apar modificări ale tipului de proprietar/de destinaţie a apartamentelor:

b (1). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane fizice în proprietatea unei persoane juridice, a Unităţii Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităţilor sau instituţiilor publice sau îşi schimbă destinaţia din spaţiu de locuit în spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie, vor creşte corespunzător cheltuielile neeligibile ale proiectului, fiind suportate de proprietar/de Asociaţia de Proprietari (dacă decide în acest sens);

b (2). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane juridice, a Unităţii Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităţilor sau instituţiilor publice în proprietatea unei persoane fizice (având destinaţie de locuinţă) sau îşi schimbă destinaţia din spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie în spaţiu de locuit (având proprietar persoană fizică) bugetul proiectului va rămâne neschimbat, întrucât cheltuielile eligibile ale proiectului nu pot creşte după semnarea contractului.

CAPITOLUL IV
Mecanismul de recuperare a cheltuielilor eligibile si neeligibile

Art. 7. Sumele aferente cotei de contribuţie a asociaţiei de proprietari se vor recupera prin plata de către fiecare proprietar de apartament/ spaţii cu altă destinaţie din bloc, sub formă de taxă specială pentru reabilitarea termică instituită de Municipiul Zalău şi comunicată Asociaţiei de proprietari. Asociaţia de proprietari va aduce la cunoştinţă proprietarilor cuantumul ce este stabilit pentru fiecare proprietar;

a) Cuantumul taxei de reabilitare termică va fi stabilit diferenţiat, în funcţie de documentele justificative cuprinse în documentaţia tehnică, de indicatorii tehnico-economici aprobaţi prin hotărârea consiliului local şi prin hotărârea adunării generale a proprietarilor. Taxa de reabilitare se va calcula aplicând cotele prevazute în Ghidul solicitantului la pct. 1.7. Valoarea finală a taxei de reabilitare va fi calculată de catre Municipiul Zalău dupa terminarea lucrarilor şi va fi formată din cheltuieli comune calculate ca şi cota procentuală proporţional cu cotele părţi indivize din proprietatea comună aferente fiecărei proprietăţi individuale şi a tipului de proprietar precum şi din cheltuieli individuale aferente fiecarui apartament.

Taxa de reabilitare termică instituită prin Hotărâre a Consiliului Local a Municipiului Zalău se urmăreşte şi se execută de UAT în condiţiile Codului de procedură fiscală.
b) Durata de recuperare a sumelor aferente cotei de contribuţie a proprietarilor prin taxa de reabilitare termică, va fi aprobată de Consiliul Local odată cu aprobarea cuantumului taxei.
c) In cazul aplicarii art. 8 din capitolul V, UAT isi va recupera costurile efectuate pana la momentul incetarii contractului din culpa Asociației.

CAPITOLUL V
Incetarea contractului

Art. 8. (1) Prezentul contract încetează prin executarea, de către ambele părţi, a tuturor obligaţiilor ce le revin conform prezentului contract şi legislaţiei aplicabile.

(2) În plus, fața de cazul de încetare prezentat in aliniatul precedent contractul inceteaza de plin drept, fara punerea in întârziere și fără intervenția instanței in cazul în care:

a) **se respinge cererea de finanţare a lucrărilor de intervenţie** , în conformitate cu prevederile Ghidului solicitantului pentru Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale". Programul Operaţional Regional 2014-2020. Acest lucru se va comunica de indata si asociatiei de proprietari

b) **asociatia hotărăşte că nu este de acord cu executarea lucrărilor de intervenţie**, după aprobarea documentaţiei tehnice şi a indicatorilor tehnico-economici dar înaintea începerii execuţiei lucrărilor de intervenţie, cu plata prejudiciului cauzat Municipiului Zalău, pentru sumele cheltuite pentru derularea proiectului până în acea fază, cu dobânda la zi aferentă.

c) **Oricare dintre părţi are dreptul de a considera contractul reziliat de plin drept, cu o notificare prealabilă de 15 zile, fără a fi necesară punerea în întârziere, fără sesizarea instanţei şi de a pretinde daune interese în cazul in care cealaltă parte, din culpa sa, nu îşi îndeplineste obligaţiile asumate prin prezentul contract, sau le îndeplineşte necorespunzător.**

d) **Se constată că, lucrările prevăzute în cererea de finanţare fac obiectul unei alte finanţări din fonduri publice naţionale sau comunitare** sau faptul că a mai beneficiat de finanţare din alte programe naţionale sau comunitare, pentru aceleasi activităti in ultimii 3/5 ani + din modelul de contract finantare.

CAPITOLUL VI
Forţa majoră

Art. 9. În sensul prezentului Contract, forţa majoră reprezintă orice eveniment imprevizibil şi de neînlăturat, intervenit după încheierea prezentului Contract şi care împiedică executarea în tot sau în parte a acestuia, fiind constatată de o autoritate

competentă. Sunt considerate situaţii de forţă majoră, în sensul acestei clauze, împrejurări ca: războaie, calamităţi naturale, epidemii şi alte evenimente similare.

Art. 10. Forta majora exonereaza partile contractante de indeplinirea obligatiilor asumate prin prezentul contract, pe toata perioada in care aceasta actioneaza şi numai dacă a fost notificată corespunzător celeilalte părţi.

Art. 11. Indeplinirea contractului va fi suspendata in perioada de actiune a fortei majore, dar fara a prejudicia drepturile ce li se cuveneau partilor pana la aparitia acesteia.

Art. 12. Partea care invocă forţa majoră are obligaţia de a notifica celeilalte părţi cazul de forţă majoră, în termen de 5 (cinci) zile calendaristice de la data apariţiei acesteia şi de a o dovedi, în condiţiile legii, în termen de cel mult 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la data apariţiei. De asemenea, are obligaţia de a comunica data încetării cazului de forţă majoră, în termen de 5 (cinci) zile calendaristice de la încetare.

Art. 13. Dacă partea care invocă forţa majoră nu procedează la notificarea începerii şi încetării cazului de forţă majoră, în condiţiile şi termenele prevăzute, nu va fi exonerată de răspundere şi va suporta toate daunele provocate celeilalte părţi prin lipsa de notificare.

Art. 14. - Daca forta majora actioneaza sau se estimeaza ca va actiona o perioada mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul sa notifice celeilalte parti incetarea de plin drept a prezentului contract, fara ca vreuna dintre parti sa poata pretinde celeilalte daune-interese.

CAPITOLUL VII
Notificari

Art. 15. În acceptiunea partilor contractante, orice notificare adresata de una dintre acestea celeilalte este valabil indeplinita în principal daca va fi înmânată direct cu semnătură de primire sau trimisă cu confirmare de primire, la adresa/sediul prevazuta/prevazut in partea introductiva a prezentului contract, iar când acest lucru nu se poate realiza prin afișare la sediul/ parterul imobilului/ blocului cu întocmirea unui proces verbal de afișare.

Art. 16. In cazul in care notificarea se face prin posta, ea va fi transmisa, prin scrisoare recomandata, cu confirmare de primire si se considera primita de destinatar la data mentionata de oficiul postal primitor pe aceasta confirmare.

Art. 17. Daca notificarea se trimite prin fax, **e-mail** ea se considera primita in ziua următoare lucrătoare in care a fost expediata, daca aceasta a fost zi lucratoare si daca transmiterea s-a facut pana la ora 12, sau in prima zi lucratoare, daca ziua expedierii faxului era nelucratoare.

CAPITOLUL VIII
Litigii

Art. 18. În cazul in care rezolvarea neintelegerilor nu este posibila pe cale amiabila, ele vor fi supuse spre solutionare instantelor judecatoresti competente din Romania.

CAPITOLUL IX
Clauze finale

Art. 19. (1) In prezentul contract, cu exceptia unei prevederi contrare, cuvintele la forma de singular vor include forma de plural si viceversa, acolo unde acest lucru este permis de context.

(2) Termenul zi ori zile sau orice referire la zile reprezinta zile lucratoare, daca nu se specifica in mod diferit.

Art. 20. Modificarea prezentului contract se face numai prin act aditional incheiat intre partile contractante.

Art. 21. Fac parte integranta din prezentul contract urmatoarele anexe:

- anexa nr. 1 - Hotărârile adunării generale ale proprietarilor nr. 2 din 06.04.2016 si nr. __ din data _____, privind aprobarea participării in proiectul ce va fi pregatit si depus de UAT în cadrul Axei prioritare 3 "Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiții 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"-Operațiunea A "Clădiri rezidențiale"–Programul Operațional Regional 2014-2020 (POR) (in original);
- anexa nr. 2 – Tabele cu semnăturile proprietarilor din blocul de locuinte;

Art. 22. Prezentul contract, impreuna cu anexele care fac parte integranta din acesta, reprezintă voința părților.

Art. 23. Limba care guvernează contractul este limba romana.

Art. 24. Contractul va fi interpretat conform legilor din Romania.

Art. 25. Prezentul contract a fost încheiat astăzi, ..., în două exemplare originale, cate unul pentru fiecare parte, ambele având aceeasi valoare juridică.

Asociatia de proprietari
Bloc M6

Unitatea administrativ teritorială

MUNICIPIUL Zalău
PRIMAR
Ciunt Ionel

L.S.

Secretar
Potroviță Stelian

DIRECTOR ECONOMIC
Ec. Cuibuș Mariana

DIRECTOR EXECUTIV
Tulai Ioan

AVIZAT JURIDIC

ANEXA 8 la HCL 303/10.11.2016
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Balajel Teodor

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN

Anexa 9 la HCL nr. 303 **din** 10.11 **2016**

CONTRACT DE MANDAT
Nr. _____ din _____ 2016

Prezentul contract se încheie în conformitate cu prevederile Codului civil, în baza notificării din partea Municipiului Zalău nr. 70856 din 31.10.2016 şi a Hotărârilor adunării generale ale proprietarilor nr. 1 din data 07.04.2016, nr. ___ din data _____ şi a HCL nr. ___ din data _____.

Prezentul contract se încheie între următoarele părti:

1. **Asociaţia de proprietari Bl. P+8** cu sediul în Municipiul Zalău, denumită în continuare **Asociaţia**

în calitate de **mandant**

şi

Municipiul Zalău, cu sediul în Municipiul Zalău, str. Piaţa Iuliu Maniu, nr. 3, judeţul Sălăj, telefon: 0260/610550, reprezentat de Ciunt Ionel, având funcţia de Primar al Municipiului Zalău şi Potroviţă Stelian – Secretar, ec. Cuibuş Mariana – director economic şi Tulai Ioan - director executiv denumită în continuare Unitatea administrativ-teritorială în calitate de **mandatar.**

CAPITOLUL I
Obiectul contractului

Art. 1. Asociaţia încredinţează Unităţii administrativ- teritoriale a Municipiului Zalău, stabilirea şi efectuarea măsurilor şi acţiunilor ce se impun pentru pregătirea cererii de finanţare cu anexele necesare şi în vederea contractării şi implementarii unui **proiect** pentru cresterea performantei energetice a blocului de locuinte P+8 din Zalău Str. Simion Bărnuţiu, nr. 25, în condiţiile şi cu respectarea prevederilor Ghidului solicitantului pentru Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale". Programul Operaţional Regional 2014-2020 (POR).

CAPITOLUL II
Durata contractului

Art. 2. Contractul de mandat produce efecte de la data semnării de către ambele părţi, până la data recuperării integrale a sumelor datorate de Asociaţia de proprietari cu titlu de contribuţie proprie la acest proiect precum și în situațiile prevazute la cap. 8

CAPITOLUL III
Obligaţiile părtilor contractante

Art. 3. Obligatiile Unităţii administrativ- teritoriale sunt urmatoarele:

a). să depună, în nume propriu, toate demersurile utile şi necesare obţinerii finanţării nerambursabile pentru cresterea performantei energetice a blocului de locuinte/a tronsonului de bloc, în conformitate cu prevederile Ghidului solicitantului pentru Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziţiei către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienţei energetice, a gestionării inteligente a energiei şi a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, şi în sectorul locuinţelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale". Programul Operaţional Regional 2014-2020;
b). să implementeze proiectul finanţat prin Programul Operaţional Regional 2014-2020, Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziţiei către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienţei energetice, a gestionării inteligente a energiei şi a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, şi în sectorul locuinţelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale", cu respectarea contractului de finanţare şi a prevederilor Ghidului solicitantului;
c). să asigure realizarea Expertizei tehnice a clădirii;
d). să asigure realizarea Raportului de audit energetic (RAE), cu anexele specifice;
e). sa asigure intocmirea documentatiei de avizare pentru lucrarile de interventie si sa supuna aprobarii, conform legii şi a cerinţelor din Ghidul solicitantului, indicatorii tehnico-economici pentru lucrările de interventie;
f). să asigure realizarea documentatiei Documentatiei de avizare a lucrarilor de interventie (DALI) si a Proiectului tehnic (PT)
g). sa transmită documentatia DALI Asociatiei de proprietari pentru a aproba prin hotararea adunarii generale intervenţiile/măsurile de creştere a eficienţei energetice şi a-si asuma indicatorii tehnico-economici faza DALI;
h). să emită, în condiţiile legii, certificatul de urbanism, autorizatia de construire şi ulterior, ordinul de începere a lucrarilor de reabilitare;
i). să suporte toate cheltuielile necesare depunerii cererii de finanţare şi celor ce apar în perioada de evaluare până la semnarea contractului de finanţare;
j). să contracteze, după semnarea contractului de finanţare aferent Axei prioritară 3 "Sprijinirea tranziţiei către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienţei energetice, a gestionării inteligente a energiei şi a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, şi în sectorul locuinţelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale", Programul Operaţional Regional 2014-2020, executarea lucrărilor de intervenţie, conform legislaţiei în vigoare;
k). să efectueze, la finalul lucrărilor calculul valorii taxei de reabilitare ce revine fiecărui proprietar în parte, în funcţie de lucrările efectiv realizate la fiecare apartament şi să comunice aceste sume asociaţiei de proprietari;
l). să asigure **co-finanţarea cheltuielilor eligibile** ale proiectului finanţat în cadrul Programului Operaţional Regional 2014-2020, conform prevederilor din Ghidul solicitantului cap. 3, pct 3.1 par. 3 *"Ratele de co-finanţare aplicabile pentru cheltuielile eligibile sunt:*

- *60% din totalul cheltuielilor eligibile ale proiectelor - Fondul European de Dezvoltare Regională şi bugetul de stat;*

- *40% din totalul cheltuielilor eligibile ale proiectelor - UAT şi Asociaţia de proprietari.*

UAT, în calitate de solicitant, are obligaţia de a asigura resursele financiare pentru acoperirea tuturor cheltuielilor aferente componentelor cererii de finanţare (cheltuieli eligibile şi neeligibile), în condiţiile rambursării a maxim 60% din cheltuielile eligibile din FEDR şi de la bugetul de stat, respectiv recuperării ulterioare a contribuţiei ce revine fiecărei asociaţii de proprietari din valoarea componentei respective (cheltuieli eligibile şi neeligibile).''

m). să finanţeze toate **costurile neeligibile** ale proiectului, respectiv: cheltuieli neeligibile cu recuperarea ulterioară de la asociaţia de proprietari a cheltuielilor neeligibile ce ii revin acesteia din urmă, conform prevederilor Ghidului solicitantului si ale Capitolului IV din prezentul contract;

n). să asigure resursele financiare necesare implementării optime a proiectului, în condiţiile rambursării ulterioare a maxim 60% din cheltuielile eligibile din instrumente structurale şi de la bugetul de stat, respectiv cu recuperarea ulterioară de la asociaţia de proprietari;

o). să pună la dispoziţia asociaţiei de proprietari, la solicitarea acesteia, în copie xerox sau în format electronic, orice document privind lucrările de intervenţie propuse, respectiv realizate;

p). să organizeze receptia la terminarea lucrărilor şi recepţia finală după expirarea garanţiei de bună execuţie, cu invitarea reprezentantilor asociatiei de proprietari;

r). după caz, dacă pe parcursul executării contractului de lucrări costul interventiei se modifică, cu respectarea legislaţiei din domeniul achiziţiilor publice, să intocmească şi să transmită Asociatiei spre aprobare si semnare actul aditional la prezentul contract cu noii indicatori tehnico-economici şi valoarea finală a lucrărilor de intervenţie, implicit sumele finale aferente cotelor de participare ale celor două părţi la cheltuielile eligibile ale proiectului;

s). sa predea Asociaţiei cartea tehnica a constructiei, la finalizarea implementării proiectului, completata conform legislatiei in vigoare, in format electronic;

ş). să transfere Asociaţiei bunurile, echipamentele sau instalaţiile achiziţionate prin proiect (lift+dupa caz, placa permanentă);

t). să inştiinţeze Asociaţia asupra existentei oricărei situaţii de natură să îi prejudicieze interesele, precum şi asupra acţiunilor intreprinse prin Direcţia Patrimoniu şi Direcţia Tehnică.

