



**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



Certificat RO-3415 pentru Sistem de Management al Calității
Conform ISO 9001:2008



**HOTĂRÂREA NR. 26
din 25 ianuarie 2018**

privind aprobarea încheierii Contractelor de mandat prin care Asociațiile de proprietari: Bloc Scala, A16, SB 15, Bloc 80 Scara A, Bloc G164, D111, P40, Asociația de proprietari nr. 124 (Bloc C), 1B, SB42 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 4234 din 19.01.2018, 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”;

Rapoartele comisiilor de specialitate ale consiliului local;

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 unor proiecte pentru creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe, în condițiile și cu respectarea prevederilor Programului 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 1-10, după cum urmează:

- Asociația de proprietari Bloc Scala – anexa 1;
- Asociația de proprietari Bloc A16– anexa 2;
- Asociația de proprietari Bloc SB15– anexa 3;
- Asociația de proprietari Bloc 80 Scara A– anexa 4;
- Asociația de proprietari Bloc G164– anexa 5;

- Asociația de proprietari Bloc D111– anexa 6;
- Asociația de proprietari Bloc P40– Anexa 7;
- Asociația de proprietari nr. 124 (Bloc C) – Anexa 8;
- Asociația de proprietari 1B – Anexa 9;
- Asociația de proprietari SB42 – anexa 10.

Art.2. Se mandatează Primarul Municipiului Zalău să semneze Contractele de mandat încheiate între Municipiul Zalău și Asociațiile de proprietari menționate la art. 1.

Art.3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Patrimoniu.

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- o Instituția Prefectului județului Sălaj,
- o Primarul municipiului Zalău,
- o Direcția Administrație Publică Locală,
- o Direcția Economică,
- o Direcția Patrimoniu,
- o Direcția Tehnică,
- o Asociațiile de proprietari menționate la art. 1

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Balajel Teodor



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR:
Potroviță Stelian

CONTRACT DE MANDAT
Nr. _____ din _____ 2018

Prezentul contract se încheie în conformitate cu prevederile Codului civil, în baza Hotărârilor adunării generale ale proprietarilor nr. 1 din data 07.04.2016, nr. ____ din data _____ și a HCL nr. 396 din data 21.12.2017.

Prezentul contract se încheie între următoarele părți:

1. **Asociația de proprietari Bloc SCALA** cu sediul în Municipiul Zalău, str. Simion Bărnuțiu, nr. 2, bloc SCALA, reprezentată prin d-l PUNKOSTI APOR MIKLOS, în calitate de vicepreședinte,

domiciliat în Municipiul Zalău,

denumită în

continuare **Asociația** în calitate de **mandant**
și

Municipiul Zalău, cu sediul în Municipiul Zalău, str. Piața Iuliu Maniu, nr. 3, județul Sălaj, telefon: 0260/610550, reprezentat de Ciunt Ionel, având funcția de Primar al Municipiului Zalău și Potroviță Stelian – Secretar, ec. Cuibuș Mariana – director economic și Tulai Ioan - director executiv denumită în continuare Unitatea administrativ-teritorială în calitate de **mandatar**

CAPITOLUL I
Obiectul contractului

Art. 1. Asociația încredințează Unității administrativ- teritoriale a Municipiului Zalău, stabilirea și efectuarea măsurilor și acțiunilor ce se impun pentru pregătirea cererii de finanțare cu anexele necesare și în vederea contractării și implementării unui **proiect** pentru creșterea performanței energetice a blocului de locuințe Bloc SCALA, din Zalău, str. Simion Bărnuțiu, nr. 2, în condițiile și cu respectarea prevederilor 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”- Operațiunea A “Clădiri rezidențiale”. Programul Operațional Regional 2014-2020 (POR).

CAPITOLUL II
Durata contractului

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

CAPITOLUL III

Obligațiile părților contractante

Art. 3. Obligațiile Unității administrativ- teritoriale sunt următoarele:

- a). să depună, în nume propriu, toate demersurile utile și necesare obținerii finanțării nerambursabile pentru creșterea performanței energetice a blocului de locuințe/a tronsonului de bloc, în conformitate cu prevederile Ghidului solicitantului 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;
- b). să implementeze proiectul finanțat prin Programul Operațional 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”- Operațiunea A “Clădiri rezidențiale”, cu respectarea contractului de finanțare și a prevederilor Ghidului solicitantului;
- c). să asigure realizarea Expertizei tehnice a clădirii;
- d). să asigure realizarea Raportului de audit energetic (RAE), cu anexele specifice;
- e). să asigure întocmirea documentației de avizare pentru lucrările de intervenție și să supună aprobării, conform legii și a cerințelor din Ghidul solicitantului, indicatorii tehnico-economici pentru lucrările de intervenție;
- f). să asigure realizarea documentației Documentației de avizare a lucrărilor de intervenție (DALI) și a Proiectului tehnic (PT)
- g). să transmită documentația DALI Asociației de proprietari pentru a aproba prin hotărârea adunării generale intervențiile/măsurile de creștere a eficienței energetice și a-și asuma indicatorii tehnico-economici faza DALI;
- h). să emită, în condițiile legii, certificatul de urbanism, autorizația de construire și ulterior, ordinul de începere a lucrărilor de reabilitare;
- i). să suporte toate cheltuielile necesare depunerii cererii de finanțare și celor ce apar în perioada de evaluare până la semnarea contractului de finanțare;
- j). să contracteze, după semnarea contractului de finanțare 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”- Operațiunea A “Clădiri rezidențiale”, Programul Operațional Regional 2014-2020, executarea lucrărilor de intervenție, conform legislației în vigoare;
- k). să efectueze, la finalul lucrărilor calculul valorii taxei de reabilitare ce revine fiecărui proprietar în parte, în funcție de lucrările efectiv realizate la fiecare apartament și să comunice aceste sume asociației de proprietari;
- l). să asigure **co-finanțarea cheltuielilor eligibile** ale proiectului finanțat în cadrul Programului Operațional Regional 2014-2020, conform prevederilor din Ghidul

solicitantului cap. 3, pct 3.1 par. 3 "Ratele de co-finanțare aplicabile pentru cheltuielile eligibile sunt:

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

UAT, în calitate de solicitant, are obligația de a asigura resursele financiare pentru acoperirea tuturor cheltuielilor aferente componentelor cererii de finanțare (cheltuieli eligibile și neeligibile), în condițiile rambursării a maxim 60% din cheltuielile eligibile din FEDR și de la bugetul de stat, respectiv recuperării ulterioare a contribuției ce revine fiecărei asociații de proprietari din valoarea componentei respective (cheltuieli eligibile și neeligibile)."

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

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

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

p). să organizeze recepția la terminarea lucrărilor și recepția finală după expirarea garanției de bună execuție, cu invitarea reprezentanților asociației de proprietari;

r). după caz, dacă pe parcursul executării contractului de lucrări costul intervenției se modifică, cu respectarea legislației din domeniul achizițiilor publice, să întocmească și să transmită Asociației spre aprobare și semnare actul adițional la prezentul contract cu noii indicatori tehnico-economici și valoarea finală a lucrărilor de intervenție, implicit sumele finale aferente cotelor de participare ale celor două părți la cheltuielile eligibile ale proiectului;

s). să predea Asociației cartea tehnică a construcției, la finalizarea implementării proiectului, completată conform legislației în vigoare, în format electronic;

ș). să transfere Asociației bunurile, echipamentele sau instalațiile achiziționate prin proiect (lift+dupa caz, placa permanentă);

t). să înștiințeze Asociația asupra existenței oricărei situații de natură să îi prejudicieze interesele, precum și asupra acțiunilor întreprinse prin Direcția Patrimoniu și Direcția Tehnică.

Art. 4. Obligațiile asociației de proprietari

4. 1) Asociația de proprietari are următoarele obligații:

a). să supună spre aprobare Adunării generale a Asociației de Proprietari și să își însușească prin semnare prezentul contract precum și actele modificatoare ale acestuia, inclusiv emiterea de hotărâri ale asociației, indicatorii tehnico-economici, valorile și durata de execuție aferente proiectului, stabilite în documentația tehnică, cunoscând că

valorile pot suferi modificari ca urmare a evaluarii tehnico-financiare realizate de finantator, in urma achizitiilor publice prevazute in cererea de finantare, precum si a derularii contractelor.

b). in cazul in care denunță unilateral contractul, să constituie/ să transfere Unității administrativ teritoriale sumele corespunzătoare ratei de co-finanțare a cheltuielilor proiectului, ce revin Asociației de proprietari

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

“Contribuția Asociației/lor de proprietari din bloc (cheltuieli eligibile si neeligibile) este:

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

- *apartamentelor cu destinație locuință (inclusiv a apartamentelor declarate la ONRC ca sedii sociale de firmă, care nu desfășoară activitate economică) aflate în proprietatea persoanelor juridice, a UAT sau a autorităților și instituțiilor publice*
- *apartamentele cu destinație de spații comerciale sau spații cu altă destinație decât cea de locuință, aflate în proprietatea persoanelor fizice, a persoanelor juridice,, a UAT sau a autorităților și instituțiilor publice.*

Proprietarii vor suporta în proporție de 100% cheltuielile ce revin spațiilor respective, proporțional cu cota-parte indiviză de proprietate.

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

- *apartamentelor cu destinație locuință (inclusiv a apartamentelor declarate la ONRC ca sedii sociale de firmă, care nu desfășoară activitate economică) aflate în proprietatea persoanelor fizice.”*

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

e). să împuternicească președintele, vicepreședintele asociației de proprietari sau orice alt proprietar membru al asociației de proprietari, să semneze contractul de mandat și actele adiționale ale acestuia;

f). să desemneze unul sau mai multi reprezentanti care să participe la ședințele de progres, la recepția la terminarea lucrărilor și pentru recepția finală;

g). să desemneze unul sau mai multi reprezentanti care să verifice existența lucrărilor individuale din fiecare apartament așa cum reiese din procesul verbal întocmit pentru fiecare apartament în parte la finalul lucrărilor și să vizeze aceste procese verbale;

h). să asigure, pe o perioadă de cel puțin 5 ani după finalizarea lucrărilor, menținerea imobilului reabilitat termic în condiții similare cu cele existente la data încheierii Procesului verbal de recepție finală.

i). să asigure reprezentanților Unitatii administrativ teritoriale / Agenției de Dezvoltare Regională Nord Vest/ Direcției Generale Autoritatea de Management pentru Programul Operational Regional din cadrul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice și/sau altor structuri care reprezintă **Ministerul Dezvoltării Regionale și**

Administrației Publice sau alte instituții cu atribuții de control / verificare / audit privind finanțările nerambursabile din fondurile structurale, accesul în vederea efectuării unor misiuni de control pe perioada de implementare a proiectului, dar și postimplementare, pe durata contractului de finanțare, inclusiv până la expirarea termenului de 5 ani de la data închiderii oficiale a Programului Operațional Regional 2014-2020.

j). să preia prin proces verbal de predare – primire placa permanentă ce se va monta pe una din fațadele blocului, după finalizarea execuției, prin care se face promovarea obligatorie a finanțatorilor și a proiectului, și 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). Asociația de proprietari se obligă față de Municipiul Zalău să pună la dispoziția executării lucrărilor de intervenție amplasamentul ce face obiectul lucrărilor liber de sarcini și construcții neautorizate, inclusiv prin permiterea executării lucrărilor din interiorul locuințelor și spațiilor cu altă destinație, atunci când prin natura lucrărilor se impune. În cazul imposibilității executării lucrărilor de intervenție din culpa proprietarilor, asociației de proprietari va răspunde, în solidar cu proprietarii de apartamente din bloc, material pentru orice pagubă produsă Municipiului Zalău, inclusiv cele legate de acordarea finanțării nerambursabile;

l). Asociația de proprietari va informa în mod expres proprietarii de locuințe/ spații cu altă destinație despre existența la nivelul blocului de locuințe a unor situații particulare, astfel cum sunt definite în Anexa 3.1.A.4 din Ghidul solicitantului și va face toate diligențele necesare pentru îndeplinirea măsurilor necesare eligibilității 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 asociației de proprietari sau ale persoanei mandatate expres pentru îndeplinirea obligațiilor acestuia sunt:

a). să informeze proprietarii, prin afișarea în maxim 3 zile lucrătoare la avizierul asociației, a tuturor documentelor primite/transmise de la/la Unitatea administrativ-teritorială sau a unui anunț privind posibilitatea consultării acestora, dacă sunt voluminoase și nu se pot afișa;

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 și actelor aditionale, a valorilor și a lucrărilor de intervenție, precum și pentru stabilirea cotelor de participare în sarcina fiecărui proprietar;

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

1. indicatorii tehnico-economici;
2. cuantumul sumei aferente ratei de co-finanțare a cheltuielilor eligibile ce revine Asociației;

3. cuantumul sumei reprezentând cota de participare în sarcina fiecărui proprietar de apartament cu destinația locuință, pentru constituirea sumelor aferente co-finanțării cheltuielilor eligibile ce revin Asociației în cadrul proiectului și cota/ cotele de cheltuieli neeligibile ce le revine;

d). să solicite acordul scris al proprietarilor de apartamente cu altă destinație 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/ lucrări neautorizate să obțină autorizația de construcție, în conformitate cu prevederile din Ghidul solicitantului- Anexa 3.1.A.4, așa cum s-au obligat prin declarația pe proprie răspundere completată - respectiv nu mai târziu de data recepției la terminarea lucrărilor.

c). dacă nu s-a obținut autorizație de construcție să demoleze/ înlăture pe cheltuiala proprie extinderile/ lucrările neautorizate, în termenul prevăzut de Ghidul solicitantului- Anexa 3.1.A.4- respectiv nu mai târziu de data recepției la terminarea lucrărilor.

d). să faciliteze accesul echipei de lucrători în 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 transmise președintelui/ comitetului asociației de proprietari pentru a fi centralizate și transmise către UAT Municipiul Zalău ;

f). să 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 modificări ale proiectului ulterior emiterii autorizației de construire.

Art. 6. Obligații ale părților, 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 “Situatii particulare aplicabile”:

a). În perioada de pregătire, evaluare și contractare a cererii de finanțare, asociația va comunica în 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 asociației de proprietari, și este nevoie de acordul noului proprietar al apartamentului devenit spațiu comercial/spațiu cu altă destinație decât cea de locuință pentru lucrările de investiție propuse;

a (2). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane juridice, a Unității Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităților sau instituțiilor publice în proprietatea unei persoane fizice (având destinație de locuință) sau își schimbă destinația din spațiu comercial/spațiu cu altă destinație în spațiu de locuit, având ca nou proprietar o persoană fizică, cheltuielile eligibile ale asociației vor crește, 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 finanțare, în cazul în care apar modificări ale tipului de proprietar/de destinație a apartamentelor:

b (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, fiind suportate de proprietar/de Asociația de Proprietari (dacă decide în acest sens);

b (2). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane juridice, a Unității Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităților sau instituțiilor publice în proprietatea unei persoane fizice (având destinație de locuință) sau își schimbă destinația din spațiu comercial/spațiu cu altă destinație în spațiu de locuit (având proprietar persoană fizică) bugetul proiectului va rămâne neschimbat, întrucât cheltuielile eligibile ale proiectului nu pot crește după semnarea contractului.

CAPITOLUL IV

Mecanismul de recuperare a cheltuielilor eligibile si neeligibile

Art. 7. Sumele aferente cotei de contribuție a asociației de proprietari se vor recupera prin plata de către fiecare proprietar de apartament/ spații cu altă destinație din bloc, sub formă de taxă specială pentru reabilitarea termică instituită de Municipiul Zalău și comunicată Asociației de proprietari. Asociația de proprietari va aduce la cunoștință proprietarilor cuantumul ce este stabilit pentru fiecare proprietar;

a) **Cuantumul** taxei de reabilitare termică va fi stabilit diferențiat, în funcție de documentele justificative cuprinse în documentația tehnică, de indicatorii tehnico-economici aprobați prin hotărârea consiliului local și 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 către Municipiul Zalău după terminarea lucrărilor și va fi formată din cheltuieli comune calculate ca și cota procentuală proporțional cu cotele părți indivize din proprietatea

comună aferente fiecărei proprietăți individuale și a tipului de proprietar precum și din cheltuieli individuale aferente fiecarui apartament.

Taxa de reabilitare termică instituită prin Hotărâre a Consiliului Local a Municipiului Zalău se urmărește și se execută de UAT în condițiile Codului de procedură fiscală.

b) Durata de recuperare a sumelor aferente cotei de contribuție a proprietarilor prin taxa de reabilitare termică, va fi aprobată de Consiliul Local odată cu aprobarea cuantumului taxei.

c) În cazul aplicării art. 8 din capitolul V, UAT își va recupera costurile efectuate până la momentul încetării contractului din culpa Asociației.

CAPITOLUL V

Încetarea contractului

Art. 8. (1) Prezentul contract încetează prin executarea, de către ambele părți, a tuturor obligațiilor ce le revin conform prezentului contract și legislației aplicabile.

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

a) **se respinge cererea de finanțare a lucrărilor de intervenție fără posibilitatea de redepunere pe exercițiul financiar al FESI 2014-2020, 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"- Operațiunea A "Clădiri rezidențiale". Programul Operațional Regional 2014-2020. Acest lucru se va comunica de îndată și asociației de proprietari**

b) **asociația hotărăște că nu este de acord cu executarea lucrărilor de intervenție, după aprobarea documentației tehnice a indicatorilor tehnico-economici de către UAT, în termen de maxim 10 zile de la comunicarea acestora, dar înaintea începerii execuției lucrărilor de intervenție, cu plata prejudiciului cauzat Municipiului Zalău, pentru sumele cheltuite pentru derularea proiectului până în acea fază, cu dobânda la zi aferentă.**

c) **Oricare dintre părți 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 instanței și de a pretinde daune interese în cazul în care cealaltă parte, din culpa sa, nu își îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract, sau le îndeplinește necorespunzător.**

d) **Se constată că, lucrările prevăzute în cererea de finanțare fac obiectul unei alte finanțări din fonduri publice naționale sau comunitare sau faptul că a mai beneficiat de finanțare din alte programe naționale sau comunitare, pentru aceleași activități în ultimii 3/5 ani + din modelul de contract finanțare.**

CAPITOLUL VI

Forța majoră

Art. 9. În sensul prezentului Contract, forța majoră reprezintă orice eveniment imprevizibil și de neînălăturat, intervenit după încheierea prezentului Contract și care

împiedică executarea în tot sau în parte a acestuia, fiind constatată de o autoritate competentă. Sunt considerate situații de forță majoră, în sensul acestei clauze, împrejurări ca: războaie, calamități naturale, epidemii și alte evenimente similare.

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

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

Art. 13. Dacă partea care invocă forța majoră nu procedează la notificarea începerii și încetării cazului de forță majoră, în condițiile și termenele prevăzute, nu va fi exonerată de răspundere și va suporta toate daunele provocate celeilalte părți prin lipsa de notificare.

Art. 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 înmănată 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 urmatoare lucratoare 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) În prezentul contract, cu excepția unei prevederi contrare, cuvintele la forma de singular vor include forma de plural și viceversa, acolo unde acest lucru este permis de context.

(2) Termenul zi ori zile sau orice referire la zile reprezintă zile lucrătoare, dacă nu se specifică în mod diferit.

Art. 20. Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între partile contractante.

Art. 21. Fac parte integrantă din prezentul contract următoarele anexe:

- anexa nr. 1 - Hotărârile adunării generale ale proprietarilor nr. 1 din 07.04.2016 și nr. __ din data __, privind aprobarea participării în proiectul ce va fi pregătit 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) (în original);

- anexa nr. 2 - Tabelul cu semnăturile proprietarilor din blocul de locuințe;

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

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

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

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

**Asociația de proprietari
Bloc SCALA**

L.S.

Unitatea administrativ teritorială

MUNICIPIUL Zalău

PRIMAR

Ciunt Ionel

Secretar

Potroviță Stelian

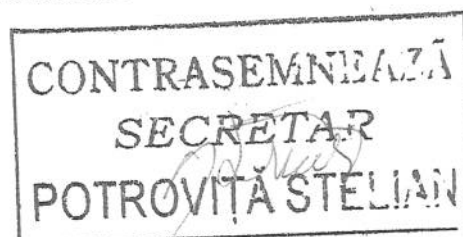
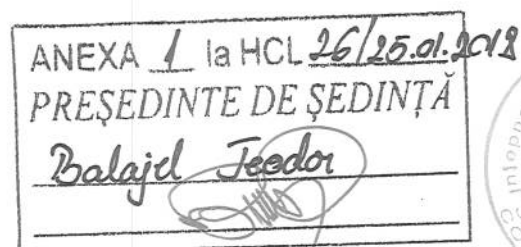
DIRECTOR ECONOMIC

Ec. Cuibuș Mariana

DIRECTOR EXECUTIV

Tulai Ioan

AVIZAT JURIDIC



CONTRACT DE MANDAT
Nr. _____ din _____ 2018

Prezentul contract se încheie în conformitate cu prevederile Codului civil, în baza Hotărârilor adunării generale ale proprietarilor nr. 1 din data 11.04.2016 și a HCL nr. 397 din data 21.12.2017.

Prezentul contract se încheie între următoarele părți:

1. **Asociația de proprietari Bloc A16 Scarile A și B** cu sediul în Municipiul Zalău, str. Aleea Ritmului, nr. 1, bloc A16, Scara A, _____ reprezentată prin d-l **ȚURCAȘ OVIDIU GABRIEL**, în calitate de președinte,

domiciliat în Municipiul Zalău,

denumită în continuare

Asociația în calitate de mandant
și

Municipiul Zalău, cu sediul în Municipiul Zalău, str. Piața Iuliu Maniu, nr. 3, județul Sălaj, telefon: 0260/610550, reprezentat de Ciunt Ionel, având funcția de Primar al Municipiului Zalău și Potroviță Stelian – Secretar, ec. Cuibuș Mariana – director economic și Tulai Ioan - director executiv denumită în continuare **Unitatea administrativ-teritorială în calitate de mandatar**

CAPITOLUL I
Obiectul contractului

Art. 1. Asociația încredințează Unității administrativ- teritoriale a Municipiului Zalău, stabilirea și efectuarea măsurilor și acțiunilor ce se impun pentru pregătirea cererii de finanțare cu anexele necesare și în vederea contractării și implementării unui proiect pentru creșterea performanței energetice a blocului de locuințe Bloc A16 Scările A și B din Zalău Str. Aleea Ritmului, nr. 1, în condițiile și cu respectarea prevederilor 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"- Operațiunea A "Clădiri rezidențiale". Programul Operațional Regional 2014-2020 (POR).

