



MUNICIPIUL ZALĂU

CONSILIUL LOCAL

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

HOTĂRÂREA NR. 102

din 05 aprilie 2024

privind aprobarea încheierii Contractelor de mandat, prin care Asociațiile de proprietari încredințează Municipiului Zalău stabilirea și efectuarea măsurilor ce se impun pentru pregătirea, contractarea și implementarea proiectelor pentru creșterea eficienței energetice a blocurilor de locuințe

Consiliul local al municipiului Zalău:

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Zalău nr. 25400 din 27.03.2024 și Raportul de specialitate comun al Direcției Patrimoniu, al Direcției Tehnice și al Direcției Economice nr. 25401 din 27.03.2024;

- PROGRAMUL REGIONAL NORD-VEST 2021-2027 - Creșterea eficienței energetice în regiune ca parte a investițiilor în sectorul locuințelor **OBIECTIV DE POLITICĂ 2: O Europă mai verde, rezilientă, cu emisii reduse de dioxid de carbon, care se îndreaptă către o economie cu zero emisii de dioxid de carbon, prin promovarea tranziției către o energie curată și echitabilă, a investițiilor verzi și albastre, a economiei circulare, a atenuării schimbărilor climatice și a adaptării la acestea, a prevenirii și gestionării riscurilor, precum și a unei mobilități urbane durabile** Prioritatea 3- O regiune cu localități prietenoase cu mediul, **OBIECTIV SPECIFIC 2.1: Promovarea măsurilor de eficiență energetică și reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră;**

-Avizele Comisiilor de Specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Zalău;

-În baza prevederilor art.14 alin. (4) și ale art. 20 alin. (1) lit. c și u din O.U.G. nr.18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe ;

-În temeiul art. 129 alin. (2) lit. d, alin. (7) lit. s, art. 139 alin. (2) și art. 196 (1) lit.a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ ;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Aprobarea încheierii Contractelor de mandat prin care Asociațiile de proprietari:

Nr crt.	Denumire asociație de proprietari/ BLOC	Adresa
1	Asociația de proprietari bloc FLORA	Str. T. Vladimirescu nr. 3
2	Asociația de proprietari bloc 1'	Str. Corneliu Coposu nr. 2
3	Asociația de proprietari bloc 2 PRIM	Str. Corneliu Coposu nr. 4
4	Asociația de proprietari bloc 3'	Str. Corneliu Coposu nr. 6
5	Asociația de proprietari "D28"	Str. Gh. Doja nr. 28
6	Asociația de proprietari bloc D58	Str. Gh. Doja nr. 58
7	Asociația de proprietari bloc IJGCL (A)	Bd. M. Viteazul, nr. 23
8	Asociația de proprietari 80/BCD	Str. Crișan, nr. 1A
9	Asociația de proprietari NR. 91 (bloc D113)	Str. Gh. Doja nr. 91
10	Asociația de proprietari bloc G88MV	Bd. M. Viteazul, nr. 60
11	Asociația de proprietari bloc SB7	Str. S. Bărnăuțiu nr. 67
12	Asociația de proprietari bloc SB9	Str. S. Bărnăuțiu nr. 69
13	Asociația de proprietari bloc SB11	Str. S. Bărnăuțiu nr. 71
14	Asociația de proprietari bloc D26	Str. G-ral Ioan Dragalina nr. 7

15	Asociația de proprietari BL. D25	Str. G-ral Ioan Dragalina nr. 10
16	Asociația de proprietari bloc MV5	Bd. M. Viteazul, nr. 73
17	Asociația de proprietari bloc G4	Str. Victor Deleu nr. 25
18	Asociația de proprietari bloc G3	Str. Victor Deleu nr. 16
19	Asociația de proprietari bloc D109	Str. Gh. Doja nr. 87
20	Asociația de proprietari bloc 28 SCARA A Asociația de proprietari bloc 28 SCARA B Asociația de proprietari bloc 28 SCARA C	Str. S. Bărnăuțiu nr. 4
21	Asociația de proprietari bloc IRE	Str. Pictor Ioan Sima nr. 5A
22	Asociația de proprietari bloc M1	Str. Avram Iancu nr. 42
23	Asociația de proprietari Dumbrava Nord D7 VECHI	Str. G-ral Ioan Dragalina nr. 7
24	Asociația de proprietari bloc B28	Aleea Toamnei nr. 1
25	Asociația de proprietari bloc M7	Str. Avram Iancu nr. 36
26	Asociația de proprietari bloc D34, D36	Str. Gh. Doja nr. 34-36