Art. 4. Obligatiile asociației de proprietari

4. 1) Asociatia de proprietari are următoarele obligaţii:

a). să supună spre aprobare Adunării generale a Asociaţiei de Proprietari şi să îşi însuşească prin semnare prezentul contract precum și actele modificatoare ale acestuia, inclusiv emiterea de hotărîri ale asociației, indicatorii tehnico economici, valorile şi durata de execuţie aferente proiectului, stabilite în documentaţia tehnică, cunoscând că valorile pot suferi modificari ca urmare a evaluarii tehnico-financiare realizate de finantator, in urma achizitiilor publice prevăzute în cererea de finanțare, precum și a derulării contractelor.

b). în cazul în care denunţă unilateral contractul, să constituie/ să transfere Unităţii administrativ teritoriale sumele corespunzătoare ratei de co-finanţare a cheltuielilor proiectului, ce revin Asociaţiei de proprietari

c). să constituie/ să transfere, conform dispoziţiilor Capitolului IV. Mecanismul de recuperare, Unităţii administrativ teritoriale sumele reprezentând contribuţia Asociaţiei de proprietari la cheltuielile eligibile si neeligibile ale proiectului, conform prevederilor Ghidului cap. 3 pct. 3.2 lit. B pct. 6:

"Contribuţia Asociaţiei/lor de proprietari din bloc (cheltuieli eligibile si neeligibile) este:

I. 100% din valoarea cheltuielilor aferente C+M+E corespunzătoare:

- *apartamentelor cu destinaţie locuinţă (inclusiv a apartementelor declarate la ONRC ca sedii sociale de firmă, care nu desfăşoară activitate economică) aflate în proprietatea persoanelor juridice, a UAT sau a autorităţilor şi instituţiilor publice*
- *apartamentele cu destinaţie de spaţii comerciale sau spaţii cu altă destinaţie decât cea de locuinţă, aflate în proprietatea persoanelor fizice, a persoanelor juridice,, a UAT sau a autorităţilor şi instituţiilor publice.*

Proprietarii vor suporta în proporţie de 100% cheltuielile ce revin spaţiilor respective, proporţional cu cota-parte indiviză de proprietate.

II. 25% din valoarea cheltuielilor aferente C+M+E (cheltuieli eligibile) şi 25% din valoarea cheltuielilor aferente C+M+E (cheltuieli neeligibile) corespunzătoare

- *apartamentelor cu destinaţie locuinţă (inclusiv a apartamentelor declarate la ONRC ca sedii sociale de firmă, care nu desfăşoară activitate economică) aflate în proprietatea persoanelor fizice."*

d). În cazul în care deţine, să pună la dispoziţia Unităţii administrativ- teritoriale cartea tehnică a imobilului, fişa tehnică a imobilului sau orice alt document din care să rezulte faptul că blocul a fost construit în perioada 1950- 1990;

e). să împuternicească preşedintele, vicepresedintele asociaţiei de proprietari sau orice alt proprietar membru al asociaţiei de proprietari, să semneze contractul de mandat şi actele adiţionale ale acestuia;

f). să desemneze unul sau mai multi reprezentanti care să participe la şedinţele de progres, la recepţia la terminarea lucrărilor şi pentru recepţia finală;

g). să desemneze unul sau mai multi reprezentanti care să verifice existenţa lucrărilor individuale din fiecare apartament aşa cu reiese din procesul verbal întocmit pentru fiecare apartament în parte la finalul lucrărilor şi să vizeze aceste procese verbale;

h). să asigure, pe o perioadă de cel puţin 5 ani după finalizarea lucrarilor, mentinerea imobilului reabilitat termic în condiţii similare cu cele existente la data încheierii Procesului verbal de recepţie finală.

i). să asigure reprezentanţilor Unitatii administrativ teritoriale / Agenţiei de Dezvoltare Regională Nord Vest/ Directiei Generale Autoritatea de Management pentru Programul Operational Regional din cadrul Ministerului Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice şi/sau altor structuri care reprezintă **Ministerul Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice sau alte instituţii** cu atribuţii de control / verificare / audit privind finanţările nerambursabile din fondurile structurale, accesul în vederea efectuării unor misiuni de control pe perioada de implementare a proiectului, dar şi

postimplementare, pe durata contractului de finanţare, inclusiv până la expirarea termenului de 5 ani de la data închiderii oficiale a Programului Operaţional Regional 2014-2020.
j). să preia prin proces verbal de predare – primire placa permanentă ce se va monta pe una din faţadele blocului, după finalizarea execuţiei, prin care se face promovarea obligatorie a finanţatorilor şi a proiectului, şi să o păstreze astfel montată timp de cinci ani de la finalizarea POR 2014-2020 (orientativ 2028), conform celor cerute prin Manualul de Identitate Vizuală pentru POR 2014-2020.
k). Asociaţia de proprietari se obligă faţă de Municipiul Zalău să pună la dispoziţia exectării lucrărilor de intervenţie amplasamentul ce face obiectul lucrarilor liber de sarcini şi constructii neautorizate, inclusiv prin permiterea executării lucrărilor din interiorul locuinţelor şi spaţiilor cu altă destinaţie, atunci când prin natura lucrărilor se impune. În cazul imposibilităţii executării lucrărilor de intervenţie din culpa proprietarilor, asociaţiei de proprietari va răspunde, in solidar cu proprietarii de apartamente din bloc, material pentru orice pagubă produsă Municipiului Zalău, inclusiv cele legate de acordarea finanţării nerambursabile;
l). Asociaţia de proprietari va informa în mod expres proprietarii de locuinţe/ spaţii cu altă destinaţie despre existenţa la nivelul blocului de locuinţe a unor situaţii particulare, astfel cum sunt definite în Anexa 3.1.A.4 din Ghidul solicitantului şi va face toate diligenţele necesare pentru îndeplinirea masurilor necesare eligibilităţii proiectului, inclusiv pe cale judiciară dacă se impune.
m). Să preia reclamaţiile proprietarilor pe care să le verifice, centralizeze şi să le transmită către UAT.

4. 2). Obligatiile preşedintelui asociatiei de proprietari sau ale persoanei mandatate expres pentru indeplinirea obligaţiilor acestuia sunt:
a). să informeze proprietarii, prin afişarea în maxim 3 zile lucrătoare la avizierul asociaţiei, a tuturor documentelor primite/transmise de la/la Unitatea administrativ-teritorială sau a unui anunţ privind posibilitatea consultării acestora, dacă sunt voluminoase şi nu se pot afişa;
b). să convoace **adunarea generală extraordinară** a proprietarilor în maxim 3 zile lucrătoare după primirea de la Unitatea administrativ - teritorială a indicatorilor tehnico-economici pentru semnarea hotărârilor şi actelor aditionale, a valorilor şi a lucrărilor de intervenţie, precum şi pentru stabilirea cotelor de participare în sarcina fiecarui proprietar;
c). **să supună spre aprobare** adunării generale a proprietarilor modificările apărute în procesul de pregătire, contractare, implementare a proiectului şi postimplementare, privind:
1. indicatorii tehnico-economici;
2. cuantumul sumei aferente ratei de co-finanţare a cheltuielilor eligibile ce revine Asociaţiei;
3. cuantumul sumei reprezentând cota de participare în sarcina fiecărui proprietar de apartament cu destinaţia locuinţă, pentru constituirea sumelor aferente co-finanţării cheltuielilor eligibile ce revin Asociaţiei în cadrul proiectului şi cota/ cotele de cheltuieli neeligibile ce le revine;

d). să solicite acordul scris al proprietarilor de apartamente cu altă destinatie decât locuinţa, respectiv de spaţii comerciale, privind sumele aferente lucrărilor de reabilitare termică a acestora, în condiţiile în care aceste cheltuieli sunt suportate în totalitate de proprietari;

4.3. Obligaţiile proprietarilor de apartamente/ spaţii din bloc

a). acolo unde lucrările o impun, să permită accesul în apartament al echipei de lucrători ;
b). acolo unde s-au realizat extinderi/ lucrari neautorizare să obţină autorizatia de construcţie pâna cel târziu în termen de 25 zile lucrătoare de la comunicarea de către UAT Municipiul Zalău a declanşării perioadei precontractuale, aşa cum s-au obligat prin declaraţia pe proprie răspundere completată;
c). daca nu s-a obţinut autorizatie de construcţie să demoleze/ inlature pe cheltuiala proprie extinderile/ lucrările neautorizate pâna la data începerii lucrărilor de execuţie a reabilitării termice ;
d). să faciliteze accesul echipei de lucători in spaţiile comune (terasa/ pod/ subsol/ uscatoare etc) şi, dacă e necesar, să elibereze aceste spaţii ;
e). să colaboreze cu preşedintele/ comitetul executiv al asociaţiei de proprietari pe toată perioada derulării lucrărilor ; toate reclamaţiile atât din perioada executiei lucrărilor cât şi după terminarea acestora vor fi trasmise preşedintelui/ comitetului asociaţiei de proprietari pentru a fi centralizate şi transmise către UAT Municipiul Zalău ;
f). sa respecte obligaţiile post-implementare cu privire la interzicerea, pe o perioadă de cel puţin 5 ani după recepţia lucrărilor, a oricăror intervenţii efectuate asupra termoizolaţiei.

Art. 5. Asociaţia nu poate solicita modificari ale proiectului ulterior emiterii autorizaţiei de construire.

Art. 6. Obligaţii ale părtilor, stipulate expres în Ghidul solicitantului pentru Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziţiei către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienţei energetice, a gestionării inteligente a energiei şi a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, şi în sectorul locuinţelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale". Programul Operaţional Regional 2014-2020 (POR), anexa 3.1.A.4 "Situaţii particulare aplicabile":

a). În perioada de pregătire, evaluare şi contractare a cererii de finanţare, asociaţia va comunica in termen de 7 zile calendaristice Municipiului Zalău orice modificare a proprietarului/ destinaţiei unui apartament astfel:

a (1). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane fizice în proprietatea unei persoane juridice, a Unităţii Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităţilor sau instituţiilor publice sau îşi schimbă destinaţia din spaţiu de locuit în spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie, vor creşte corespunzător cheltuielile neeligibile ale proiectului, deci ale asociatiei de proprietari, şi este nevoie de acordul noului proprietar al

apartamentului devenit spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie decât cea de locuinţă pentru lucrările de investiţie propuse;

a (2). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane juridice, a Unităţii Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităţilor sau instituţiilor publice în proprietatea unei persoane fizice (având destinaţie de locuinţă) sau îşi schimbă destinaţa din spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie în spaţiu de locuit, având ca nou proprietar o persoană fizică, cheltuielile eligibile ale asociatiei vor creste, crescând corespunzător cheltuielile eligibile ale proiectului, fiind nevoie de acordul noului proprietar pentru lucrările propuse;

b). În **perioada de implementare a proiectelor**, după semnarea contractului de finanţare, în cazul în care apar modificări ale tipului de proprietar/de destinaţie a apartamentelor:

b (1). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane fizice în proprietatea unei persoane juridice, a Unităţii Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităţilor sau instituţiilor publice sau îşi schimbă destinaţia din spaţiu de locuit în spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie, vor creşte corespunzător cheltuielile neeligibile ale proiectului, fiind suportate de proprietar/de Asociaţia de Proprietari (dacă decide în acest sens);

b (2). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane juridice, a Unităţii Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităţilor sau instituţiilor publice în proprietatea unei persoane fizice (având destinaţie de locuinţă) sau îşi schimbă destinaţia din spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie în spaţiu de locuit (având proprietar persoană fizică) bugetul proiectului va rămâne neschimbat, întrucât cheltuielile eligibile ale proiectului nu pot creşte după semnarea contractului.

CAPITOLUL IV
Mecanismul de recuperare a cheltuielilor eligibile si neeligibile

Art. 7. Sumele aferente cotei de contribuţie a asociaţiei de proprietari se vor recupera prin plata de către fiecare proprietar de apartament/ spaţii cu altă destinaţie din bloc, sub formă de taxă specială pentru reabilitarea termică instituită de Municipiul Zalău şi comunicată Asociaţiei de proprietari. Asociaţia de proprietari va aduce la cunoştinţă proprietarilor cuantumul ce este stabilit pentru fiecare proprietar;

a) Cuantumul taxei de reabilitare termică va fi stabilit diferenţiat, în funcţie de documentele justificative cuprinse în documentaţia tehnică, de indicatorii tehnico-economici aprobaţi prin hotărârea consiliului local şi prin hotărârea adunării generale a proprietarilor. Taxa de reabilitare se va calcula aplicând cotele prevazute în Ghidul solicitantului la pct. 1.7. Valoarea finală a taxei de reabilitare va fi calculată de catre Municipiul Zalău dupa terminarea lucrarilor şi va fi formată din cheltuieli comune calculate ca şi cota procentuală proporţional cu cotele părţi indivize din proprietatea comună aferente fiecărei proprietăţi individuale şi a tipului de proprietar precum şi din cheltuieli individuale aferente fiecarui apartament.