CAPITOLUL II
Durata contractului

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

CAPITOLUL III

Obligațiile părților contractante

Art. 3. Obligațiile Unității administrativ- teritoriale sunt următoarele:

- a). să depună, în nume propriu, toate demersurile utile și necesare obținerii finanțării nerambursabile pentru creșterea performanței energetice a blocului de locuințe/a tronsonului de bloc, în conformitate cu prevederile Ghidului solicitantului 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;
- b). să implementeze proiectul finanțat prin Programul Operațional 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”- Operațiunea A “Clădiri rezidențiale”, cu respectarea contractului de finanțare și a prevederilor Ghidului solicitantului;
- c). să asigure realizarea Expertizei tehnice a clădirii;
- d). să asigure realizarea Raportului de audit energetic (RAE), cu anexele specifice;
- e). să asigure întocmirea documentației de avizare pentru lucrările de intervenție și să supună aprobării, conform legii și a cerințelor din Ghidul solicitantului, indicatorii tehnico-economici pentru lucrările de intervenție;
- f). să asigure realizarea documentației Documentației de avizare a lucrărilor de intervenție (DALI) și a Proiectului tehnic (PT)
- g). să transmită documentația DALI Asociației de proprietari pentru a aproba prin hotărârea adunării generale intervențiile/măsurile de creștere a eficienței energetice și a-și asuma indicatorii tehnico-economici faza DALI;
- h). să emită, în condițiile legii, certificatul de urbanism, autorizația de construire și ulterior, ordinul de începere a lucrărilor de reabilitare;
- i). să suporte toate cheltuielile necesare depunerii cererii de finanțare și celor ce apar în perioada de evaluare până la semnarea contractului de finanțare;
- j). să contracteze, după semnarea contractului de finanțare 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”- Operațiunea A “Clădiri rezidențiale”, Programul Operațional Regional 2014-2020, executarea lucrărilor de intervenție, conform legislației în vigoare;
- k). să efectueze, la finalul lucrărilor calculul valorii taxei de reabilitare ce revine fiecărui proprietar în parte, în funcție de lucrările efectiv realizate la fiecare apartament și să comunice aceste sume asociației de proprietari;
- l). să asigure **co-finanțarea cheltuielilor eligibile** ale proiectului finanțat în cadrul Programului Operațional Regional 2014-2020, conform prevederilor din Ghidul

solicitantului cap. 3, pct 3.1 par. 3 *"Ratele de co-finanțare aplicabile pentru cheltuielile eligibile sunt:*

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

UAT, în calitate de solicitant, are obligația de a asigura resursele financiare pentru acoperirea tuturor cheltuielilor aferente componentelor cererii de finanțare (cheltuieli eligibile și neeligibile), în condițiile rambursării a maxim 60% din cheltuielile eligibile din FEDR și de la bugetul de stat, respectiv recuperării ulterioare a contribuției ce revine fiecărei asociații de proprietari din valoarea componentei respective (cheltuieli eligibile și neeligibile)."

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

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

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

p). să organizeze recepția la terminarea lucrărilor și recepția finală după expirarea garanției de bună execuție, cu invitarea reprezentanților asociației de proprietari;

r). după caz, dacă pe parcursul executării contractului de lucrări costul intervenției se modifică, cu respectarea legislației din domeniul achizițiilor publice, să întocmească și să transmită Asociației spre aprobare și semnare actul adițional la prezentul contract cu noii indicatori tehnico-economici și valoarea finală a lucrărilor de intervenție, implicit sumele finale aferente cotelor de participare ale celor două părți la cheltuielile eligibile ale proiectului;

s). să predea Asociației cartea tehnică a construcției, la finalizarea implementării proiectului, completată conform legislației în vigoare, în format electronic;

ș). să transfere Asociației bunurile, echipamentele sau instalațiile achiziționate prin proiect (lift+dupa caz, placa permanentă);

t). să înștiințeze Asociația asupra existenței oricărei situații de natură să îi prejudicieze interesele, precum și asupra acțiunilor întreprinse prin Direcția Patrimoniu și Direcția Tehnică.

Art. 4. Obligatiile asociației de proprietari

4. 1) Asociația de proprietari are următoarele obligații:

a). să supună spre aprobare Adunării Generale a Asociației de Proprietari și să își însușească prin semnare prezentul contract precum și actele modificatoare ale acestuia, inclusiv emiterea de hotărâri ale asociației, indicatorii tehnico economici, valorile și durata de execuție aferente proiectului, stabilite în documentația tehnică, cunoscând că

valorile pot suferi modificari ca urmare a evaluarii tehnico-financiare realizate de finantator, in urma achizitiilor publice prevazute in cererea de finantare, precum si a derularii contractelor.

b). in cazul in care denunță unilateral contractul, să constituie/ să transfere Unității administrativ teritoriale sumele corespunzătoare ratei de co-finanțare a cheltuielilor proiectului, ce revin Asociației de proprietari

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

"Contribuția Asociației/lor de proprietari din bloc (cheltuieli eligibile si neeligibile) este:

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

- *apartamentelor cu destinație locuință (inclusiv a apartamentelor declarate la ONRC ca sedii sociale de firmă, care nu desfășoară activitate economică) aflate în proprietatea persoanelor juridice, a UAT sau a autorităților și instituțiilor publice*
- *apartamentele cu destinație de spații comerciale sau spații cu altă destinație decât cea de locuință, aflate în proprietatea persoanelor fizice, a persoanelor juridice,, a UAT sau a autorităților și instituțiilor publice.*

Proprietarii vor suporta în proporție de 100% cheltuielile ce revin spațiilor respective, proporțional cu cota-parte indiviză de proprietate.

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

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

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

e). să împuternicească președintele, vicepreședintele asociației de proprietari sau orice alt proprietar membru al asociației de proprietari, să semneze contractul de mandat și actele adiționale ale acestuia;

f). să desemneze unul sau mai multi reprezentanti care să participe la ședințele de progres, la recepția la terminarea lucrărilor și pentru recepția finală;

g). să desemneze unul sau mai multi reprezentanti care să verifice existența lucrărilor individuale din fiecare apartament așa cum reiese din procesul verbal întocmit pentru fiecare apartament în parte la finalul lucrărilor și să vizeze aceste procese verbale;

h). să asigure, pe o perioadă de cel puțin 5 ani după finalizarea lucrărilor, menținerea imobilului reabilitat termic în condiții similare cu cele existente la data încheierii Procesului verbal de recepție finală.

i). să asigure reprezentanților Unitatii administrativ teritoriale / Agenției de Dezvoltare Regională Nord Vest/ Direcției Generale Autoritatea de Management pentru Programul Operational Regional din cadrul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice și/sau altor structuri care reprezintă **Ministerul Dezvoltării Regionale și**

Administrației Publice sau alte instituții cu atribuții de control / verificare / audit privind finanțările nerambursabile din fondurile structurale, accesul în vederea efectuării unor misiuni de control pe perioada de implementare a proiectului, dar și postimplementare, pe durata contractului de finanțare, inclusiv până la expirarea termenului de 5 ani de la data închiderii oficiale a Programului Operațional Regional 2014-2020.

j). să preia prin proces verbal de predare – primire placa permanentă ce se va monta pe una din fațadele blocului, după finalizarea execuției, prin care se face promovarea obligatorie a finanțatorilor și a proiectului, și 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). Asociația de proprietari se obligă față de Municipiul Zalău să pună la dispoziția executării lucrărilor de intervenție amplasamentul ce face obiectul lucrărilor liber de sarcini și construcții neautorizate, inclusiv prin permiterea executării lucrărilor din interiorul locuințelor și spațiilor cu altă destinație, atunci când prin natura lucrărilor se impune. În cazul imposibilității executării lucrărilor de intervenție din culpa proprietarilor, asociației de proprietari va răspunde, în solidar cu proprietarii de apartamente din bloc, material pentru orice pagubă produsă Municipiului Zalău, inclusiv cele legate de acordarea finanțării nerambursabile;

l). Asociația de proprietari va informa în mod expres proprietarii de locuințe/ spații cu altă destinație despre existența la nivelul blocului de locuințe a unor situații particulare, astfel cum sunt definite în Anexa 3.1.A.4 din Ghidul solicitantului și va face toate diligențele necesare pentru îndeplinirea măsurilor necesare eligibilității 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 asociației de proprietari sau ale persoanei mandatate expres pentru îndeplinirea obligațiilor acestuia sunt:

a). să informeze proprietarii, prin afișarea în maxim 3 zile lucrătoare la avizierul asociației, a tuturor documentelor primite/transmise de la/la Unitatea administrativ-teritorială sau a unui anunț privind posibilitatea consultării acestora, dacă sunt voluminoase și nu se pot afișa;

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 și actelor aditionale, a valorilor și a lucrărilor de intervenție, precum și pentru stabilirea cotelor de participare în sarcina fiecărui proprietar;

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

1. indicatorii tehnico-economici;

2. quantumul sumei aferente ratei de co-finanțare a cheltuielilor eligibile ce revine Asociației;

3. cuantumul sumei reprezentând cota de participare în sarcina fiecărui proprietar de apartament cu destinația locuință, pentru constituirea sumelor aferente co-finanțării cheltuielilor eligibile ce revin Asociației în cadrul proiectului și cota/ cotele de cheltuieli neeligibile ce le revine;

d). să solicite acordul scris al proprietarilor de apartamente cu altă destinație 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/ lucrări neautorizate să obțină autorizația de construcție, în conformitate cu prevederile din Ghidul solicitantului- Anexa 3.1.A.4, așa cum s-au obligat prin declarația pe proprie răspundere completată - respectiv nu mai târziu de data recepției la terminarea lucrărilor.

c). dacă nu s-a obținut autorizație de construcție să demoleze/ înlăture pe cheltuiala proprie extinderile/ lucrările neautorizate, în termenul prevăzut de Ghidul solicitantului- Anexa 3.1.A.4- respectiv nu mai târziu de data recepției la terminarea lucrărilor.

d). să faciliteze accesul echipei de lucrători în 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 transmise președintelui/ comitetului asociației de proprietari pentru a fi centralizate și transmise către UAT Municipiul Zalău ;

f). să 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 modificări ale proiectului ulterior emiterii autorizației de construire.

Art. 6. Obligații ale părților, 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 în 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 asociației de proprietari, și este nevoie de acordul noului proprietar al apartamentului devenit spațiu comercial/spațiu cu altă destinație decât cea de locuință pentru lucrările de investiție propuse;

a (2). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane juridice, a Unității Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităților sau instituțiilor publice în proprietatea unei persoane fizice (având destinație de locuință) sau își schimbă destinația din spațiu comercial/spațiu cu altă destinație în spațiu de locuit, având ca nou proprietar o persoană fizică, cheltuielile eligibile ale asociației vor crește, 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 finanțare, în cazul în care apar modificări ale tipului de proprietar/de destinație a apartamentelor:

b (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, fiind suportate de proprietar/de Asociația de Proprietari (dacă decide în acest sens);

b (2). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane juridice, a Unității Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităților sau instituțiilor publice în proprietatea unei persoane fizice (având destinație de locuință) sau își schimbă destinația din spațiu comercial/spațiu cu altă destinație în spațiu de locuit (având proprietar persoană fizică) bugetul proiectului va rămâne neschimbat, întrucât cheltuielile eligibile ale proiectului nu pot crește după semnarea contractului.

CAPITOLUL IV

Mecanismul de recuperare a cheltuielilor eligibile si neeligibile

Art. 7. Sumele aferente cotei de contribuție a asociației de proprietari se vor recupera prin plata de către fiecare proprietar de apartament/ spații cu altă destinație din bloc, sub formă de taxă specială pentru reabilitarea termică instituită de Municipiul Zalău și comunicată Asociației de proprietari. Asociația de proprietari va aduce la cunoștință proprietarilor cuantumul ce este stabilit pentru fiecare proprietar;

a) **Cuquantumul** taxei de reabilitare termică va fi stabilit diferențiat, în funcție de documentele justificative cuprinse în documentația tehnică, de indicatorii tehnico-economici aprobați prin hotărârea consiliului local și 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 și va fi formată din cheltuieli comune calculate ca și cota procentuală proporțional cu cotele părți indivize din proprietatea

comună aferente fiecărei proprietăți individuale și a tipului de proprietar precum și din cheltuieli individuale aferente fiecărui apartament.

Taxa de reabilitare termică instituită prin Hotărâre a Consiliului Local a Municipiului Zalău se urmărește și se execută de UAT în condițiile Codului de procedură fiscală.

b) Durata de recuperare a sumelor aferente cotei de contribuție a proprietarilor prin taxa de reabilitare termică, va fi aprobată de Consiliul Local odată cu aprobarea cuantumului taxei.

c) În cazul aplicării art. 8 din capitolul V, UAT își va recupera costurile efectuate până la momentul încetării contractului din culpa Asociației.

CAPITOLUL V

Încetarea contractului

Art. 8. (1) Prezentul contract încetează prin executarea, de către ambele părți, a tuturor obligațiilor ce le revin conform prezentului contract și legislației aplicabile.

(2) **În plus, fața de cazul de încetare prezentat în aliniatul precedent contractul încetează deplin drept, fără punerea în întârziere și fără intervenția instanței în cazul în care:**

a) **se respinge cererea de finanțare a lucrărilor de intervenție fără posibilitatea de redepunere pe exercițiul financiar al FESI 2014-2020, 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”- Operațiunea A “Clădiri rezidențiale”. Programul Operațional Regional 2014-2020. Acest lucru se va comunica de îndată și asociației de proprietari.**

b) **asociația hotărăște că nu este de acord cu executarea lucrărilor de intervenție, după aprobarea documentației tehnice a indicatorilor tehnico-economici de către UAT, în termen de maxim 10 zile de la comunicarea acestora, dar înaintea începerii execuției lucrărilor de intervenție, cu plata prejudiciului cauzat Municipiului Zalău, pentru sumele cheltuite pentru derularea proiectului până în acea fază, cu dobânda la zi aferentă.**

c) **Oricare dintre părți are dreptul de a considera contractul reziliat deplin drept, cu o notificare prealabilă de 15 zile, fără a fi necesară punerea în întârziere, fără sesizarea instanței și de a pretinde daune interese în cazul în care cealaltă parte, din culpa sa, nu își îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract, sau le îndeplinește necorespunzător.**

d) **Se constată că, lucrările prevăzute în cererea de finanțare fac obiectul unei alte finanțări din fonduri publice naționale sau comunitare sau faptul că a mai beneficiat de finanțare din alte programe naționale sau comunitare, pentru aceleași activități în ultimii 3/5 ani + din modelul de contract finanțare.**

CAPITOLUL VI

Forța majoră

Art. 9. În sensul prezentului Contract, forța majoră reprezintă orice eveniment imprevizibil și de neînlăturat, intervenit după încheierea prezentului Contract și care

împiedică executarea în tot sau în parte a acestuia, fiind constatată de o autoritate competentă. Sunt considerate situații de forță majoră, în sensul acestei clauze, împrejurări ca: războaie, calamități naturale, epidemii și alte evenimente similare.

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

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

Art. 13. Dacă partea care invocă forța majoră nu procedează la notificarea începerii și încetării cazului de forță majoră, în condițiile și termenele prevăzute, nu va fi exonerată de răspundere și va suporta toate daunele provocate celeilalte părți prin lipsa de notificare.

Art. 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 înmănată 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 urmatoare lucratoare 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) În prezentul contract, cu excepția unei prevederi contrare, cuvintele la forma de singular vor include forma de plural și viceversa, acolo unde acest lucru este permis de context.

(2) Termenul zi ori zile sau orice referire la zile reprezintă zile lucrătoare, dacă nu se specifică în mod diferit.

Art. 20. Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Art. 21. Fac parte integrantă din prezentul contract următoarele anexe:

- anexa nr. 1 - Hotărârile adunării generale ale proprietarilor nr. 1 din 11.04.2016 și nr. ____ din data ____, privind aprobarea participării în proiectul ce va fi pregătit 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) (în original);

- anexa nr. 2 - Tabelul cu semnăturile proprietarilor din blocul de locuințe;

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

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

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

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

**Asociația de proprietari
Bloc A16 SCĂRILE A și B**

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 26/25.01.2018
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Balajel Teodor

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN

CONTRACT DE MANDAT
Nr. _____ din _____ 2018

Prezentul contract se încheie în conformitate cu prevederile Codului civil, în baza Hotărârilor adunării generale ale proprietarilor nr. 2 din data de 31.05.2016 și a HCL nr. 398 din data de 21.12.2017.

Prezentul contract se încheie între următoarele părți:

1. **Asociația de proprietari Bloc SB15** cu sediul în Municipiul Zalău, str. Simion Bărnuțiu, nr. 73/A,
calitate de președinte,

domiciliat în Municipiul Zalău,

denumită în continuare **Asociația** în calitate de
mandant
și

Municipiul Zalău, cu sediul în Municipiul Zalău, str. Piața Iuliu Maniu, nr. 3, județul Sălaj, telefon: 0260/610550, reprezentat de Ciunt Ionel, având funcția de Primar al Municipiului Zalău și Potroviță Stelian – Secretar, ec. Cuibuș Mariana – director economic și Tulai Ioan - director executiv denumită în continuare **Unitatea administrativ-teritorială** în calitate de **mandatar**

CAPITOLUL I
Obiectul contractului

Art. 1. Asociația încredințează Unității administrativ- teritoriale a Municipiului Zalău, stabilirea și efectuarea măsurilor și acțiunilor ce se impun pentru pregătirea cererii de finanțare cu anexele necesare și în vederea contractării și implementării unui **proiect** pentru creșterea performanței energetice a blocului de locuințe Bloc SB15 din Zalău Str. Simion Bărnuțiu, nr. 73/A, în condițiile și cu respectarea prevederilor 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”- Operațiunea A “Clădiri rezidențiale”. Programul Operațional Regional 2014-2020 (POR).

CAPITOLUL II
Durata contractului

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

CAPITOLUL III

Obligațiile părților contractante

Art. 3. Obligațiile Unității administrativ- teritoriale sunt următoarele:

- a). să depună, în nume propriu, toate demersurile utile și necesare obținerii finanțării nerambursabile pentru creșterea performanței energetice a blocului de locuințe/a tronsonului de bloc, în conformitate cu prevederile Ghidului solicitantului 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;
- b). să implementeze proiectul finanțat prin Programul Operațional 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”- Operațiunea A “Clădiri rezidențiale”, cu respectarea contractului de finanțare și a prevederilor Ghidului solicitantului;
- c). să asigure realizarea Expertizei tehnice a clădirii;
- d). să asigure realizarea Raportului de audit energetic (RAE), cu anexele specifice;
- e). să asigure întocmirea documentației de avizare pentru lucrările de intervenție și să supună aprobării, conform legii și a cerințelor din Ghidul solicitantului, indicatorii tehnico-economici pentru lucrările de intervenție;
- f). să asigure realizarea documentației Documentației de avizare a lucrărilor de intervenție (DALI) și a Proiectului tehnic (PT)
- g). să transmită documentația DALI Asociației de proprietari pentru a aproba prin hotărârea adunării generale intervențiile/măsurile de creștere a eficienței energetice și a-și asuma indicatorii tehnico-economici faza DALI;
- h). să emită, în condițiile legii, certificatul de urbanism, autorizația de construire și ulterior, ordinul de începere a lucrărilor de reabilitare;
- i). să suporte toate cheltuielile necesare depunerii cererii de finanțare și celor ce apar în perioada de evaluare până la semnarea contractului de finanțare;
- j). să contracteze, după semnarea contractului de finanțare 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”- Operațiunea A “Clădiri rezidențiale”, Programul Operațional Regional 2014-2020, executarea lucrărilor de intervenție, conform legislației în vigoare;
- k). să efectueze, la finalul lucrărilor calculul valorii taxei de reabilitare ce revine fiecărui proprietar în parte, în funcție de lucrările efectiv realizate la fiecare apartament și să comunice aceste sume asociației de proprietari;
- l). să asigure **co-finanțarea cheltuielilor eligibile** ale proiectului finanțat în cadrul Programului Operațional Regional 2014-2020, conform prevederilor din Ghidul

solicitantului cap. 3, pct 3.1 par. 3 *“Ratele de co-finanțare aplicabile pentru cheltuielile eligibile sunt:*

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

UAT, în calitate de solicitant, are obligația de a asigura resursele financiare pentru acoperirea tuturor cheltuielilor aferente componentelor cererii de finanțare (cheltuieli eligibile și neeligibile), în condițiile rambursării a maxim 60% din cheltuielile eligibile din FEDR și de la bugetul de stat, respectiv recuperării ulterioare a contribuției ce revine fiecărei asociații de proprietari din valoarea componentei respective (cheltuieli eligibile și neeligibile).”

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

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

o). să pună la dispoziția asociației de proprietari, la solicitarea acestora, în copie xerox sau în format electronic, orice document privind lucrările de intervenție propuse, respectiv realizate;

p). să organizeze recepția la terminarea lucrărilor și recepția finală după expirarea garanției de bună execuție, cu invitarea reprezentanților asociației de proprietari;

r). după caz, dacă pe parcursul executării contractului de lucrări costul intervenției se modifică, cu respectarea legislației din domeniul achizițiilor publice, să întocmească și să transmită Asociației spre aprobare și semnare actul adițional la prezentul contract cu noii indicatori tehnico-economici și valoarea finală a lucrărilor de intervenție, implicit sumele finale aferente cotelor de participare ale celor două părți la cheltuielile eligibile ale proiectului;

s). să predea Asociației cartea tehnică a construcției, la finalizarea implementării proiectului, completată conform legislației în vigoare, în format electronic;

ș). să transfere Asociației bunurile, echipamentele sau instalațiile achiziționate prin proiect (lift+dupa caz, placa permanentă);

t). să înștiințeze Asociația asupra existenței oricărei situații de natură să îi prejudicieze interesele, precum și asupra acțiunilor întreprinse prin Direcția Patrimoniu și Direcția Tehnică.

Art. 4. Obligatiile asociației de proprietari

4. 1) Asociația de proprietari are următoarele obligații:

a). să supună spre aprobare Adunării Generale a Asociației de Proprietari și să își însușească prin semnare prezentul contract precum și actele modificatoare ale acestuia, inclusiv emiterea de hotărâri ale asociației, indicatorii tehnico-economici, valorile și durata de execuție aferente proiectului, stabilite în documentația tehnică, cunoscând că

valorile pot suferi modificari ca urmare a evaluarii tehnico-financiare realizate de finantator, in urma achizitiilor publice prevazute in cererea de finantare, precum si a derularii contractelor.

b). in cazul in care denunta unilateral contractul, sa constituie/ sa transfere Unitatii administrativ teritoriale sumele corespunzatoare ratei de co-finantare a cheltuielilor proiectului, ce revin Asociației de proprietari

c). sa constituie/ sa transfere, conform dispozitiilor Capitolului IV. Mecanismul de recuperare, Unitatii administrativ teritoriale sumele reprezentand contributia Asociației de proprietari la cheltuielile eligibile si neeligibile ale proiectului, conform prevederilor Ghidului cap. 3 pct. 3.2 lit. B pct. 6:

“Contribuția Asociației/lor de proprietari din bloc (cheltuieli eligibile si neeligibile) este:

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

- apartamentelor cu destinație locuință (inclusiv a apartamentelor declarate la ONRC ca sedii sociale de firmă, care nu desfășoară activitate economică) aflate în proprietatea persoanelor juridice, a UAT sau a autorităților și instituțiilor publice*
- apartamentele cu destinație de spații comerciale sau spații cu altă destinație decât cea de locuință, aflate în proprietatea persoanelor fizice, a persoanelor juridice,, a UAT sau a autorităților și instituțiilor publice.*

Proprietarii vor suporta în proporție de 100% cheltuielile ce revin spațiilor respective, proporțional cu cota-parte indiviză de proprietate.