încredințează Municipiului Zalău stabilirea și efectuarea măsurilor și acțiunile ce se impun pentru pregătirea cererii de finanțare, contractarea și implementarea proiectelor pentru creșterea eficienței energetice a blocurilor de locuințe, în condițiile și cu respectarea *PROGRAMUL REGIONAL NORD-VEST 2021-2027 - Creșterea eficienței energetice în regiune ca parte a investițiilor în sectorul locuințelor* **OBIECTIV DE POLITICĂ 2: O Europă mai verde, rezilientă, cu emisii reduse de dioxid de carbon, care se îndreaptă către o economie cu zero emisii de dioxid de carbon, prin promovarea tranziției către o energie curată și echitabilă, a investițiilor verzi și albastre, a economiei circulare, a atenuării schimbărilor climatice și a adaptării la acestea, a prevenirii și gestionării riscurilor, precum și a unei mobilități urbane durabile** Prioritatea 3- O regiune cu localități prietenoase cu mediul, **OBIECTIV SPECIFIC 2.1: Promovarea măsurilor de eficiență energetică și reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră**, conform *Anexei nr. 1* la prezenta hotărâre.

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

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

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului Județului Sălaj;
- Primarul municipiului Zalău;
- Direcția Administrație Publică;
- Direcția Patrimoniu;
- Direcția Economică;
- Direcția Tehnică;
- Asociațiile de proprietari menționate la art.1.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Teodor Bălăjel



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
Marina Bianca Fazacaș

CONTRACT DE MANDAT
Nr. _____ din _____ 2024

Prezentul contract se încheie în conformitate cu prevederile Codului civil, și a Hotărârii adunării generale a proprietarilor nr. ____ din data _____ 2024, și a HCL nr. ____ din data _____.

Prezentul contract se încheie între următoarele părți:

1. **Asociația de proprietari** _____ cu sediul în Municipiul Zalău, str. _____, nr. ___, bloc ___, cod fiscal _____, reprezentată prin dl/ d-na _____, în calitate de _____ denumită în continuare **Asociația în calitate de mandant** și

Municipiul Zalău, cu sediul în Municipiul Zalău, str. Piața Iuliu Maniu, nr. 3, județul Salaj, telefon: 0260/610550, reprezentat de Ionel Ciunt, având funcția de Primar al Municipiului Zalău, Marina Bianca Fazacaș- Secretar, Mariana Cuibuș – director economic și Dorin Alexandru Pura - 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 precum și contractarea și implementarea unui **proiect** pentru creșterea performanței energetice a blocului de locuințe ____ din Zalău Str. _____, nr. ___, în condițiile și cu respectarea prevederilor Ghidului specific -condiții de accesare a fondurilor europene aferente **PROGRAMULUI REGIONAL NORD-VEST 2021-2027 - Creșterea eficienței energetice în regiune ca parte a investițiilor în sectorul locuințelor OBIECTIV DE POLITICĂ 2:**

O Europă mai verde, rezilientă, cu emisii reduse de dioxid de carbon, care se îndreaptă către o economie cu zero emisii de dioxid de carbon, prin promovarea tranziției către o energie curată și echitabilă, a investițiilor verzi și albastre, a economiei circulare, a atenuării schimbărilor climatice și a adaptării la acestea, a prevenirii și gestionării riscurilor, precum și a unei mobilități urbane durabile

Prioritatea 3- O regiune cu localități prietenoase cu mediul, OBIECTIV SPECIFIC 2.1: Promovarea măsurilor de eficiență energetică și reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră.

CAPITOLUL II

Durata contractului

Art. 2. Contractul de mandat produce efecte de la data semnării de către ambele părți, până la expirarea termenului de garanție a lucrărilor de creștere a performanței energetice, respectiv 5 ani de la data încheierii procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor de către Municipiul Zalău.