Taxa de reabilitare termică instituită prin Hotărâre a Consiliului Local a Municipiului Zalău se urmăreşte şi se execută de UAT în condiţiile Codului de procedură fiscală.
b) Durata de recuperare a sumelor aferente cotei de contribuţie a proprietarilor prin taxa de reabilitare termică, va fi aprobată de Consiliul Local odată cu aprobarea cuantumului taxei.
c) In cazul aplicarii art. 8 din capitolul V, UAT isi va recupera costurile efectuate pana la momentul incetarii contractului din culpa Asociației.

CAPITOLUL V
Incetarea contractului

Art. 8. (1) Prezentul contract încetează prin executarea, de către ambele părţi, a tuturor obligaţiilor ce le revin conform prezentului contract şi legislaţiei aplicabile.

(2) În plus, fața de cazul de încetare prezentat in aliniatul precedent contractul inceteaza de plin drept, fara punerea in întârziere și fără intervenția instanței in cazul în care:

a) **se respinge cererea de finanţare a lucrărilor de intervenţie** , în conformitate cu prevederile Ghidului solicitantului pentru Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei şi a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, şi în sectorul locuințelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale". Programul Operaţional Regional 2014-2020. Acest lucru se va comunica de indata si asociatiei de proprietari

b) **asociatia hotărăşte că nu este de acord cu executarea lucrărilor de intervenţie**, după aprobarea documentaţiei tehnice şi a indicatorilor tehnico-economici dar înaintea începerii execuţiei lucrărilor de intervenţie, cu plata prejudiciului cauzat Municipiului Zalău, pentru sumele cheltuite pentru derularea proiectului până în acea fază, cu dobânda la zi aferentă.

c) **Oricare dintre părţi are dreptul de a considera contractul reziliat de plin drept, cu o notificare prealabilă de 15 zile, fără a fi necesară punerea în întârziere, fără sesizarea instanţei şi de a pretinde daune interese în cazul in care cealaltă parte, din culpa sa, nu îşi îndeplineste obligaţiile asumate prin prezentul contract, sau le îndeplineşte necorespunzător.**

d) **Se constată că, lucrările prevăzute în cererea de finanţare fac obiectul unei alte finanţări din fonduri publice naţionale sau comunitare** sau faptul că a mai beneficiat de finanţare din alte programe naţionale sau comunitare, pentru aceleasi activități in ultimii 3/5 ani + din modelul de contract finantare.

CAPITOLUL VI
Forţa majoră

Art. 9. În sensul prezentului Contract, forţa majoră reprezintă orice eveniment imprevizibil şi de neînlăturat, intervenit după încheierea prezentului Contract şi care împiedică executarea în tot sau în parte a acestuia, fiind constatată de o autoritate

competentă. Sunt considerate situaţii de forţă majoră, în sensul acestei clauze, împrejurări ca: războaie, calamităţi naturale, epidemii şi alte evenimente similare.

Art. 10. Forta majora exonereaza partile contractante de indeplinirea obligatiilor asumate prin prezentul contract, pe toata perioada in care aceasta actioneaza şi numai dacă a fost notificată corespunzător celeilalte părţi.

Art. 11. Indeplinirea contractului va fi suspendata in perioada de actiune a fortei majore, dar fara a prejudicia drepturile ce li se cuveneau partilor pana la aparitia acesteia.

Art. 12. Partea care invocă forţa majoră are obligaţia de a notifica celeilalte părţi cazul de forţă majoră, în termen de 5 (cinci) zile calendaristice de la data apariţiei acesteia şi de a o dovedi, în condiţiile legii, în termen de cel mult 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la data apariţiei. De asemenea, are obligaţia de a comunica data încetării cazului de forţă majoră, în termen de 5 (cinci) zile calendaristice de la încetare.

Art. 13. Dacă partea care invocă forţa majoră nu procedează la notificarea începerii şi încetării cazului de forţă majoră, în condiţiile şi termenele prevăzute, nu va fi exonerată de răspundere şi va suporta toate daunele provocate celeilalte părţi prin lipsa de notificare.

Art. 14. - Daca forta majora actioneaza sau se estimeaza ca va actiona o perioada mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul sa notifice celeilalte parti incetarea de plin drept a prezentului contract, fara ca vreuna dintre parti sa poata pretinde celeilalte daune-interese.

CAPITOLUL VII
Notificari

Art. 15. În acceptiunea partilor contractante, orice notificare adresata de una dintre acestea celeilalte este valabil indeplinita în principal daca va fi înmânată direct cu semnătură de primire sau trimisă cu confirmare de primire, la adresa/sediul prevazuta/prevazut in partea introductiva a prezentului contract, iar când acest lucru nu se poate realiza prin afișare la sediul/ parterul imobilului/ blocului cu întocmirea unui proces verbal de afișare.

Art. 16. In cazul in care notificarea se face prin posta, ea va fi transmisa, prin scrisoare recomandata, cu confirmare de primire si se considera primita de destinatar la data mentionata de oficiul postal primitor pe aceasta confirmare.

Art. 17. Daca notificarea se trimite prin fax, **e-mail** ea se considera primita in ziua următoare lucrătoare in care a fost expediata, daca aceasta a fost zi lucratoare si daca transmiterea s-a facut pana la ora 12, sau in prima zi lucratoare, daca ziua expedierii faxului era nelucratoare.

CAPITOLUL VIII
Litigii

Art. 18. În cazul in care rezolvarea neintelegerilor nu este posibila pe cale amiabila, ele vor fi supuse spre solutionare instantelor judecatoresti competente din Romania.

CAPITOLUL IX
Clauze finale

Art. 19. (1) In prezentul contract, cu exceptia unei prevederi contrare, cuvintele la forma de singular vor include forma de plural si viceversa, acolo unde acest lucru este permis de context.

(2) Termenul zi ori zile sau orice referire la zile reprezinta zile lucratoare, daca nu se specifica in mod diferit.

Art. 20. Modificarea prezentului contract se face numai prin act aditional incheiat intre partile contractante.

Art. 21. Fac parte integranta din prezentul contract urmatoarele anexe:

- anexa nr. 1 - Hotărârile adunării generale ale proprietarilor nr. 1 din 07.04.2016 si nr. __ din data _____, privind aprobarea participării in proiectul ce va fi pregatit si depus de UAT în cadrul Axei prioritare 3 "Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale"–Programul Operaţional Regional 2014-2020 (POR) (in original);
- anexa nr. 2 – Tabele cu semnăturile proprietarilor din blocul de locuinte;

Art. 22. Prezentul contract, impreuna cu anexele care fac parte integranta din acesta, reprezintă voinţa părţilor.

Art. 23. Limba care guvernează contractul este limba romana.

Art. 24. Contractul va fi interpretat conform legilor din Romania.

Art. 25. Prezentul contract a fost încheiat astăzi, ..., în două exemplare originale, cate unul pentru fiecare parte, ambele având aceeasi valoare juridică.

Asociatia de proprietari
"Bl. P+8"

L.S.

Unitatea administrativ teritorială

MUNICIPIUL Zalău
PRIMAR
Ciunt Ionel

Secretar
Potroviță Stelian

DIRECTOR ECONOMIC
Ec. Cuibuș Mariana

DIRECTOR EXECUTIV
Tulai Ioan

AVIZAT JURIDIC

ANEXA 9 la HCL 303/10.11.2016
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Balajel Teodor

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA ȘTELIAN

Anexa 10 la HCL nr.303 din 10. 11 2016

CONTRACT DE MANDAT
Nr. _____ din _____ 2016

Prezentul contract se încheie în conformitate cu prevederile Codului civil, în baza notificării din partea Municipiului Zalău nr. 70856 din 31.10.2016 şi a Hotărârilor adunării generale ale proprietarilor nr. 2 din data 04.04.2016, nr. ___ din data _____ şi a HCL nr. ___ din data _____.

Prezentul contract se încheie între următoarele părti:

1. **Asociaţia de proprietari V1** cu sediul în Municipiul Zalău, denumită în continuare **Asociaţia** în calitate de **mandant**

şi

Municipiul Zalău, cu sediul în Municipiul Zalău, str. Piaţa Iuliu Maniu, nr. 3, judeţul Sălăj, telefon: 0260/610550, reprezentat de Ciunt Ionel, având funcţia de Primar al Municipiului Zalău şi Potroviţă Stelian – Secretar, ec. Cuibuş Mariana – director economic şi Tulai Ioan - director executiv denumită în continuare Unitatea administrativ-teritorială în calitate de **mandatar**

CAPITOLUL I
Obiectul contractului

Art. 1. Asociaţia încredinţează Unităţii administrativ- teritoriale a Municipiului Zalău, stabilirea şi efectuarea măsurilor şi acţiunilor ce se impun pentru pregătirea cererii de finanţare cu anexele necesare şi în vederea contractării şi implementarii unui **proiect** pentru cresterea performantei energetice a blocului de locuinte V1 din Zalău Str. Crişan, nr. 2, în condiţiile şi cu respectarea prevederilor Ghidului solicitantului pentru Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziţiei către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienţei energetice, a gestionării inteligente a energiei şi a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, şi în sectorul locuinţelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale". Programul Operaţional Regional 2014-2020 (POR).

CAPITOLUL II
Durata contractului

Art. 2. Contractul de mandat produce efecte de la data semnării de către ambele părţi, până la data recuperării integrale a sumelor datorate de Asociaţia de proprietari cu titlu de contribuţie proprie la acest proiect precum şi în situaţiile prevazute la cap. 8

CAPITOLUL III
Obligaţiile părtilor contractante

Art. 3. Obligatiile Unităţii administrativ- teritoriale sunt urmatoarele:

a). să depună, în nume propriu, toate demersurile utile şi necesare obţinerii finanţării nerambursabile pentru cresterea performantei energetice a blocului de locuinte/a tronsonului de bloc, în conformitate cu prevederile Ghidului solicitantului pentru Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale". Programul Operaţional Regional 2014-2020;
b). să implementeze proiectul finanţat prin Programul Operaţional Regional 2014-2020, Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale", cu respectarea contractului de finanţare şi a prevederilor Ghidului solicitantului;
c). să asigure realizarea Expertizei tehnice a clădirii;
d). să asigure realizarea Raportului de audit energetic (RAE), cu anexele specifice;
e). sa asigure intocmirea documentatiei de avizare pentru lucrarile de interventie si sa supuna aprobarii, conform legii şi a cerinţelor din Ghidul solicitantului, indicatorii tehnico-economici pentru lucrările de interventie;
f). să asigure realizarea documentatiei Documentatiei de avizare a lucrarilor de interventie (DALI) si a Proiectului tehnic (PT)
g). sa transmită documentatia DALI Asociatiei de proprietari pentru a aproba prin hotararea adunarii generale intervenţiile/măsurile de creştere a eficienţei energetice și a-si asuma indicatorii tehnico-economici faza DALI;
h). să emită, în condiţiile legii, certificatul de urbanism, autorizatia de construire şi ulterior, ordinul de începere a lucrarilor de reabilitare;
i). să suporte toate cheltuielile necesare depunerii cererii de finanţare şi celor ce apar în perioada de evaluare până la semnarea contractului de finanţare;
j). să contracteze, după semnarea contractului de finanţare aferent Axei prioritară 3 "Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale", Programul Operaţional Regional 2014-2020, executarea lucrărilor de intervenţie, conform legislaţiei în vigoare;
k). să efectueze, la finalul lucrărilor calculul valorii taxei de reabilitare ce revine fiecărui proprietar în parte, în funcţie de lucrările efectiv realizate la fiecare apartament şi să comunice aceste sume asociaţiei de proprietari;
l). să asigure **co-finanţarea cheltuielilor eligibile** ale proiectului finanţat în cadrul Programului Operaţional Regional 2014-2020, conform prevederilor din Ghidul solicitantului cap. 3, pct 3.1 par. 3 *"Ratele de co-finanţare aplicabile pentru cheltuielile eligibile sunt:*

- *60% din totalul cheltuielilor eligibile ale proiectelor - Fondul European de Dezvoltare Regională şi bugetul de stat;*

- *40% din totalul cheltuielilor eligibile ale proiectelor - UAT şi Asociaţia de proprietari.*

UAT, în calitate de solicitant, are obligaţia de a asigura resursele financiare pentru acoperirea tuturor cheltuielilor aferente componentelor cererii de finanţare (cheltuieli eligibile şi neeligibile), în condiţiile rambursării a maxim 60% din cheltuielile eligibile din FEDR şi de la bugetul de stat, respectiv recuperării ulterioare a contribuţiei ce revine fiecărei asociaţii de proprietari din valoarea componentei respective (cheltuieli eligibile şi neeligibile).''

m). să finanţeze toate **costurile neeligibile** ale proiectului, respectiv: cheltuieli neeligibile cu recuperarea ulterioară de la asociaţia de proprietari a cheltuielilor neeligibile ce ii revin acesteia din urmă, conform prevederilor Ghidului solicitantului si ale Capitolului IV din prezentul contract;

n). să asigure resursele financiare necesare implementării optime a proiectului, în condiţiile rambursării ulterioare a maxim 60% din cheltuielile eligibile din instrumente structurale şi de la bugetul de stat, respectiv cu recuperarea ulterioară de la asociaţia de proprietari;

o). să pună la dispoziţia asociaţiei de proprietari, la solicitarea acesteia, în copie xerox sau în format electronic, orice document privind lucrările de intervenţie propuse, respectiv realizate;

p). să organizeze receptia la terminarea lucrărilor şi recepţia finală după expirarea garanţiei de bună execuţie, cu invitarea reprezentantilor asociatiei de proprietari;

r). după caz, dacă pe parcursul executării contractului de lucrări costul interventiei se modifică, cu respectarea legislaţiei din domeniul achiziţiilor publice, să intocmească şi să transmită Asociatiei spre aprobare si semnare actul aditional la prezentul contract cu noii indicatori tehnico-economici şi valoarea finală a lucrărilor de intervenţie, implicit sumele finale aferente cotelor de participare ale celor două părţi la cheltuielile eligibile ale proiectului;

s). sa predea Asociaţiei cartea tehnica a constructiei, la finalizarea implementării proiectului, completata conform legislatiei in vigoare, in format electronic;

ş). să transfere Asociaţiei bunurile, echipamentele sau instalaţiile achiziţionate prin proiect (lift+dupa caz, placa permanentă);

t). să inştiinţeze Asociaţia asupra existentei oricărei situaţii de natură să îi prejudicieze interesele, precum şi asupra acţiunilor intreprinse prin Direcţia Patrimoniu şi Direcţia Tehnică.