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

- apartamentelor cu destinație locuință (inclusiv a apartamentelor declarate la ONRC ca sedii sociale de firmă, care nu desfășoară activitate economică) aflate în proprietatea persoanelor fizice.”*

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

e). să împuternicească președintele, vicepreședintele asociației de proprietari sau orice alt proprietar membru al asociației de proprietari, să semneze contractul de mandat și actele adiționale ale acestuia;

f). să desemneze unul sau mai multi reprezentanti care să participe la ședințele de progres, la recepția la terminarea lucrărilor și pentru recepția finală;

g). să desemneze unul sau mai multi reprezentanti care să verifice existența lucrărilor individuale din fiecare apartament așa cum reiese din procesul verbal întocmit pentru fiecare apartament în parte la finalul lucrărilor și să vizeze aceste procese verbale;

h). să asigure, pe o perioadă de cel puțin 5 ani după finalizarea lucrărilor, menținerea imobilului reabilitat termic în condiții similare cu cele existente la data încheierii Procesului verbal de recepție finală.

i). să asigure reprezentanților Unitatii administrativ teritoriale / Agenției de Dezvoltare Regională Nord Vest/ Direcției Generale Autoritatea de Management pentru Programul Operational Regional din cadrul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice și/sau altor structuri care reprezintă **Ministerul Dezvoltării Regionale și**

Administrației Publice sau alte instituții cu atribuții de control / verificare / audit privind finanțările nerambursabile din fondurile structurale, accesul în vederea efectuării unor misiuni de control pe perioada de implementare a proiectului, dar și postimplementare, pe durata contractului de finanțare, inclusiv până la expirarea termenului de 5 ani de la data închiderii oficiale a Programului Operațional Regional 2014-2020.

j). să preia prin proces verbal de predare – primire placa permanentă ce se va monta pe una din fațadele blocului, după finalizarea execuției, prin care se face promovarea obligatorie a finanțatorilor și a proiectului, și 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). Asociația de proprietari se obligă față de Municipiul Zalău să pună la dispoziția executării lucrărilor de intervenție amplasamentul ce face obiectul lucrărilor liber de sarcini și construcții neautorizate, inclusiv prin permiterea executării lucrărilor din interiorul locuințelor și spațiilor cu altă destinație, atunci când prin natura lucrărilor se impune. În cazul imposibilității executării lucrărilor de intervenție din culpa proprietarilor, asociației de proprietari va răspunde, în solidar cu proprietarii de apartamente din bloc, material pentru orice pagubă produsă Municipiului Zalău, inclusiv cele legate de acordarea finanțării nerambursabile;

l). Asociația de proprietari va informa în mod expres proprietarii de locuințe/ spații cu altă destinație despre existența la nivelul blocului de locuințe a unor situații particulare, astfel cum sunt definite în Anexa 3.1.A.4 din Ghidul solicitantului și va face toate diligențele necesare pentru îndeplinirea măsurilor necesare eligibilității 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 asociației de proprietari sau ale persoanei mandatate expres pentru îndeplinirea obligațiilor acestuia sunt:

a). să informeze proprietarii, prin afișarea în maxim 3 zile lucrătoare la avizierul asociației, a tuturor documentelor primite/transmise de la/la Unitatea administrativ-teritorială sau a unui anunț privind posibilitatea consultării acestora, dacă sunt voluminoase și nu se pot afișa;

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 și actelor aditionale, a valörilor și a lucrărilor de intervenție, precum și pentru stabilirea cotelor de participare în sarcina fiecărui proprietar;

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

1. indicatorii tehnico-economici;

2. cuantumul sumei aferente ratei de co-finanțare a cheltuielilor eligibile ce revine Asociației;

3. cuantumul sumei reprezentând cota de participare în sarcina fiecărui proprietar de apartament cu destinația locuință, pentru constituirea sumelor aferente co-finanțării cheltuielilor eligibile ce revin Asociației în cadrul proiectului și cota/ cotele de cheltuieli neeligibile ce le revine;

d). să solicite acordul scris al proprietarilor de apartamente cu altă destinație 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/ lucrări neautorizate să obțină autorizația de construcție, în conformitate cu prevederile din Ghidul solicitantului- Anexa 3.1.A.4, așa cum s-au obligat prin declarația pe proprie răspundere completată - respectiv nu mai târziu de data recepției la terminarea lucrărilor.

c). dacă nu s-a obținut autorizație de construcție să demoleze/ înlăture pe cheltuiala proprie extinderile/ lucrările neautorizate, în termenul prevăzut de Ghidul solicitantului- Anexa 3.1.A.4- respectiv nu mai târziu de data recepției la terminarea lucrărilor.

d). să faciliteze accesul echipei de lucrători în 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 transmise președintelui/ comitetului asociației de proprietari pentru a fi centralizate și transmise către UAT Municipiul Zalău ;

f). să 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 modificări ale proiectului ulterior emiterii autorizației de construire.

Art. 6. Obligații ale părților, 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 în 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 asociației de proprietari, și este nevoie de acordul noului proprietar al apartamentului devenit spațiu comercial/spațiu cu altă destinație decât cea de locuință pentru lucrările de investiție propuse;

a (2). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane juridice, a Unității Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităților sau instituțiilor publice în proprietatea unei persoane fizice (având destinație de locuință) sau își schimbă destinația din spațiu comercial/spațiu cu altă destinație în spațiu de locuit, având ca nou proprietar o persoană fizică, cheltuielile eligibile ale asociației vor crește, 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 finanțare, în cazul în care apar modificări ale tipului de proprietar/de destinație a apartamentelor:

b (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, fiind suportate de proprietar/de Asociația de Proprietari (dacă decide în acest sens);

b (2). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane juridice, a Unității Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităților sau instituțiilor publice în proprietatea unei persoane fizice (având destinație de locuință) sau își schimbă destinația din spațiu comercial/spațiu cu altă destinație în spațiu de locuit (având proprietar persoană fizică) bugetul proiectului va rămâne neschimbat, întrucât cheltuielile eligibile ale proiectului nu pot crește după semnarea contractului.

CAPITOLUL IV

Mecanismul de recuperare a cheltuielilor eligibile si neeligibile

Art. 7. Sumele aferente cotei de contribuție a asociației de proprietari se vor recupera prin plata de către fiecare proprietar de apartament/ spații cu altă destinație din bloc, sub formă de taxă specială pentru reabilitarea termică instituită de Municipiul Zalău și comunicată Asociației de proprietari. Asociația de proprietari va aduce la cunoștință proprietarilor cuantumul ce este stabilit pentru fiecare proprietar;

a) **Cuquantumul** taxei de reabilitare termică va fi stabilit diferențiat, în funcție de documentele justificative cuprinse în documentația tehnică, de indicatorii tehnico-economici aprobați prin hotărârea consiliului local și 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 către Municipiul Zalău după terminarea lucrărilor și va fi formată din cheltuieli comune calculate ca și cota procentuală proporțional cu cotele părți indivize din proprietatea

comună aferente fiecărei proprietăți individuale și a tipului de proprietar precum și din cheltuieli individuale aferente fiecărui apartament.

Taxa de reabilitare termică instituită prin Hotărâre a Consiliului Local a Municipiului Zalău se urmărește și se execută de UAT în condițiile Codului de procedură fiscală.

b) Durata de recuperare a sumelor aferente cotei de contribuție a proprietarilor prin taxa de reabilitare termică, va fi aprobată de Consiliul Local odată cu aprobarea cuantumului taxei.

c) În cazul aplicării art. 8 din capitolul V, UAT își va recupera costurile efectuate până la momentul încetării contractului din culpa Asociației.

CAPITOLUL V

Încetarea contractului

Art. 8. (1) Prezentul contract încetează prin executarea, de către ambele părți, a tuturor obligațiilor ce le revin conform prezentului contract și legislației aplicabile.

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

a) **se respinge cererea de finanțare a lucrărilor de intervenție fără posibilitatea de redepunere pe exercițiul financiar al FESI 2014-2020, 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”- Operațiunea A “Clădiri rezidențiale”. Programul Operațional Regional 2014-2020. Acest lucru se va comunica de îndată și asociației de proprietari**

b) **asociația hotărăște că nu este de acord cu executarea lucrărilor de intervenție, după aprobarea documentației tehnice a indicatorilor tehnico-economici de către UAT, în termen de maxim 10 zile de la comunicarea acestora, dar înaintea începerii execuției lucrărilor de intervenție, cu plata prejudiciului cauzat Municipiului Zalău, pentru sumele cheltuite pentru derularea proiectului până în acea fază, cu dobânda la zi aferentă.**

c) **Oricare dintre părți 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 instanței și de a pretinde daune interese în cazul în care cealaltă parte, din culpa sa, nu își îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract, sau le îndeplinește necorespunzător.**

d) **Se constată că, lucrările prevăzute în cererea de finanțare fac obiectul unei alte finanțări din fonduri publice naționale sau comunitare sau faptul că a mai beneficiat de finanțare din alte programe naționale sau comunitare, pentru aceleași activități în ultimii 3/5 ani + din modelul de contract finanțare.**

CAPITOLUL VI

Forța majoră

Art. 9. În sensul prezentului Contract, forța majoră reprezintă orice eveniment imprevizibil și de neînălăturat, intervenit după încheierea prezentului Contract și care

împiedică executarea în tot sau în parte a acestuia, fiind constatată de o autoritate competentă. Sunt considerate situații de forță majoră, în sensul acestei clauze, împrejurări ca: războaie, calamități naturale, epidemii și alte evenimente similare.

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

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

Art. 13. Dacă partea care invocă forța majoră nu procedează la notificarea începerii și încetării cazului de forță majoră, în condițiile și termenele prevăzute, nu va fi exonerată de răspundere și va suporta toate daunele provocate celeilalte părți prin lipsa de notificare.

Art. 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 înmănată 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 urmatoare lucratoare 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) În prezentul contract, cu excepția unei prevederi contrare, cuvintele la forma de singular vor include forma de plural și viceversa, acolo unde acest lucru este permis de context.

(2) Termenul zi ori zile sau orice referire la zile reprezintă zile lucrătoare, dacă nu se specifică în mod diferit.

Art. 20. Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între partile contractante.

Art. 21. Fac parte integrantă din prezentul contract următoarele anexe:

- anexa nr. 1 - Hotărârile adunării generale ale proprietarilor nr. 2 din 31.05.2016 și nr. _____ din data _____, privind aprobarea participării în proiectul ce va fi pregătit 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) (în original);

- anexa nr. 2 - Tabelul cu semnăturile proprietarilor din blocul de locuințe;

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

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

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

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

**Asociația de proprietari
Bloc SB15**

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 3 la HCL 26/25.01.2018
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Balajd Teodor



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN

CONTRACT DE MANDAT

Nr. _____ din _____ 2018

Prezentul contract se încheie în conformitate cu prevederile Codului civil, în baza Hotărârilor adunării generale ale proprietarilor nr. 1 din data 27.07.2016, nr. __ din data _____ 2018 și a HCL nr. 395 din data 21.12.2017.

Prezentul contract se încheie între următoarele părți:

1. **Asociația de proprietari Bloc 80 Scara A** cu sediul în Municipiul Zalău, str. Crișan, nr. 1A, bloc 80, Scara A, reprezentată prin dl ORTELECAN VASILE, în calitate de reprezentant,

domiciliat în

Municipiul Zalău

denumită în continuare

Asociația în calitate de mandant
și

Municipiul Zalău, cu sediul în Municipiul Zalău, str. Piața Iuliu Maniu, nr. 3, județul Sălaj, telefon: 0260/610550, reprezentat de Ciunt Ionel, având funcția de Primar al Municipiului Zalău și Potroviță Stelian – Secretar, ec. Cuibuș Mariana – director economic și Tulai Ioan - director executiv denumită în continuare Unitatea administrativ-teritorială în calitate de **mandatar**

CAPITOLUL I

Obiectul contractului

Art. 1. Asociația încredințează Unității administrativ- teritoriale a Municipiului Zalău, stabilirea și efectuarea măsurilor și acțiunilor ce se impun pentru pregătirea cererii de finanțare cu anexele necesare și în vederea contractării și implementării unui **proiect** pentru creșterea performanței energetice a blocului de locuințe Bloc 80 scara A din Zalău Str. Crișan, nr. 1A, în condițiile și cu respectarea prevederilor 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”- Operațiunea A “Clădiri rezidențiale”. Programul Operațional Regional 2014-2020 (POR).

CAPITOLUL II

Durata contractului

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

CONTRACT DE MANDAT

Nr. _____ din _____ 2018

Prezentul contract se încheie în conformitate cu prevederile Codului civil, în baza Hotărârilor adunării generale ale proprietarilor nr. 3 din data 06.04.2016, nr. 4 din data 04.11.2016 și a HCL nr. ____ din data _____.

Prezentul contract se încheie între următoarele părți:

1. **Asociația de proprietari Bloc 80 Scara A** cu sediul în Municipiul Zalău, str. Crișan, nr. 1A, bloc 80, Scara A, ap. 19, cod fiscal 31060690, reprezentată prin dl BOTA PATRIȚIU, în calitate de președinte, posesor al actului de identitate tip CI, seria SX, nr. 227596, eliberat de SPCLEP Zalău, la data de 08.10.2009, domiciliat în Municipiul Zalău str. Crișan, nr. 1A, bl. 80, sc. A, ap. 16, născut la data de 29.02.1940, în localitatea Cîmpia, județul Sălaj, fiul lui Gavril și Maria, cod numeric personal 1400229312953, telefon 0722874161, denumită în continuare **Asociația** în calitate de **mandant** și

Municipiul Zalău, cu sediul în Municipiul Zalău, str. Piața Iuliu Maniu, nr. 3, județul Sălaj, telefon: 0260/610550, reprezentat de Ciunt Ionel, având funcția de Primar al Municipiului Zalău și Potroviță Stelian – Secretar, ec. Cuibuș Mariana – director economic și Tulai Ioan - director executiv denumită în continuare **Unitatea administrativ-teritorială** în calitate de **mandatar**

CAPITOLUL I

Obiectul contractului

Art. 1. Asociația încredințează Unității administrativ- teritoriale a Municipiului Zalău, stabilirea și efectuarea măsurilor și acțiunilor ce se impun pentru pregătirea cererii de finanțare cu anexele necesare și în vederea contractării și implementării unui **proiect** pentru creșterea performanței energetice a blocului de locuințe Bloc 80 scara A din Zalău Str. Crișan, nr. 1A, în condițiile și cu respectarea prevederilor 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”- Operațiunea A “Clădiri rezidențiale”. Programul Operațional Regional 2014-2020 (POR).

CAPITOLUL II

Durata contractului

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

CAPITOLUL III

Obligațiile părților contractante

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

- a). să depună, în nume propriu, toate demersurile utile și necesare obținerii finanțării nerambursabile pentru creșterea performanței energetice a blocului de locuințe/a tronsonului de bloc, în conformitate cu prevederile Ghidului solicitantului 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;
- b). să implementeze proiectul finanțat prin Programul Operațional 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”- Operațiunea A “Clădiri rezidențiale”, cu respectarea contractului de finanțare și a prevederilor Ghidului solicitantului;
- c). să asigure realizarea Expertizei tehnice a clădirii;
- d). să asigure realizarea Raportului de audit energetic (RAE), cu anexele specifice;
- e). să asigure întocmirea documentației de avizare pentru lucrările de intervenție și să supună aprobării, conform legii și a cerințelor din Ghidul solicitantului, indicatorii tehnico-economici pentru lucrările de intervenție;
- f). să asigure realizarea documentației Documentației de avizare a lucrărilor de intervenție (DALI) și a Proiectului tehnic (PT)
- g). să transmită documentația DALI Asociației de proprietari pentru a aproba prin hotărârea adunării generale intervențiile/măsurile de creștere a eficienței energetice și a-și asuma indicatorii tehnico-economici faza DALI;
- h). să emită, în condițiile legii, certificatul de urbanism, autorizația de construire și ulterior, ordinul de începere a lucrărilor de reabilitare;
- i). să suporte toate cheltuielile necesare depunerii cererii de finanțare și celor ce apar în perioada de evaluare până la semnarea contractului de finanțare;
- j). să contracteze, după semnarea contractului de finanțare 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”- Operațiunea A “Clădiri rezidențiale”, Programul Operațional Regional 2014-2020, executarea lucrărilor de intervenție, conform legislației în vigoare;
- k). să efectueze, la finalul lucrărilor calculul valorii taxei de reabilitare ce revine fiecărui proprietar în parte, în funcție de lucrările efectiv realizate la fiecare apartament și să comunice aceste sume asociației de proprietari;
- l). să asigure **co-finanțarea cheltuielilor eligibile** ale proiectului finanțat în cadrul Programului Operațional Regional 2014-2020, conform prevederilor din Ghidul solicitantului cap. 3, pct 3.1 par. 3 *“Ratele de co-finanțare aplicabile pentru cheltuielile eligibile sunt:*

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

UAT, în calitate de solicitant, are obligația de a asigura resursele financiare pentru acoperirea tuturor cheltuielilor aferente componentelor cererii de finanțare (cheltuieli eligibile și neeligibile), în condițiile rambursării a maxim 60% din cheltuielile eligibile din FEDR și de la bugetul de stat, respectiv recuperării ulterioare a contribuției ce revine fiecărei asociații de proprietari din valoarea componentei respective (cheltuieli eligibile și neeligibile).''

- m). să finanțeze toate **costurile neeligibile** ale proiectului, respectiv: cheltuieli neeligibile cu recuperarea ulterioară de la asociația de proprietari a cheltuielilor neeligibile ce îi revin acesteia din urmă, conform prevederilor Ghidului solicitantului și ale Capitolului IV din prezentul contract;
- n). să asigure resursele financiare necesare implementării optime a proiectului, în condițiile rambursării ulterioare a maxim 60% din cheltuielile eligibile din instrumente structurale și de la bugetul de stat, respectiv cu recuperarea ulterioară de la asociația de proprietari;
- o). să pună la dispoziția asociației de proprietari, la solicitarea acesteia, în copie xerox sau în format electronic, orice document privind lucrările de intervenție propuse, respectiv realizate;
- p). să organizeze recepția la terminarea lucrărilor și recepția finală după expirarea garanției de bună execuție, cu invitarea reprezentanților asociației de proprietari;
- r). după caz, dacă pe parcursul executării contractului de lucrări costul intervenției se modifică, cu respectarea legislației din domeniul achizițiilor publice, să întocmească și să transmită Asociației spre aprobare și semnare actul adițional la prezentul contract cu noii indicatori tehnico-economici și valoarea finală a lucrărilor de intervenție, implicit sumele finale aferente cotelor de participare ale celor două părți la cheltuielile eligibile ale proiectului;
- s). să predea Asociației cartea tehnică a construcției, la finalizarea implementării proiectului, completată conform legislației în vigoare, în format electronic;
- ș). să transfere Asociației bunurile, echipamentele sau instalațiile achiziționate prin proiect (lift+dupa caz, placa permanentă);
- t). să înștiințeze Asociația asupra existenței oricărei situații de natură să îi prejudicieze interesele, precum și asupra acțiunilor întreprinse prin Direcția Patrimoniu și Direcția Tehnică.

Art. 4. Obligatiile asociației de proprietari

4. 1) Asociația de proprietari are următoarele obligații:

- a). să supună spre aprobare Adunării generale a Asociației de Proprietari și să își însușească prin semnare prezentul contract precum și actele modificatoare ale acestuia, inclusiv emiterea de hotărâri ale asociației, indicatorii tehnico economici, valorile și durata de execuție aferente proiectului, stabilite în documentația tehnică, cunoscând că valorile pot suferi modificări ca urmare a evaluării tehnico-financiare realizate de

finantator, in urma achizitiilor publice prevăzute în cererea de finanțare, precum și a derulării contractelor.

b). în cazul în care denunță unilateral contractul, să constituie/ să transfere Unității administrativ teritoriale sumele corespunzătoare ratei de co-finanțare a cheltuielilor proiectului, ce revin Asociației de proprietari

c). să constituie/ să transfere, conform dispozițiilor Capitolului IV. Mecanismul de recuperare, Unității administrativ teritoriale sumele reprezentând contribuția Asociației de proprietari la cheltuielile eligibile și neeligibile ale proiectului, conform prevederilor Ghidului cap. 3 pct. 3.2 lit. B pct. 6:

“Contribuția Asociației/lor de proprietari din bloc (cheltuieli eligibile și neeligibile) este:

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

- apartamentelor cu destinație locuință (inclusiv a apartamentelor declarate la ONRC ca sedii sociale de firmă, care nu desfășoară activitate economică) aflate în proprietatea persoanelor juridice, a UAT sau a autorităților și instituțiilor publice*
- apartamentele cu destinație de spații comerciale sau spații cu altă destinație decât cea de locuință, aflate în proprietatea persoanelor fizice, a persoanelor juridice,, a UAT sau a autorităților și instituțiilor publice.*

Proprietarii vor suporta în proporție de 100% cheltuielile ce revin spațiilor respective, proporțional cu cota-parte indiviză de proprietate.

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

- apartamentelor cu destinație locuință (inclusiv a apartamentelor declarate la ONRC ca sedii sociale de firmă, care nu desfășoară activitate economică) aflate în proprietatea persoanelor fizice.”*

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

e). să împuternicească președintele, vicepreședintele asociației de proprietari sau orice alt proprietar membru al asociației de proprietari, să semneze contractul de mandat și actele adiționale ale acestuia;

f). să desemneze unul sau mai multi reprezentanti care să participe la ședințele de progres, la recepția la terminarea lucrărilor și pentru recepția finală;

g). să desemneze unul sau mai multi reprezentanti care să verifice existența lucrărilor individuale din fiecare apartament așa cum reiese din procesul verbal întocmit pentru fiecare apartament în parte la finalul lucrărilor și să vizeze aceste procese verbale;

h). să asigure, pe o perioadă de cel puțin 5 ani după finalizarea lucrărilor, menținerea imobilului reabilitat termic în condiții similare cu cele existente la data încheierii Procesului verbal de recepție finală.

i). să asigure reprezentanților Unitatii administrativ teritoriale / Agenției de Dezvoltare Regională Nord Vest/ Direcției Generale Autoritatea de Management pentru Programul Operational Regional din cadrul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice și/sau altor structuri care reprezintă **Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice sau alte instituții** cu atribuții de control / verificare / audit

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

j). să preia prin proces verbal de predare – primire placa permanentă ce se va monta pe una din fațadele blocului, după finalizarea execuției, prin care se face promovarea obligatorie a finanțatorilor și a proiectului, și 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). Asociația de proprietari se obligă față de Municipiul Zalău să pună la dispoziția executării lucrărilor de intervenție amplasamentul ce face obiectul lucrărilor liber de sarcini și construcții neautorizate, inclusiv prin permiterea executării lucrărilor din interiorul locuințelor și spațiilor cu altă destinație, atunci când prin natura lucrărilor se impune. În cazul imposibilității executării lucrărilor de intervenție din culpa proprietarilor, asociației de proprietari va răspunde, în solidar cu proprietarii de apartamente din bloc, material pentru orice pagubă produsă Municipiului Zalău, inclusiv cele legate de acordarea finanțării nerambursabile;

l). Asociația de proprietari va informa în mod expres proprietarii de locuințe/ spații cu altă destinație despre existența la nivelul blocului de locuințe a unor situații particulare, astfel cum sunt definite în Anexa 3.1.A.4 din Ghidul solicitantului și va face toate diligențele necesare pentru îndeplinirea măsurilor necesare eligibilității 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 asociației de proprietari sau ale persoanei mandatate expres pentru îndeplinirea obligațiilor acestuia sunt:

a). să informeze proprietarii, prin afișarea în maxim 3 zile lucrătoare la avizierul asociației, a tuturor documentelor primite/transmise de la/la Unitatea administrativ-teritorială sau a unui anunț privind posibilitatea consultării acestora, dacă sunt voluminoase și nu se pot afișa;

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 și actelor aditionale, a valorilor și a lucrărilor de intervenție, precum și pentru stabilirea cotelor de participare în sarcina fiecărui proprietar;

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

1. indicatorii tehnico-economici;

2. quantumul sumei aferente ratei de co-finanțare a cheltuielilor eligibile ce revine Asociației;

3. quantumul sumei reprezentând cota de participare în sarcina fiecărui proprietar de apartament cu destinația locuință, pentru constituirea sumelor aferente co-finanțării

cheltuielilor eligibile ce revin Asociației în cadrul proiectului și cota/ cotele de cheltuieli neeligibile ce le revine;

d). să solicite acordul scris al proprietarilor de apartamente cu altă destinație 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/ lucrări neautorizate să obțină autorizația de construcție, în conformitate cu prevederile din Ghidul solicitantului- Anexa 3.1.A.4, așa cum s-au obligat prin declarația pe proprie răspundere completată - respectiv nu mai târziu de data recepției la terminarea lucrărilor.

c). dacă nu s-a obținut autorizație de construcție să demoleze/ înlăture pe cheltuiala proprie extinderile/ lucrările neautorizate, în termenul prevăzut de Ghidul solicitantului- Anexa 3.1.A.4- respectiv nu mai târziu de data recepției la terminarea lucrărilor.

d). să faciliteze accesul echipei de lucrători în 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 transmise președintelui/ comitetului asociației de proprietari pentru a fi centralizate și transmise către UAT Municipiul Zalău ;

f). să 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 modificări ale proiectului ulterior emiterii autorizației de construire.