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 specific menționat la art. 1 și să semneze contractul de finanțare;
- b). să implementeze proiectul finanțat prin PR Nord-Vest 2021-2027, Obiectiv de politică 2, Prioritatea 3, Obiectiv specific 2.1 cu respectarea contractului de finanțare și a prevederilor Ghidului specific;
- 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 specific, indicatorii tehnico-economici pentru lucrările de intervenție;
- f). să asigure întocmirea Proiectului tehnic (PT) și obținerea autorizației de construcție;
- g). să transmită documentația DALI Asociației de proprietari pentru a aproba prin hotărârea adunării generale intervențiile/ măsurile de creștere a eficienței energetice și să 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 executarea lucrărilor de intervenție, conform legislației în vigoare și cu condiția semnării contractului de finanțare;
- k). să acopere cheltuielile eligibile și neeligibile până la recuperarea integrală a acestora de la asociația de proprietari, conform mecanismului prevăzut la Capitolul IV "Mecanismul de recuperare al cheltuielilor";
- l). 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;
- m). să organizeze recepția la terminarea lucrărilor și recepția finală după expirarea garanției de bună execuție, cu invitarea reprezentanților asociației de proprietari;
- n). Să transmită asociației spre aprobare devizul general și noii indicatori tehnico-economici, dacă aceștia suferă modificări după aprobarea la nivel de DALI;

- o). sa predea Asociației cartea tehnica a constructiei, la finalizarea implementării proiectului, completata conform legislatiei in vigoare, in format electronic;
- p). să transfere Asociației bunurile, echipamentele sau instalațiile achiziționate prin proiect (lift+dupa caz, placa permanentă);
- q). să înștiințeze Asociația asupra existentei oricărei situații de natură să îi prejudicieze interesele, precum și asupra acțiunilor întreprinse prin Direcția Patrimoniu și Direcția Tehnică.
- r). Orice alte obligații care rezultă din prevederile ghidului solicitantului și/sau ale contractului de finanțare.

Art. 4. Obligatiile asociației de proprietari

4. 1. Asociația de proprietari are următoarele obligații:

- a). să își însușească prevederile **Ghidului de finanțare**, să aprobe prin 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 evaluării tehnico-financiare realizate de finanțator, 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 cheltuite de UAT Municipiul Zalău până la acea dată;
- c). să constituie/ să transfere Unității administrativ teritoriale sumele reprezentând contribuția Asociației de proprietari la **cheltuielile eligibile și neeligibile** ale proiectului (dacă este cazul).
- 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 (are lucrările finalizate din punct de vedere fizic) până la sfârșitul anului 1999;
- e). să împuternicească președintele sau vicepreședintele asociației de proprietari să semneze contractul de mandat și actele adiționale ale acestuia;
- f). să desemneze unul sau mai mulți reprezentanți 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 cu 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 la terminarea lucrărilor;
- i). să asigure reprezentanților Unitatii administrativ teritoriale / finanțatorului/ altor structuri cu atribuții de control / verificare / audit privind finanțările nerambursabile accesul în vederea efectuării unor misiuni de control pe perioada de implementare a proiectului, dar și postimplementare;
- j). Asociația de proprietari se obligă față de Municipiul Zalău să pună la dispoziția executantului lucrărilor de intervenție amplasamentul ce face obiectul lucrărilor liber de sarcini și constructii 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, asociația de proprietari va răspunde, în solidar cu proprietarii de apartamente din bloc, pentru orice pagubă produsă Municipiului Zalău, inclusiv cele legate de acordarea finanțării nerambursabile;

k). 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 II.4 din Ghidul specific și anume:

1. Modificarea tipului de proprietar/ destinației apartamentelor în perioada de pregătire a proiectelor, de evaluare și contractare a cererii de finanțare, respectiv în perioada de implementare a acestora:

a. În situația în care apar modificări ale tipului de proprietar/de destinație a apartamentelor în perioada de pregătire a proiectelor, este responsabilitatea directă a solicitantului să verifice la momentul depunerii cererii de finanțare dacă modificările respective afectează sau nu condițiile de eligibilitate (ex. respectarea proporției de 2/3 din totalul proprietarilor de apartamente care trebuie să fie de acord cu înscrierea în program; existența acordurilor aferente apartamentelor cu destinație locuință -aflate în proprietatea persoanelor juridice, a Solicitantului sau a autorităților și instituțiilor publice-, existența acordurilor aferente apartamentelor cu destinație de spații comerciale sau spații cu altă destinație decât cea de locuință - aflate în proprietatea persoanelor fizice, a persoanelor juridice, a Solicitantului sau a autorităților și instituțiilor publice etc.);

b. Solicitantul va notifica asociațiile de proprietari că, în situația în care apar modificări ale tipului de proprietar/de destinație a apartamentelor în etapa de evaluare și selecție sau contractare a proiectelor, acestea trebuie declarate de Asociația de Proprietari.

2. Apartamentele în care au fost declarate la Oficiul Național al Registrului Comerțului doar sedii sociale de firmă

Apartamentele în care au fost declarate la Oficiul Național al Registrului Comerțului doar sedii sociale de firmă, cu proprietari persoane fizice, având destinația de locuință, iar firmele nu desfășoară activități economice, nu se vor supune achitării integrale a cheltuielilor ce revin proprietarilor, ci proprietarii acestora vor plăti conform ratei de cofinanțare stabilită.

În contextul celor menționate mai sus, solicitantul va lua toate măsurile necesare (de exemplu, identificarea sediilor de firmă, ca urmare a informațiilor actualizate primite de la Oficiul Național al Registrului Comerțului; solicitarea declarațiilor pe propria răspundere a proprietarilor apartamentelor, prin care aceștia declară faptul că în apartament nu se desfășoară nicio activitate economică și acesta are destinație exclusiv de locuință, sub sancțiunile prevăzute de Codul Civil și Codul Penal).

În situațiile detaliate la punctul 1 și 2 de mai sus, în cazul IMM-urilor care au beneficiat de finanțare prin Schema de ajutor de minimis, aplicabilă ghidului, constituie motiv de restituire integrală a ajutorului de minimis primit, înstrăinarea spațiului/apartamentului pentru care s-a solicitat finanțarea, în termenul de durabilitate a proiectului. Se are în vedere atât înstrăinarea parțială cât și totală. În raport de formă, prin înstrăinare se înțelege atât cea oneroasă cât și cea gratuită.

3. Pentru blocurile care au șarpante construite fără autorizație de construire, se poate proceda la:

a. Includerea în proiect a intervențiilor la șarpante (inclusiv lucrări de termoizolare a planșeului peste ultimul nivel), cu condiția intrării în legalitate a șarpantelor neautorizate, nu mai târziu de data recepției la terminarea lucrărilor.

Cheltuielile aferente intrării în legalitate vor fi suportate de proprietari și nu se vor include în proiect (nici în categoria cheltuielilor neeligibile).

b. Includerea în proiect a intervențiilor la șarpante (inclusiv lucrări de termoizolare a planșeului peste ultimul nivel) fără intrarea în legalitate a șarpantelor neautorizate, cu condiția încadrării respectivelor cheltuieli în categoria cheltuielilor neeligibile.

c. Demolarea șarpantelor executate fără autorizație de construire, nu mai târziu de data recepției la terminarea lucrărilor, cu toate implicațiile de rigoare asupra documentației elaborate și asupra indicatorilor de performanță energetică.

4. Blocurile care au părți dintr-o scară de bloc deja reabilitate (de exemplu, doar prin izolarea termică (parțială) a părții opace a fațadelor, înlocuirea tâmplăriei exterioare, închiderea balcoanelor/logiilor) – situații:

a. Lucrări executate CU autorizație de construire (ex. închiderea balcoanelor) sau realizate ulterior construirii blocului, dar care NU NECESITĂ autorizare (ex. înlocuirea tâmplăriei exterioare), care SUNT CONFORME cu soluția tehnică a proiectului (conform avizului proiectantului care a pregătit documentația tehnico-economică în vederea solicitării de finanțare prin Prioritatea 3, Acțiunea a), PR NV), și care se păstrează, conform soluției tehnice a proiectului.