Art. 4. Obligatiile asociaţiei de proprietari

4. 1) Asociatia de proprietari are următoarele obligaţii:

a). să supună spre aprobare Adunării generale a Asociaţiei de Proprietari şi să îşi însuşească prin semnare prezentul contract precum şi actele modificatoare ale acestuia, inclusiv emiterea de hotărîri ale asociaţiei, indicatorii tehnico economici, valorile şi durata de execuţie aferente proiectului, stabilite în documentaţia tehnică, cunoscând că valorile pot suferi modificari ca urmare a evaluarii tehnico-financiare realizate de finantator, in urma achizitiilor publice prevăzute în cererea de finanţare, precum şi a derulării contractelor.

b). în cazul în care denunţă unilateral contractul, să constituie/ să transfere Unităţii administrativ teritoriale sumele corespunzătoare ratei de co-finanţare a cheltuielilor proiectului, ce revin Asociaţiei de proprietari

c). să constituie/ să transfere, conform dispoziţiilor Capitolului IV. Mecanismul de recuperare, Unităţii administrativ teritoriale sumele reprezentând contribuţia Asociaţiei de proprietari la cheltuielile eligibile si neeligibile ale proiectului, conform prevederilor Ghidului cap. 3 pct. 3.2 lit. B pct. 6:

"Contribuţia Asociaţiei/lor de proprietari din bloc (cheltuieli eligibile si neeligibile) este:

I. 100% din valoarea cheltuielilor aferente C+M+E corespunzătoare:

- *apartamentelor cu destinaţie locuinţă (inclusiv a apartementelor declarate la ONRC ca sedii sociale de firmă, care nu desfăşoară activitate economică) aflate în proprietatea persoanelor juridice, a UAT sau a autorităţilor şi instituţiilor publice*
- *apartamentele cu destinaţie de spaţii comerciale sau spaţii cu altă destinaţie decât cea de locuinţă, aflate în proprietatea persoanelor fizice, a persoanelor juridice,, a UAT sau a autorităţilor şi instituţiilor publice.*

Proprietarii vor suporta în proporţie de 100% cheltuielile ce revin spaţiilor respective, proporţional cu cota-parte indiviză de proprietate.

II. 25% din valoarea cheltuielilor aferente C+M+E (cheltuieli eligibile) şi 25% din valoarea cheltuielilor aferente C+M+E (cheltuieli neeligibile) corespunzătoare

- *apartamentelor cu destinaţie locuinţă (inclusiv a apartamentelor declarate la ONRC ca sedii sociale de firmă, care nu desfăşoară activitate economică) aflate în proprietatea persoanelor fizice."*

d). În cazul în care deţine, să pună la dispoziţia Unităţii administrativ- teritoriale cartea tehnică a imobilului, fişa tehnică a imobilului sau orice alt document din care să rezulte faptul că blocul a fost construit în perioada 1950- 1990;

e). să împuternicească preşedintele, vicepresedintele asociaţiei de proprietari sau orice alt proprietar membru al asociaţiei de proprietari, să semneze contractul de mandat şi actele adiţionale ale acestuia;

f). să desemneze unul sau mai multi reprezentanti care să participe la şedinţele de progres, la recepţia la terminarea lucrărilor şi pentru recepţia finală;

g). să desemneze unul sau mai multi reprezentanti care să verifice existenţa lucrărilor individuale din fiecare apartament aşa cu reiese din procesul verbal întocmit pentru fiecare apartament în parte la finalul lucrărilor şi să vizeze aceste procese verbale;

h). să asigure, pe o perioadă de cel puţin 5 ani după finalizarea lucrarilor, mentinerea imobilului reabilitat termic în condiţii similare cu cele existente la data încheierii Procesului verbal de recepţie finală.

i). să asigure reprezentanţilor Unitatii administrativ teritoriale / Agenţiei de Dezvoltare Regională Nord Vest/ Directiei Generale Autoritatea de Management pentru Programul Operational Regional din cadrul Ministerului Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice şi/sau altor structuri care reprezintă **Ministerul Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice sau alte instituţii** cu atribuţii de control / verificare / audit privind finanţările nerambursabile din fondurile structurale, accesul în vederea efectuării unor misiuni de control pe perioada de implementare a proiectului, dar şi

postimplementare, pe durata contractului de finanţare, înclusiv până la expirarea termenului de 5 ani de la data închiderii oficiale a Programului Operaţional Regional 2014-2020.

j). să preia prin proces verbal de predare – primire placa permanentă ce se va monta pe una din faţadele blocului, după finalizarea execuţiei, prin care se face promovarea obligatorie a finanţatorilor şi a proiectului, şi să o păstreze astfel montată timp de cinci ani de la finalizarea POR 2014-2020 (orientativ 2028), conform celor cerute prin Manualul de Identitate Vizuală pentru POR 2014-2020.

k). Asociaţia de proprietari se obligă faţă de Municipiul Zalău să pună la dispoziţia exectării lucrărilor de intervenţie amplasamentul ce face obiectul lucrarilor liber de sarcini şi constructii neautorizate, inclusiv prin permiterea executării lucrărilor din interiorul locuinţelor şi spaţiilor cu altă destinaţie, atunci când prin natura lucrărilor se impune. În cazul imposibilităţii executării lucrărilor de intervenţie din culpa proprietarilor, asociaţiei de proprietari va răspunde, in solidar cu proprietarii de apartamente din bloc, material pentru orice pagubă produsă Municipiului Zalău, inclusiv cele legate de acordarea finanţării nerambursabile;

l). Asociaţia de proprietari va informa în mod expres proprietarii de locuinţe/ spaţii cu altă destinaţie despre existenţa la nivelul blocului de locuinţe a unor situaţii particulare, astfel cum sunt definite în Anexa 3.1.A.4 din Ghidul solicitantului şi va face toate diligenţele necesare pentru îndeplinirea masurilor necesare eligibilităţii proiectului, inclusiv pe cale judiciară dacă se impune.

m). Să preia reclamaţiile proprietarilor pe care să le verifice, centralizeze şi să le transmită către UAT.

4. 2). Obligatiile preşedintelui asociatiei de proprietari sau ale persoanei mandatate expres pentru indeplinirea obligaţiilor acestuia sunt:

a). să informeze proprietarii, prin afişarea în maxim 3 zile lucrătoare la avizierul asociaţiei, a tuturor documentelor primite/transmise de la/la Unitatea administrativ-teritorială sau a unui anunţ privind posibilitatea consultării acestora, dacă sunt voluminoase şi nu se pot afişa;

b). să convoace **adunarea generală extraordinară** a proprietarilor în maxim 3 zile lucrătoare după primirea de la Unitatea administrativ - teritorială a indicatorilor tehnico-economici pentru semnarea hotărârilor şi actelor aditionale, a valorilor şi a lucrărilor de intervenţie, precum şi pentru stabilirea cotelor de participare în sarcina fiecarui proprietar;

c). **să supună spre aprobare** adunării generale a proprietarilor modificările apărute în procesul de pregătire, contractare, implementare a proiectului şi postimplementare, privind:

1. indicatorii tehnico-economici;
2. cuantumul sumei aferente ratei de co-finanţare a cheltuielilor eligibile ce revine Asociaţiei;
3. cuantumul sumei reprezentând cota de participare în sarcina fiecărui proprietar de apartament cu destinaţia locuinţă, pentru constituirea sumelor aferente co-finanţării cheltuielilor eligibile ce revin Asociaţiei în cadrul proiectului şi cota/ cotele de cheltuieli neeligibile ce le revine;

d). să solicite acordul scris al proprietarilor de apartamente cu altă destinatie decât locuinţa, respectiv de spaţii comerciale, privind sumele aferente lucrărilor de reabilitare termică a acestora, în condiţiile în care aceste cheltuieli sunt suportate în totalitate de proprietari;

4.3. Obligaţiile proprietarilor de apartamente/ spaţii din bloc

a). acolo unde lucrările o impun, să permită accesul în apartament al echipei de lucrători ;
b). acolo unde s-au realizat extinderi/ lucrari neautorizare să obţină autorizatia de construcţie pâna cel târziu în termen de 25 zile lucrătoare de la comunicarea de către UAT Municipiul Zalău a declanşării perioadei precontractuale, aşa cum s-au obligat prin declaraţia pe proprie răspundere completată;
c). daca nu s-a obţinut autorizatie de construcţie să demoleze/ inlature pe cheltuiala proprie extinderile/ lucrările neautorizate pâna la data începerii lucrărilor de execuţie a reabilitării termice ;
d). să faciliteze accesul echipei de lucători in spaţiile comune (terasa/ pod/ subsol/ uscatoare etc) şi, dacă e necesar, să elibereze aceste spaţii ;
e). să colaboreze cu preşedintele/ comitetul executiv al asociaţiei de proprietari pe toată perioada derulării lucrărilor ; toate reclamaţiile atât din perioada executiei lucrărilor cât şi după terminarea acestora vor fi trasmise preşedintelui/ comitetului asociaţiei de proprietari pentru a fi centralizate şi transmise către UAT Municipiul Zalău ;
f). sa respecte obligaţiile post-implementare cu privire la interzicerea, pe o perioadă de cel puţin 5 ani după recepţia lucrărilor, a oricăror intervenţii efectuate asupra termoizolaţiei.

Art. 5. Asociaţia nu poate solicita modificari ale proiectului ulterior emiterii autorizaţiei de construire.

Art. 6. Obligaţii ale părtilor, stipulate expres în Ghidul solicitantului pentru Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziţiei către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienţei energetice, a gestionării inteligente a energiei şi a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, şi în sectorul locuinţelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale". Programul Operaţional Regional 2014-2020 (POR), anexa 3.1.A.4 "Situaţii particulare aplicabile":

a). În perioada de pregătire, evaluare şi contractare a cererii de finanţare, asociaţia va comunica in termen de 7 zile calendaristice Municipiului Zalău orice modificare a proprietarului/ destinaţiei unui apartament astfel:

a (1). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane fizice în proprietatea unei persoane juridice, a Unităţii Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităţilor sau instituţiilor publice sau îşi schimbă destinaţia din spaţiu de locuit în spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie, vor creşte corespunzător cheltuielile neeligibile ale proiectului, deci ale asociatiei de proprietari, şi este nevoie de acordul noului proprietar al

apartamentului devenit spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie decât cea de locuinţă pentru lucrările de investiţie propuse;

a (2). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane juridice, a Unităţii Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităţilor sau instituţiilor publice în proprietatea unei persoane fizice (având destinaţie de locuinţă) sau îşi schimbă destinaţa din spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie în spaţiu de locuit, având ca nou proprietar o persoană fizică, cheltuielile eligibile ale asociatiei vor creste, crescând corespunzător cheltuielile eligibile ale proiectului, fiind nevoie de acordul noului proprietar pentru lucrările propuse;

b). În **perioada de implementare a proiectelor**, după semnarea contractului de finanţare, în cazul în care apar modificări ale tipului de proprietar/de destinaţie a apartamentelor:

b (1). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane fizice în proprietatea unei persoane juridice, a Unităţii Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităţilor sau instituţiilor publice sau îşi schimbă destinaţia din spaţiu de locuit în spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie, vor creşte corespunzător cheltuielile neeligibile ale proiectului, fiind suportate de proprietar/de Asociaţia de Proprietari (dacă decide în acest sens);

b (2). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane juridice, a Unităţii Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităţilor sau instituţiilor publice în proprietatea unei persoane fizice (având destinaţie de locuinţă) sau îşi schimbă destinaţia din spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie în spaţiu de locuit (având proprietar persoană fizică) bugetul proiectului va rămâne neschimbat, întrucât cheltuielile eligibile ale proiectului nu pot creşte după semnarea contractului.

CAPITOLUL IV
Mecanismul de recuperare a cheltuielilor eligibile si neeligibile

Art. 7. Sumele aferente cotei de contribuţie a asociaţiei de proprietari se vor recupera prin plata de către fiecare proprietar de apartament/ spaţii cu altă destinaţie din bloc, sub formă de taxă specială pentru reabilitarea termică instituită de Municipiul Zalău şi comunicată Asociaţiei de proprietari. Asociaţia de proprietari va aduce la cunoştinţă proprietarilor cuantumul ce este stabilit pentru fiecare proprietar;

a) Cuantumul taxei de reabilitare termică va fi stabilit diferenţiat, în funcţie de documentele justificative cuprinse în documentaţia tehnică, de indicatorii tehnico-economici aprobaţi prin hotărârea consiliului local şi prin hotărârea adunării generale a proprietarilor. Taxa de reabilitare se va calcula aplicând cotele prevazute în Ghidul solicitantului la pct. 1.7. Valoarea finală a taxei de reabilitare va fi calculată de catre Municipiul Zalău dupa terminarea lucrarilor şi va fi formată din cheltuieli comune calculate ca şi cota procentuală proporţional cu cotele părţi indivize din proprietatea comună aferente fiecărei proprietăţi individuale şi a tipului de proprietar precum şi din cheltuieli individuale aferente fiecarui apartament.

Taxa de reabilitare termică instituită prin Hotărâre a Consiliului Local a Municipiului Zalău se urmăreşte şi se execută de UAT în condiţiile Codului de procedură fiscală.
b) Durata de recuperare a sumelor aferente cotei de contribuţie a proprietarilor prin taxa de reabilitare termică, va fi aprobată de Consiliul Local odată cu aprobarea cuantumului taxei.
c) In cazul aplicarii art. 8 din capitolul V, UAT isi va recupera costurile efectuate pana la momentul incetarii contractului din culpa Asociației.

CAPITOLUL V
Incetarea contractului

Art. 8. (1) Prezentul contract încetează prin executarea, de către ambele părţi, a tuturor obligaţiilor ce le revin conform prezentului contract şi legislaţiei aplicabile.

(2) În plus, fața de cazul de încetare prezentat in aliniatul precedent contractul inceteaza de plin drept, fara punerea in întârziere și fără intervenția instanței in cazul în care:

a) **se respinge cererea de finanţare a lucrărilor de intervenţie** , în conformitate cu prevederile Ghidului solicitantului pentru Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei şi a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, şi în sectorul locuințelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale". Programul Operaţional Regional 2014-2020. Acest lucru se va comunica de indata si asociatiei de proprietari

b) **asociatia hotărăşte că nu este de acord cu executarea lucrărilor de intervenţie**, după aprobarea documentaţiei tehnice şi a indicatorilor tehnico-economici dar înaintea începerii execuţiei lucrărilor de intervenţie, cu plata prejudiciului cauzat Municipiului Zalău, pentru sumele cheltuite pentru derularea proiectului până în acea fază, cu dobânda la zi aferentă.

c) **Oricare dintre părţi are dreptul de a considera contractul reziliat de plin drept, cu o notificare prealabilă de 15 zile, fără a fi necesară punerea în întârziere, fără sesizarea instanţei şi de a pretinde daune interese în cazul in care cealaltă parte, din culpa sa, nu îşi îndeplineste obligaţiile asumate prin prezentul contract, sau le îndeplineşte necorespunzător.**

d) **Se constată că, lucrările prevăzute în cererea de finanţare fac obiectul unei alte finanţări din fonduri publice naţionale sau comunitare** sau faptul că a mai beneficiat de finanţare din alte programe naţionale sau comunitare, pentru aceleasi activităti in ultimii 3/5 ani + din modelul de contract finantare.

CAPITOLUL VI
Forţa majoră

Art. 9. În sensul prezentului Contract, forţa majoră reprezintă orice eveniment imprevizibil şi de neînlăturat, intervenit după încheierea prezentului Contract şi care împiedică executarea în tot sau în parte a acestuia, fiind constatată de o autoritate

competentă. Sunt considerate situaţii de forţă majoră, în sensul acestei clauze, împrejurări ca: războaie, calamităţi naturale, epidemii şi alte evenimente similare.