Art. 6. Obligații ale părților, 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 “Situatii particulare aplicabile”:

a). În perioada de pregătire, evaluare și contractare a cererii de finanțare, asociația va comunica în 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 asociației de proprietari, și este nevoie de acordul noului proprietar al apartamentului devenit spațiu comercial/spațiu cu altă destinație decât cea de locuință pentru lucrările de investiție propuse;

a (2). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane juridice, a Unității Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităților sau instituțiilor publice în proprietatea unei persoane fizice (având destinație de locuință) sau își schimbă destinația din spațiu comercial/spațiu cu altă destinație în spațiu de locuit, având ca nou proprietar o persoană fizică, cheltuielile eligibile ale asociației vor crește, 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 finanțare, în cazul în care apar modificări ale tipului de proprietar/de destinație a apartamentelor:

b (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, fiind suportate de proprietar/de Asociația de Proprietari (dacă decide în acest sens);

b (2). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane juridice, a Unității Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităților sau instituțiilor publice în proprietatea unei persoane fizice (având destinație de locuință) sau își schimbă destinația din spațiu comercial/spațiu cu altă destinație în spațiu de locuit (având proprietar persoană fizică) bugetul proiectului va rămâne neschimbat, întrucât cheltuielile eligibile ale proiectului nu pot crește după semnarea contractului.

CAPITOLUL IV

Mecanismul de recuperare a cheltuielilor eligibile si neeligibile

Art. 7. Sumele aferente cotei de contribuție a asociației de proprietari se vor recupera prin plata de către fiecare proprietar de apartament/ spații cu altă destinație din bloc, sub formă de taxă specială pentru reabilitarea termică instituită de Municipiul Zalău și comunicată Asociației de proprietari. Asociația de proprietari va aduce la cunoștință proprietarilor cuantumul ce este stabilit pentru fiecare proprietar;

a) **Cuquantumul** taxei de reabilitare termică va fi stabilit diferențiat, în funcție de documentele justificative cuprinse în documentația tehnică, de indicatorii tehnico-economici aprobați prin hotărârea consiliului local și 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 către Municipiul Zalău după terminarea lucrărilor și va fi formată din cheltuieli comune calculate ca și cota procentuală proporțional cu cotele părți indivize din proprietatea comună aferente fiecărei proprietăți individuale și a tipului de proprietar precum și din cheltuieli individuale aferente fiecarui apartament.

Taxa de reabilitare termică instituită prin Hotărâre a Consiliului Local a Municipiului Zalău se urmărește și se execută de UAT în condițiile Codului de procedură fiscală.

b) Durata de recuperare a sumelor aferente cotei de contribuție a proprietarilor prin taxa de reabilitare termică, va fi aprobată de Consiliul Local odată cu aprobarea cuantumului taxei.

c) În cazul aplicării art. 8 din capitolul V, UAT își va recupera costurile efectuate până la momentul încetării contractului din culpa Asociației.

CAPITOLUL V

Încetarea contractului

Art. 8. (1) Prezentul contract încetează prin executarea, de către ambele părți, a tuturor obligațiilor ce le revin conform prezentului contract și legislației aplicabile.

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

a) **se respinge cererea de finanțare a lucrărilor de intervenție fără posibilitatea de redepunere pe exercițiul financiar al FESI 2014-2020, 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"- Operațiunea A "Clădiri rezidențiale". Programul Operațional Regional 2014-2020. Acest lucru se va comunica de îndată și asociației de proprietari**

b) **asociația hotărăște că nu este de acord cu executarea lucrărilor de intervenție, după aprobarea documentației tehnice a indicatorilor tehnico-economici de către UAT, în termen de maxim 10 zile de la comunicarea acestora, dar înaintea începerii execuției lucrărilor de intervenție, cu plata prejudiciului cauzat Municipiului Zalău, pentru sumele cheltuite pentru derularea proiectului până în acea fază, cu dobânda la zi aferentă.**

c) **Oricare dintre părți 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 instanței și de a pretinde daune interese în cazul în care cealaltă parte, din culpa sa, nu își îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract, sau le îndeplinește necorespunzător.**

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

CAPITOLUL VI

Forța majoră

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

competentă. Sunt considerate situații de forță majoră, în sensul acestei clauze, împrejurări ca: războaie, calamități naturale, epidemii și alte evenimente similare.

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

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

Art. 13. Dacă partea care invocă forța majoră nu procedează la notificarea începerii și încetării cazului de forță majoră, în condițiile și termenele prevăzute, nu va fi exonerată de răspundere și va suporta toate daunele provocate celeilalte părți prin lipsa de notificare.

Art. 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 accepsiunea partilor contractante, orice notificare adresata de una dintre acestea celeilalte este valabil indeplinita în principal daca va fi înmănată 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 urmatoare lucratoare 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) În prezentul contract, cu excepția unei prevederi contrare, cuvintele la forma de singular vor include forma de plural și viceversa, acolo unde acest lucru este permis de context.

(2) Termenul zi ori zile sau orice referire la zile reprezintă zile lucrătoare, dacă nu se specifică în mod diferit.

Art. 20. Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între partile contractante.

Art. 21. Fac parte integrantă din prezentul contract următoarele anexe:

- anexa nr. 1 - Hotărârile adunării generale ale proprietarilor nr. 1 din 27.06.2016 și nr. ___ din data ____, privind aprobarea participării în proiectul ce va fi pregătit 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) (în original);

- anexa nr. 2 - Tabelul cu semnăturile proprietarilor din blocul de locuințe;

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

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

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

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

Asociația de proprietari
Bloc 80 Scara A

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 4 la HCL 26/25.01.2018
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Balajel Teodor

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚĂ STELIAN

CONTRACT DE MANDAT

Nr. _____ din _____ 2018

Prezentul contract se încheie în conformitate cu prevederile Codului civil, în baza Hotărârilor adunării generale ale proprietarilor nr. 1 din data 01.06.2016 și a HCL nr. 394 din data 21.12.2017.

Prezentul contract se încheie între următoarele părți:

1. **Asociația de proprietari Bloc G164** cu sediul în Municipiul Zalău, str. Tudor Vladimirescu, nr. 39, bloc G164, reprezentată prin d-na **MORAR VALERIA**, în calitate de președinte,

domiciliată în

Municipiul Zalău,

denumită în continuare

Asociația în calitate de mandant
și

Municipiul Zalău, cu sediul în Municipiul Zalău, str. Piața Iuliu Maniu, nr. 3, județul Sălaj, telefon: 0260/610550, reprezentat de Ciunt Ionel, având funcția de Primar al Municipiului Zalău și Potroviță Stelian – Secretar, ec. Cuibuș Mariana – director economic și Tulai Ioan - director executiv denumită în continuare Unitatea administrativ-teritorială în calitate de **mandatar**

CAPITOLUL I

Obiectul contractului

Art. 1. Asociația încredințează Unității administrativ- teritoriale a Municipiului Zalău, stabilirea și efectuarea măsurilor și acțiunilor ce se impun pentru pregătirea cererii de finanțare cu anexele necesare și în vederea contractării și implementării unui **proiect** pentru creșterea performanței energetice a blocului de locuințe Bloc G164 din Zalău Str. Tudor Vladimirescu, nr. 39, în condițiile și cu respectarea prevederilor 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”- Operațiunea A “Clădiri rezidențiale”. Programul Operațional Regional 2014-2020 (POR).

CAPITOLUL II

Durata contractului

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

CAPITOLUL III

Obligațiile părților contractante

Art. 3. Obligațiile Unității administrativ- teritoriale sunt următoarele:

- a). să depună, în nume propriu, toate demersurile utile și necesare obținerii finanțării nerambursabile pentru creșterea performanței energetice a blocului de locuințe/a tronsonului de bloc, în conformitate cu prevederile Ghidului solicitantului 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;
- b). să implementeze proiectul finanțat prin Programul Operațional 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”- Operațiunea A “Clădiri rezidențiale”, cu respectarea contractului de finanțare și a prevederilor Ghidului solicitantului;
- c). să asigure realizarea Expertizei tehnice a clădirii;
- d). să asigure realizarea Raportului de audit energetic (RAE), cu anexele specifice;
- e). să asigure întocmirea documentației de avizare pentru lucrările de intervenție și să supună aprobării, conform legii și a cerințelor din Ghidul solicitantului, indicatorii tehnico-economici pentru lucrările de intervenție;
- f). să asigure realizarea documentației Documentației de avizare a lucrărilor de intervenție (DALI) și a Proiectului tehnic (PT)
- g). să transmită documentația DALI Asociației de proprietari pentru a aproba prin hotărârea adunării generale intervențiile/măsurile de creștere a eficienței energetice și a-și asuma indicatorii tehnico-economici faza DALI;
- h). să emită, în condițiile legii, certificatul de urbanism, autorizația de construire și ulterior, ordinul de începere a lucrărilor de reabilitare;
- i). să suporte toate cheltuielile necesare depunerii cererii de finanțare și celor ce apar în perioada de evaluare până la semnarea contractului de finanțare;
- j). să contracteze, după semnarea contractului de finanțare aferent 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, executarea lucrărilor de intervenție, conform legislației în vigoare;
- k). să efectueze, la finalul lucrărilor calculul valorii taxei de reabilitare ce revine fiecărui proprietar în parte, în funcție de lucrările efectiv realizate la fiecare apartament și să comunice aceste sume asociației de proprietari;
- l). să asigure **co-finanțarea cheltuielilor eligibile** ale proiectului finanțat în cadrul Programului Operațional Regional 2014-2020, conform prevederilor din Ghidul

solicitantului cap. 3, pct 3.1 par. 3 "Ratele de co-finanțare aplicabile pentru cheltuielile eligibile sunt:

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

UAT, în calitate de solicitant, are obligația de a asigura resursele financiare pentru acoperirea tuturor cheltuielilor aferente componentelor cererii de finanțare (cheltuieli eligibile și neeligibile), în condițiile rambursării a maxim 60% din cheltuielile eligibile din FEDR și de la bugetul de stat, respectiv recuperării ulterioare a contribuției ce revine fiecărei asociații de proprietari din valoarea componentei respective (cheltuieli eligibile și neeligibile)."

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

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

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

p). să organizeze recepția la terminarea lucrărilor și recepția finală după expirarea garanției de bună execuție, cu invitarea reprezentanților asociației de proprietari;

r). după caz, dacă pe parcursul executării contractului de lucrări costul intervenției se modifică, cu respectarea legislației din domeniul achizițiilor publice, să întocmească și să transmită Asociației spre aprobare și semnare actul adițional la prezentul contract cu noii indicatori tehnico-economici și valoarea finală a lucrărilor de intervenție, implicit sumele finale aferente cotelor de participare ale celor două părți la cheltuielile eligibile ale proiectului;

s). să predea Asociației cartea tehnică a construcției, la finalizarea implementării proiectului, completată conform legislației în vigoare, în format electronic;

ș). să transfere Asociației bunurile, echipamentele sau instalațiile achiziționate prin proiect (lift+după caz, placa permanentă);

t). să înștiințeze Asociația asupra existenței oricărei situații de natură să îi prejudicieze interesele, precum și asupra acțiunilor întreprinse prin Direcția Patrimoniu și Direcția Tehnică.

Art. 4. Obligatiile asociației de proprietari

4. 1) Asociația de proprietari are următoarele obligații:

a). să supună spre aprobare Adunării Generale a Asociației de Proprietari și să își însușească prin semnare prezentul contract precum și actele modificatoare ale acestuia, inclusiv emiterea de hotărâri ale asociației, indicatorii tehnico-economici, valorile și durata de execuție aferente proiectului, stabilite în documentația tehnică, cunoscând că

valorile pot suferi modificari ca urmare a evaluarii tehnico-financiare realizate de finantator, in urma achizitiilor publice prevazute in cererea de finantare, precum si a derularii contractelor.

b). in cazul in care denunta unilateral contractul, sa constituie/ sa transfere Unitatii administrativ teritoriale sumele corespunzatoare ratei de co-finantare a cheltuielilor proiectului, ce revin Asociației de proprietari

c). sa constituie/ sa transfere, conform dispozitiilor Capitolului IV. Mecanismul de recuperare, Unitatii administrativ teritoriale sumele reprezentand contributia Asociației de proprietari la cheltuielile eligibile si neeligibile ale proiectului, conform prevederilor Ghidului cap. 3 pct. 3.2 lit. B pct. 6:

"Contribuția Asociației/lor de proprietari din bloc (cheltuieli eligibile si neeligibile) este:

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

- apartamentelor cu destinație locuință (inclusiv a apartamentelor declarate la ONRC ca sedii sociale de firmă, care nu desfășoară activitate economică) aflate în proprietatea persoanelor juridice, a UAT sau a autorităților și instituțiilor publice*
- apartamentele cu destinație de spații comerciale sau spații cu altă destinație decât cea de locuință, aflate în proprietatea persoanelor fizice, a persoanelor juridice,, a UAT sau a autorităților și instituțiilor publice.*

Proprietarii vor suporta în proporție de 100% cheltuielile ce revin spațiilor respective, proporțional cu cota-parte indiviză de proprietate.

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

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

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

e). să împuternicească președintele, vicepreședintele asociației de proprietari sau orice alt proprietar membru al asociației de proprietari, să semneze contractul de mandat și actele adiționale ale acestuia;

f). să desemneze unul sau mai multi reprezentanti care să participe la ședințele de progres, la recepția la terminarea lucrărilor și pentru recepția finală;

g). să desemneze unul sau mai multi reprezentanti care să verifice existența lucrărilor individuale din fiecare apartament așa cum reiese din procesul verbal întocmit pentru fiecare apartament în parte la finalul lucrărilor și să vizeze aceste procese verbale;

h). să asigure, pe o perioadă de cel puțin 5 ani după finalizarea lucrărilor, menținerea imobilului reabilitat termic în condiții similare cu cele existente la data încheierii Procesului verbal de recepție finală.

i). să asigure reprezentanților Unitatii administrativ teritoriale / Agenției de Dezvoltare Regională Nord Vest/ Direcției Generale Autoritatea de Management pentru Programul Operational Regional din cadrul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice și/sau altor structuri care reprezintă **Ministerul Dezvoltării Regionale și**

Administrației Publice sau alte instituții cu atribuții de control / verificare / audit privind finanțările nerambursabile din fondurile structurale, accesul în vederea efectuării unor misiuni de control pe perioada de implementare a proiectului, dar și postimplementare, pe durata contractului de finanțare, inclusiv până la expirarea termenului de 5 ani de la data închiderii oficiale a Programului Operațional Regional 2014-2020.

j). să preia prin proces verbal de predare – primire placa permanentă ce se va monta pe una din fațadele blocului, după finalizarea execuției, prin care se face promovarea obligatorie a finanțatorilor și a proiectului, și 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). Asociația de proprietari se obligă față de Municipiul Zalău să pună la dispoziția executării lucrărilor de intervenție amplasamentul ce face obiectul lucrărilor liber de sarcini și construcții neautorizate, inclusiv prin permiterea executării lucrărilor din interiorul locuințelor și spațiilor cu altă destinație, atunci când prin natura lucrărilor se impune. În cazul imposibilității executării lucrărilor de intervenție din culpa proprietarilor, asociației de proprietari va răspunde, în solidar cu proprietarii de apartamente din bloc, material pentru orice pagubă produsă Municipiului Zalău, inclusiv cele legate de acordarea finanțării nerambursabile;

l). Asociația de proprietari va informa în mod expres proprietarii de locuințe/ spații cu altă destinație despre existența la nivelul blocului de locuințe a unor situații particulare, astfel cum sunt definite în Anexa 3.1.A.4 din Ghidul solicitantului și va face toate diligențele necesare pentru îndeplinirea măsurilor necesare eligibilității 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). Obligațiile președintelui asociației de proprietari sau ale persoanei mandatate expres pentru îndeplinirea obligațiilor acestuia sunt:

a). să informeze proprietarii, prin afișarea în maxim 3 zile lucrătoare la avizierul asociației, a tuturor documentelor primite/transmise de la/la Unitatea administrativ-teritorială sau a unui anunț privind posibilitatea consultării acestora, dacă sunt voluminoase și nu se pot afișa;

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 și actelor aditionale, a valorilor și a lucrărilor de intervenție, precum și pentru stabilirea cotelor de participare în sarcina fiecărui proprietar;

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

1. indicatorii tehnico-economici;

2. cuantumul sumei aferente ratei de co-finanțare a cheltuielilor eligibile ce revine Asociației;

3. cuantumul sumei reprezentând cota de participare în sarcina fiecărui proprietar de apartament cu destinația locuință, pentru constituirea sumelor aferente co-finanțării cheltuielilor eligibile ce revin Asociației în cadrul proiectului și cota/ cotele de cheltuieli neeligibile ce le revine;

d). să solicite acordul scris al proprietarilor de apartamente cu altă destinație 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/ lucrări neautorizate să obțină autorizația de construcție, în conformitate cu prevederile din Ghidul solicitantului- Anexa 3.1.A.4, așa cum s-au obligat prin declarația pe proprie răspundere completată - respectiv nu mai târziu de data recepției la terminarea lucrărilor.

c). dacă nu s-a obținut autorizație de construcție să demoleze/ înlăture pe cheltuiala proprie extinderile/ lucrările neautorizate, în termenul prevăzut de Ghidul solicitantului- Anexa 3.1.A.4- respectiv nu mai târziu de data recepției la terminarea lucrărilor.

d). să faciliteze accesul echipei de lucrători în 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 transmise președintelui/ comitetului asociației de proprietari pentru a fi centralizate și transmise către UAT Municipiul Zalău ;

f). să 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 modificări ale proiectului ulterior emiterii autorizației de construire.

Art. 6. Obligații ale părților, 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 "Situatii particulare aplicabile":

a). În perioada de pregătire, evaluare și contractare a cererii de finanțare, asociația va comunica în 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 asociației de proprietari, și este nevoie de acordul noului proprietar al apartamentului devenit spațiu comercial/spațiu cu altă destinație decât cea de locuință pentru lucrările de investiție propuse;

a (2). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane juridice, a Unității Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităților sau instituțiilor publice în proprietatea unei persoane fizice (având destinație de locuință) sau își schimbă destinația din spațiu comercial/spațiu cu altă destinație în spațiu de locuit, având ca nou proprietar o persoană fizică, cheltuielile eligibile ale asociației vor crește, 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 finanțare, în cazul în care apar modificări ale tipului de proprietar/de destinație a apartamentelor:

b (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, fiind suportate de proprietar/de Asociația de Proprietari (dacă decide în acest sens);

b (2). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane juridice, a Unității Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităților sau instituțiilor publice în proprietatea unei persoane fizice (având destinație de locuință) sau își schimbă destinația din spațiu comercial/spațiu cu altă destinație în spațiu de locuit (având proprietar persoană fizică) bugetul proiectului va rămâne neschimbat, întrucât cheltuielile eligibile ale proiectului nu pot crește după semnarea contractului.

CAPITOLUL IV

Mecanismul de recuperare a cheltuielilor eligibile si neeligibile

Art. 7. Sumele aferente cotei de contribuție a asociației de proprietari se vor recupera prin plata de către fiecare proprietar de apartament/ spații cu altă destinație din bloc, sub formă de taxă specială pentru reabilitarea termică instituită de Municipiul Zalău și comunicată Asociației de proprietari. Asociația de proprietari va aduce la cunoștință proprietarilor quantumul ce este stabilit pentru fiecare proprietar;

a) **Quantumul** taxei de reabilitare termică va fi stabilit diferențiat, în funcție de documentele justificative cuprinse în documentația tehnică, de indicatorii tehnico-economici aprobați prin hotărârea consiliului local și 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 către Municipiul Zalău după terminarea lucrărilor și va fi formată din cheltuieli comune calculate ca și cota procentuală proporțional cu cotele părți indivize din proprietatea

comună aferente fiecărei proprietăți individuale și a tipului de proprietar precum și din cheltuieli individuale aferente fiecărui apartament.

Taxa de reabilitare termică instituită prin Hotărâre a Consiliului Local a Municipiului Zalău se urmărește și se execută de UAT în condițiile Codului de procedură fiscală.

b) Durata de recuperare a sumelor aferente cotei de contribuție a proprietarilor prin taxa de reabilitare termică, va fi aprobată de Consiliul Local odată cu aprobarea cuantumului taxei.

c) În cazul aplicării art. 8 din capitolul V, UAT își va recupera costurile efectuate până la momentul încetării contractului din culpa Asociației.

CAPITOLUL V

Încetarea contractului

Art. 8. (1) Prezentul contract încetează prin executarea, de către ambele părți, a tuturor obligațiilor ce le revin conform prezentului contract și legislației aplicabile.

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

a) **se respinge cererea de finanțare a lucrărilor de intervenție fără posibilitatea de redepunere pe exercițiul financiar al FESI 2014-2020, 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"- Operațiunea A "Clădiri rezidențiale". Programul Operațional Regional 2014-2020. Acest lucru se va comunica de îndată și asociației de proprietari**

b) **asociația hotărăște că nu este de acord cu executarea lucrărilor de intervenție, după aprobarea documentației tehnice a indicatorilor tehnico-economici de către UAT, în termen de maxim 10 zile de la comunicarea acestora, dar înaintea începerii execuției lucrărilor de intervenție, cu plata prejudiciului cauzat Municipiului Zalău, pentru sumele cheltuite pentru derularea proiectului până în acea fază, cu dobânda la zi aferentă.**

c) **Oricare dintre părți 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 instanței și de a pretinde daune interese în cazul în care cealaltă parte, din culpa sa, nu își îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract, sau le îndeplinește necorespunzător.**

d) **Se constată că, lucrările prevăzute în cererea de finanțare fac obiectul unei alte finanțări din fonduri publice naționale sau comunitare sau faptul că a mai beneficiat de finanțare din alte programe naționale sau comunitare, pentru aceleași activități în ultimii 3/5 ani + din modelul de contract finanțare.**

CAPITOLUL VI

Forța majoră

Art. 9. În sensul prezentului Contract, forța majoră reprezintă orice eveniment imprevizibil și de neînlăturat, intervenit după încheierea prezentului Contract și care

împiedică executarea în tot sau în parte a acestuia, fiind constatată de o autoritate competentă. Sunt considerate situații de forță majoră, în sensul acestei clauze, împrejurări ca: războaie, calamități naturale, epidemii și alte evenimente similare.

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

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

Art. 13. Dacă partea care invocă forța majoră nu procedează la notificarea începerii și încetării cazului de forță majoră, în condițiile și termenele prevăzute, nu va fi exonerată de răspundere și va suporta toate daunele provocate celeilalte părți prin lipsa de notificare.

Art. 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 deplin 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 înmănată 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 urmatoare lucratoare 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) În prezentul contract, cu excepția unei prevederi contrare, cuvintele la forma de singular vor include forma de plural și viceversa, acolo unde acest lucru este permis de context.

(2) Termenul zi ori zile sau orice referire la zile reprezintă zile lucrătoare, dacă nu se specifică în mod diferit.

Art. 20. Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între partile contractante.

Art. 21. Fac parte integrantă din prezentul contract următoarele anexe:

- anexa nr. 1 - Hotărârile adunării generale ale proprietarilor nr. 1 din 01.06.2016 și nr. _____ din data _____, privind aprobarea participării în proiectul ce va fi pregătit 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) (în original);

- anexa nr. 2 - Tabelul cu semnăturile proprietarilor din blocul de locuințe;

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

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

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

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

**Asociația de proprietari
Bloc G164**

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 5 la HCL 26/25.01.2018
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Balajd Teodor

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚĂ STELIAN

CONTRACT DE MANDAT
Nr. _____ din _____ 2018

Prezentul contract se încheie în conformitate cu prevederile Codului civil, în baza Hotărârilor adunării generale ale proprietarilor nr. 1 din data 17.08.2017, nr. ____ din data _____ și a HCL nr. _____ din data _____.