b. Lucrări executate CU autorizație de construire (ex. închiderea balcoanelor) sau realizate ulterior construirii blocului, dar care NU NECESITĂ autorizare (ex. înlocuirea tâmplăriei exterioare), care NU SUNT CONFORME cu soluția tehnică a proiectului (conform declarației proiectantului care a pregătit documentația tehnico-economică în vederea solicitării de finanțare prin Prioritatea 3, Acțiunea a), PR NV), și care urmează a fi demolate/înlocuite în cadrul proiectului, conform soluției tehnice a proiectului.

c. Lucrări executate FARĂ autorizație de construire, dar care necesitau obținerea autorizației de construire (de exemplu, izolarea termică parțială a părții opace a fațadelor, închiderea balcoanelor), însă lucrările respective SUNT CONFORME cu soluția tehnică a proiectului (în acest sens existând avizul proiectantului care a pregătit documentația tehnico-economică în vederea solicitării de finanțare prin Prioritatea 3, Acțiunea a), PR NV) se poate continua procesul de pregătire, evaluare și selecție dacă în proiectul propus spre finanțare au fost incluse alte lucrări/măsurile complementare de creștere a eficienței energetice, conform Ghidului Specific (de exemplu, izolarea parțială a părții opace a fațadelor etc.).

d. Lucrări executate FARĂ autorizație de construire, dar care necesitau obținerea autorizației de construire, care NU SUNT CONFORME cu soluția tehnică a proiectului (conform declarației proiectantului care a pregătit documentația tehnico-economică în vederea solicitării de finanțare prin Prioritatea 3, Acțiunea a), PR NV) și care urmează a fi demolate, se poate continua procesul de pregătire, evaluare și selecție, cu condiția demolării lucrărilor în discuție nu mai târziu de data recepției la terminarea lucrărilor.

5. Pentru blocurile care au extinderi (inclusiv extinderi de balcoane/logii), construite ulterior execuției blocului, fără autorizație de construire, se poate proceda la:

a. Includerea activității de reabilitare a acestor extinderi (inclusiv balcoane/logii) în cadrul proiectului cu condiția intrării în legalitate a spațiilor executate ulterior construcției și neautorizate nu mai târziu de data recepției la terminarea lucrărilor.

b. Includerea activității de reabilitare a acestor extinderi (inclusiv extinderi de balcoane/logii) în cadrul proiectului fără intrarea în legalitate a extinderilor neautorizate, cu condiția încadrării respectivelor cheltuieli în categoria cheltuielilor neeligibile.

c. Demolarea extinderilor (inclusiv extinderi de balcoane/logii) executate fără autorizație de construire nu mai târziu de data recepției la terminarea lucrărilor.

- j). va face toate diligențele necesare pentru îndeplinirea măsurilor necesare eligibilității proiectului, inclusiv pe cale judiciară dacă se impune;
- l). Să preia reclamațiile proprietarilor pe care să le verifice, centralizeze și să le transmită către UAT;
- m). Orice alte obligații care rezultă din prevederile ghidului solicitantului și/sau ale contractului de finanțare.

4.2. Obligațiile președintelui/ vicepreședintelui asociației de proprietari 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;
- 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 neeligibile ce revine Asociației;
- d). să solicite acordul scris al proprietarilor de apartamente cu altă destinație decât locuința / proprietarilor persoane juridice în ceea ce privește realizarea intervenției .

4.3. Obligațiile proprietarilor de apartamente/ spații din bloc

- a). acolo unde lucrările o impun, să permită accesul în apartament al executantului;
- b). acolo unde s-au realizat extinderi/ lucrări neautorizate să obțină autorizația de construcție, conform prevederilor de la art. 4 lit. K – situații particulare;
- c). dacă nu s-a obținut autorizație de construcție să demoleze/ înlăture pe cheltuiala proprie extinderile/ lucrările neautorizate până la data începerii lucrărilor de execuție a reabilitării termice ;
- d). să faciliteze accesul executantului în spațiile comune (terasa/ pod/ subsol/ uscatoare etc) și 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.

CAPITOLUL IV

Mecanismul de recuperare a cheltuielilor

Art. 5. Cofinanțarea va fi făcută conform prevederilor din art. 3.4 din Ghidul solicitantului, conform Ghidului Solicitantului, cu toate modificările ulterioare.