Art. 10. Forta majora exonereaza partile contractante de indeplinirea obligatiilor asumate prin prezentul contract, pe toata perioada in care aceasta actioneaza şi numai dacă a fost notificată corespunzător celeilalte părţi.

Art. 11. Indeplinirea contractului va fi suspendata in perioada de actiune a fortei majore, dar fara a prejudicia drepturile ce li se cuveneau partilor pana la aparitia acesteia.

Art. 12. Partea care invocă forţa majoră are obligaţia de a notifica celeilalte părţi cazul de forţă majoră, în termen de 5 (cinci) zile calendaristice de la data apariţiei acesteia şi de a o dovedi, în condiţiile legii, în termen de cel mult 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la data apariţiei. De asemenea, are obligaţia de a comunica data încetării cazului de forţă majoră, în termen de 5 (cinci) zile calendaristice de la încetare.

Art. 13. Dacă partea care invocă forţa majoră nu procedează la notificarea începerii şi încetării cazului de forţă majoră, în condiţiile şi termenele prevăzute, nu va fi exonerată de răspundere şi va suporta toate daunele provocate celeilalte părţi prin lipsa de notificare.

Art. 14. - Daca forta majora actioneaza sau se estimeaza ca va actiona o perioada mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul sa notifice celeilalte parti incetarea de plin drept a prezentului contract, fara ca vreuna dintre parti sa poata pretinde celeilalte daune-interese.

CAPITOLUL VII
Notificari

Art. 15. În acceptiunea partilor contractante, orice notificare adresata de una dintre acestea celeilalte este valabil indeplinita în principal daca va fi înmânată direct cu semnătură de primire sau trimisă cu confirmare de primire, la adresa/sediul prevazuta/prevazut in partea introductiva a prezentului contract, iar când acest lucru nu se poate realiza prin afișare la sediul/ parterul imobilului/ blocului cu întocmirea unui proces verbal de afișare.

Art. 16. In cazul in care notificarea se face prin posta, ea va fi transmisa, prin scrisoare recomandata, cu confirmare de primire si se considera primita de destinatar la data mentionata de oficiul postal primitor pe aceasta confirmare.

Art. 17. Daca notificarea se trimite prin fax, **e-mail** ea se considera primita in ziua următoare lucrătoare in care a fost expediata, daca aceasta a fost zi lucratoare si daca transmiterea s-a facut pana la ora 12, sau in prima zi lucratoare, daca ziua expedierii faxului era nelucratoare.

CAPITOLUL VIII
Litigii

Art. 18. În cazul in care rezolvarea neintelegerilor nu este posibila pe cale amiabila, ele vor fi supuse spre solutionare instantelor judecatoresti competente din Romania.

CAPITOLUL IX
Clauze finale

Art. 19. (1) In prezentul contract, cu exceptia unei prevederi contrare, cuvintele la forma de singular vor include forma de plural si viceversa, acolo unde acest lucru este permis de context.

(2) Termenul zi ori zile sau orice referire la zile reprezinta zile lucratoare, daca nu se specifica in mod diferit.

Art. 20. Modificarea prezentului contract se face numai prin act aditional incheiat intre partile contractante.

Art. 21. Fac parte integranta din prezentul contract urmatoarele anexe:

- anexa nr. 1 - Hotărârile adunării generale ale proprietarilor nr. 2 din 04.04.2016 si nr. __ din data _____, privind aprobarea participării in proiectul ce va fi pregatit si depus de UAT în cadrul Axei prioritare 3 "Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiții 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"- Operațiunea A "Clădiri rezidențiale"–Programul Operațional Regional 2014-2020 (POR) (in original);
- anexa nr. 2 – Tabele cu semnăturile proprietarilor din blocul de locuinte;

Art. 22. Prezentul contract, impreuna cu anexele care fac parte integranta din acesta, reprezintă voința părților.

Art. 23. Limba care guvernează contractul este limba romana.

Art. 24. Contractul va fi interpretat conform legilor din Romania.

Art. 25. Prezentul contract a fost încheiat astăzi, ..., în două exemplare originale, cate unul pentru fiecare parte, ambele având aceeasi valoare juridică.

Asociatia de proprietari V1

L.S.

Unitatea administrativ teritorială

MUNICIPIUL Zalău
PRIMAR
Ciunt Ionel

Secretar
Potroviță Stelian

DIRECTOR ECONOMIC
Ec. Cuibuș Mariana

DIRECTOR EXECUTIV
Tulai Ioan

AVIZAT JURIDIC

ANEXA 10 la HCL 303/10.11.2016
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Balajel Teodor

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN

Anexa 11 la HCL nr.303 din 10. 11. 2016

CONTRACT DE MANDAT
Nr. _____ din _____ 2016

Prezentul contract se încheie în conformitate cu prevederile Codului civil, în baza notificării din partea Municipiului Zalău nr. 70856 din 31.10.2016, a Hotărârilor adunării generale ale proprietarilor nr. 1 din data 04.04.2016 şi nr. __ din data _____ 2016 și a HCL nr____ din _____ 2016.

Prezentul contract se încheie între următoarele părti:
ASOCIAŢIA DE PROPRIETARI BLOC GULIVER NR. 64, cu sediul în Municipiul Zalău
denumită în continuare **Asociaţia** in calitate de **mandant**
şi
Municipiul Zalău, cu sediul în Municipiul Zalău, str. Piaţa Iuliu Maniu, nr. 3, judeţul Sălăj, telefon: 0260/610550, reprezentat de Ciunt Ionel, având funcţia de Primar al Municipiului Zalău şi Potroviţă Stelian – Secretar, ec. Cuibuş Mariana – director economic şi Tulai Ioan - director executiv denumită în continuare Unitatea administrativ-teritorială in calitate de **mandatar**

CAPITOLUL I
Obiectul contractului

Art. 1. Asociaţia încredinţează Unităţii administrativ- teritoriale a Municipiului Zalău, stabilirea şi efectuarea măsurilor şi acţiunilor ce se impun pentru pregătirea cererii de finanţare cu anexele necesare şi în vederea contractării şi implementarii unui **proiect** pentru cresterea performantei energetice a blocului de locuinte Guliver din Zalău Bd. M. Viteazul, nr. 64, în condiţiile şi cu respectarea prevederilor Ghidului solicitantului pentru Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale". Programul Operaţional Regional 2014-2020 (POR).

CAPITOLUL II
Durata contractului

Art. 2. Contractul de mandat produce efecte de la data semnării de către ambele părţi, până la data recuperării integrale a sumelor datorate de Asociaţia de proprietari cu titlu de contribuţie proprie la acest proiect precum și în situațiile prevazute la cap. 8

CAPITOLUL III
Obligaţiile părtilor contractante

Art. 3. Obligatiile Unităţii administrativ- teritoriale sunt urmatoarele:

a). să depună, în nume propriu, toate demersurile utile şi necesare obţinerii finanţării nerambursabile pentru cresterea performantei energetice a blocului de locuinte/a tronsonului de bloc, în conformitate cu prevederile Ghidului solicitantului pentru Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziţiei către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale". Programul Operaţional Regional 2014-2020;
b). să implementeze proiectul finanţat prin Programul Operaţional Regional 2014-2020, Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziţiei către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale", cu respectarea contractului de finanţare şi a prevederilor Ghidului solicitantului;
c). să asigure realizarea Expertizei tehnice a clădirii;
d). să asigure realizarea Raportului de audit energetic (RAE), cu anexele specifice;
e). sa asigure intocmirea documentatiei de avizare pentru lucrarile de interventie si sa supuna aprobarii, conform legii şi a cerinţelor din Ghidul solicitantului, indicatorii tehnico-economici pentru lucrările de interventie;
f). să asigure realizarea documentatiei Documentatiei de avizare a lucrarilor de interventie (DALI) si a Proiectului tehnic (PT)
g). sa transmită documentatia DALI Asociatiei de proprietari pentru a aproba prin hotararea adunarii generale intervenţiile/măsurile de creştere a eficienței energetice și a-si asuma indicatorii tehnico-economici faza DALI;
h). să emită, în condiţiile legii, certificatul de urbanism, autorizatia de construire şi ulterior, ordinul de începere a lucrarilor de reabilitare;
i). să suporte toate cheltuielile necesare depunerii cererii de finanţare şi celor ce apar în perioada de evaluare până la semnarea contractului de finanţare;
j). să contracteze, după semnarea contractului de finanţare aferent Axei prioritară 3 "Sprijinirea tranziţiei către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale", Programul Operaţional Regional 2014-2020, executarea lucrărilor de intervenţie, conform legislaţiei în vigoare;
k). să efectueze, la finalul lucrărilor calculul valorii taxei de reabilitare ce revine fiecărui proprietar în parte, în funcţie de lucrările efectiv realizate la fiecare apartament şi să comunice aceste sume asociaţiei de proprietari;
l). să asigure **co-finanţarea cheltuielilor eligibile** ale proiectului finanţat în cadrul Programului Operaţional Regional 2014-2020, conform prevederilor din Ghidul solicitantului cap. 3, pct 3.1 par. 3 *"Ratele de co-finanţare aplicabile pentru cheltuielile eligibile sunt:*

- *60% din totalul cheltuielilor eligibile ale proiectelor - Fondul European de Dezvoltare Regională şi bugetul de stat;*

- *40% din totalul cheltuielilor eligibile ale proiectelor - UAT şi Asociaţia de proprietari.*

UAT, în calitate de solicitant, are obligaţia de a asigura resursele financiare pentru acoperirea tuturor cheltuielilor aferente componentelor cererii de finanţare (cheltuieli eligibile şi neeligibile), în condiţiile rambursării a maxim 60% din cheltuielile eligibile din FEDR şi de la bugetul de stat, respectiv recuperării ulterioare a contribuţiei ce revine fiecărei asociaţii de proprietari din valoarea componentei respective (cheltuieli eligibile şi neeligibile).''

m). să finanţeze toate **costurile neeligibile** ale proiectului, respectiv: cheltuieli neeligibile cu recuperarea ulterioară de la asociaţia de proprietari a cheltuielilor neeligibile ce ii revin acesteia din urmă, conform prevederilor Ghidului solicitantului si ale Capitolului IV din prezentul contract;

n). să asigure resursele financiare necesare implementării optime a proiectului, în condiţiile rambursării ulterioare a maxim 60% din cheltuielile eligibile din instrumente structurale şi de la bugetul de stat, respectiv cu recuperarea ulterioară de la asociaţia de proprietari;

o). să pună la dispoziţia asociaţiei de proprietari, la solicitarea acesteia, în copie xerox sau în format electronic, orice document privind lucrările de intervenţie propuse, respectiv realizate;

p). să organizeze receptia la terminarea lucrărilor şi recepţia finală după expirarea garanţiei de bună execuţie, cu invitarea reprezentantilor asociatiei de proprietari;

r). după caz, dacă pe parcursul executării contractului de lucrări costul interventiei se modifică, cu respectarea legislaţiei din domeniul achiziţiilor publice, să intocmească şi să transmită Asociatiei spre aprobare si semnare actul aditional la prezentul contract cu noii indicatori tehnico-economici şi valoarea finală a lucrărilor de intervenţie, implicit sumele finale aferente cotelor de participare ale celor două părţi la cheltuielile eligibile ale proiectului;

s). sa predea Asociaţiei cartea tehnica a constructiei, la finalizarea implementării proiectului, completata conform legislatiei in vigoare, in format electronic;

ş). să transfere Asociaţiei bunurile, echipamentele sau instalaţiile achiziţionate prin proiect (lift+dupa caz, placa permanentă);

t). să înştiinţeze Asociaţia asupra existentei oricărei situaţii de natură să îi prejudicieze interesele, precum şi asupra acţiunilor intreprinse prin Direcţia Patrimoniu şi Direcţia Tehnică.

Art. 4. Obligatiile asociaţiei de proprietari

4. 1) Asociatia de proprietari are următoarele obligaţii:

a). să supună spre aprobare Adunării generale a Asociaţiei de Proprietari şi să îşi însuşească prin semnare prezentul contract precum și actele modificatoare ale acestuia, inclusiv emiterea de hotărîri ale asociației, indicatorii tehnico economici, valorile şi durata de execuţie aferente proiectului, stabilite în documentaţia tehnică, cunoscând că valorile pot suferi modificari ca urmare a evaluarii tehnico-financiare realizate de finantator, in urma achizitiilor publice prevăzute în cererea de finanţare, precum și a derulării contractelor.

b). în cazul în care denunţă unilateral contractul, să constituie/ să transfere Unităţii administrativ teritoriale sumele corespunzătoare ratei de co-finanţare a cheltuielilor proiectului, ce revin Asociaţiei de proprietari

c). să constituie/ să transfere, conform dispoziţiilor Capitolului IV. Mecanismul de recuperare, Unităţii administrativ teritoriale sumele reprezentând contribuţia Asociaţiei de proprietari la cheltuielile eligibile si neeligibile ale proiectului, conform prevederilor Ghidului cap. 3 pct. 3.2 lit. B pct. 6:

"Contribuţia Asociaţiei/lor de proprietari din bloc (cheltuieli eligibile si neeligibile) este:

I. 100% din valoarea cheltuielilor aferente C+M+E corespunzătoare:

- *apartamentelor cu destinaţie locuinţă (inclusiv a apartementelor declarate la ONRC ca sedii sociale de firmă, care nu desfăşoară activitate economică) aflate în proprietatea persoanelor juridice, a UAT sau a autorităţilor şi instituţiilor publice*
- *apartamentele cu destinaţie de spaţii comerciale sau spaţii cu altă destinaţie decât cea de locuinţă, aflate în proprietatea persoanelor fizice, a persoanelor juridice,, a UAT sau a autorităţilor şi instituţiilor publice.*

Proprietarii vor suporta în proporţie de 100% cheltuielile ce revin spaţiilor respective, proporţional cu cota-parte indiviză de proprietate.