Prezentul contract se încheie între următoarele părți:

1. **Asociația de proprietari Bloc D111** cu sediul în Municipiul Zalău, str. Gheorghe Doja, nr. 89, bloc D111,
VIORICA, în calitate de președinte,

domiciliată în Municipiul

Zalău

denumită în continuare

Asociația în calitate de mandant
și

Municipiul Zalău, cu sediul în Municipiul Zalău, str. Piața Iuliu Maniu, nr. 3, județul Sălaj, telefon: 0260/610550, reprezentat de Ciunt Ionel, având funcția de Primar al Municipiului Zalău și Potroviță Stelian – Secretar, ec. Cuibuș Mariana – director economic și Tulai Ioan - director executiv denumită în continuare Unitatea administrativ-teritorială în calitate de **mandatar**

CAPITOLUL I
Obiectul contractului

Art. 1. Asociația încredințează Unității administrativ- teritoriale a Municipiului Zalău, stabilirea și efectuarea măsurilor și acțiunilor ce se impun pentru pregătirea cererii de finanțare cu anexele necesare și în vederea contractării și implementării unui **proiect** pentru creșterea performanței energetice a blocului de locuințe Bloc D111, din Zalău, str. Gheorghe Doja, nr. 89, în condițiile și cu respectarea prevederilor 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”- Operațiunea A “Clădiri rezidențiale”. Programul Operațional Regional 2014-2020 (POR).

CAPITOLUL II
Durata contractului

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

CAPITOLUL III

Obligațiile părților contractante

Art. 3. Obligațiile Unității administrativ- teritoriale sunt următoarele:

- a). să depună, în nume propriu, toate demersurile utile și necesare obținerii finanțării nerambursabile pentru creșterea performanței energetice a blocului de locuințe/a tronsonului de bloc, în conformitate cu prevederile Ghidului solicitantului 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;
- b). să implementeze proiectul finanțat prin Programul Operațional 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”- Operațiunea A “Clădiri rezidențiale”, cu respectarea contractului de finanțare și a prevederilor Ghidului solicitantului;
- c). să asigure realizarea Expertizei tehnice a clădirii;
- d). să asigure realizarea Raportului de audit energetic (RAE), cu anexele specifice;
- e). să asigure întocmirea documentației de avizare pentru lucrările de intervenție și să supună aprobării, conform legii și a cerințelor din Ghidul solicitantului, indicatorii tehnico-economici pentru lucrările de intervenție;
- f). să asigure realizarea documentației Documentației de avizare a lucrărilor de intervenție (DALI) și a Proiectului tehnic (PT)
- g). să transmită documentația DALI Asociației de proprietari pentru a aproba prin hotărârea adunării generale intervențiile/măsurile de creștere a eficienței energetice și a-și asuma indicatorii tehnico-economici faza DALI;
- h). să emită, în condițiile legii, certificatul de urbanism, autorizația de construire și ulterior, ordinul de începere a lucrărilor de reabilitare;
- i). să suporte toate cheltuielile necesare depunerii cererii de finanțare și celor ce apar în perioada de evaluare până la semnarea contractului de finanțare;
- j). să contracteze, după semnarea contractului de finanțare 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”- Operațiunea A “Clădiri rezidențiale”, Programul Operațional Regional 2014-2020, executarea lucrărilor de intervenție, conform legislației în vigoare;
- k). să efectueze, la finalul lucrărilor calculul valorii taxei de reabilitare ce revine fiecărui proprietar în parte, în funcție de lucrările efectiv realizate la fiecare apartament și să comunice aceste sume asociației de proprietari;
- l). să asigure **co-finanțarea cheltuielilor eligibile** ale proiectului finanțat în cadrul Programului Operațional Regional 2014-2020, conform prevederilor din Ghidul

solicitantului cap. 3, pct 3.1 par. 3 *“Ratele de co-finanțare aplicabile pentru cheltuielile eligibile sunt:*

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

UAT, în calitate de solicitant, are obligația de a asigura resursele financiare pentru acoperirea tuturor cheltuielilor aferente componentelor cererii de finanțare (cheltuieli eligibile și neeligibile), în condițiile rambursării a maxim 60% din cheltuielile eligibile din FEDR și de la bugetul de stat, respectiv recuperării ulterioare a contribuției ce revine fiecărei asociații de proprietari din valoarea componentei respective (cheltuieli eligibile și neeligibile).”

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

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

o). să pună la dispoziția asociației de proprietari, la solicitarea acestuia, în copie xerox sau în format electronic, orice document privind lucrările de intervenție propuse, respectiv realizate;

p). să organizeze recepția la terminarea lucrărilor și recepția finală după expirarea garanției de bună execuție, cu invitarea reprezentanților asociației de proprietari;

r). după caz, dacă pe parcursul executării contractului de lucrări costul intervenției se modifică, cu respectarea legislației din domeniul achizițiilor publice, să întocmească și să transmită Asociației spre aprobare și semnare actul adițional la prezentul contract cu noii indicatori tehnico-economici și valoarea finală a lucrărilor de intervenție, implicit sumele finale aferente cotelor de participare ale celor două părți la cheltuielile eligibile ale proiectului;

s). să predea Asociației cartea tehnică a construcției, la finalizarea implementării proiectului, completată conform legislației în vigoare, în format electronic;

ș). să transfere Asociației bunurile, echipamentele sau instalațiile achiziționate prin proiect (lift+dupa caz, placa permanentă);

t). să înștiințeze Asociația asupra existenței oricărei situații de natură să îi prejudicieze interesele, precum și asupra acțiunilor întreprinse prin Direcția Patrimoniu și Direcția Tehnică.

Art. 4. Obligatiile asociației de proprietari

4.1) Asociația de proprietari are următoarele obligații:

a). să supună spre aprobare Adunării generale a Asociației de Proprietari și să își însușească prin semnare prezentul contract precum și actele modificatoare ale acestuia, inclusiv emiterea de hotărâri ale asociației, indicatorii tehnico-economici, valorile și durata de execuție aferente proiectului, stabilite în documentația tehnică, cunoscând că

valorile pot suferi modificari ca urmare a evaluarii tehnico-financiare realizate de finantator, in urma achizitiilor publice prevazute in cererea de finantare, precum si a derularii contractelor.

b). in cazul in care denunta unilateral contractul, sa constituie/ sa transfere Unitatii administrativ teritoriale sumele corespunzatoare ratei de co-finantare a cheltuielilor proiectului, ce revin Asociației de proprietari

c). sa constituie/ sa transfere, conform dispozitiilor Capitolului IV. Mecanismul de recuperare, Unitatii administrativ teritoriale sumele reprezentand contributia Asociației de proprietari la cheltuielile eligibile si neeligibile ale proiectului, conform prevederilor Ghidului cap. 3 pct. 3.2 lit. B pct. 6:

"Contributia Asociației/lor de proprietari din bloc (cheltuieli eligibile si neeligibile) este:

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

- *apartamentelor cu destinație locuință (inclusiv a apartamentelor declarate la ONRC ca sedii sociale de firmă, care nu desfășoară activitate economică) aflate în proprietatea persoanelor juridice, a UAT sau a autorităților și instituțiilor publice*
- *apartamentele cu destinație de spații comerciale sau spații cu altă destinație decât cea de locuință, aflate în proprietatea persoanelor fizice, a persoanelor juridice,, a UAT sau a autorităților și instituțiilor publice.*

Proprietarii vor suporta în proporție de 100% cheltuielile ce revin spațiilor respective, proporțional cu cota-parte indiviză de proprietate.

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

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

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

e). să împuternicească președintele, vicepreședintele asociației de proprietari sau orice alt proprietar membru al asociației de proprietari, să semneze contractul de mandat și actele adiționale ale acestuia;

f). să desemneze unul sau mai multi reprezentanti care să participe la ședințele de progres, la recepția la terminarea lucrărilor și pentru recepția finală;

g). să desemneze unul sau mai multi reprezentanti care să verifice existența lucrărilor individuale din fiecare apartament așa cum reiese din procesul verbal întocmit pentru fiecare apartament în parte la finalul lucrărilor și să vizeze aceste procese verbale;

h). să asigure, pe o perioadă de cel puțin 5 ani după finalizarea lucrărilor, mentinerea imobilului reabilitat termic în condiții similare cu cele existente la data încheierii Procesului verbal de recepție finală.

i). să asigure reprezentanților Unitatii administrativ teritoriale / Agenției de Dezvoltare Regională Nord Vest/ Direcției Generale Autoritatea de Management pentru Programul Operational Regional din cadrul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice și/sau altor structuri care reprezintă **Ministerul Dezvoltării Regionale și**

Administrației Publice sau alte instituții cu atribuții de control / verificare / audit privind finanțările nerambursabile din fondurile structurale, accesul în vederea efectuării unor misiuni de control pe perioada de implementare a proiectului, dar și postimplementare, pe durata contractului de finanțare, inclusiv până la expirarea termenului de 5 ani de la data închiderii oficiale a Programului Operațional Regional 2014-2020.

j). să preia prin proces verbal de predare – primire placa permanentă ce se va monta pe una din fațadele blocului, după finalizarea execuției, prin care se face promovarea obligatorie a finanțatorilor și a proiectului, și 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). Asociația de proprietari se obligă față de Municipiul Zalău să pună la dispoziția executării lucrărilor de intervenție amplasamentul ce face obiectul lucrărilor liber de sarcini și construcții neautorizate, inclusiv prin permiterea executării lucrărilor din interiorul locuințelor și spațiilor cu altă destinație, atunci când prin natura lucrărilor se impune. În cazul imposibilității executării lucrărilor de intervenție din culpa proprietarilor, asociației de proprietari va răspunde, în solidar cu proprietarii de apartamente din bloc, material pentru orice pagubă produsă Municipiului Zalău, inclusiv cele legate de acordarea finanțării nerambursabile;

l). Asociația de proprietari va informa în mod expres proprietarii de locuințe/ spații cu altă destinație despre existența la nivelul blocului de locuințe a unor situații particulare, astfel cum sunt definite în Anexa 3.1.A.4 din Ghidul solicitantului și va face toate diligențele necesare pentru îndeplinirea măsurilor necesare eligibilității 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 asociației de proprietari sau ale persoanei mandatate expres pentru îndeplinirea obligațiilor acestuia sunt:

a). să informeze proprietarii, prin afișarea în maxim 3 zile lucrătoare la avizierul asociației, a tuturor documentelor primite/transmise de la/la Unitatea administrativ-teritorială sau a unui anunț privind posibilitatea consultării acestora, dacă sunt voluminoase și nu se pot afișa;

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 și actelor aditionale, a valorilor și a lucrărilor de intervenție, precum și pentru stabilirea cotelor de participare în sarcina fiecărui proprietar;

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

1. indicatorii tehnico-economici;

2. cuantumul sumei aferente ratei de co-finanțare a cheltuielilor eligibile ce revine Asociației;

3. cuantumul sumei reprezentând cota de participare în sarcina fiecărui proprietar de apartament cu destinația locuință, pentru constituirea sumelor aferente co-finanțării cheltuielilor eligibile ce revin Asociației în cadrul proiectului și cota/ cotele de cheltuieli neeligibile ce le revine;

d). să solicite acordul scris al proprietarilor de apartamente cu altă destinație 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/ lucrări neautorizate să obțină autorizația de construcție, în conformitate cu prevederile din Ghidul solicitantului- Anexa 3.1.A.4, așa cum s-au obligat prin declarația pe proprie răspundere completată - respectiv nu mai târziu de data recepției la terminarea lucrărilor.

c). dacă nu s-a obținut autorizație de construcție să demoleze/ înlăture pe cheltuiala proprie extinderile/ lucrările neautorizate, în termenul prevăzut de Ghidul solicitantului- Anexa 3.1.A.4- respectiv nu mai târziu de data recepției la terminarea lucrărilor.

d). să faciliteze accesul echipei de lucrători în 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 transmise președintelui/ comitetului asociației de proprietari pentru a fi centralizate și transmise către UAT Municipiul Zalău ;

f). să 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 modificări ale proiectului ulterior emiterii autorizației de construire.

Art. 6. Obligații ale părților, 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 în 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 asociației de proprietari, și este nevoie de acordul noului proprietar al apartamentului devenit spațiu comercial/spațiu cu altă destinație decât cea de locuință pentru lucrările de investiție propuse;

a (2). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane juridice, a Unității Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităților sau instituțiilor publice în proprietatea unei persoane fizice (având destinație de locuință) sau își schimbă destinația din spațiu comercial/spațiu cu altă destinație în spațiu de locuit, având ca nou proprietar o persoană fizică, cheltuielile eligibile ale asociației vor crește, 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 finanțare, în cazul în care apar modificări ale tipului de proprietar/de destinație a apartamentelor:

b (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, fiind suportate de proprietar/de Asociația de Proprietari (dacă decide în acest sens);

b (2). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane juridice, a Unității Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităților sau instituțiilor publice în proprietatea unei persoane fizice (având destinație de locuință) sau își schimbă destinația din spațiu comercial/spațiu cu altă destinație în spațiu de locuit (având proprietar persoană fizică) bugetul proiectului va rămâne neschimbat, întrucât cheltuielile eligibile ale proiectului nu pot crește după semnarea contractului.

CAPITOLUL IV

Mecanismul de recuperare a cheltuielilor eligibile si neeligibile

Art. 7. Sumele aferente cotei de contribuție a asociației de proprietari se vor recupera prin plata de către fiecare proprietar de apartament/ spații cu altă destinație din bloc, sub formă de taxă specială pentru reabilitarea termică instituită de Municipiul Zalău și comunicată Asociației de proprietari. Asociația de proprietari va aduce la cunoștință proprietarilor quantumul ce este stabilit pentru fiecare proprietar;

a) **Quantumul** taxei de reabilitare termică va fi stabilit diferențiat, în funcție de documentele justificative cuprinse în documentația tehnică, de indicatorii tehnico-economici aprobați prin hotărârea consiliului local și prin hotărârea adunării generale a proprietarilor. Taxa de reabilitare se va calcula aplicând cotele prevăzute în Ghidul solicitantului la pct. 1.7. Valoarea finală a taxei de reabilitare va fi calculată de către Municipiul Zalău după terminarea lucrărilor și va fi formată din cheltuieli comune calculate ca și cota procentuală proporțional cu cotele părți indivize din proprietatea

comună aferente fiecărei proprietăți individuale și a tipului de proprietar precum și din cheltuieli individuale aferente fiecarui apartament.

Taxa de reabilitare termică instituită prin Hotărâre a Consiliului Local a Municipiului Zalău se urmărește și se execută de UAT în condițiile Codului de procedură fiscală.

b) Durata de recuperare a sumelor aferente cotei de contribuție a proprietarilor prin taxa de reabilitare termică, va fi aprobată de Consiliul Local odată cu aprobarea cuantumului taxei.

c) În cazul aplicării art. 8 din capitolul V, UAT își va recupera costurile efectuate până la momentul încetării contractului din culpa Asociației.

CAPITOLUL V

Încetarea contractului

Art. 8. (1) Prezentul contract încetează prin executarea, de către ambele părți, a tuturor obligațiilor ce le revin conform prezentului contract și legislației aplicabile.

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

a) se respinge cererea de finanțare a lucrărilor de intervenție fără posibilitatea de redepunere pe exercițiul financiar al FESI 2014-2020, 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"- Operațiunea A "Clădiri rezidențiale". Programul Operațional Regional 2014-2020. Acest lucru se va comunica de îndată și asociației de proprietari

b) **asociația hotărăște că nu este de acord cu executarea lucrărilor de intervenție**, după aprobarea documentației tehnice a indicatorilor tehnico-economici de către UAT, în termen de maxim 10 zile de la comunicarea acestora, dar înainte începerii execuției lucrărilor de intervenție, cu plata prejudiciului cauzat Municipiului Zalău, pentru sumele cheltuite pentru derularea proiectului până în acea fază, cu dobânda la zi aferentă.

c) **Oricare dintre părți 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 instanței și de a pretinde daune interese în cazul în care cealaltă parte, din culpa sa, nu își îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract, sau le îndeplinește necorespunzător.**

d) **Se constată că, lucrările prevăzute în cererea de finanțare fac obiectul unei alte finanțări din fonduri publice naționale sau comunitare sau faptul că a mai beneficiat de finanțare din alte programe naționale sau comunitare, pentru aceleași activități în ultimii 3/5 ani + din modelul de contract finanțare.**

CAPITOLUL VI

Forța majoră

Art. 9. În sensul prezentului Contract, forța majoră reprezintă orice eveniment imprevizibil și de neînălăturat, intervenit după încheierea prezentului Contract și care

împiedică executarea în tot sau în parte a acestuia, fiind constatată de o autoritate competentă. Sunt considerate situații de forță majoră, în sensul acestei clauze, împrejurări ca: războaie, calamități naturale, epidemii și alte evenimente similare.

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

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

Art. 13. Dacă partea care invocă forța majoră nu procedează la notificarea începerii și încetării cazului de forță majoră, în condițiile și termenele prevăzute, nu va fi exonerată de răspundere și va suporta toate daunele provocate celeilalte părți prin lipsa de notificare.

Art. 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 înmănată 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 urmatoare lucratoare 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) În prezentul contract, cu excepția unei prevederi contrare, cuvintele la forma de singular vor include forma de plural și viceversa, acolo unde acest lucru este permis de context.

(2) Termenul zi ori zile sau orice referire la zile reprezintă zile lucrătoare, dacă nu se specifică în mod diferit.

Art. 20. Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Art. 21. Fac parte integrantă din prezentul contract următoarele anexe:

- anexa nr. 1 - Hotărârile adunării generale ale proprietarilor nr. 1 din 17.08.2017 și nr. ___ din data ____, privind aprobarea participării în proiectul ce va fi pregătit 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) (în original);

- anexa nr. 2 - Tabelul cu semnăturile proprietarilor din blocul de locuințe;

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

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

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

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

**Asociația de proprietari
Bloc D111**

L.S.

Unitatea administrativ teritorială

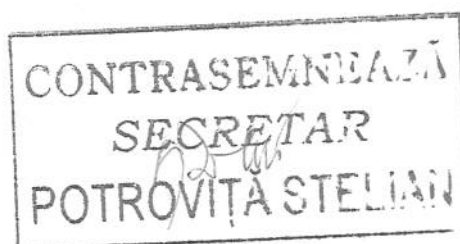
**MUNICIPIUL Zalău
PRIMAR
Ciunt Ionel**

**Secretar
Petroviță Stelian**

**DIRECTOR ECONOMIC
Ec. Cuibuș Mariana**

**DIRECTOR EXECUTIV
Tulai Ioan**

AVIZAT JURIDIC



CONTRACT DE MANDAT

Nr. _____ din _____ 2018

Prezentul contract se încheie în conformitate cu prevederile Codului civil, în baza Hotărârilor adunării generale ale proprietarilor nr. 1 din data 11.08.2017, nr. ____ din data _____ și a HCL nr. ____ din data _____.

Prezentul contract se încheie între următoarele părți:

1. **Asociația de proprietari Bloc P40** cu sediul în Municipiul Zalău, str. Tudor Vladimirescu, nr. 8, bloc P40, reprezentată prin d-l CULIC VASILE - DANIEL, în calitate de președinte,

domiciliat în

Municipiul Zalău

denumită în continuare **Asociația** în

calitate de **mandant**

și

Municipiul Zalău, cu sediul în Municipiul Zalău, str. Piața Iuliu Maniu, nr. 3, județul Sălaj, telefon: 0260/610550, reprezentat de Ciunt Ionel, având funcția de Primar al Municipiului Zalău și Potroviță Stelian – Secretar, ec. Cuibuș Mariana – director economic și Tulai Ioan - director executiv denumită în continuare **Unitatea administrativ-teritorială** în calitate de **mandatar**

CAPITOLUL I

Obiectul contractului

Art. 1. Asociația încredințează Unității administrativ- teritoriale a Municipiului Zalău, stabilirea și efectuarea măsurilor și acțiunilor ce se impun pentru pregătirea cererii de finanțare cu anexele necesare și în vederea contractării și implementării unui **proiect** pentru creșterea performanței energetice a blocului de locuințe Bloc P40, din Zalău, str. Tudor Vladimirescu, nr. 8, în condițiile și cu respectarea prevederilor 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”- Operațiunea A “Clădiri rezidențiale”. Programul Operațional Regional 2014-2020 (POR).

CAPITOLUL II

Durata contractului

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

CAPITOLUL III

Obligațiile părților contractante

Art. 3. Obligațiile Unității administrativ- teritoriale sunt următoarele:

- a). să depună, în nume propriu, toate demersurile utile și necesare obținerii finanțării nerambursabile pentru creșterea performanței energetice a blocului de locuințe/a tronsonului de bloc, în conformitate cu prevederile Ghidului solicitantului 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;
- b). să implementeze proiectul finanțat prin Programul Operațional 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”- Operațiunea A “Clădiri rezidențiale”, cu respectarea contractului de finanțare și a prevederilor Ghidului solicitantului;
- c). să asigure realizarea Expertizei tehnice a clădirii;
- d). să asigure realizarea Raportului de audit energetic (RAE), cu anexele specifice;
- e). să asigure întocmirea documentației de avizare pentru lucrările de intervenție și să supună aprobării, conform legii și a cerințelor din Ghidul solicitantului, indicatorii tehnico-economici pentru lucrările de intervenție;
- f). să asigure realizarea documentației Documentației de avizare a lucrărilor de intervenție (DALI) și a Proiectului tehnic (PT)
- g). să transmită documentația DALI Asociației de proprietari pentru a aproba prin hotărârea adunării generale intervențiile/măsurile de creștere a eficienței energetice și a-și asuma indicatorii tehnico-economici faza DALI;
- h). să emită, în condițiile legii, certificatul de urbanism, autorizația de construire și ulterior, ordinul de începere a lucrărilor de reabilitare;
- i). să suporte toate cheltuielile necesare depunerii cererii de finanțare și celor ce apar în perioada de evaluare până la semnarea contractului de finanțare;
- j). să contracteze, după semnarea contractului de finanțare 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”- Operațiunea A “Clădiri rezidențiale”, Programul Operațional Regional 2014-2020, executarea lucrărilor de intervenție, conform legislației în vigoare;
- k). să efectueze, la finalul lucrărilor calculul valorii taxei de reabilitare ce revine fiecărui proprietar în parte, în funcție de lucrările efectiv realizate la fiecare apartament și să comunice aceste sume asociației de proprietari;
- l). să asigure co-finanțarea cheltuielilor eligibile ale proiectului finanțat în cadrul Programului Operațional Regional 2014-2020, conform prevederilor din Ghidul

solicitantului cap. 3, pct 3.1 par. 3 *"Ratele de co-finanțare aplicabile pentru cheltuielile eligibile sunt:*

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

UAT, în calitate de solicitant, are obligația de a asigura resursele financiare pentru acoperirea tuturor cheltuielilor aferente componentelor cererii de finanțare (cheltuieli eligibile și neeligibile), în condițiile rambursării a maxim 60% din cheltuielile eligibile din FEDR și de la bugetul de stat, respectiv recuperării ulterioare a contribuției ce revine fiecărei asociații de proprietari din valoarea componentei respective (cheltuieli eligibile și neeligibile)."

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

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

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

p). să organizeze recepția la terminarea lucrărilor și recepția finală după expirarea garanției de bună execuție, cu invitarea reprezentanților asociației de proprietari;

r). după caz, dacă pe parcursul executării contractului de lucrări costul intervenției se modifică, cu respectarea legislației din domeniul achizițiilor publice, să întocmească și să transmită Asociației spre aprobare și semnare actul adițional la prezentul contract cu noii indicatori tehnico-economici și valoarea finală a lucrărilor de intervenție, implicit sumele finale aferente cotelor de participare ale celor două părți la cheltuielile eligibile ale proiectului;

s). să predea Asociației cartea tehnică a construcției, la finalizarea implementării proiectului, completată conform legislației în vigoare, în format electronic;

ș). să transfere Asociației bunurile, echipamentele sau instalațiile achiziționate prin proiect (lift+dupa caz, placa permanentă);

t). să înștiințeze Asociația asupra existenței oricărei situații de natură să îi prejudicieze interesele, precum și asupra acțiunilor întreprinse prin Direcția Patrimoniu și Direcția Tehnică.