Art. 6. Sumele aferente cotei de contribuție a asociației de proprietari pentru **cheltuielile eligibile și neeligibile** ce revin acestora 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.

Cheltuielile eligibile ce revin asociației de proprietari vor fi de maxim 5% din totalul cheltuielilor eligibile ale proiectului; dacă prin Ghidul solicitantului se vor aduce modificări, acestea vor face obiectul unui act adițional la contractul de mandat.

Cheltuielile ne-eligibile ce revin asociației de proprietari vor fi de maxim 5% din totalul cheltuielilor ne-eligibile ale proiectului; dacă prin Ghidul solicitantului se vor aduce modificări, acestea vor face obiectul unui act adițional la contractul de mandat. UAT Zalău își rezervă dreptul de a stabili tipurile de cheltuieli aferente măsurilor conexe pentru a limita riscul de apariție a cheltuielilor neeligibile, iar dacă Asociația de proprietari dorește realizarea de măsuri conexe suplimentare, își va asuma plata acestora în integralitate.

Art. 7. **Cuquantumul** taxei de reabilitare termică va fi stabilit diferențiat pe proprietari, 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. 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 al Municipiului Zalău se urmărește și se execută de UAT în condițiile Codului de procedură fiscală.

Art. 8. **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.

Art. 9. În cazul aplicării art. 10 (2) pct. b). din capitolul V, UAT își va recupera toate costurile efectuate până la momentul încetării contractului din culpa Asociației.

CAPITOLUL V

Încetarea contractului

Art. 10. (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. 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 și a indicatorilor tehnico-economici 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 în cazul în care cealaltă parte, din culpa sa, nu își îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract, sau le îndeplinește necorespunzător.

(3). În cazul în care oricare dintre părți suferă un prejudiciu datorat neexecutării obligațiilor principale contractuale, debitorul obligației va datora creditorului obligației repararea integrală a prejudiciului cauzat.

CAPITOLUL VI

Forța majoră

Art. 11. 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. 12. Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează și numai dacă a fost notificată corespunzător celeilalte părți.

Art. 13. Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

Art. 14. 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. 15. 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. 16. Dacă forța majoră acționează sau se estimează ca va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

CAPITOLUL VII

Notificări

Art. 17. În accepțiunea părților 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. 18. 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. 19. 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. 20. 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. 21. (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. 22. Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Art. 23. Face parte integrantă din prezentul contract:

- Hotărârea adunării generale ale proprietarilor nr. ____ din _____ privind aprobarea participării în proiectul ce va fi pregătit și depus de UAT în cadrul **PROGRAMULUI REGIONAL NORD-VEST 2021-2027 - Creșterea eficienței energetice în regiune ca parte a investițiilor în sectorul locuințelor** **OBIECTIV DE POLITICĂ 2: O Europă mai verde, rezilientă, cu emisii reduse de dioxid de carbon, care se îndreaptă către o economie cu zero emisii de dioxid de carbon, prin promovarea tranziției către o energie curată și echitabilă, a investițiilor verzi și albastre, a economiei circulare, a atenuării schimbărilor climatice și a adaptării la acestea, a prevenirii și gestionării riscurilor, precum și a unei mobilități urbane**

*durabile Prioritatea 3- O regiune cu localități prietenoase cu mediul, **OBIECTIV SPECIFIC 2.1: Promovarea măsurilor de eficiență energetică și reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră***

Art. 21. Prezentul contract, împreună cu anexa care face parte integrantă din acesta, reprezintă voința părților.

Art. 22. Limba care guvernează contractul este limba română.

Art. 23. Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

Art. 24. Prezentul contract a fost încheiat astăzi,, în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte, ambele având aceeași valoare juridică.

Asociația de proprietari

.....

Unitatea Administrativ Teritorială

MUNICIPIUL Zalău

Primar

Ionel Ciunt

Director Economic

Mariana Cuibuș

Director Executiv

Alexandru Dorin Pura

AVIZAT JURIDIC

Anexa nr 1 la Hotărârea
Consiliului Local al Municipiului
Zalău nr 192 din 05.04.2024