II. 25% din valoarea cheltuielilor aferente C+M+E (cheltuieli eligibile) şi 25% din valoarea cheltuielilor aferente C+M+E (cheltuieli neeligibile) corespunzătoare

- *apartamentelor cu destinaţie locuinţă (inclusiv a apartamentelor declarate la ONRC ca sedii sociale de firmă, care nu desfăşoară activitate economică) aflate în proprietatea persoanelor fizice."*

d). În cazul în care deţine, să pună la dispoziţia Unităţii administrativ- teritoriale cartea tehnică a imobilului, fişa tehnică a imobilului sau orice alt document din care să rezulte faptul că blocul a fost construit în perioada 1950- 1990;

e). să împuternicească preşedintele, vicepresedintele asociaţiei de proprietari sau orice alt proprietar membru al asociaţiei de proprietari, să semneze contractul de mandat şi actele adiţionale ale acestuia;

f). să desemneze unul sau mai multi reprezentanti care să participe la şedinţele de progres, la recepţia la terminarea lucrărilor şi pentru recepţia finală;

g). să desemneze unul sau mai multi reprezentanti care să verifice existenţa lucrărilor individuale din fiecare apartament aşa cu reiese din procesul verbal întocmit pentru fiecare apartament în parte la finalul lucrărilor şi să vizeze aceste procese verbale;

h). să asigure, pe o perioadă de cel puţin 5 ani după finalizarea lucrarilor, mentinerea imobilului reabilitat termic în condiţii similare cu cele existente la data încheierii Procesului verbal de recepţie finală.

i). să asigure reprezentanţilor Unitatii administrativ teritoriale / Agenţiei de Dezvoltare Regională Nord Vest/ Directiei Generale Autoritatea de Management pentru Programul Operational Regional din cadrul Ministerului Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice şi/sau altor structuri care reprezintă **Ministerul Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice sau alte instituţii** cu atribuţii de control / verificare / audit privind finanţările nerambursabile din fondurile structurale, accesul în vederea efectuării unor misiuni de control pe perioada de implementare a proiectului, dar şi

postimplementare, pe durata contractului de finanţare, inclusiv până la expirarea termenului de 5 ani de la data închiderii oficiale a Programului Operaţional Regional 2014-2020.

j). să preia prin proces verbal de predare – primire placa permanentă ce se va monta pe una din faţadele blocului, după finalizarea execuţiei, prin care se face promovarea obligatorie a finanţatorilor şi a proiectului, şi să o păstreze astfel montată timp de cinci ani de la finalizarea POR 2014-2020 (orientativ 2028), conform celor cerute prin Manualul de Identitate Vizuală pentru POR 2014-2020.

k). Asociaţia de proprietari se obligă faţă de Municipiul Zalău să pună la dispoziţia exectării lucrărilor de intervenţie amplasamentul ce face obiectul lucrarilor liber de sarcini şi constructii neautorizate, inclusiv prin permiterea executării lucrărilor din interiorul locuinţelor şi spaţiilor cu altă destinaţie, atunci când prin natura lucrărilor se impune. În cazul imposibilităţii executării lucrărilor de intervenţie din culpa proprietarilor, asociaţiei de proprietari va răspunde, in solidar cu proprietarii de apartamente din bloc, material pentru orice pagubă produsă Municipiului Zalău, inclusiv cele legate de acordarea finanţării nerambursabile;

l). Asociaţia de proprietari va informa în mod expres proprietarii de locuinţe/ spaţii cu altă destinaţie despre existenţa la nivelul blocului de locuinţe a unor situaţii particulare, astfel cum sunt definite în Anexa 3.1.A.4 din Ghidul solicitantului şi va face toate diligenţele necesare pentru îndeplinirea masurilor necesare eligibilităţii proiectului, inclusiv pe cale judiciară dacă se impune.

m). Să preia reclamaţiile proprietarilor pe care să le verifice, centralizeze şi să le transmită către UAT.

4. 2). Obligatiile preşedintelui asociatiei de proprietari sau ale persoanei mandatate expres pentru indeplinirea obligaţiilor acestuia sunt:

a). să informeze proprietarii, prin afişarea în maxim 3 zile lucrătoare la avizierul asociaţiei, a tuturor documentelor primite/transmise de la/la Unitatea administrativ-teritorială sau a unui anunţ privind posibilitatea consultării acestora, dacă sunt voluminoase şi nu se pot afişa;

b). să convoace **adunarea generală extraordinară** a proprietarilor în maxim 3 zile lucrătoare după primirea de la Unitatea administrativ - teritorială a indicatorilor tehnico-economici pentru semnarea hotărârilor şi actelor aditionale, a valorilor şi a lucrărilor de intervenţie, precum şi pentru stabilirea cotelor de participare în sarcina fiecarui proprietar;

c). **să supună spre aprobare** adunării generale a proprietarilor modificările apărute în procesul de pregătire, contractare, implementare a proiectului şi postimplementare, privind:

1. indicatorii tehnico-economici;
2. cuantumul sumei aferente ratei de co-finanţare a cheltuielilor eligibile ce revine Asociaţiei;
3. cuantumul sumei reprezentând cota de participare în sarcina fiecărui proprietar de apartament cu destinaţia locuinţă, pentru constituirea sumelor aferente co-finanţării cheltuielilor eligibile ce revin Asociaţiei în cadrul proiectului şi cota/ cotele de cheltuieli neeligibile ce le revine;

d). să solicite acordul scris al proprietarilor de apartamente cu altă destinatie decât locuinţa, respectiv de spaţii comerciale, privind sumele aferente lucrărilor de reabilitare termică a acestora, în condiţiile în care aceste cheltuieli sunt suportate în totalitate de proprietari;

4.3. Obligaţiile proprietarilor de apartamente/ spaţii din bloc

a). acolo unde lucrările o impun, să permită accesul în apartament al echipei de lucrători ;
b). acolo unde s-au realizat extinderi/ lucrari neautorizare să obţină autorizatia de construcţie pâna cel târziu în termen de 25 zile lucrătoare de la comunicarea de către UAT Municipiul Zalău a declanşării perioadei precontractuale, aşa cum s-au obligat prin declaraţia pe proprie răspundere completată ;
c). daca nu s-a obţinut autorizatie de construcţie să demoleze/ inlature pe cheltuiala proprie extinderile/ lucrările neautorizate pâna la data începerii lucrărilor de execuţie a reabilitării termice ;
d). să faciliteze accesul echipei de lucători in spaţiile comune (terasa/ pod/ subsol/ uscatoare etc) şi, dacă e necesar, să elibereze aceste spaţii ;
e). să colaboreze cu preşedintele/ comitetul executiv al asociaţiei de proprietari pe toată perioada derulării lucrărilor ; toate reclamaţiile atât din perioada executiei lucrărilor cât şi după terminarea acestora vor fi trasmise preşedintelui/ comitetului asociaţiei de proprietari pentru a fi centralizate şi transmise către UAT Municipiul Zalău ;
f). sa respecte obligaţiile post-implementare cu privire la interzicerea, pe o perioadă de cel puţin 5 ani după recepţia lucrărilor, a oricăror intervenţii efectuate asupra termoizolaţiei.

Art. 5. Asociaţia nu poate solicita modificari ale proiectului ulterior emiterii autorizaţiei de construire.

Art. 6. Obligaţii ale părtilor, stipulate expres în Ghidul solicitantului pentru Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziţiei către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienţei energetice, a gestionării inteligente a energiei şi a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, şi în sectorul locuinţelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale". Programul Operaţional Regional 2014-2020 (POR), anexa 3.1.A.4 "Situaţii particulare aplicabile":

a). În perioada de pregătire, evaluare şi contractare a cererii de finanţare, asociaţia va comunica in termen de 7 zile calendaristice Municipiului Zalău orice modificare a proprietarului/ destinaţiei unui apartament astfel:

a (1). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane fizice în proprietatea unei persoane juridice, a Unitătii Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităţilor sau instituţiilor publice sau îşi schimbă destinaţia din spaţiu de locuit în spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie, vor creşte corespunzător cheltuielile neeligibile ale proiectului, deci ale asociatiei de proprietari, şi este nevoie de acordul noului proprietar al

apartamentului devenit spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie decât cea de locuinţă pentru lucrările de investiţie propuse;

a (2). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane juridice, a Unităţii Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităţilor sau instituţiilor publice în proprietatea unei persoane fizice (având destinaţie de locuinţă) sau îşi schimbă destinaţa din spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie în spaţiu de locuit, având ca nou proprietar o persoană fizică, cheltuielile eligibile ale asociatiei vor creste, crescând corespunzător cheltuielile eligibile ale proiectului, fiind nevoie de acordul noului proprietar pentru lucrările propuse;

b). În **perioada de implementare a proiectelor**, după semnarea contractului de finanţare, în cazul în care apar modificări ale tipului de proprietar/de destinaţie a apartamentelor:

b (1). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane fizice în proprietatea unei persoane juridice, a Unităţii Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităţilor sau instituţiilor publice sau îşi schimbă destinaţia din spaţiu de locuit în spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie, vor creşte corespunzător cheltuielile neeligibile ale proiectului, fiind suportate de proprietar/de Asociaţia de Proprietari (dacă decide în acest sens);

b (2). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane juridice, a Unităţii Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităţilor sau instituţiilor publice în proprietatea unei persoane fizice (având destinaţie de locuinţă) sau îşi schimbă destinaţia din spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie în spaţiu de locuit (având proprietar persoană fizică) bugetul proiectului va rămâne neschimbat, întrucât cheltuielile eligibile ale proiectului nu pot creşte după semnarea contractului.

CAPITOLUL IV
Mecanismul de recuperare a cheltuielilor eligibile si neeligibile

Art. 7. Sumele aferente cotei de contribuţie a asociaţiei de proprietari se vor recupera prin plata de către fiecare proprietar de apartament/ spaţii cu altă destinaţie din bloc, sub formă de taxă specială pentru reabilitarea termică instituită de Municipiul Zalău şi comunicată Asociaţiei de proprietari. Asociaţia de proprietari va aduce la cunoştinţă proprietarilor cuantumul ce este stabilit pentru fiecare proprietar;

a) Cuantumul taxei de reabilitare termică va fi stabilit diferenţiat, în funcţie de documentele justificative cuprinse în documentaţia tehnică, de indicatorii tehnico-economici aprobaţi prin hotărârea consiliului local şi prin hotărârea adunării generale a proprietarilor. Taxa de reabilitare se va calcula aplicând cotele prevazute în Ghidul solicitantului la pct. 1.7. Valoarea finală a taxei de reabilitare va fi calculată de catre Municipiul Zalău dupa terminarea lucrarilor şi va fi formată din cheltuieli comune calculate ca şi cota procentuală proporţional cu cotele părţi indivize din proprietatea comună aferente fiecărei proprietăţi individuale şi a tipului de proprietar precum şi din cheltuieli individuale aferente fiecarui apartament.

Taxa de reabilitare termică instituită prin Hotărâre a Consiliului Local a Municipiului Zalău se urmăreşte şi se execută de UAT în condiţiile Codului de procedură fiscală.
b) Durata de recuperare a sumelor aferente cotei de contribuţie a proprietarilor prin taxa de reabilitare termică, va fi aprobată de Consiliul Local odată cu aprobarea cuantumului taxei.
c) In cazul aplicarii art. 8 din capitolul V, UAT isi va recupera costurile efectuate pana la momentul incetarii contractului din culpa Asociaţiei.

CAPITOLUL V
Incetarea contractului

Art. 8. (1) Prezentul contract încetează prin executarea, de către ambele părţi, a tuturor obligaţiilor ce le revin conform prezentului contract şi legislaţiei aplicabile.

(2) În plus, faţa de cazul de încetare prezentat in aliniatul precedent contractul inceteaza de plin drept, fara punerea in întârziere şi fără intervenţia instanţei in cazul în care:

a) **se respinge cererea de finanţare a lucrărilor de intervenţie** , în conformitate cu prevederile Ghidului solicitantului pentru Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziţiei către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienţei energetice, a gestionării inteligente a energiei şi a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, şi în sectorul locuinţelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale". Programul Operaţional Regional 2014-2020. Acest lucru se va comunica de indata si asociatiei de proprietari

b) **asociatia hotărăşte că nu este de acord cu executarea lucrărilor de intervenţie**, după aprobarea documentaţiei tehnice şi a indicatorilor tehnico-economici dar înaintea începerii execuţiei lucrărilor de intervenţie, cu plata prejudiciului cauzat Municipiului Zalău, pentru sumele cheltuite pentru derularea proiectului până în acea fază, cu dobânda la zi aferentă.

c) **Oricare dintre părţi are dreptul de a considera contractul reziliat de plin drept, cu o notificare prealabilă de 15 zile, fără a fi necesară punerea în întârziere, fără sesizarea instanţei şi de a pretinde daune interese în cazul in care cealaltă parte, din culpa sa, nu îşi îndeplineste obligaţiile asumate prin prezentul contract, sau le îndeplineşte necorespunzător.**

d) **Se constată că, lucrările prevăzute în cererea de finanţare fac obiectul unei alte finanţări din fonduri publice naţionale sau comunitare** sau faptul că a mai beneficiat de finanţare din alte programe naţionale sau comunitare, pentru aceleasi activităti in ultimii 3/5 ani + din modelul de contract finantare.

CAPITOLUL VI
Forţa majoră

Art. 9. În sensul prezentului Contract, forţa majoră reprezintă orice eveniment imprevizibil şi de neînlăturat, intervenit după încheierea prezentului Contract şi care împiedică executarea în tot sau în parte a acestuia, fiind constatată de o autoritate

competentă. Sunt considerate situaţii de forţă majoră, în sensul acestei clauze, împrejurări ca: războaie, calamităţi naturale, epidemii şi alte evenimente similare.

Art. 10. Forta majora exonereaza partile contractante de indeplinirea obligatiilor asumate prin prezentul contract, pe toata perioada in care aceasta actioneaza şi numai dacă a fost notificată corespunzător celeilalte părţi.

Art. 11. Indeplinirea contractului va fi suspendata in perioada de actiune a fortei majore, dar fara a prejudicia drepturile ce li se cuveneau partilor pana la aparitia acesteia.

Art. 12. Partea care invocă forţa majoră are obligaţia de a notifica celeilalte părţi cazul de forţă majoră, în termen de 5 (cinci) zile calendaristice de la data apariţiei acesteia şi de a o dovedi, în condiţiile legii, în termen de cel mult 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la data apariţiei. De asemenea, are obligaţia de a comunica data încetării cazului de forţă majoră, în termen de 5 (cinci) zile calendaristice de la încetare.

Art. 13. Dacă partea care invocă forţa majoră nu procedează la notificarea începerii şi încetării cazului de forţă majoră, în condiţiile şi termenele prevăzute, nu va fi exonerată de răspundere şi va suporta toate daunele provocate celeilalte părţi prin lipsa de notificare.

Art. 14. - Daca forta majora actioneaza sau se estimeaza ca va actiona o perioada mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul sa notifice celeilalte parti incetarea de plin drept a prezentului contract, fara ca vreuna dintre parti sa poata pretinde celeilalte daune-interese.

CAPITOLUL VII
Notificari

Art. 15. În acceptiunea partilor contractante, orice notificare adresata de una dintre acestea celeilalte este valabil indeplinita în principal daca va fi înmânată direct cu semnătură de primire sau trimisă cu confirmare de primire, la adresa/sediul prevazuta/prevazut in partea introductiva a prezentului contract, iar când acest lucru nu se poate realiza prin afișare la sediul/ parterul imobilului/ blocului cu întocmirea unui proces verbal de afișare.

Art. 16. In cazul in care notificarea se face prin posta, ea va fi transmisa, prin scrisoare recomandata, cu confirmare de primire si se considera primita de destinatar la data mentionata de oficiul postal primitor pe aceasta confirmare.