Art. 4. Obligațiile asociației de proprietari

4. 1) Asociația de proprietari are următoarele obligații:

a). să supună spre aprobare Adunării generale a Asociației de Proprietari și să își însușească prin semnare prezentul contract precum și actele modificatoare ale acestuia, inclusiv emiterea de hotărâri ale asociației, indicatorii tehnico-economici, valorile și durata de execuție aferente proiectului, stabilite în documentația tehnică, cunoscând că

valorile pot suferi modificari ca urmare a evaluarii tehnico-financiare realizate de finantator, in urma achizitiilor publice prevazute in cererea de finantare, precum si a derularii contractelor.

b). in cazul in care denunta unilateral contractul, sa constituie/ sa transfere Unitatii administrativ teritoriale sumele corespunzatoare ratei de co-finantare a cheltuielilor proiectului, ce revin Asociatiei de proprietari

c). sa constituie/ sa transfere, conform dispozitiilor Capitolului IV. Mecanismul de recuperare, Unitatii administrativ teritoriale sumele reprezentand contributia Asociatiei de proprietari la cheltuielile eligibile si neeligibile ale proiectului, conform prevederilor Ghidului cap. 3 pct. 3.2 lit. B pct. 6:

"Contributia Asociatiei/lor de proprietari din bloc (cheltuieli eligibile si neeligibile) este:

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

- apartamentelor cu destinatie locuinta (inclusiv a apartamentelor declarate la ONRC ca sedii sociale de firma, care nu desfasoara activitate economica) aflate in proprietatea persoanelor juridice, a UAT sau a autoritatilor si institutiilor publice*
- apartamentele cu destinatie de spatii comerciale sau spatii cu alta destinatie decat cea de locuinta, aflate in proprietatea persoanelor fizice, a persoanelor juridice,, a UAT sau a autoritatilor si institutiilor publice.*

Proprietarii vor suporta in proportie de 100% cheltuielile ce revin spatiilor respective, proportional cu cota-parte indiviza de proprietate.

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

- apartamentelor cu destinatie locuinta (inclusiv a apartamentelor declarate la ONRC ca sedii sociale de firma, care nu desfasoara activitate economica) aflate in proprietatea persoanelor fizice."*

d). In cazul in care detine, sa puna la dispozitia Unitatii administrativ- teritoriale cartea tehnica a imobilului, fișa tehnica a imobilului sau orice alt document din care sa rezulte faptul ca blocul a fost construit in perioada 1950- 1990;

e). sa imputerniceasca presedintele, vicepresedintele asociatiei de proprietari sau orice alt proprietar membru al asociatiei de proprietari, sa semneze contractul de mandat si actele aditionale ale acestuia;

f). sa desemneze unul sau mai multi reprezentanti care sa participe la sedintele de progres, la receptia la terminarea lucrarilor si pentru receptia finala;

g). sa desemneze unul sau mai multi reprezentanti care sa verifice existenta lucrarilor individuale din fiecare apartament asa cum reiese din procesul verbal intocmit pentru fiecare apartament in parte la finalul lucrarilor si sa vizeze aceste procese verbale;

h). sa asigure, pe o perioada de cel putin 5 ani dupa finalizarea lucrarilor, mentinerea imobilului reabilitat termic in conditii similare cu cele existente la data incheierii Procesului verbal de receptie finala.

i). sa asigure reprezentantilor Unitatii administrativ teritoriale / Agenției de Dezvoltare Regională Nord Vest/ Directiei Generale Autoritatea de Management pentru Programul Operational Regional din cadrul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice și/sau altor structuri care reprezintă Ministerul Dezvoltării Regionale și

Administrației Publice sau alte instituții cu atribuții de control / verificare / audit privind finanțările nerambursabile din fondurile structurale, accesul în vederea efectuării unor misiuni de control pe perioada de implementare a proiectului, dar și postimplementare, pe durata contractului de finanțare, inclusiv până la expirarea termenului de 5 ani de la data închiderii oficiale a Programului Operațional Regional 2014-2020.

j). să preia prin proces verbal de predare – primire placa permanentă ce se va monta pe una din fațadele blocului, după finalizarea execuției, prin care se face promovarea obligatorie a finanțatorilor și a proiectului, și 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). Asociația de proprietari se obligă față de Municipiul Zalău să pună la dispoziția executării lucrărilor de intervenție amplasamentul ce face obiectul lucrărilor liber de sarcini și construcții neautorizate, inclusiv prin permiterea executării lucrărilor din interiorul locuințelor și spațiilor cu altă destinație, atunci când prin natura lucrărilor se impune. În cazul imposibilității executării lucrărilor de intervenție din culpa proprietarilor, asociației de proprietari va răspunde, în solidar cu proprietarii de apartamente din bloc, material pentru orice pagubă produsă Municipiului Zalău, inclusiv cele legate de acordarea finanțării nerambursabile;

l). Asociația de proprietari va informa în mod expres proprietarii de locuințe/ spații cu altă destinație despre existența la nivelul blocului de locuințe a unor situații particulare, astfel cum sunt definite în Anexa 3.1.A.4 din Ghidul solicitantului și va face toate diligențele necesare pentru îndeplinirea măsurilor necesare eligibilității 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 asociației de proprietari sau ale persoanei mandatate expres pentru îndeplinirea obligațiilor acestuia sunt:

a). să informeze proprietarii, prin afișarea în maxim 3 zile lucrătoare la avizierul asociației, a tuturor documentelor primite/transmise de la/la Unitatea administrativ-teritorială sau a unui anunț privind posibilitatea consultării acestora, dacă sunt voluminoase și nu se pot afișa;

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 și actelor aditionale, a valorilor și a lucrărilor de intervenție, precum și pentru stabilirea cotelor de participare în sarcina fiecărui proprietar;

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

1. indicatorii tehnico-economici;

2. quantumul sumei aferente ratei de co-finanțare a cheltuielilor eligibile ce revine Asociației;

3. cuantumul sumei reprezentând cota de participare în sarcina fiecărui proprietar de apartament cu destinația locuință, pentru constituirea sumelor aferente co-finanțării cheltuielilor eligibile ce revin Asociației în cadrul proiectului și cota/ cotele de cheltuieli neeligibile ce le revine;

d). să solicite acordul scris al proprietarilor de apartamente cu altă destinație 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/ lucrări neautorizate să obțină autorizația de construcție, în conformitate cu prevederile din Ghidul solicitantului- Anexa 3.1.A.4, așa cum s-au obligat prin declarația pe proprie răspundere completată - respectiv nu mai târziu de data recepției la terminarea lucrărilor.

c). dacă nu s-a obținut autorizație de construcție să demoleze/ înlăture pe cheltuiala proprie extinderile/ lucrările neautorizate, în termenul prevăzut de Ghidul solicitantului- Anexa 3.1.A.4- respectiv nu mai târziu de data recepției la terminarea lucrărilor.

d). să faciliteze accesul echipei de lucrători în 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 execuției lucrărilor cât și după terminarea acestora vor fi transmise președintelui/ comitetului asociației de proprietari pentru a fi centralizate și transmise către UAT Municipiul Zalău ;

f). să 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 modificări ale proiectului ulterior emiterii autorizației de construire.

Art. 6. Obligații ale părților, 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 “Situatii particulare aplicabile”:

a). **În perioada de pregătire, evaluare și contractare a cererii de finanțare, asociația va comunica în 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 asociației de proprietari, și este nevoie de acordul noului proprietar al apartamentului devenit spațiu comercial/spațiu cu altă destinație decât cea de locuință pentru lucrările de investiție propuse;

a (2). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane juridice, a Unității Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităților sau instituțiilor publice în proprietatea unei persoane fizice (având destinație de locuință) sau își schimbă destinația din spațiu comercial/spațiu cu altă destinație în spațiu de locuit, având ca nou proprietar o persoană fizică, cheltuielile eligibile ale asociației vor crește, 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 finanțare, în cazul în care apar modificări ale tipului de proprietar/de destinație a apartamentelor:

b (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, fiind suportate de proprietar/de Asociația de Proprietari (dacă decide în acest sens);

b (2). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane juridice, a Unității Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităților sau instituțiilor publice în proprietatea unei persoane fizice (având destinație de locuință) sau își schimbă destinația din spațiu comercial/spațiu cu altă destinație în spațiu de locuit (având proprietar persoană fizică) bugetul proiectului va rămâne neschimbat, întrucât cheltuielile eligibile ale proiectului nu pot crește după semnarea contractului.

CAPITOLUL IV

Mecanismul de recuperare a cheltuielilor eligibile si neeligibile

Art. 7. Sumele aferente cotei de contribuție a asociației de proprietari se vor recupera prin plata de către fiecare proprietar de apartament/ spații cu altă destinație din bloc, sub formă de taxă specială pentru reabilitarea termică instituită de Municipiul Zalău și comunicată Asociației de proprietari. Asociația de proprietari va aduce la cunoștință proprietarilor cuantumul ce este stabilit pentru fiecare proprietar;

a) **Cuquantumul** taxei de reabilitare termică va fi stabilit diferențiat, în funcție de documentele justificative cuprinse în documentația tehnică, de indicatorii tehnico-economici aprobați prin hotărârea consiliului local și 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 către Municipiul Zalău după terminarea lucrărilor și va fi formată din cheltuieli comune calculate ca și cota procentuală proporțional cu cotele părți indivize din proprietatea

comună aferente fiecărei proprietăți individuale și a tipului de proprietar precum și din cheltuieli individuale aferente fiecarui apartament.

Taxa de reabilitare termică instituită prin Hotărâre a Consiliului Local a Municipiului Zalău se urmărește și se execută de UAT în condițiile Codului de procedură fiscală.

b) Durata de recuperare a sumelor aferente cotei de contribuție a proprietarilor prin taxa de reabilitare termică, va fi aprobată de Consiliul Local odată cu aprobarea cuantumului taxei.

c) În cazul aplicării art. 8 din capitolul V, UAT își va recupera costurile efectuate până la momentul încetării contractului din culpa Asociației.

CAPITOLUL V

Încetarea contractului

Art. 8. (1) Prezentul contract încetează prin executarea, de către ambele părți, a tuturor obligațiilor ce le revin conform prezentului contract și legislației aplicabile.

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

a) **se respinge cererea de finanțare a lucrărilor de intervenție fără posibilitatea de redepunere pe exercițiul financiar al FESI 2014-2020, 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"- Operațiunea A "Clădiri rezidențiale". Programul Operațional Regional 2014-2020. Acest lucru se va comunica de îndată și asociației de proprietari**

b) **asociația hotărăște că nu este de acord cu executarea lucrărilor de intervenție, după aprobarea documentației tehnice a indicatorilor tehnico-economici de către UAT, în termen de maxim 10 zile de la comunicarea acestora, dar înaintea începerii execuției lucrărilor de intervenție, cu plata prejudiciului cauzat Municipiului Zalău, pentru sumele cheltuite pentru derularea proiectului până în acea fază, cu dobânda la zi aferentă.**

c) **Oricare dintre părți 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 instanței și de a pretinde daune interese în cazul în care cealaltă parte, din culpa sa, nu își îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract, sau le îndeplinește necorespunzător.**

d) **Se constată că, lucrările prevăzute în cererea de finanțare fac obiectul unei alte finanțări din fonduri publice naționale sau comunitare sau faptul că a mai beneficiat de finanțare din alte programe naționale sau comunitare, pentru aceleași activități în ultimii 3/5 ani + din modelul de contract finanțare.**

CAPITOLUL VI

Forța majoră

Art. 9. În sensul prezentului Contract, forța majoră reprezintă orice eveniment imprevizibil și de neînlăturat, intervenit după încheierea prezentului Contract și care

împiedică executarea în tot sau în parte a acestuia, fiind constatată de o autoritate competentă. Sunt considerate situații de forță majoră, în sensul acestei clauze, împrejurări ca: războaie, calamități naturale, epidemii și alte evenimente similare.

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

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

Art. 13. Dacă partea care invocă forța majoră nu procedează la notificarea începerii și încetării cazului de forță majoră, în condițiile și termenele prevăzute, nu va fi exonerată de răspundere și va suporta toate daunele provocate celeilalte părți prin lipsa de notificare.

Art. 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 deplin 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 înmănată 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 urmatoare lucratoare 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) În prezentul contract, cu excepția unei prevederi contrare, cuvintele la forma de singular vor include forma de plural și viceversa, acolo unde acest lucru este permis de context.

(2) Termenul zi ori zile sau orice referire la zile reprezintă zile lucrătoare, dacă nu se specifică în mod diferit.

Art. 20. Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Art. 21. Fac parte integrantă din prezentul contract următoarele anexe:

- anexa nr. 1 - Hotărârile adunării generale ale proprietarilor nr. 1 din 11.08.2017 și nr. ___ din data _____, privind aprobarea participării în proiectul ce va fi pregătit 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) (în original);

- anexa nr. 2 - Tabelul cu semnăturile proprietarilor din blocul de locuințe;

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

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

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

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

**Asociația de proprietari
Bloc P40**

L.S.

Unitatea administrativ teritorială

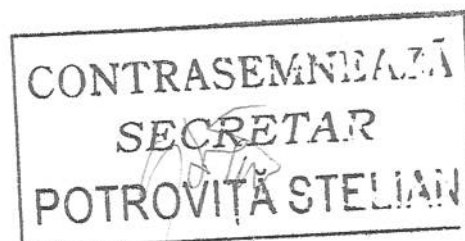
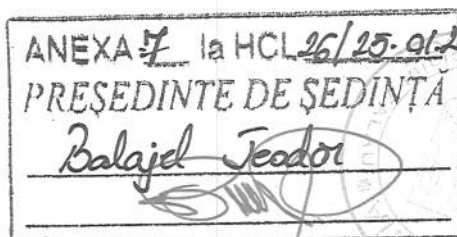
**MUNICIPIUL Zalău
PRIMAR
Ciunt Ionel**

**Secretar
Potroviță Stelian**

**DIRECTOR ECONOMIC
Ec. Cuibuș Mariana**

**DIRECTOR EXECUTIV
Tulai Ioan**

AVIZAT JURIDIC



CONTRACT DE MANDAT
Nr. _____ din _____ 2018

Prezentul contract se încheie în conformitate cu prevederile Codului civil, în baza Hotărârilor adunării generale ale proprietarilor nr. 2 din data 11.08.2017, nr. ____ din data _____ și a HCL nr. ____ din data _____.

Prezentul contract se încheie între următoarele părți:

1. **Asociația de proprietari Nr. 124** cu sediul în Municipiul Zalău, str. Mihai Viteazu, nr. 21, bloc C,
calitate de președinte,

domiciliat în Municipiul Zalău,

denumită în continuare **Asociația** în calitate de **mandant**

și

Municipiul Zalău, cu sediul în Municipiul Zalău, str. Piața Iuliu Maniu, nr. 3, județul Sălaj, telefon: 0260/610550, reprezentat de Ciunt Ionel, având funcția de Primar al Municipiului Zalău și Potroviță Stelian – Secretar, ec. Cuibuș Mariana – director economic și Tulai Ioan - director executiv denumită în continuare **Unitatea administrativ-teritorială** în calitate de **mandatar**

CAPITOLUL I
Obiectul contractului

Art. 1. Asociația încredințează Unității administrativ- teritoriale a Municipiului Zalău, stabilirea și efectuarea măsurilor și acțiunilor ce se impun pentru pregătirea cererii de finanțare cu anexele necesare și în vederea contractării și implementării unui **proiect** pentru creșterea performanței energetice a blocului de locuințe Bloc C, din Zalău, str. Mihai Viteazu, nr. 21, în condițiile și cu respectarea prevederilor 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”- Operațiunea A “Clădiri rezidențiale”. Programul Operațional Regional 2014-2020 (POR).

CAPITOLUL II
Durata contractului

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

CAPITOLUL III
Obligațiile părților contractante

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

- a). să depună, în nume propriu, toate demersurile utile și necesare obținerii finanțării nerambursabile pentru creșterea performanței energetice a blocului de locuințe/a tronsonului de bloc, în conformitate cu prevederile Ghidului solicitantului 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;
- b). să implementeze proiectul finanțat prin Programul Operațional 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”- Operațiunea A “Clădiri rezidențiale”, cu respectarea contractului de finanțare și a prevederilor Ghidului solicitantului;
- c). să asigure realizarea Expertizei tehnice a clădirii;
- d). să asigure realizarea Raportului de audit energetic (RAE), cu anexele specifice;
- e). să asigure întocmirea documentației de avizare pentru lucrările de intervenție și să supună aprobării, conform legii și a cerințelor din Ghidul solicitantului, indicatorii tehnico-economici pentru lucrările de intervenție;
- f). să asigure realizarea documentației Documentației de avizare a lucrărilor de intervenție (DALI) și a Proiectului tehnic (PT)
- g). să transmită documentația DALI Asociației de proprietari pentru a aproba prin hotărârea adunării generale intervențiile/măsurile de creștere a eficienței energetice și a-și asuma indicatorii tehnico-economici faza DALI;
- h). să emită, în condițiile legii, certificatul de urbanism, autorizația de construire și ulterior, ordinul de începere a lucrărilor de reabilitare;
- i). să suporte toate cheltuielile necesare depunerii cererii de finanțare și celor ce apar în perioada de evaluare până la semnarea contractului de finanțare;
- j). să contracteze, după semnarea contractului de finanțare 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”- Operațiunea A “Clădiri rezidențiale”, Programul Operațional Regional 2014-2020, executarea lucrărilor de intervenție, conform legislației în vigoare;
- k). să efectueze, la finalul lucrărilor calculul valorii taxei de reabilitare ce revine fiecărui proprietar în parte, în funcție de lucrările efectiv realizate la fiecare apartament și să comunice aceste sume asociației de proprietari;
- l). să asigure **co-finanțarea cheltuielilor eligibile** ale proiectului finanțat în cadrul Programului Operațional Regional 2014-2020, conform prevederilor din Ghidul solicitantului cap. 3, pct 3.1 par. 3 *“Ratele de co-finanțare aplicabile pentru cheltuielile eligibile sunt:*

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

UAT, în calitate de solicitant, are obligația de a asigura resursele financiare pentru acoperirea tuturor cheltuielilor aferente componentelor cererii de finanțare (cheltuieli eligibile și neeligibile), în condițiile rambursării a maxim 60% din cheltuielile eligibile din FEDR și de la bugetul de stat, respectiv recuperării ulterioare a contribuției ce revine fiecărei asociații de proprietari din valoarea componentei respective (cheltuieli eligibile și neeligibile).''

- m). să finanțeze toate **costurile neeligibile** ale proiectului, respectiv: cheltuieli neeligibile cu recuperarea ulterioară de la asociația de proprietari a cheltuielilor neeligibile ce îi revin acesteia din urmă, conform prevederilor Ghidului solicitantului și ale Capitolului IV din prezentul contract;
- n). să asigure resursele financiare necesare implementării optime a proiectului, în condițiile rambursării ulterioare a maxim 60% din cheltuielile eligibile din instrumente structurale și de la bugetul de stat, respectiv cu recuperarea ulterioară de la asociația de proprietari;
- o). să pună la dispoziția asociației de proprietari, la solicitarea acesteia, în copie xerox sau în format electronic, orice document privind lucrările de intervenție propuse, respectiv realizate;
- p). să organizeze recepția la terminarea lucrărilor și recepția finală după expirarea garanției de bună execuție, cu invitarea reprezentanților asociației de proprietari;
- r). după caz, dacă pe parcursul executării contractului de lucrări costul intervenției se modifică, cu respectarea legislației din domeniul achizițiilor publice, să întocmească și să transmită Asociației spre aprobare și semnare actul adițional la prezentul contract cu noii indicatori tehnico-economici și valoarea finală a lucrărilor de intervenție, implicit sumele finale aferente cotelor de participare ale celor două părți la cheltuielile eligibile ale proiectului;
- s). să predea Asociației cartea tehnică a construcției, la finalizarea implementării proiectului, completată conform legislației în vigoare, în format electronic;
- ș). să transfere Asociației bunurile, echipamentele sau instalațiile achiziționate prin proiect (lift+dupa caz, placa permanentă);
- t). să înștiințeze Asociația asupra existenței oricărei situații de natură să îi prejudicieze interesele, precum și asupra acțiunilor întreprinse prin Direcția Patrimoniu și Direcția Tehnică.

Art. 4. Obligațiile asociației de proprietari

4. 1) Asociația de proprietari are următoarele obligații:

- a). să supună spre aprobare Adunării generale a Asociației de Proprietari și să își însușească prin semnare prezentul contract precum și actele modificatoare ale acestuia, inclusiv emiterea de hotărâri ale asociației, indicatorii tehnico-economici, valorile și durata de execuție aferente proiectului, stabilite în documentația tehnică, cunoscând că valorile pot suferi modificări ca urmare a evaluării tehnico-financiare realizate de

finantator, în urma achizițiilor publice prevăzute în cererea de finanțare, precum și a derulării contractelor.

b). în cazul în care denunță unilateral contractul, să constituie/ să transfere Unității administrativ teritoriale sumele corespunzătoare ratei de co-finanțare a cheltuielilor proiectului, ce revin Asociației de proprietari

c). să constituie/ să transfere, conform dispozițiilor Capitolului IV. Mecanismul de recuperare, Unității administrativ teritoriale sumele reprezentând contribuția Asociației de proprietari la cheltuielile eligibile și neeligibile ale proiectului, conform prevederilor Ghidului cap. 3 pct. 3.2 lit. B pct. 6:

"Contribuția Asociației/lor de proprietari din bloc (cheltuieli eligibile și neeligibile) este:

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

- apartamentelor cu destinație locuință (inclusiv a apartamentelor declarate la ONRC ca sedii sociale de firmă, care nu desfășoară activitate economică) aflate în proprietatea persoanelor juridice, a UAT sau a autorităților și instituțiilor publice*
- apartamentele cu destinație de spații comerciale sau spații cu altă destinație decât cea de locuință, aflate în proprietatea persoanelor fizice, a persoanelor juridice,, a UAT sau a autorităților și instituțiilor publice.*

Proprietarii vor suporta în proporție de 100% cheltuielile ce revin spațiilor respective, proporțional cu cota-parte indiviză de proprietate.

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

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

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

e). să împuternicească președintele, vicepreședintele asociației de proprietari sau orice alt proprietar membru al asociației de proprietari, să semneze contractul de mandat și actele adiționale ale acestuia;

f). să desemneze unul sau mai multi reprezentanți care să participe la ședințele de progres, la recepția la terminarea lucrărilor și pentru recepția finală;

g). să desemneze unul sau mai multi reprezentanți care să verifice existența lucrărilor individuale din fiecare apartament așa cum reiese din procesul verbal întocmit pentru fiecare apartament în parte la finalul lucrărilor și să vizeze aceste procese verbale;

h). să asigure, pe o perioadă de cel puțin 5 ani după finalizarea lucrărilor, menținerea imobilului reabilitat termic în condiții similare cu cele existente la data încheierii Procesului verbal de recepție finală.

i). să asigure reprezentanților Unitatii administrativ teritoriale / Agenției de Dezvoltare Regională Nord Vest/ Direcției Generale Autoritatea de Management pentru Programul Operational Regional din cadrul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice și/sau altor structuri care reprezintă **Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice** sau alte instituții cu atribuții de control / verificare / audit

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

j). să preia prin proces verbal de predare – primire placa permanentă ce se va monta pe una din fațadele blocului, după finalizarea execuției, prin care se face promovarea obligatorie a finanțatorilor și a proiectului, și 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). Asociația de proprietari se obligă față de Municipiul Zalău să pună la dispoziția executării lucrărilor de intervenție amplasamentul ce face obiectul lucrărilor liber de sarcini și construcții neautorizate, inclusiv prin permiterea executării lucrărilor din interiorul locuințelor și spațiilor cu altă destinație, atunci când prin natura lucrărilor se impune. În cazul imposibilității executării lucrărilor de intervenție din culpa proprietarilor, asociației de proprietari va răspunde, în solidar cu proprietarii de apartamente din bloc, material pentru orice pagubă produsă Municipiului Zalău, inclusiv cele legate de acordarea finanțării nerambursabile;

l). Asociația de proprietari va informa în mod expres proprietarii de locuințe/ spații cu altă destinație despre existența la nivelul blocului de locuințe a unor situații particulare, astfel cum sunt definite în Anexa 3.1.A.4 din Ghidul solicitantului și va face toate diligențele necesare pentru îndeplinirea măsurilor necesare eligibilității 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 asociației de proprietari sau ale persoanei mandatate expres pentru îndeplinirea obligațiilor acestuia sunt:

a). să informeze proprietarii, prin afișarea în maxim 3 zile lucrătoare la avizierul asociației, a tuturor documentelor primite/transmise de la/la Unitatea administrativ-teritorială sau a unui anunț privind posibilitatea consultării acestora, dacă sunt voluminoase și nu se pot afișa;

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 și actelor aditionale, a valorilor și a lucrărilor de intervenție, precum și pentru stabilirea cotelor de participare în sarcina fiecărui proprietar;

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

1. indicatorii tehnico-economici;
2. cuantumul sumei aferente ratei de co-finanțare a cheltuielilor eligibile ce revine Asociației;
3. cuantumul sumei reprezentând cota de participare în sarcina fiecărui proprietar de apartament cu destinația locuință, pentru constituirea sumelor aferente co-finanțării

cheltuielilor eligibile ce revin Asociației în cadrul proiectului și cota/ cotele de cheltuieli neeligibile ce le revine;

d). să solicite acordul scris al proprietarilor de apartamente cu altă destinație 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/ lucrări neautorizate să obțină autorizația de construcție, în conformitate cu prevederile din Ghidul solicitantului- Anexa 3.1.A.4, așa cum s-au obligat prin declarația pe proprie răspundere completată - respectiv nu mai târziu de data recepției la terminarea lucrărilor.

c). dacă nu s-a obținut autorizație de construcție să demoleze/ înlăture pe cheltuiala proprie extinderile/ lucrările neautorizate, în termenul prevăzut de Ghidul solicitantului- Anexa 3.1.A.4- respectiv nu mai târziu de data recepției la terminarea lucrărilor.

d). să faciliteze accesul echipei de lucrători în 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 transmise președintelui/ comitetului asociației de proprietari pentru a fi centralizate și transmise către UAT Municipiul Zalău ;

f). să 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 modificări ale proiectului ulterior emiterii autorizației de construire.

Art. 6. Obligații ale părților, 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 “Situatii particulare aplicabile”:

a). În perioada de pregătire, evaluare și contractare a cererii de finanțare, asociația va comunica în 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 asociației de proprietari, și este nevoie de acordul noului proprietar al apartamentului devenit spațiu comercial/spațiu cu altă destinație decât cea de locuință pentru lucrările de investiție propuse;

a (2). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane juridice, a Unității Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităților sau instituțiilor publice în proprietatea unei persoane fizice (având destinație de locuință) sau își schimbă destinația din spațiu comercial/spațiu cu altă destinație în spațiu de locuit, având ca nou proprietar o persoană fizică, cheltuielile eligibile ale asociației vor crește, 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 finanțare, în cazul în care apar modificări ale tipului de proprietar/de destinație a apartamentelor:

b (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, fiind suportate de proprietar/de Asociația de Proprietari (dacă decide în acest sens);

b (2). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane juridice, a Unității Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităților sau instituțiilor publice în proprietatea unei persoane fizice (având destinație de locuință) sau își schimbă destinația din spațiu comercial/spațiu cu altă destinație în spațiu de locuit (având proprietar persoană fizică) bugetul proiectului va rămâne neschimbat, întrucât cheltuielile eligibile ale proiectului nu pot crește după semnarea contractului.

CAPITOLUL IV

Mecanismul de recuperare a cheltuielilor eligibile si neeligibile

Art. 7. Sumele aferente cotei de contribuție a asociației de proprietari se vor recupera prin plata de către fiecare proprietar de apartament/ spații cu altă destinație din bloc, sub formă de taxă specială pentru reabilitarea termică instituită de Municipiul Zalău și comunicată Asociației de proprietari. Asociația de proprietari va aduce la cunoștință proprietarilor cuantumul ce este stabilit pentru fiecare proprietar;

a) **Cuantumul** taxei de reabilitare termică va fi stabilit diferențiat, în funcție de documentele justificative cuprinse în documentația tehnică, de indicatorii tehnico-economici aprobați prin hotărârea consiliului local și prin hotărârea adunării generale a proprietarilor. Taxa de reabilitare se va calcula aplicând cotele prevăzute în Ghidul solicitantului la pct. 1.7. Valoarea finală a taxei de reabilitare va fi calculată de către Municipiul Zalău după terminarea lucrărilor și va fi formată din cheltuieli comune calculate ca și cota procentuală proporțional cu cotele părți indivize din proprietatea comună aferente fiecărei proprietăți individuale și a tipului de proprietar precum și din cheltuieli individuale aferente fiecărui apartament.

Taxa de reabilitare termică instituită prin Hotărâre a Consiliului Local a Municipiului Zalău se urmărește și se execută de UAT în condițiile Codului de procedură fiscală.

b) Durata de recuperare a sumelor aferente cotei de contribuție a proprietarilor prin taxa de reabilitare termică, va fi aprobată de Consiliul Local odată cu aprobarea cuantumului taxei.

c) În cazul aplicării art. 8 din capitolul V, UAT își va recupera costurile efectuate până la momentul încetării contractului din culpa Asociației.

CAPITOLUL V

Încetarea contractului

Art. 8. (1) Prezentul contract încetează prin executarea, de către ambele părți, a tuturor obligațiilor ce le revin conform prezentului contract și legislației aplicabile.

(2) **În plus, fața de cazul de încetare prezentat în aliniatul precedent contractul încetează deplin drept, fără punerea în întârziere și fără intervenția instanței în cazul în care:**

a) **se respinge cererea de finanțare a lucrărilor de intervenție fără posibilitatea de redepunere pe exercițiul financiar al FESI 2014-2020, 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"- Operațiunea A "Clădiri rezidențiale". Programul Operațional Regional 2014-2020. Acest lucru se va comunica de îndată și asociației de proprietari**

b) **asociația hotărăște că nu este de acord cu executarea lucrărilor de intervenție, după aprobarea documentației tehnice a indicatorilor tehnico-economici de către UAT, în termen de maxim 10 zile de la comunicarea acestora, dar înaintea începerii execuției lucrărilor de intervenție, cu plata prejudiciului cauzat Municipiului Zalău, pentru sumele cheltuite pentru derularea proiectului până în acea fază, cu dobânda la zi aferentă.**

c) **Oricare dintre părți are dreptul de a considera contractul reziliat deplin drept, cu o notificare prealabilă de 15 zile, fără a fi necesară punerea în întârziere, fără sesizarea instanței și de a pretinde daune interese în cazul în care cealaltă parte, din culpa sa, nu își îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract, sau le îndeplinește necorespunzător.**

d) **Se constată că, lucrările prevăzute în cererea de finanțare fac obiectul unei alte finanțări din fonduri publice naționale sau comunitare sau faptul că a mai beneficiat de finanțare din alte programe naționale sau comunitare, pentru aceleași activități în ultimii 3/5 ani + din modelul de contract finanțare.**

CAPITOLUL VI

Forța majoră

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

competentă. Sunt considerate situații de forță majoră, în sensul acestei clauze, împrejurări ca: războaie, calamități naturale, epidemii și alte evenimente similare.

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

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

Art. 13. Dacă partea care invocă forța majoră nu procedează la notificarea începerii și încetării cazului de forță majoră, în condițiile și termenele prevăzute, nu va fi exonerată de răspundere și va suporta toate daunele provocate celeilalte părți prin lipsa de notificare.

Art. 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 înmănată 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 urmatoare lucratoare 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) În prezentul contract, cu excepția unei prevederi contrare, cuvintele la forma de singular vor include forma de plural și viceversa, acolo unde acest lucru este permis de context.

(2) Termenul zi ori zile sau orice referire la zile reprezintă zile lucrătoare, dacă nu se specifică în mod diferit.

Art. 20. Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Art. 21. Fac parte integrantă din prezentul contract următoarele anexe:

- anexa nr. 1 - Hotărârile adunării generale ale proprietarilor nr. 2 din 11.08.2017 și nr. __ din data ____, privind aprobarea participării în proiectul ce va fi pregătit 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) (în original);

- anexa nr. 2 - Tabelul cu semnăturile proprietarilor din blocul de locuințe;

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

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

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

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

Asociația de proprietari

Nr. 124

Bloc C

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 8 la HCL 16/25.01.2018

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Balajd Teodor



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚĂ STELIAN

CONTRACT DE MANDAT
Nr. _____ din _____ 2018

Prezentul contract se încheie în conformitate cu prevederile Codului civil, în baza Hotărârilor adunării generale ale proprietarilor nr. 2 din data 16.08.2017, nr. ____ din data _____ și a HCL nr. ____ din data _____.

Prezentul contract se încheie între următoarele părți:

1. **Asociația de proprietari Bloc 1B** cu sediul în Municipiul Zalău, str. Simion Bărnuțiu, nr. 15, bloc 1B,
LIVIU, în calitate de președinte,
Zalău, _____ domiciliat în Municipiul

_____ denumită în continuare **Asociația** în
calitate de **mandant**
și

Municipiul Zalău, cu sediul în Municipiul Zalău, str. Piața Iuliu Maniu, nr. 3, județul Sălaj, telefon: 0260/610550, reprezentat de Ciunt Ionel, având funcția de Primar al Municipiului Zalău și Potroviță Stelian – Secretar, ec. Cuibuș Mariana – director economic și Tulai Ioan - director executiv denumită în continuare **Unitatea administrativ-teritorială** în calitate de **mandatar**

CAPITOLUL I
Obiectul contractului

Art. 1. Asociația încredințează Unității administrativ- teritoriale a Municipiului Zalău, stabilirea și efectuarea măsurilor și acțiunilor ce se impun pentru pregătirea cererii de finanțare cu anexele necesare și în vederea contractării și implementării unui **proiect** pentru creșterea performanței energetice a blocului de locuințe Bloc 1B, din Zalău, str. Simion Bărnuțiu, nr. 15, în condițiile și cu respectarea prevederilor 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”- Operațiunea A “Clădiri rezidențiale”. Programul Operațional Regional 2014-2020 (POR).

CAPITOLUL II
Durata contractului

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

CAPITOLUL III

Obligațiile părților contractante

Art. 3. Obligațiile Unității administrativ- teritoriale sunt următoarele:

- a). să depună, în nume propriu, toate demersurile utile și necesare obținerii finanțării nerambursabile pentru creșterea performanței energetice a blocului de locuințe/a tronsonului de bloc, în conformitate cu prevederile Ghidului solicitantului 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;
- b). să implementeze proiectul finanțat prin Programul Operațional 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”- Operațiunea A “Clădiri rezidențiale”, cu respectarea contractului de finanțare și a prevederilor Ghidului solicitantului;
- c). să asigure realizarea Expertizei tehnice a clădirii;
- d). să asigure realizarea Raportului de audit energetic (RAE), cu anexele specifice;
- e). să asigure întocmirea documentației de avizare pentru lucrările de intervenție și să supună aprobării, conform legii și a cerințelor din Ghidul solicitantului, indicatorii tehnico-economici pentru lucrările de intervenție;
- f). să asigure realizarea documentației Documentației de avizare a lucrărilor de intervenție (DALI) și a Proiectului tehnic (PT)
- g). să transmită documentația DALI Asociației de proprietari pentru a aproba prin hotărârea adunării generale intervențiile/măsurile de creștere a eficienței energetice și a-și asuma indicatorii tehnico-economici faza DALI;
- h). să emită, în condițiile legii, certificatul de urbanism, autorizația de construire și ulterior, ordinul de începere a lucrărilor de reabilitare;
- i). să suporte toate cheltuielile necesare depunerii cererii de finanțare și celor ce apar în perioada de evaluare până la semnarea contractului de finanțare;
- j). să contracteze, după semnarea contractului de finanțare 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”- Operațiunea A “Clădiri rezidențiale”, Programul Operațional Regional 2014-2020, executarea lucrărilor de intervenție, conform legislației în vigoare;
- k). să efectueze, la finalul lucrărilor calculul valorii taxei de reabilitare ce revine fiecărui proprietar în parte, în funcție de lucrările efectiv realizate la fiecare apartament și să comunice aceste sume asociației de proprietari;
- l). să asigure **co-finanțarea cheltuielilor eligibile** ale proiectului finanțat în cadrul Programului Operațional Regional 2014-2020, conform prevederilor din Ghidul

solicitantului cap. 3, pct 3.1 par. 3 *"Ratele de co-finanțare aplicabile pentru cheltuielile eligibile sunt:*

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

UAT, în calitate de solicitant, are obligația de a asigura resursele financiare pentru acoperirea tuturor cheltuielilor aferente componentelor cererii de finanțare (cheltuieli eligibile și neeligibile), în condițiile rambursării a maxim 60% din cheltuielile eligibile din FEDR și de la bugetul de stat, respectiv recuperării ulterioare a contribuției ce revine fiecărei asociații de proprietari din valoarea componentei respective (cheltuieli eligibile și neeligibile)."

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

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

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

p). să organizeze recepția la terminarea lucrărilor și recepția finală după expirarea garanției de bună execuție, cu invitarea reprezentanților asociației de proprietari;

r). după caz, dacă pe parcursul executării contractului de lucrări costul intervenției se modifică, cu respectarea legislației din domeniul achizițiilor publice, să întocmească și să transmită Asociației spre aprobare și semnare actul adițional la prezentul contract cu noii indicatori tehnico-economici și valoarea finală a lucrărilor de intervenție, implicit sumele finale aferente cotelor de participare ale celor două părți la cheltuielile eligibile ale proiectului;

s). să predea Asociației cartea tehnică a construcției, la finalizarea implementării proiectului, completată conform legislației în vigoare, în format electronic;

ș). să transfere Asociației bunurile, echipamentele sau instalațiile achiziționate prin proiect (lift+dupa caz, placa permanentă);

t). să înștiințeze Asociația asupra existenței oricărei situații de natură să îi prejudicieze interesele, precum și asupra acțiunilor întreprinse prin Direcția Patrimoniu și Direcția Tehnică.

Art. 4. Obligațiile asociației de proprietari

4. 1) Asociația de proprietari are următoarele obligații:

a). să supună spre aprobare Adunării generale a Asociației de Proprietari și să își însușească prin semnare prezentul contract precum și actele modificatoare ale acestuia, inclusiv emiterea de hotărâri ale asociației, indicatorii tehnico-economici, valorile și durata de execuție aferente proiectului, stabilite în documentația tehnică, cunoscând că

valorile pot suferi modificari ca urmare a evaluarii tehnico-financiare realizate de finantator, in urma achizitiilor publice prevazute in cererea de finantare, precum si a derularii contractelor.

b). in cazul in care denunță unilateral contractul, să constituie/ să transfere Unității administrativ teritoriale sumele corespunzătoare ratei de co-finanțare a cheltuielilor proiectului, ce revin Asociației de proprietari

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

"Contribuția Asociației/lor de proprietari din bloc (cheltuieli eligibile si neeligibile) este:

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

- *apartamentelor cu destinație locuință (inclusiv a apartamentelor declarate la ONRC ca sedii sociale de firmă, care nu desfășoară activitate economică) aflate în proprietatea persoanelor juridice, a UAT sau a autorităților și instituțiilor publice*
- *apartamentele cu destinație de spații comerciale sau spații cu altă destinație decât cea de locuință, aflate în proprietatea persoanelor fizice, a persoanelor juridice,, a UAT sau a autorităților și instituțiilor publice.*

Proprietarii vor suporta în proporție de 100% cheltuielile ce revin spațiilor respective, proporțional cu cota-parte indiviză de proprietate.

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

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

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

e). să împuternicească președintele, vicepreședintele asociației de proprietari sau orice alt proprietar membru al asociației de proprietari, să semneze contractul de mandat și actele adiționale ale acestuia;

f). să desemneze unul sau mai multi reprezentanti care să participe la ședințele de progres, la recepția la terminarea lucrărilor și pentru recepția finală;

g). să desemneze unul sau mai multi reprezentanti care să verifice existența lucrărilor individuale din fiecare apartament așa cum reiese din procesul verbal întocmit pentru fiecare apartament în parte la finalul lucrărilor și să vizeze aceste procese verbale;

h). să asigure, pe o perioadă de cel puțin 5 ani după finalizarea lucrărilor, mentinerea imobilului reabilitat termic în condiții similare cu cele existente la data încheierii Procesului verbal de recepție finală.

i). să asigure reprezentanților Unitatii administrativ teritoriale / Agenției de Dezvoltare Regională Nord Vest/ Direcției Generale Autoritatea de Management pentru Programul Operational Regional din cadrul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice și/sau altor structuri care reprezintă Ministerul Dezvoltării Regionale și

Administrației Publice sau alte instituții cu atribuții de control / verificare / audit privind finanțările nerambursabile din fondurile structurale, accesul în vederea efectuării unor misiuni de control pe perioada de implementare a proiectului, dar și postimplementare, pe durata contractului de finanțare, inclusiv până la expirarea termenului de 5 ani de la data închiderii oficiale a Programului Operațional Regional 2014-2020.

j). să preia prin proces verbal de predare – primire placa permanentă ce se va monta pe una din fațadele blocului, după finalizarea execuției, prin care se face promovarea obligatorie a finanțatorilor și a proiectului, și 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). Asociația de proprietari se obligă față de Municipiul Zalău să pună la dispoziția executării lucrărilor de intervenție amplasamentul ce face obiectul lucrărilor liber de sarcini și construcții neautorizate, inclusiv prin permiterea executării lucrărilor din interiorul locuințelor și spațiilor cu altă destinație, atunci când prin natura lucrărilor se impune. În cazul imposibilității executării lucrărilor de intervenție din culpa proprietarilor, asociației de proprietari va răspunde, în solidar cu proprietarii de apartamente din bloc, material pentru orice pagubă produsă Municipiului Zalău, inclusiv cele legate de acordarea finanțării nerambursabile;

l). Asociația de proprietari va informa în mod expres proprietarii de locuințe/ spații cu altă destinație despre existența la nivelul blocului de locuințe a unor situații particulare, astfel cum sunt definite în Anexa 3.1.A.4 din Ghidul solicitantului și va face toate diligențele necesare pentru îndeplinirea măsurilor necesare eligibilității 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 asociației de proprietari sau ale persoanei mandatate expres pentru îndeplinirea obligațiilor acestuia sunt:

a). să informeze proprietarii, prin afișarea în maxim 3 zile lucrătoare la avizierul asociației, a tuturor documentelor primite/transmise de la/la Unitatea administrativ-teritorială sau a unui anunț privind posibilitatea consultării acestora, dacă sunt voluminoase și nu se pot afișa;

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 și actelor aditionale, a valorilor și a lucrărilor de intervenție, precum și pentru stabilirea cotelor de participare în sarcina fiecărui proprietar;

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

1. indicatorii tehnico-economici;

2. quantumul sumei aferente ratei de co-finanțare a cheltuielilor eligibile ce revine Asociației;

3. cuantumul sumei reprezentând cota de participare în sarcina fiecărui proprietar de apartament cu destinația locuință, pentru constituirea sumelor aferente co-finanțării cheltuielilor eligibile ce revin Asociației în cadrul proiectului și cota/ cotele de cheltuieli neeligibile ce le revine;

d). să solicite acordul scris al proprietarilor de apartamente cu altă destinație 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/ lucrări neautorizate să obțină autorizația de construcție, în conformitate cu prevederile din Ghidul solicitantului- Anexa 3.1.A.4, așa cum s-au obligat prin declarația pe proprie răspundere completată - respectiv nu mai târziu de data recepției la terminarea lucrărilor.

c). dacă nu s-a obținut autorizație de construcție să demoleze/ înlăture pe cheltuiala proprie extinderile/ lucrările neautorizate, în termenul prevăzut de Ghidul solicitantului- Anexa 3.1.A.4- respectiv nu mai târziu de data recepției la terminarea lucrărilor.

d). să faciliteze accesul echipei de lucrători în 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 transmise președintelui/ comitetului asociației de proprietari pentru a fi centralizate și transmise către UAT Municipiul Zalău ;

f). să 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 modificări ale proiectului ulterior emiterii autorizației de construire.

Art. 6. Obligații ale părților, 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 “Situatii particulare aplicabile”:

a). În perioada de pregătire, evaluare și contractare a cererii de finanțare, asociația va comunica în 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 asociației de proprietari, și este nevoie de acordul noului proprietar al apartamentului devenit spațiu comercial/spațiu cu altă destinație decât cea de locuință pentru lucrările de investiție propuse;

a (2). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane juridice, a Unității Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităților sau instituțiilor publice în proprietatea unei persoane fizice (având destinație de locuință) sau își schimbă destinația din spațiu comercial/spațiu cu altă destinație în spațiu de locuit, având ca nou proprietar o persoană fizică, cheltuielile eligibile ale asociației vor crește, 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 finanțare, în cazul în care apar modificări ale tipului de proprietar/de destinație a apartamentelor:

b (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, fiind suportate de proprietar/de Asociația de Proprietari (dacă decide în acest sens);

b (2). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane juridice, a Unității Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităților sau instituțiilor publice în proprietatea unei persoane fizice (având destinație de locuință) sau își schimbă destinația din spațiu comercial/spațiu cu altă destinație în spațiu de locuit (având proprietar persoană fizică) bugetul proiectului va rămâne neschimbat, întrucât cheltuielile eligibile ale proiectului nu pot crește după semnarea contractului.

CAPITOLUL IV

Mecanismul de recuperare a cheltuielilor eligibile si neeligibile

Art. 7. Sumele aferente cotei de contribuție a asociației de proprietari se vor recupera prin plata de către fiecare proprietar de apartament/ spații cu altă destinație din bloc, sub formă de taxă specială pentru reabilitarea termică instituită de Municipiul Zalău și comunicată Asociației de proprietari. Asociația de proprietari va aduce la cunoștință proprietarilor cuantumul ce este stabilit pentru fiecare proprietar;

a) **Cuquantumul** taxei de reabilitare termică va fi stabilit diferențiat, în funcție de documentele justificative cuprinse în documentația tehnică, de indicatorii tehnico-economici aprobați prin hotărârea consiliului local și 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 către Municipiul Zalău după terminarea lucrărilor și va fi formată din cheltuieli comune calculate ca și cota procentuală proporțional cu cotele părți indivize din proprietatea

comună aferente fiecărei proprietăți individuale și a tipului de proprietar precum și din cheltuieli individuale aferente fiecărui apartament.

Taxa de reabilitare termică instituită prin Hotărâre a Consiliului Local a Municipiului Zalău se urmărește și se execută de UAT în condițiile Codului de procedură fiscală.

b) Durata de recuperare a sumelor aferente cotei de contribuție a proprietarilor prin taxa de reabilitare termică, va fi aprobată de Consiliul Local odată cu aprobarea cuantumului taxei.

c) În cazul aplicării art. 8 din capitolul V, UAT își va recupera costurile efectuate până la momentul încetării contractului din culpa Asociației.

CAPITOLUL V

Încetarea contractului

Art. 8. (1) Prezentul contract încetează prin executarea, de către ambele părți, a tuturor obligațiilor ce le revin conform prezentului contract și legislației aplicabile.