Art. 17. Daca notificarea se trimite prin fax, **e-mail** ea se considera primita in ziua următoare lucrătoare in care a fost expediata, daca aceasta a fost zi lucratoare si daca transmiterea s-a facut pana la ora 12, sau in prima zi lucratoare, daca ziua expedierii faxului era nelucratoare.

CAPITOLUL VIII
Litigii

Art. 18. În cazul in care rezolvarea neintelegerilor nu este posibila pe cale amiabila, ele vor fi supuse spre solutionare instantelor judecatoresti competente din Romania.

CAPITOLUL IX
Clauze finale

Art. 19. (1) In prezentul contract, cu exceptia unei prevederi contrare, cuvintele la forma de singular vor include forma de plural si viceversa, acolo unde acest lucru este permis de context.

(2) Termenul zi ori zile sau orice referire la zile reprezinta zile lucratoare, daca nu se specifica in mod diferit.

Art. 20. Modificarea prezentului contract se face numai prin act aditional incheiat intre partile contractante.

Art. 21. Fac parte integranta din prezentul contract urmatoarele anexe:

- anexa nr. 1 - Hotărârile adunării generale ale proprietarilor nr. 1 din data 04.04.2016 şi nr _____ din _____ 2016, privind aprobarea participarii in proiectul ce va fi pregatit și depus de UAT în cadrul Axei prioritare 3 "Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale"–Programul Operaţional Regional 2014-2020 (POR) (in original);
- anexa nr. 2 – Tabele cu semnăturile proprietarilor din blocul de locuinte;

Art. 22. Prezentul contract, impreuna cu anexele care fac parte integranta din acesta, reprezintă voinţa părţilor.

Art. 23. Limba care guvernează contractul este limba romana.

Art. 24. Contractul va fi interpretat conform legilor din Romania.

Art. 25. Prezentul contract a fost încheiat astăzi, ..., în două exemplare originale, cate unul pentru fiecare parte, ambele având aceeasi valoare juridică.

Asociatia de proprietari
Nr. 64 Bloc Guliver

Unitatea administrativ teritorială

MUNICIPIUL Zalău
PRIMAR
Ciunt Ionel

L.S.

Secretar
Potroviță Stelian

DIRECTOR ECONOMIC
Ec. Cuibuș Mariana

DIRECTOR EXECUTIV
Tulai Ioan

AVIZAT JURIDIC

ANEXA 11 la HCL 303/10.11.2016
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Balajd Teodor

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN

Anexa 12 la HCL nr.303 din 10.11 2016

CONTRACT DE MANDAT
Nr. _____ din _____ 2016

Prezentul contract se încheie în conformitate cu prevederile Codului civil, în baza notificării din partea Municipiului Zalău nr. 70856 din 31.10.2016 şi a Hotărârilor adunării generale ale proprietarilor nr. 2 din data 05.04.2016, nr. ___ din data _____ şi a HCL nr. ___ din data _____.

Prezentul contract se încheie între următoarele părti:

1. **Asociaţia de proprietari Bloc L** cu sediul în Municipiul Zalău, denumită în continuare **Asociaţia** în calitate de **mandant**

şi

Municipiul Zalău, cu sediul în Municipiul Zalău, str. Piaţa Iuliu Maniu, nr. 3, judeţul Sălăj, telefon: 0260/610550, reprezentat de Ciunt Ionel, având funcţia de Primar al Municipiului Zalău şi Potroviţă Stelian – Secretar, ec. Cuibuş Mariana – director economic şi Tulai Ioan - director executiv denumită în continuare Unitatea administrativ-teritorială în calitate de **mandatar**

CAPITOLUL I
Obiectul contractului

Art. 1. Asociaţia încredinţează Unităţii administrativ- teritoriale a Municipiului Zalău, stabilirea şi efectuarea măsurilor şi acţiunilor ce se impun pentru pregătirea cererii de finanţare cu anexele necesare şi în vederea contractării şi implementarii unui **proiect** pentru cresterea performantei energetice a blocului de locuinte L din Zalău Str. 9 Mai, nr. 12, în condiţiile şi cu respectarea prevederilor Ghidului solicitantului pentru Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziţiei către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale". Programul Operaţional Regional 2014-2020 (POR).

CAPITOLUL II
Durata contractului

Art. 2. Contractul de mandat produce efecte de la data semnării de către ambele părţi, până la data recuperării integrale a sumelor datorate de Asociaţia de proprietari cu titlu de contribuţie proprie la acest proiect precum și în situațiile prevazute la cap. 8

CAPITOLUL III
Obligaţiile părtilor contractante

Art. 3. Obligatiile Unităţii administrativ- teritoriale sunt urmatoarele:

a). să depună, în nume propriu, toate demersurile utile şi necesare obţinerii finanţării nerambursabile pentru cresterea performantei energetice a blocului de locuinte/a tronsonului de bloc, în conformitate cu prevederile Ghidului solicitantului pentru Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziţiei către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale". Programul Operaţional Regional 2014-2020;
b). să implementeze proiectul finanţat prin Programul Operaţional Regional 2014-2020, Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziţiei către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale", cu respectarea contractului de finanţare şi a prevederilor Ghidului solicitantului;
c). să asigure realizarea Expertizei tehnice a clădirii;
d). să asigure realizarea Raportului de audit energetic (RAE), cu anexele specifice;
e). sa asigure intocmirea documentatiei de avizare pentru lucrarile de interventie si sa supuna aprobarii, conform legii şi a cerinţelor din Ghidul solicitantului, indicatorii tehnico-economici pentru lucrările de interventie;
f). să asigure realizarea documentatiei Documentatiei de avizare a lucrarilor de interventie (DALI) si a Proiectului tehnic (PT)
g). sa transmită documentatia DALI Asociatiei de proprietari pentru a aproba prin hotararea adunarii generale intervenţiile/măsurile de creştere a eficienţei energetice și a-si asuma indicatorii tehnico-economici faza DALI;
h). să emită, în condiţiile legii, certificatul de urbanism, autorizatia de construire şi ulterior, ordinul de începere a lucrarilor de reabilitare;
i). să suporte toate cheltuielile necesare depunerii cererii de finanţare şi celor ce apar în perioada de evaluare până la semnarea contractului de finanţare;
j). să contracteze, după semnarea contractului de finanţare aferent Axei prioritară 3 "Sprijinirea tranziţiei către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale", Programul Operaţional Regional 2014-2020, executarea lucrărilor de intervenţie, conform legislaţiei în vigoare;
k). să efectueze, la finalul lucrărilor calculul valorii taxei de reabilitare ce revine fiecărui proprietar în parte, în funcţie de lucrările efectiv realizate la fiecare apartament şi să comunice aceste sume asociaţiei de proprietari;
l). să asigure **co-finanţarea cheltuielilor eligibile** ale proiectului finanţat în cadrul Programului Operaţional Regional 2014-2020, conform prevederilor din Ghidul solicitantului cap. 3, pct 3.1 par. 3 *"Ratele de co-finanţare aplicabile pentru cheltuielile eligibile sunt:*

- *60% din totalul cheltuielilor eligibile ale proiectelor - Fondul European de Dezvoltare Regională şi bugetul de stat;*

- *40% din totalul cheltuielilor eligibile ale proiectelor - UAT şi Asociaţia de proprietari.*

UAT, în calitate de solicitant, are obligaţia de a asigura resursele financiare pentru acoperirea tuturor cheltuielilor aferente componentelor cererii de finanţare (cheltuieli eligibile şi neeligibile), în condiţiile rambursării a maxim 60% din cheltuielile eligibile din FEDR şi de la bugetul de stat, respectiv recuperării ulterioare a contribuţiei ce revine fiecărei asociaţii de proprietari din valoarea componentei respective (cheltuieli eligibile şi neeligibile).''

m). să finanţeze toate **costurile neeligibile** ale proiectului, respectiv: cheltuieli neeligibile cu recuperarea ulterioară de la asociaţia de proprietari a cheltuielilor neeligibile ce ii revin acesteia din urmă, conform prevederilor Ghidului solicitantului si ale Capitolului IV din prezentul contract;

n). să asigure resursele financiare necesare implementării optime a proiectului, în condiţiile rambursării ulterioare a maxim 60% din cheltuielile eligibile din instrumente structurale şi de la bugetul de stat, respectiv cu recuperarea ulterioară de la asociaţia de proprietari;

o). să pună la dispoziţia asociaţiei de proprietari, la solicitarea acesteia, în copie xerox sau în format electronic, orice document privind lucrările de intervenţie propuse, respectiv realizate;

p). să organizeze receptia la terminarea lucrărilor şi recepţia finală după expirarea garanţiei de bună execuţie, cu invitarea reprezentantilor asociatiei de proprietari;

r). după caz, dacă pe parcursul executării contractului de lucrări costul interventiei se modifică, cu respectarea legislaţiei din domeniul achiziţiilor publice, să intocmească şi să transmită Asociatiei spre aprobare si semnare actul aditional la prezentul contract cu noii indicatori tehnico-economici şi valoarea finală a lucrărilor de intervenţie, implicit sumele finale aferente cotelor de participare ale celor două părţi la cheltuielile eligibile ale proiectului;

s). sa predea Asociaţiei cartea tehnica a constructiei, la finalizarea implementării proiectului, completata conform legislatiei in vigoare, in format electronic;

ş). să transfere Asociaţiei bunurile, echipamentele sau instalaţiile achiziţionate prin proiect (lift+dupa caz, placa permanentă);

t). să înştiinţeze Asociaţia asupra existentei oricărei situaţii de natură să îi prejudicieze interesele, precum şi asupra acţiunilor intreprinse prin Direcţia Patrimoniu şi Direcţia Tehnică.

Art. 4. Obligatiile asociaţiei de proprietari

4. 1) Asociatia de proprietari are următoarele obligaţii:

a). să supună spre aprobare Adunării generale a Asociaţiei de Proprietari şi să îşi însuşească prin semnare prezentul contract precum şi actele modificatoare ale acestuia, inclusiv emiterea de hotărîri ale asociaţiei, indicatorii tehnico economici, valorile şi durata de execuţie aferente proiectului, stabilite în documentaţia tehnică, cunoscând că valorile pot suferi modificari ca urmare a evaluarii tehnico-financiare realizate de finantator, in urma achizitiilor publice prevăzute în cererea de finanţare, precum şi a derulării contractelor.

b). în cazul în care denunţă unilateral contractul, să constituie/ să transfere Unităţii administrativ teritoriale sumele corespunzătoare ratei de co-finanţare a cheltuielilor proiectului, ce revin Asociaţiei de proprietari

c). să constituie/ să transfere, conform dispoziţiilor Capitolului IV. Mecanismul de recuperare, Unităţii administrativ teritoriale sumele reprezentând contribuţia Asociaţiei de proprietari la cheltuielile eligibile si neeligibile ale proiectului, conform prevederilor Ghidului cap. 3 pct. 3.2 lit. B pct. 6:

"Contribuţia Asociaţiei/lor de proprietari din bloc (cheltuieli eligibile si neeligibile) este:

I. 100% din valoarea cheltuielilor aferente C+M+E corespunzătoare:

- *apartamentelor cu destinaţie locuinţă (inclusiv a apartementelor declarate la ONRC ca sedii sociale de firmă, care nu desfăşoară activitate economică) aflate în proprietatea persoanelor juridice, a UAT sau a autorităţilor şi instituţiilor publice*
- *apartamentele cu destinaţie de spaţii comerciale sau spaţii cu altă destinaţie decât cea de locuinţă, aflate în proprietatea persoanelor fizice, a persoanelor juridice,, a UAT sau a autorităţilor şi instituţiilor publice.*

Proprietarii vor suporta în proporţie de 100% cheltuielile ce revin spaţiilor respective, proporţional cu cota-parte indiviză de proprietate.

II. 25% din valoarea cheltuielilor aferente C+M+E (cheltuieli eligibile) şi 25% din valoarea cheltuielilor aferente C+M+E (cheltuieli neeligibile) corespunzătoare

- *apartamentelor cu destinaţie locuinţă (inclusiv a apartamentelor declarate la ONRC ca sedii sociale de firmă, care nu desfăşoară activitate economică) aflate în proprietatea persoanelor fizice."*

d). În cazul în care deţine, să pună la dispoziţia Unităţii administrativ- teritoriale cartea tehnică a imobilului, fişa tehnică a imobilului sau orice alt document din care să rezulte faptul că blocul a fost construit în perioada 1950- 1990;

e). să împuternicească preşedintele, vicepresedintele asociaţiei de proprietari sau orice alt proprietar membru al asociaţiei de proprietari, să semneze contractul de mandat şi actele adiţionale ale acestuia;

f). să desemneze unul sau mai multi reprezentanti care să participe la şedinţele de progres, la recepţia la terminarea lucrărilor şi pentru recepţia finală;

g). să desemneze unul sau mai multi reprezentanti care să verifice existenţa lucrărilor individuale din fiecare apartament aşa cu reiese din procesul verbal întocmit pentru fiecare apartament în parte la finalul lucrărilor şi să vizeze aceste procese verbale;

h). să asigure, pe o perioadă de cel puţin 5 ani după finalizarea lucrarilor, mentinerea imobilului reabilitat termic în condiţii similare cu cele existente la data încheierii Procesului verbal de recepţie finală.

i). să asigure reprezentanţilor Unitatii administrativ teritoriale / Agenţiei de Dezvoltare Regională Nord Vest/ Directiei Generale Autoritatea de Management pentru Programul Operational Regional din cadrul Ministerului Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice şi/sau altor structuri care reprezintă **Ministerul Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice sau alte instituţii** cu atribuţii de control / verificare / audit privind finanţările nerambursabile din fondurile structurale, accesul în vederea efectuării unor misiuni de control pe perioada de implementare a proiectului, dar şi

postimplementare, pe durata contractului de finanţare, inclusiv până la expirarea termenului de 5 ani de la data închiderii oficiale a Programului Operaţional Regional 2014-2020.
j). să preia prin proces verbal de predare – primire placa permanentă ce se va monta pe una din faţadele blocului, după finalizarea execuţiei, prin care se face promovarea obligatorie a finanţatorilor şi a proiectului, şi să o păstreze astfel montată timp de cinci ani de la finalizarea POR 2014-2020 (orientativ 2028), conform celor cerute prin Manualul de Identitate Vizuală pentru POR 2014-2020.
k). Asociaţia de proprietari se obligă faţă de Municipiul Zalău să pună la dispoziţia exectării lucrărilor de intervenţie amplasamentul ce face obiectul lucrarilor liber de sarcini şi constructii neautorizate, inclusiv prin permiterea executării lucrărilor din interiorul locuinţelor şi spaţiilor cu altă destinaţie, atunci când prin natura lucrărilor se impune. În cazul imposibilităţii executării lucrărilor de intervenţie din culpa proprietarilor, asociaţiei de proprietari va răspunde, in solidar cu proprietarii de apartamente din bloc, material pentru orice pagubă produsă Municipiului Zalău, inclusiv cele legate de acordarea finanţării nerambursabile;
l). Asociaţia de proprietari va informa în mod expres proprietarii de locuinţe/ spaţii cu altă destinaţie despre existenţa la nivelul blocului de locuinţe a unor situaţii particulare, astfel cum sunt definite în Anexa 3.1.A.4 din Ghidul solicitantului şi va face toate diligenţele necesare pentru îndeplinirea masurilor necesare eligibilităţii proiectului, inclusiv pe cale judiciară dacă se impune.
m). Să preia reclamaţiile proprietarilor pe care să le verifice, centralizeze şi să le transmită către UAT.