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

a) se respinge cererea de finanțare a lucrărilor de intervenție fără posibilitatea de redepunere pe exercițiul financiar al FESI 2014-2020, 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"- Operațiunea A "Clădiri rezidențiale". Programul Operațional Regional 2014-2020. Acest lucru se va comunica de îndată și asociației de proprietari

b) **asociația hotărăște că nu este de acord cu executarea lucrărilor de intervenție**, după aprobarea documentației tehnice a indicatorilor tehnico-economici de către UAT, în termen de maxim 10 zile de la comunicarea acestora, dar înaintea începerii execuției lucrărilor de intervenție, cu plata prejudiciului cauzat Municipiului Zalău, pentru sumele cheltuite pentru derularea proiectului până în acea fază, cu dobânda la zi aferentă.

c) **Oricare dintre părți 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 instanței și de a pretinde daune interese în cazul în care cealaltă parte, din culpa sa, nu își îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract, sau le îndeplinește necorespunzător.**

d) **Se constată că, lucrările prevăzute în cererea de finanțare fac obiectul unei alte finanțări din fonduri publice naționale sau comunitare sau faptul că a mai beneficiat de finanțare din alte programe naționale sau comunitare, pentru aceleași activități în ultimii 3/5 ani + din modelul de contract finanțare.**

CAPITOLUL VI

Forța majoră

Art. 9. În sensul prezentului Contract, forța majoră reprezintă orice eveniment imprevizibil și de neînlăturat, intervenit după încheierea prezentului Contract și care

împiedică executarea în tot sau în parte a acestuia, fiind constatată de o autoritate competentă. Sunt considerate situații de forță majoră, în sensul acestei clauze, împrejurări ca: războaie, calamități naturale, epidemii și alte evenimente similare.

Art. 10. Forta majora exonerează partile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează și numai dacă a fost notificată corespunzător celeilalte părți.

Art. 11. Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau partilor până la apariția acesteia.

Art. 12. Partea care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți cazul de forță majoră, în termen de 5 (cinci) zile calendaristice de la data apariției acesteia și de a o dovedi, în condițiile legii, în termen de cel mult 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la data apariției. De asemenea, are obligația de a comunica data încetării cazului de forță majoră, în termen de 5 (cinci) zile calendaristice de la încetare.

Art. 13. Dacă partea care invocă forța majoră nu procedează la notificarea începerii și încetării cazului de forță majoră, în condițiile și termenele prevăzute, nu va fi exonerată de răspundere și va suporta toate daunele provocate celeilalte părți prin lipsa de notificare.

Art. 14. - Dacă forta majora acționează sau se estimează ca va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte parti încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre parti să poată pretinde celeilalte daune-interese.

CAPITOLUL VII

Notificari

Art. 15. În accepțiunea partilor contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită în principal dacă va fi înmănată direct cu semnătură de primire sau trimisă cu confirmare de primire, la adresa/sediul prevăzută/prevăzut în partea introductivă 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. În cazul în care notificarea se face prin poșta, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

Art. 17. Dacă notificarea se trimite prin fax, e-mail ea se consideră primită în ziua următoare lucrătoare în care a fost expediată, dacă aceasta a fost zi lucrătoare și dacă transmiterea s-a făcut până la ora 12, sau în prima zi lucrătoare, dacă ziua expedierii faxului era nelucrătoare.

CAPITOLUL VIII

Litigii

Art. 18. În cazul în care rezolvarea neînțelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluționare instanțelor judecătorești competente din România.

CAPITOLUL IX

Clauze finale

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

(2) Termenul zi ori zile sau orice referire la zile reprezintă zile lucrătoare, dacă nu se specifică în mod diferit.

Art. 20. Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Art. 21. Fac parte integrantă din prezentul contract următoarele anexe:

- anexa nr. 1 - Hotărârile adunării generale ale proprietarilor nr. 2 din 16.08.2017 și nr. __ din data ____, privind aprobarea participării în proiectul ce va fi pregătit 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) (în original);

- anexa nr. 2 - Tabelul cu semnăturile proprietarilor din blocul de locuințe;

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

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

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

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

**Asociația de proprietari
Bloc 1B**

Unitatea administrativ teritorială

MUNICIPIUL Zalău

**PRIMAR
Ciunt Ionel**

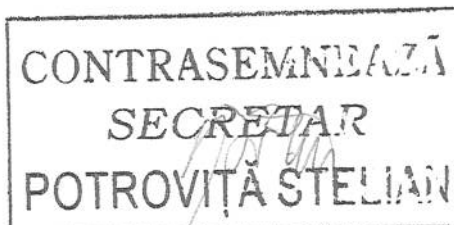
L.S.

**Secretar
Petroviță Stelian**

**DIRECTOR ECONOMIC
Ec. Cuibuș Mariana**

**DIRECTOR EXECUTIV
Tulai Ioan**

AVIZAT JURIDIC



CONTRACT DE MANDAT

Nr. _____ din _____ 2018

Prezentul contract se încheie în conformitate cu prevederile Codului civil, în baza Hotărârilor adunării generale ale proprietarilor nr. 1 din data 16.08.2017, nr. ____ din data _____ și a HCL nr. ____ din data _____.

Prezentul contract se încheie între următoarele părți:

1. **Asociația de proprietari Bloc SB42** cu sediul în Municipiul Zalău, str. Simion Bărnuțiu, nr. 58, bloc SB42, reprezentată prin d-na **HOROTAN MARIA**, în calitate de președinte,

domiciliată în

Municipiul Zalău,

denumită în continuare **Asociația** în

calitate de **mandant**
și

Municipiul Zalău, cu sediul în Municipiul Zalău, str. Piața Iuliu Maniu, nr. 3, județul Sălaj, telefon: 0260/610550, reprezentat de Ciunt Ionel, având funcția de Primar al Municipiului Zalău și Potroviță Stelian – Secretar, ec. Cuibuș Mariana – director economic și Tulai Ioan - director executiv denumită în continuare **Unitatea administrativ-teritorială** în calitate de **mandatar**

CAPITOLUL I

Obiectul contractului

Art. 1. Asociația încredințează Unității administrativ-teritoriale a Municipiului Zalău, stabilirea și efectuarea măsurilor și acțiunilor ce se impun pentru pregătirea cererii de finanțare cu anexele necesare și în vederea contractării și implementării unui **proiect** pentru creșterea performanței energetice a blocului de locuințe Bloc SB42, din Zalău, str. Simion Bărnuțiu, nr. 58, în condițiile și cu respectarea prevederilor 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”- Operațiunea A “Clădiri rezidențiale”. Programul Operațional Regional 2014-2020 (POR).

CAPITOLUL II

Durata contractului

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

CAPITOLUL III

Obligațiile părților contractante

Art. 3. Obligațiile Unității administrativ- teritoriale sunt următoarele:

- a). să depună, în nume propriu, toate demersurile utile și necesare obținerii finanțării nerambursabile pentru creșterea performanței energetice a blocului de locuințe/a tronsonului de bloc, în conformitate cu prevederile Ghidului solicitantului 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;
- b). să implementeze proiectul finanțat prin Programul Operațional 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”- Operațiunea A “Clădiri rezidențiale”, cu respectarea contractului de finanțare și a prevederilor Ghidului solicitantului;
- c). să asigure realizarea Expertizei tehnice a clădirii;
- d). să asigure realizarea Raportului de audit energetic (RAE), cu anexele specifice;
- e). să asigure întocmirea documentației de avizare pentru lucrările de intervenție și să supună aprobării, conform legii și a cerințelor din Ghidul solicitantului, indicatorii tehnico-economici pentru lucrările de intervenție;
- f). să asigure realizarea documentației Documentației de avizare a lucrărilor de intervenție (DALI) și a Proiectului tehnic (PT)
- g). să transmită documentația DALI Asociației de proprietari pentru a aproba prin hotărârea adunării generale intervențiile/măsurile de creștere a eficienței energetice și a-și asuma indicatorii tehnico-economici faza DALI;
- h). să emită, în condițiile legii, certificatul de urbanism, autorizația de construire și ulterior, ordinul de începere a lucrărilor de reabilitare;
- i). să suporte toate cheltuielile necesare depunerii cererii de finanțare și celor ce apar în perioada de evaluare până la semnarea contractului de finanțare;
- j). să contracteze, după semnarea contractului de finanțare 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”- Operațiunea A “Clădiri rezidențiale”, Programul Operațional Regional 2014-2020, executarea lucrărilor de intervenție, conform legislației în vigoare;
- k). să efectueze, la finalul lucrărilor calculul valorii taxei de reabilitare ce revine fiecărui proprietar în parte, în funcție de lucrările efectiv realizate la fiecare apartament și să comunice aceste sume asociației de proprietari;
- l). să asigure **co-finanțarea cheltuielilor eligibile** ale proiectului finanțat în cadrul Programului Operațional Regional 2014-2020, conform prevederilor din Ghidul

solicitantului cap. 3, pct 3.1 par. 3 *“Ratele de co-finanțare aplicabile pentru cheltuielile eligibile sunt:*

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

UAT, în calitate de solicitant, are obligația de a asigura resursele financiare pentru acoperirea tuturor cheltuielilor aferente componentelor cererii de finanțare (cheltuieli eligibile și neeligibile), în condițiile rambursării a maxim 60% din cheltuielile eligibile din FEDR și de la bugetul de stat, respectiv recuperării ulterioare a contribuției ce revine fiecărei asociații de proprietari din valoarea componentei respective (cheltuieli eligibile și neeligibile).”

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

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

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

p). să organizeze recepția la terminarea lucrărilor și recepția finală după expirarea garanției de bună execuție, cu invitarea reprezentanților asociației de proprietari;

r). după caz, dacă pe parcursul executării contractului de lucrări costul intervenției se modifică, cu respectarea legislației din domeniul achizițiilor publice, să întocmească și să transmită Asociației spre aprobare și semnare actul adițional la prezentul contract cu noii indicatori tehnico-economici și valoarea finală a lucrărilor de intervenție, implicit sumele finale aferente cotelor de participare ale celor două părți la cheltuielile eligibile ale proiectului;

s). să predea Asociației cartea tehnică a construcției, la finalizarea implementării proiectului, completată conform legislației în vigoare, în format electronic;

ș). să transfere Asociației bunurile, echipamentele sau instalațiile achiziționate prin proiect (lift+dupa caz, placa permanentă);

t). să înștiințeze Asociația asupra existenței oricărei situații de natură să îi prejudicieze interesele, precum și asupra acțiunilor întreprinse prin Direcția Patrimoniu și Direcția Tehnică.

Art. 4. Obligațiile asociației de proprietari

4. 1) Asociația de proprietari are următoarele obligații:

a). să supună spre aprobare Adunării generale a Asociației de Proprietari și să își însușească prin semnare prezentul contract precum și actele modificatoare ale acestuia, inclusiv emiterea de hotărâri ale asociației, indicatorii tehnico-economici, valorile și durata de execuție aferente proiectului, stabilite în documentația tehnică, cunoscând că

valorile pot suferi modificari ca urmare a evaluarii tehnico-financiare realizate de finantator, in urma achizitiilor publice prevazute in cererea de finantare, precum si a derularii contractelor.

b). in cazul in care denunta unilateral contractul, sa constituie/ sa transfere Unitatii administrativ teritoriale sumele corespunzatoare ratei de co-finantare a cheltuielilor proiectului, ce revin Asociatiei de proprietari

c). sa constituie/ sa transfere, conform dispozitiilor Capitolului IV. Mecanismul de recuperare, Unitatii administrativ teritoriale sumele reprezentand contributia Asociatiei de proprietari la cheltuielile eligibile si neeligibile ale proiectului, conform prevederilor Ghidului cap. 3 pct. 3.2 lit. B pct. 6:

"Contributia Asociatiei/lor de proprietari din bloc (cheltuieli eligibile si neeligibile) este:

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

- apartamentelor cu destinatie locuinta (inclusiv a apartamentelor declarate la ONRC ca sedii sociale de firma, care nu desfasoara activitate economica) aflate in proprietatea persoanelor juridice, a UAT sau a autoritatilor si institutiilor publice*
- apartamentele cu destinatie de spatii comerciale sau spatii cu alta destinatie decat cea de locuinta, aflate in proprietatea persoanelor fizice, a persoanelor juridice,, a UAT sau a autoritatilor si institutiilor publice.*

Proprietarii vor suporta in proportie de 100% cheltuielile ce revin spatiilor respective, proportional cu cota-parte indiviza de proprietate.

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

- apartamentelor cu destinatie locuinta (inclusiv a apartamentelor declarate la ONRC ca sedii sociale de firma, care nu desfasoara activitate economica) aflate in proprietatea persoanelor fizice."*

d). In cazul in care detine, sa puna la dispozitia Unitatii administrativ- teritoriale cartea tehnica a imobilului, fisă tehnica a imobilului sau orice alt document din care sa rezulte faptul ca blocul a fost construit in perioada 1950- 1990;

e). sa imputerniceasca presedintele, vicepresedintele asociatiei de proprietari sau orice alt proprietar membru al asociatiei de proprietari, sa semneze contractul de mandat si actele aditionale ale acestuia;

f). sa desemneze unul sau mai multi reprezentanti care sa participe la sedintele de progres, la receptia la terminarea lucrarilor si pentru receptia finala;

g). sa desemneze unul sau mai multi reprezentanti care sa verifice existenta lucrarilor individuale din fiecare apartament asa cum reiese din procesul verbal intocmit pentru fiecare apartament in parte la finalul lucrarilor si sa vizeze aceste procese verbale;

h). sa asigure, pe o perioada de cel putin 5 ani dupa finalizarea lucrarilor, mentinerea imobilului reabilitat termic in conditii similare cu cele existente la data incheierii Procesului verbal de receptie finala.

i). sa asigure reprezentantilor Unitatii administrativ teritoriale / Agentiei de Dezvoltare Regionala Nord Vest/ Directiei Generale Autoritatea de Management pentru Programul Operational Regional din cadrul Ministerului Dezvoltarii Regionale si Administratiei Publice si/sau altor structuri care reprezinta **Ministerul Dezvoltarii Regionale si**

Administrației Publice sau alte instituții cu atribuții de control / verificare / audit privind finanțările nerambursabile din fondurile structurale, accesul în vederea efectuării unor misiuni de control pe perioada de implementare a proiectului, dar și postimplementare, pe durata contractului de finanțare, inclusiv până la expirarea termenului de 5 ani de la data închiderii oficiale a Programului Operațional Regional 2014-2020.

j). să preia prin proces verbal de predare – primire placa permanentă ce se va monta pe una din fațadele blocului, după finalizarea execuției, prin care se face promovarea obligatorie a finanțatorilor și a proiectului, și 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). Asociația de proprietari se obligă față de Municipiul Zalău să pună la dispoziția executării lucrărilor de intervenție amplasamentul ce face obiectul lucrărilor liber de sarcini și construcții neautorizate, inclusiv prin permiterea executării lucrărilor din interiorul locuințelor și spațiilor cu altă destinație, atunci când prin natura lucrărilor se impune. În cazul imposibilității executării lucrărilor de intervenție din culpa proprietarilor, asociației de proprietari va răspunde, în solidar cu proprietarii de apartamente din bloc, material pentru orice pagubă produsă Municipiului Zalău, inclusiv cele legate de acordarea finanțării nerambursabile;

l). Asociația de proprietari va informa în mod expres proprietarii de locuințe/ spații cu altă destinație despre existența la nivelul blocului de locuințe a unor situații particulare, astfel cum sunt definite în Anexa 3.1.A.4 din Ghidul solicitantului și va face toate diligențele necesare pentru îndeplinirea măsurilor necesare eligibilității 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 asociației de proprietari sau ale persoanei mandatate expres pentru îndeplinirea obligațiilor acestuia sunt:

a). să informeze proprietarii, prin afișarea în maxim 3 zile lucrătoare la avizierul asociației, a tuturor documentelor primite/transmise de la/la Unitatea administrativ-teritorială sau a unui anunț privind posibilitatea consultării acestora, dacă sunt voluminoase și nu se pot afișa;

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 și actelor aditionale, a valorilor și a lucrărilor de intervenție, precum și pentru stabilirea cotelor de participare în sarcina fiecărui proprietar;

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

1. indicatorii tehnico-economici;

2. cuantumul sumei aferente ratei de co-finanțare a cheltuielilor eligibile ce revine Asociației;

3. cuantumul sumei reprezentând cota de participare în sarcina fiecărui proprietar de apartament cu destinația locuință, pentru constituirea sumelor aferente co-finanțării cheltuielilor eligibile ce revin Asociației în cadrul proiectului și cota/ cotele de cheltuieli neeligibile ce le revine;

d). să solicite acordul scris al proprietarilor de apartamente cu altă destinație decât locuință, 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/ lucrări neautorizate să obțină autorizația de construcție, în conformitate cu prevederile din Ghidul solicitantului- Anexa 3.1.A.4, așa cum s-au obligat prin declarația pe proprie răspundere completată - respectiv nu mai târziu de data recepției la terminarea lucrărilor.

c). dacă nu s-a obținut autorizație de construcție să demoleze/ înlăture pe cheltuiala proprie extinderile/ lucrările neautorizate, în termenul prevăzut de Ghidul solicitantului- Anexa 3.1.A.4- respectiv nu mai târziu de data recepției la terminarea lucrărilor.

d). să faciliteze accesul echipei de lucrători în 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 transmise președintelui/ comitetului asociației de proprietari pentru a fi centralizate și transmise către UAT Municipiul Zalău ;

f). să 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 modificări ale proiectului ulterior emiterii autorizației de construire.

Art. 6. Obligații ale părților, 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 “Situatii particulare aplicabile”:

a). În perioada de pregătire, evaluare și contractare a cererii de finanțare, asociația va comunica în 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 asociației de proprietari, și este nevoie de acordul noului proprietar al apartamentului devenit spațiu comercial/spațiu cu altă destinație decât cea de locuință pentru lucrările de investiție propuse;

a (2). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane juridice, a Unității Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităților sau instituțiilor publice în proprietatea unei persoane fizice (având destinație de locuință) sau își schimbă destinația din spațiu comercial/spațiu cu altă destinație în spațiu de locuit, având ca nou proprietar o persoană fizică, cheltuielile eligibile ale asociației vor crește, 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 finanțare, în cazul în care apar modificări ale tipului de proprietar/de destinație a apartamentelor:

b (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, fiind suportate de proprietar/de Asociația de Proprietari (dacă decide în acest sens);

b (2). Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane juridice, a Unității Administrativ Teritoriale Municipiul Zalău, a autorităților sau instituțiilor publice în proprietatea unei persoane fizice (având destinație de locuință) sau își schimbă destinația din spațiu comercial/spațiu cu altă destinație în spațiu de locuit (având proprietar persoană fizică) bugetul proiectului va rămâne neschimbat, întrucât cheltuielile eligibile ale proiectului nu pot crește după semnarea contractului.

CAPITOLUL IV

Mecanismul de recuperare a cheltuielilor eligibile si neeligibile

Art. 7. Sumele aferente cotei de contribuție a asociației de proprietari se vor recupera prin plata de către fiecare proprietar de apartament/ spații cu altă destinație din bloc, sub formă de taxă specială pentru reabilitarea termică instituită de Municipiul Zalău și comunicată Asociației de proprietari. Asociația de proprietari va aduce la cunoștință proprietarilor quantumul ce este stabilit pentru fiecare proprietar;

a) **Quantumul** taxei de reabilitare termică va fi stabilit diferențiat, în funcție de documentele justificative cuprinse în documentația tehnică, de indicatorii tehnico-economici aprobați prin hotărârea consiliului local și 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 către Municipiul Zalău după terminarea lucrărilor și va fi formată din cheltuieli comune calculate ca și cota procentuală proporțional cu cotele părți indivize din proprietatea

comună aferente fiecărei proprietăți individuale și a tipului de proprietar precum și din cheltuieli individuale aferente fiecarui apartament.

Taxa de reabilitare termică instituită prin Hotărâre a Consiliului Local a Municipiului Zalău se urmărește și se execută de UAT în condițiile Codului de procedură fiscală.

b) Durata de recuperare a sumelor aferente cotei de contribuție a proprietarilor prin taxa de reabilitare termică, va fi aprobată de Consiliul Local odată cu aprobarea cuantumului taxei.

c) În cazul aplicării art. 8 din capitolul V, UAT își va recupera costurile efectuate până la momentul încetării contractului din culpa Asociației.

CAPITOLUL V

Încetarea contractului

Art. 8. (1) Prezentul contract încetează prin executarea, de către ambele părți, a tuturor obligațiilor ce le revin conform prezentului contract și legislației aplicabile.

(2) **În plus, fața de cazul de încetare prezentat în aliniatul precedent contractul încetează deplin drept, fără punerea în întârziere și fără intervenția instanței în cazul în care:**

a) **se respinge cererea de finanțare a lucrărilor de intervenție fără posibilitatea de redepunere pe exercițiul financiar al FESI 2014-2020, 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"- Operațiunea A "Clădiri rezidențiale". Programul Operațional Regional 2014-2020. Acest lucru se va comunica de îndată și asociației de proprietari**

b) **asociația hotărăște că nu este de acord cu executarea lucrărilor de intervenție, după aprobarea documentației tehnice a indicatorilor tehnico-economici de către UAT, în termen de maxim 10 zile de la comunicarea acestora, dar înaintea începerii execuției lucrărilor de intervenție, cu plata prejudiciului cauzat Municipiului Zalău, pentru sumele cheltuite pentru derularea proiectului până în acea fază, cu dobânda la zi aferentă.**

c) **Oricare dintre părți are dreptul de a considera contractul reziliat deplin drept, cu o notificare prealabilă de 15 zile, fără a fi necesară punerea în întârziere, fără sesizarea instanței și de a pretinde daune interese în cazul în care cealaltă parte, din culpa sa, nu își îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract, sau le îndeplinește necorespunzător.**

d) **Se constată că, lucrările prevăzute în cererea de finanțare fac obiectul unei alte finanțări din fonduri publice naționale sau comunitare sau faptul că a mai beneficiat de finanțare din alte programe naționale sau comunitare, pentru aceleași activități în ultimii 3/5 ani + din modelul de contract finanțare.**

CAPITOLUL VI

Forța majoră

Art. 9. În sensul prezentului Contract, forța majoră reprezintă orice eveniment imprevizibil și de neînălăturat, intervenit după încheierea prezentului Contract și care

împiedică executarea în tot sau în parte a acestuia, fiind constatată de o autoritate competentă. Sunt considerate situații de forță majoră, în sensul acestei clauze, împrejurări ca: războaie, calamități naturale, epidemii și alte evenimente similare.

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

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

Art. 13. Dacă partea care invocă forța majoră nu procedează la notificarea începerii și încetării cazului de forță majoră, în condițiile și termenele prevăzute, nu va fi exonerată de răspundere și va suporta toate daunele provocate celeilalte părți prin lipsa de notificare.

Art. 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 înmănată 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 urmatoare lucratoare 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) În prezentul contract, cu excepția unei prevederi contrare, cuvintele la forma de singular vor include forma de plural și viceversa, acolo unde acest lucru este permis de context.

(2) Termenul zi ori zile sau orice referire la zile reprezintă zile lucrătoare, dacă nu se specifică în mod diferit.

Art. 20. Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între partile contractante.

Art. 21. Fac parte integrantă din prezentul contract următoarele anexe:

- anexa nr. 1 - Hotărârile adunării generale ale proprietarilor nr. 1 din 16.08.2017 și nr. __ din data ____, privind aprobarea participării în proiectul ce va fi pregătit 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) (în original);

- anexa nr. 2 - Tabelul cu semnăturile proprietarilor din blocul de locuințe;

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

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

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

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

Asociația de proprietari
Bloc SB42

L.S.

Unitatea administrativ teritorială

MUNICIPIUL Zalău

PRIMAR

Ciunt Ionel

Secretar

Petroviță Stelian

DIRECTOR ECONOMIC

Ec. Cuibuș Mariana

DIRECTOR EXECUTIV

Tulai Ioan

AVIZAT JURIDIC