4. 2). Obligatiile președintelui asociatiei de proprietari sau ale persoanei mandatate expres pentru indeplinirea obligațiilor acestuia sunt:
a). să informeze proprietarii, prin afişarea în maxim 3 zile lucrătoare la avizierul asociaţiei, a tuturor documentelor primite/transmise de la/la Unitatea administrativ-teritorială sau a unui anunţ privind posibilitatea consultării acestora, dacă sunt voluminoase şi nu se pot afişa;
b). să convoace **adunarea generală extraordinară** a proprietarilor în maxim 3 zile lucrătoare după primirea de la Unitatea administrativ - teritorială a indicatorilor tehnico-economici pentru semnarea hotărârilor şi actelor aditionale, a valorilor şi a lucrărilor de intervenţie, precum şi pentru stabilirea cotelor de participare în sarcina fiecarui proprietar;
c). **să supună spre aprobare** adunării generale a proprietarilor modificările apărute în procesul de pregătire, contractare, implementare a proiectului şi postimplementare, privind:
1. indicatorii tehnico-economici;
2. cuantumul sumei aferente ratei de co-finanţare a cheltuielilor eligibile ce revine Asociaţiei;
3. cuantumul sumei reprezentând cota de participare în sarcina fiecărui proprietar de apartament cu destinaţia locuinţă, pentru constituirea sumelor aferente co-finanţării cheltuielilor eligibile ce revin Asociaţiei în cadrul proiectului şi cota/ cotele de cheltuieli neeligibile ce le revine;

d). să solicite acordul scris al proprietarilor de apartamente cu altă destinatie decât locuinţa, respectiv de spaţii comerciale, privind sumele aferente lucrărilor de reabilitare termică a acestora, în condiţiile în care aceste cheltuieli sunt suportate în totalitate de proprietari;

4.3. Obligaţiile proprietarilor de apartamente/ spaţii din bloc

a). acolo unde lucrările o impun, să permită accesul în apartament al echipei de lucrători ;
b). acolo unde s-au realizat extinderi/ lucrari neautorizare să obţină autorizatia de construcţie pâna cel târziu în termen de 25 zile lucrătoare de la comunicarea de către UAT Municipiul Zalău a declanşării perioadei precontractuale, aşa cum s-au obligat prin declaraţia pe proprie răspundere completată;
c). daca nu s-a obţinut autorizatie de construcţie să demoleze/ inlature pe cheltuiala proprie extinderile/ lucrările neautorizate pâna la data începerii lucrărilor de execuţie a reabilitării termice ;
d). să faciliteze accesul echipei de lucători in spaţiile comune (terasa/ pod/ subsol/ uscatoare etc) şi, dacă e necesar, să elibereze aceste spaţii ;
e). să colaboreze cu preşedintele/ comitetul executiv al asociaţiei de proprietari pe toată perioada derulării lucrărilor ; toate reclamaţiile atât din perioada executiei lucrărilor cât şi după terminarea acestora vor fi trasmise preşedintelui/ comitetului asociaţiei de proprietari pentru a fi centralizate şi transmise către UAT Municipiul Zalău ;
f). sa respecte obligaţiile post-implementare cu privire la interzicerea, pe o perioadă de cel puţin 5 ani după recepţia lucrărilor, a oricăror intervenţii efectuate asupra termoizolaţiei.

Art. 5. Asociaţia nu poate solicita modificari ale proiectului ulterior emiterii autorizaţiei de construire.

Art. 6. Obligaţii ale părtilor, stipulate expres în Ghidul solicitantului pentru Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziţiei către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienţei energetice, a gestionării inteligente a energiei şi a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, şi în sectorul locuinţelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale". Programul Operaţional Regional 2014-2020 (POR), anexa 3.1.A.4 "Situaţii particulare aplicabile":

a). În perioada de pregătire, evaluare şi contractare a cererii de finanţare, asociaţia va comunica in termen de 7 zile calendaristice Municipiului Zalău orice modificare a proprietarului/ destinaţiei unui apartament astfel:

a (1). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane fizice în proprietatea unei persoane juridice, a Unităţii Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităţilor sau instituţiilor publice sau îşi schimbă destinaţia din spaţiu de locuit în spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie, vor creşte corespunzător cheltuielile neeligibile ale proiectului, deci ale asociatiei de proprietari, şi este nevoie de acordul noului proprietar al

apartamentului devenit spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie decât cea de locuinţă pentru lucrările de investiţie propuse;

a (2). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane juridice, a Unităţii Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităţilor sau instituţiilor publice în proprietatea unei persoane fizice (având destinaţie de locuinţă) sau îşi schimbă destinaţa din spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie în spaţiu de locuit, având ca nou proprietar o persoană fizică, cheltuielile eligibile ale asociatiei vor creste, crescând corespunzător cheltuielile eligibile ale proiectului, fiind nevoie de acordul noului proprietar pentru lucrările propuse;

b). În **perioada de implementare a proiectelor**, după semnarea contractului de finanţare, în cazul în care apar modificări ale tipului de proprietar/de destinaţie a apartamentelor:

b (1). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane fizice în proprietatea unei persoane juridice, a Unităţii Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităţilor sau instituţiilor publice sau îşi schimbă destinaţia din spaţiu de locuit în spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie, vor creşte corespunzător cheltuielile neeligibile ale proiectului, fiind suportate de proprietar/de Asociaţia de Proprietari (dacă decide în acest sens);

b (2). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane juridice, a Unităţii Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităţilor sau instituţiilor publice în proprietatea unei persoane fizice (având destinaţie de locuinţă) sau îşi schimbă destinaţia din spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie în spaţiu de locuit (având proprietar persoană fizică) bugetul proiectului va rămâne neschimbat, întrucât cheltuielile eligibile ale proiectului nu pot creşte după semnarea contractului.

CAPITOLUL IV
Mecanismul de recuperare a cheltuielilor eligibile si neeligibile

Art. 7. Sumele aferente cotei de contribuţie a asociaţiei de proprietari se vor recupera prin plata de către fiecare proprietar de apartament/ spaţii cu altă destinaţie din bloc, sub formă de taxă specială pentru reabilitarea termică instituită de Municipiul Zalău şi comunicată Asociaţiei de proprietari. Asociaţia de proprietari va aduce la cunoştinţă proprietarilor cuantumul ce este stabilit pentru fiecare proprietar;

a) Cuantumul taxei de reabilitare termică va fi stabilit diferenţiat, în funcţie de documentele justificative cuprinse în documentaţia tehnică, de indicatorii tehnico-economici aprobaţi prin hotărârea consiliului local şi prin hotărârea adunării generale a proprietarilor. Taxa de reabilitare se va calcula aplicând cotele prevazute în Ghidul solicitantului la pct. 1.7. Valoarea finală a taxei de reabilitare va fi calculată de catre Municipiul Zalău dupa terminarea lucrarilor şi va fi formată din cheltuieli comune calculate ca şi cota procentuală proporţional cu cotele părţi indivize din proprietatea comună aferente fiecărei proprietăţi individuale şi a tipului de proprietar precum şi din cheltuieli individuale aferente fiecarui apartament.

Taxa de reabilitare termică instituită prin Hotărâre a Consiliului Local a Municipiului Zalău se urmăreşte şi se execută de UAT în condiţiile Codului de procedură fiscală.
b) Durata de recuperare a sumelor aferente cotei de contribuţie a proprietarilor prin taxa de reabilitare termică, va fi aprobată de Consiliul Local odată cu aprobarea cuantumului taxei.
c) In cazul aplicarii art. 8 din capitolul V, UAT isi va recupera costurile efectuate pana la momentul incetarii contractului din culpa Asociației.

CAPITOLUL V
Incetarea contractului

Art. 8. (1) Prezentul contract încetează prin executarea, de către ambele părţi, a tuturor obligaţiilor ce le revin conform prezentului contract şi legislaţiei aplicabile.

(2) În plus, faţa de cazul de încetare prezentat in aliniatul precedent contractul inceteaza de plin drept, fara punerea in întârziere şi fără intervenţia instanţei in cazul în care:

a) **se respinge cererea de finanţare a lucrărilor de intervenţie** , în conformitate cu prevederile Ghidului solicitantului pentru Axa prioritară 3 "Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiţii 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"- Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale". Programul Operaţional Regional 2014-2020. Acest lucru se va comunica de indata si asociatiei de proprietari

b) **asociatia hotărăşte că nu este de acord cu executarea lucrărilor de intervenţie,** după aprobarea documentaţiei tehnice şi a indicatorilor tehnico-economici dar înaintea începerii execuţiei lucrărilor de intervenţie, cu plata prejudiciului cauzat Municipiului Zalău, pentru sumele cheltuite pentru derularea proiectului până în acea fază, cu dobânda la zi aferentă.

c) **Oricare dintre părţi are dreptul de a considera contractul reziliat de plin drept, cu o notificare prealabilă de 15 zile, fără a fi necesară punerea în întârziere, fără sesizarea instanţei şi de a pretinde daune interese în cazul in care cealaltă parte, din culpa sa, nu îşi îndeplineste obligaţiile asumate prin prezentul contract, sau le îndeplineşte necorespunzător.**

d) **Se constată că, lucrările prevăzute în cererea de finanţare fac obiectul unei alte finanţări din fonduri publice naţionale sau comunitare** sau faptul că a mai beneficiat de finanţare din alte programe naţionale sau comunitare, pentru aceleasi activităti in ultimii 3/5 ani + din modelul de contract finantare.

CAPITOLUL VI
Forţa majoră

Art. 9. În sensul prezentului Contract, forţa majoră reprezintă orice eveniment imprevizibil şi de neînlăturat, intervenit după încheierea prezentului Contract şi care împiedică executarea în tot sau în parte a acestuia, fiind constatată de o autoritate

competentă. Sunt considerate situaţii de forţă majoră, în sensul acestei clauze, împrejurări ca: războaie, calamităţi naturale, epidemii şi alte evenimente similare.

Art. 10. Forta majora exonereaza partile contractante de indeplinirea obligatiilor asumate prin prezentul contract, pe toata perioada in care aceasta actioneaza şi numai dacă a fost notificată corespunzător celeilalte părţi.

Art. 11. Indeplinirea contractului va fi suspendata in perioada de actiune a fortei majore, dar fara a prejudicia drepturile ce li se cuveneau partilor pana la aparitia acesteia.

Art. 12. Partea care invocă forţa majoră are obligaţia de a notifica celeilalte părţi cazul de forţă majoră, în termen de 5 (cinci) zile calendaristice de la data apariţiei acesteia şi de a o dovedi, în condiţiile legii, în termen de cel mult 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la data apariţiei. De asemenea, are obligaţia de a comunica data încetării cazului de forţă majoră, în termen de 5 (cinci) zile calendaristice de la încetare.

Art. 13. Dacă partea care invocă forţa majoră nu procedează la notificarea începerii şi încetării cazului de forţă majoră, în condiţiile şi termenele prevăzute, nu va fi exonerată de răspundere şi va suporta toate daunele provocate celeilalte părţi prin lipsa de notificare.

Art. 14. - Daca forta majora actioneaza sau se estimeaza ca va actiona o perioada mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul sa notifice celeilalte parti incetarea de plin drept a prezentului contract, fara ca vreuna dintre parti sa poata pretinde celeilalte daune-interese.

CAPITOLUL VII
Notificari

Art. 15. În acceptiunea partilor contractante, orice notificare adresata de una dintre acestea celeilalte este valabil indeplinita în principal daca va fi înmânată direct cu semnătură de primire sau trimisă cu confirmare de primire, la adresa/sediul prevazuta/prevazut in partea introductiva a prezentului contract, iar când acest lucru nu se poate realiza prin afișare la sediul/ parterul imobilului/ blocului cu întocmirea unui proces verbal de afișare.

Art. 16. In cazul in care notificarea se face prin posta, ea va fi transmisa, prin scrisoare recomandata, cu confirmare de primire si se considera primita de destinatar la data mentionata de oficiul postal primitor pe aceasta confirmare.

Art. 17. Daca notificarea se trimite prin fax, **e-mail** ea se considera primita in ziua următoare lucrătoare in care a fost expediata, daca aceasta a fost zi lucratoare si daca transmiterea s-a facut pana la ora 12, sau in prima zi lucratoare, daca ziua expedierii faxului era nelucratoare.

CAPITOLUL VIII
Litigii

Art. 18. În cazul in care rezolvarea neintelegerilor nu este posibila pe cale amiabila, ele vor fi supuse spre solutionare instantelor judecatoresti competente din Romania.

CAPITOLUL IX
Clauze finale

Art. 19. (1) In prezentul contract, cu exceptia unei prevederi contrare, cuvintele la forma de singular vor include forma de plural si viceversa, acolo unde acest lucru este permis de context.

(2) Termenul zi ori zile sau orice referire la zile reprezinta zile lucratoare, daca nu se specifica in mod diferit.

Art. 20. Modificarea prezentului contract se face numai prin act aditional incheiat intre partile contractante.

Art. 21. Fac parte integranta din prezentul contract urmatoarele anexe:

- anexa nr. 1 - Hotărârile adunării generale ale proprietarilor nr. 2 din 05.04.2016 si nr. __ din data _____, privind aprobarea participării in proiectul ce va fi pregatit si depus de UAT în cadrul Axei prioritare 3 "Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon", Prioritatea de investiții 3.1 "Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor"-Operaţiunea A "Clădiri rezidenţiale"–Programul Operaţional Regional 2014-2020 (POR) (in original);
- anexa nr. 2 – Tabele cu semnăturile proprietarilor din blocul de locuinte;

Art. 22. Prezentul contract, impreuna cu anexele care fac parte integranta din acesta, reprezintă voinţa părţilor.

Art. 23. Limba care guvernează contractul este limba romana.

Art. 24. Contractul va fi interpretat conform legilor din Romania.

Art. 25. Prezentul contract a fost încheiat astăzi, ..., în două exemplare originale, cate unul pentru fiecare parte, ambele având aceeasi valoare juridică.

Asociatia de proprietari
Bloc L

L.S.

Unitatea administrativ teritorială

MUNICIPIUL Zalău
PRIMAR
Ciunt Ionel

Secretar
Potroviţă Stelian

DIRECTOR ECONOMIC
Ec. Cuibuş Mariana

DIRECTOR EXECUTIV
Tulai Ioan

AVIZAT JURIDIC

ANEXA 12 la HCL 303/10.11.2016
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Balajel Teodor

ROMÂNIA * JUDEȚUL SĂLAJ * MUNICIPIUL ZALĂU * CONSILIUL LOCAL

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN