

**RAPORT DE ACTIVITATE**  
al  
**Regiei Autonome *Exploatarea Domeniului Public și Privat* Constanța**  
**pentru perioada 01.01.2016- 30.06.2016**

Regia Autonomă *Exploatarea Domeniului Public și Privat* Constanța, cu sediul în B-dul Tomis nr.101, Constanța, având C.U.I. 2746784, înregistrată la O.R.C. de pe lângă Tribunalul Constanța sub nr. J13/15/1996, este persoana juridică de drept mixt, de interes local, înființată prin H.C.L. nr.332/1996, în temeiul Legii nr.15/1990 – *privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale*, sub autoritatea Consiliului Local al Municipiului Constanța și funcționează pe baza de gestiune economică și autonomie financiară, activitatea acesteia desfășurându-se în baza *Regulamentului de organizare și funcționare* aprobat prin H.C.L. nr.85/2008 cu modificările și completările ulterioare, executând acte administrative la dispoziția autorității locale dată prin hotărâri, în conformitate cu prevederile Legii nr.215/2001 - *privind administrația publică locală*.

**Obiect de activitate:** Regia Autonomă “Exploatarea Domeniului Public și Privat” Constanța,

- administrează, gestionează și întreține
  - fondul locativ de stat,
  - spații cu altă destinație decât cea de locuință,
  - terenuri,
  - piete agroalimentare, târguri, oboare, bazine, platouri, grupuri sanitare, parcuri de distracție, plaje și parcuri,
  - etc;apartinând domeniului public și privat al Municipiului Constanța,
  
- le exploatează eficient prin închirieri, asocieri, servicii, prestații și alte activități prevăzute de legile în vigoare, *în limitele mandatelor date de Consiliul Local al Municipiului prin Hotărâri* și
  
- *instruiează în calitate de mandatar al Municipiului Constanța, conform procedurii și mandatului aprobată, respectiv acordat prin Hotărâre de către Consiliul Local, bunuri imobile aflate în domeniul privat al unității administrativ teritoriale, administrate de subscrier.*

**Pentru realizarea obiectului de activitate**, Consiliul Local a pus la dispoziția regiei înființate un patrimoniu care cuprinde și drepturile de administrare asupra unor bunuri proprietate publică și privată a municipiului, un regulament de organizare și funcționare, proceduri de lucru, tarife și comisioane de bază, a numit administratorii regiei, și-a delegat anumite atribuții, a stabilit limite și competențe prin hotărâri și, nu în ultimul rând, a stabilit criterii și obiective de performanță prin contractele de mandat încheiate cu administratorii.

#### **Obiectivele regiei:**

Regia Autonomia "Exploatarea Domeniului Public si Privat" Constanta este creată de puterea publică, deține mijloace ale acesteia (administrează bunuri proprietate publică) dar nu este investită cu puterea de a emite acte unilaterale (de putere, ce emană numai de la autorități publice). Prin intermediul regiei se asigură *gestionarea serviciului public de administrare a domeniului public și privat al municipiului Constanța*.

Regia Autonomia "Exploatarea Domeniului Public si Privat" Constanta are drept scop prestarea serviciului public de administrare a domeniului public și privat al municipiului Constanța, prin *punerea în valoare a bunurilor domeniiale*, acționând întotdeauna sub autoritatea colectivității locale care a înființat-o.

Regia Autonomia "Exploatarea Domeniului Public si Privat" Constanta este persoană juridică, ce are calitatea de comerciant și își desfășoară activitatea pe bază de gestiune economică și autonomie financiară, însă față de o societate comercială *scopul principal al regiei autonome nu este obținerea de profit, ci asigurarea serviciului public*.

*Mijloacele financiare necesare funcționării regiei autonome se asigură din veniturile realizate prin activități proprii, din tarifele/comisioanele pentru serviciile publice prestate.*

*Regia Autonomia "Exploatarea Domeniului Public si Privat" Constanta deține și un patrimoniu propriu format din bunuri asupra cărora exercită un drept de proprietate. Dreptul de proprietate asupra bunurilor proprii este exercitat diferit de dreptul de administrare exercitat cu privire la bunurile proprietate publică intrate în patrimoniul regiei prin reorganizare.*

În consecință *patrimoniul regiei autonome este divizat în masa bunurilor proprietate privată a regiei și masa bunurilor asupra cărora acesta exercită doar un drept de administrare, proprietatea aparținând în regim de drept public statului sau unității administrativ teritoriale.*

Așadar, Regia Autonomia "Exploatarea Domeniului Public si Privat" Constanta este **persoană juridică de natură mixtă**: de drept public în raportul cu autoritățile publice față de care se găsesc în *poziție de subordonare atunci când exercită dreptul de administrare*, dar și de drept privat în raportul cu terții, persoane fizice sau juridice, față de care se găsesc în *poziție de egalitate, ca titular de drept de proprietate privată în cadrul unor raporturi contractuale.*

**Organele de conducere:** administratorii și directorii sunt selectați și numiți conform procedurii reglementată de O.U.G. nr.109/2011 cu modificările și completările aduse de O.U.G. nr.51/2013. Aceștia își desfășoară activitatea în condițiile, în limitele atribuțiilor și competențelor stabile prin contractele de mandat încheiate, conform planurilor de administrare, respectiv de management aprobate, în scopul atingerii obiectivelor de performanță stabilite prin aceleași contracte de mandat, cu obligația raportării periodice a rezultatelor obținute.

**Structura organizatorică** a regiei este expres prevăzută în Regulamentul de organizare și funcționare și este compusă din Direcția Economică, Direcția Juridică, Direcția Tehnică, Direcția Administrare Imobile, Direcția Piețe Târguri și Oboare toate în subordinea Directorului General și conduse de directori selectați și numiți de Consiliul de administrație al RAEDPP Constanța ce-și desfășoară activitatea în limitele atribuțiilor și competențelor stabilite prin contractele de mandat încheiate între părți.

**Principalele atribuții** ale Regia Autonomă *Exploatarea Domeniului Public și Privat* Constanța sunt prevăzute la art.5 în același *Regulament de organizare și funcționare* aprobat prin H.C.L. nr.85/2008 cu modificările și completările ulterioare

1. Administreaza, intretine si repara fondul locativ din patrimoniu public si privat, inchiriaza spatii de locuit sau cu alta destinatie decat aceea de locuinta in conditiile legii si Hotarilor Consiliului Local Municipal.
2. Exploateaza in mod eficient patrimoniul public si privat aflat in administrarea sa, prin asocieri, inchirieri, prestari de servicii si alte activitati legale in conformitate cu normele in vigoare.
3. Instraineaza in calitate de mandatar, in limitele mandatului si cu respectarea procedurii probată și pusă la dispozitie de proprietar prin CLM, bunuri imobile aflate in administrarea sa, care prin lege pot fi supuse vanzarii.
4. Perfecteaza contractele de inchiriere.
5. Intocmeste documentatiile specifice necesare prelungirilor de contracte.
6. Organizeaza licitatii pentru inchirierea/vanzarea spatiilor cu alta destinatie conform Legii prin Comisia stabilita de R.A.E.D.P.P. Constanta și/sau CLM.
7. Organizeaza selectii de oferta pentru incheierea contractelor de asociere, conform Legii prin Comisia stabilita de R.A.E.D.P.P. Constanta.
8. Administreaza, intretine si amenajeaza pietele agroalimentare, oboarele, targurile, bazarele, cladirile din piete, grupurile sanitare, parcarile, plajele, parcurile de distractie si alte locuri publice destinate activitatilor comerciale aflate in administrarea Regiei; dezvolta noi obiective in functie de necesitatile populatiei.
9. Asigura igienizarea intregului sector piete, respectarea normelor sanitare si sanitar – veterinare, asigura dotarile corespunzatoare pentru analiza calitatii produselor agroalimentare, conform legislatiei in vigoare.
10. Intretine si verifica aparatele de masurat, cantarit si de laborator din dotare si instituie norme de disciplina referitoare la utilizarea in activitatea comerciala a aparatelor de masura si control admise de lege, prin persoane juridice autorizate.
11. Instituie norme proprii in piete, targuri, bazare, oboare, etc in conformitate cu prevederile legislatiei in vigoare, precum si Hotararilor Consiliului Local Municipal Constanta, privind desfasurarea activitatilor comerciale in aceste locuri.
12. Realizeaza achizitii de lucrari, servicii si produse.
13. Urmareste contractele de executie pentru: reparatii constructii, remedieri avarii la instalatiile aferente constructiilor, reparatii capitale, consolidari constructii, lucrari de investitii.
14. Urmareste contractele de executie reparatii dotari exterioare: reparatii platforme gospodaresti, reparatii terenuri sport, reparatii terenuri sport si jocuri copii, reparatii spatii verzi de incinta.
15. Urmareste contractele de aprovizionare cu combustibil: solid, lichid, gazos.
16. Urmareste contractele de achizitie produse: materialele de intretinere si curatenie, echipamente de protectie, furniture birou, imprimante tipizate, obiecte de inventar, dotari independente.
17. Urmareste contractele de achizitie servicii: deratizare, dezinsectie, arhivare documente, verificare/incarcare extinctoare si materiale PSI etc.
18. Promoveaza aplicatiile informaticii prin tinerea evidentelor contabile, evidenta spatiilor de locuit si a celor cu alta destinatie decat aceea de locuinta, a ratelor, a chiriilor, etc, pe calculatoare performante.
19. Intocmeste bugetul de venituri si cheltuieli, bilantul contabil si contul de profit si pierderi, analizeaza executia acestora si stabilește destinatia veniturilor, potrivit legii.
20. Verifica si avizeaza corectitudinea datelor cuprinse in calculele din documentele de vanzari, a documentelor de calcul si urmarire a ratelor si chiriilor, a documentelor supuse licitatiilor si a tuturor contractelor in care Regia este parte contractanta.
21. Urmareste evolutia preturilor, tarifelor si taxelor aferente serviciilor si chiriilor, intocmeste

- documentatiile de modificare a acestora si le supune spre aprobare conform legii.
22. Stabileste strategia de dezvoltare si elaboreaza documentatiile necesare in vederea obtinerii de credite si alte surse de finantare in scopul realizarii unor obiective necesare.
  23. Initiaza si realizeaza actiuni de cooperare si colaborare cu alti agenti economici din domeniul sau de activitate.
  24. Desfasoara pe baze contractuale relatii comerciale cu alte regii autonome, societati comerciale cu capital de stat sau privat, cu agenti economici sau persoane fizice autorizate.
  25. Fundamenteaza nivelul chiriilor pentru spatiile cu alta destinatie, a tarifelor si taxelor si le actualizeaza in functie de rata inflatiei si cursul euro-leu.
  26. Elaboreaza programe de achizitii specifice obiectului de activitate si pentru dotarea structurilor Regiei, conform dispozitiilor legale, functie de necesitati, posibilitati, financiare contractand dupa caz si credite necesare.
  27. Colaboreaza cu organismele de specialitate ale Primariei si Consiliului Local in vederea realizarii obiectului sau de activitate.
  28. Incheie contracte cu terti pentru intretinerea, repararea obiectivelor si utilajelor specifice modernizarii dotarilor existente si pentru asigurarea de energie electrica, energie termica, apa si alte servicii in limita fondurilor disponibile.
  29. Ca titular al drepturilor acordate de proprietar prin actul de constituire, foloseste si dispune de bunul dat in administrare. Apară in justiție dreptul său de administrare.
  30. Asigura respectarea disciplinei muncii in desfasurarea activitatii, respectarea atributiilor de serviciu si alte prevederi legale, de catre intregul personal.
  31. Negociaza in conditiile legii, salariile personalului din Regia Autonoma "Exploatarea Domeniului Public si Privat" Constanta.
  32. Alte activitati necesare indeplinirii obiectului de activitate al Regiei stabilite în sracina sa prin hotărâri de către Consiliul Local al municipiului Constanța în subordinea căruia funcționează.

Raportându-se la prevederile hotărârilor emise care au stat la baza activității regiei autonome, Consiliul Local *a stabilit odată cu aprobarea Bugetului de venituri și cheltuieli criteriile și obiectivele de performanță în sarcina organelor de conducere ale regiei pe care le-a numit.*

**Așadar pentru semestrul I al anului 2016 raportăm că obiective stabilite, pe fiecare structură, au fost atinse prestându-se un serviciu public de calitate, în condiții de eficiență, în limitele bugetului după cum urmează:**

### Directia Economică

#### **Obiective de activitate:**

- Intocmirea si aprobarea prin HCL a bugetului de venituri si cheltuieli pe anul 2016, cu respectarea legislatiei in vigoare ;
- Rectificarea bugetului de venituri si cheltuieli pe anul 2016, privitor la modificarea modului de calcul a chiriilor la locuintele tip ANL;
- Urmarirea indeplinirii obiectivelor de activitate conform BVC si a rectificarilor aprobate prin HCL pentru anul 2016 prin analiza lunara a balantei de verificare a regiei; in acest scop s-a urmarit permanent ca, cheltuielile angajate sa se faca in conformitate cu legislatia in vigoare si sa nu depaseasca prevederile din BVC.
- Intocmirea si raportarea lunara a declaratiilor fiscale catre ANAF : declaratia 112, decont TVA 300, declaratia informativa 394;
- Intocmirea si raportarea trimestriala a unor indicatori economico financiari S1001; Regia nu are plati restante.

In semestrul 1 2016 conform situatiilor financiare incheiate si a balantei de verificare, incheiata la 30.06.2016, regia prezinta urmatoarea situatie:

<b>Venituri totale, din care:</b>	<b>6.820.409</b>
Venituri proprii	5.700.597
Venituri din subventii de la B.L.	1.119.000
Venituri financiare	812
<b>Cheltuieli totale, din care:</b>	<b>6.146.341</b>
Cheltuieli din exploatare	3.323.502
Cheltuieli cu salariile	2.822.839
<b>Profit brut</b>	<b>674.064</b>
<b>Impozit pe profit</b>	<b>109.026</b>
<b>Profit net</b>	<b>565.042</b>

**Gradul de realizare a prevederilor din bugetul de venituri si cheltuieli:**

Denumire	BVC	Realizat	Grad de realizare
Venituri totale	6.702.000	6.820.409	101,77
Cheltuieli totale, din care:	6.698.000	6.146.341	91,76
Cheltuieli din exploatare	3.676.000	3.323.502	90,41
Cheltuieli cu salariile	3.022.000	2.822.839	93,41
Profit brut	4.000	674.064	-

Regia a realizat pe semestrul 1 2016 un profit brut in suma de 674.064 lei, din care impozit pe profit 109.026 lei si profit net 565.042 lei.

**Obiective si indicatori de performanta :**

Denumire	BVC	Realizat	Grad de realizare
Venituri din exploatare	6.700.000	6.819.598	101,78
Profit net	3.360	565.042	-
Recuperare creante	30 zile	45 zile	-
Datorii scadente la termen	30 zile	8 zile	-

Regia nu are datorii restante la furnizori, bugetul de stat, bugetul asigurarilor sociale si bugetul local, platile fiind facute la termenul scadent, conform legislatiei in vigoare.

In semestrul 1 2016, regia a facut urmatoarele viramente conform legislatiei in vigoare:

La bugetul local:

- impozit pe cladiri (cod fiscal) 65.810
- taxa teren (cod fiscal) 73.541
- taxa auto (cod fiscal) 3.266

- taxa liniste si siguranta (HCL)	13.030
- 50% din incasari chirii domeniul public (L215 / 1998)	124.008
- 50% din profitul net aferent anului 2015 (OG 64 / 2001)	186.836
- Cota 1% autoritati publice din chirii ANL (L 152/1998)	18.375
La Agentia Nationala pentru Locuinte:	
- recuperare investitie din chirii ANL (L 152/1998)	48.684

Referitor la vanzarile pe imobile, instrumentate si perfectate in numele CLM Constanta, in evidentele financiar contabile din anul 2016 figureaza, astfel:

- Vanzari perfectate conform procedurii aprobata prin HCLM	
o Vanzari:	962.197 lei
o Sume virate la CLM:	1.427.507 lei
- Vanzari imobile construite de ANL :	
o Vanzari cu plata in rate :	520.684 lei
o Sume virate la ANL :	144.629 lei
- Vanzari imobile prin alte legi (L 112 si L 85)	
o Vanzari	142.675 lei
<b>Sume virate la stat</b>	<b>103.683 lei</b>

### Directia Piete, Tîrguri și Oboare

*Principalele atribuții sunt:*

- Amenajarea, administrarea și întreținerea piețelor agroalimentare, oboarelor, târgurilor, bazarelor, clădirilor aferente din piețe și grupuri sanitare și alte locuri publice destinate activităților comerciale, precum și dezvoltarea de noi obiective în funcție de necesitățile populației.
- Asigurarea condițiilor necesare desfășurării activităților comerciale în piețe, târguri, oboare, bazare și platourile pentru desfacerea produselor agricole (legume, fructe, flori), produse animaliere, alte produse agricole, mărfuri generale și alimentație publică în vederea realizării unui comerț legal și civilizat.
- Asigurarea igienizării întregului sector piețe, respectarea normelor sanitare și sanitar veterinar, asigurarea dotărilor corespunzătoare pentru analiza calității produselor agroalimentare, conform legislației în vigoare. Întreținerea și verificarea aparatelor de măsurat, cântărit și de laborator din dotare și instruirea normelor de disciplină referitoare la utilizarea în activitatea comercială a aparatelor de măsură și control admise de lege.

*Principalele locații administrate sunt:*

- **Piețe:** Abator, Autogară Sud, Brotăcei, Grivița, I.L.Caragiale, Km 4-5, Pescăruș, Tic-Tac, Tomis III, Tomis Nord, Unirii.
- **Bazare:** Eliberării, Km 4-5, Ștefăniță Vodă, Tomis III.
- **Parcuri de Distracții:** Țara Piticilor Tăbăcarie, Țara Piticilor și teren de sport – Aleea Nalbei, Țara Piticilor și teren de sport – I.C. Brătianu, Pistă roleri, skateri, bicicliști și funcții conexe – Gravity Parc – Parc Tăbăcarie.
- **Oboare (săptămânale):** Aurel Vlaicu.
- **Spații carne** – Grivița, Pescăruș, Tomis III.
- **Lactate** – Brotăcei, Grivița, I.L.Caragiale, Tomis Nord, Tomis III, Unirii.
- pe certificatul de producător – închirierea spațiilor se realizează prin adjudecare, cu o zi înainte de intrarea în piață.
- pentru legume-fructe import – închirierea spațiilor se realizează conform contractelor de

închiriere încheiate pe baza cererilor formulate de către agenții economici.

**Realizarile din primul semestru al anului 2016 ale D.P.T.O. sunt**

-Din administrarea piețelor prin închirieri tarabe și terenuri, precum și din exploatarea spațiilor comerciale și a terenurilor aflate în administrarea Direcției Piețe, Târguri și Oboare pentru care au fost încheiate 180 de contracte de asociere, 40 de contracte de închiriere și 131 de contracte de colaborare s-au realizat venituri de **1.968.876 lei**.

-Din refacturarea utilităților s-au realizat venituri de **50.646 lei**.

-Pentru achitarea cu întârziere a debitelor s-au perceput penalități de **92.661 lei**.

-Subvenții pentru administrarea Țărilor Piticilor și Gravity Parc sunt în valoare **598.000 lei**.

Cheltuieli de bază în valoare de **1.153.000 lei**, din care:

- materiale diverse	35.276 lei
- obiecte de inventar	41.639 lei
- utilități	86.279 lei
- reparații	53.734 lei
- servicii diverse	936.072 lei

(pază, curățenie, soft, hard, etc.)

33. Principalele achiziții de bunuri și servicii sunt:

- 74 cântare electronice	21.712,78 lei
- 8 tarabe flori din fibră de sticlă	11.600,00 lei
- copertină Piața Tomis Nord	9.600,00 lei
- servicii de monitorizare a sistemelor de alarmă Piața Tomis III	12.807,11 lei
- servicii de monitorizare a sistemelor de alarmă Piața Grivița	9.017,85 lei
- lucrări de reparații și renovare piețe	23.601,98 lei
- servicii de curățenie și întreținere curentă	322.235,88 lei
- servicii de evaluare a bunurilor imobiliare aflate în administrare	11.050,00 lei
- lucrări decorative pentru restaurarea piticilor din Tăbăcărie	6.143,05 lei
- servicii de amenajare și întreținere spații verzi Țări Pitici și Gravity	123.365,21 lei

Organizarea de evenimente temporare:

- Punct de sacrificare miei în Piața Pescăruș;
- 21 iunie – Ziua skate internațională – concurs de skateboard local
- 25 iunie – Concurs local climbing

*Participarea la asociații profesionale:*

- Acțiunile inițiate de Asociația Administratorilor de Piețe din România.

**Directia Administare Imobile**

*Principalele atribuții sunt:*

- ✓ Intocmirea și urmărirea contractelor de comodat și închiriere pentru locuințele din Campusul social Henri Coanda și păstrarea evidenței acestora, verificarea în teren a spațiilor cu destinația de locuință închiriate, precum și urmărirea respectării legislației locative în vigoare și a clauzelor contractuale stabilite prin contract;
- ✓ Intocmirea contractelor de închiriere pentru imobilele construite în regim ANL și pentru cele din fondul locativ de stat și păstrarea evidenței acestora, verificarea în teren a spațiilor cu destinația de locuință închiriate, precum și urmărirea respectării legislației locative în vigoare și a clauzelor contractuale stabilite prin contractul de închiriere, calcularea și

- recalcularea chiriei pe baza declarațiilor de venit depuse de chiriași;
- ✓ Evidența analitică a chiriilor pentru locuințe din fondul locativ de stat, a terenurilor, încasarea chiriilor pentru spațiile locative cu destinația de locuință și a terenurilor aflate în evidență
- ✓ Operarea de modificări ale contractelor de închiriere: radieri, includeri, transcrieri, unificări, schimburi, doar urmare a aprobărilor emise de conducere;
- ✓ Încasarea și urmărirea plății la termen a chiriei și a persoanelor rău platnice și întocmirea referatelor de acționare în instanță pentru neplata chiriei aferente imobilelor, avându-se în vedere debitele care trebuie recuperate;
- ✓ încasarea ratelor pentru locuințele vandute;
- ✓ întocmirea înștiințărilor de plată pentru chiriași care nu au plătit chiria pe o perioadă mai mare de trei luni consecutive și a referatelor ce urmează a fi înaintate pentru promovarea în instanță a acțiunilor judecătorești care au ca obiect recuperarea debitelor restante, rezilierea contractelor de închiriere și evacuarea chiriașilor conform prevederilor legale;
- ✓ Intocmirea și urmărirea contractelor de închiriere pentru spații cu altă destinație decât aceea de locuință (încheiate cu debitori persoane fizice și juridice) încheiate de DAI;

***Realizari in primul semestru al anului 2016 ale D.A.I. sunt:***

In anul 2016 - in evidenta Directiei Administarre Imobile sunt inregistrate aproximativ 3226 de contracte de inchiriere si comodat dintre care 356 de contracte de inchiriere pentru locuinte construte in regim ANL si 874 contracte de inchiriere si comodat incheiate pentru locuintele sociale din Campusul Henri Coanda.

In perioada 01.01.2016-30.06.2016 in evidenta Directiei Administare Imobile au fost inregistrare un numar de 1.770 de cereri:

- *Cereri de cumparare locuinte tip ANL :74*
- *Cereri schimb locuinte:6*
- *Cereri repartizare locuinte tip ANL:17*
- *Cereri de repartizare locuinte din fondul locativ de stat(mai putin ANL) : 36*
- *Cereri pentru extinderea spatiului de locuit: 7*
- *Cereri repartizare spatii cu alta destinatie decat cea de locuinta:21*
- *Cereri de prelungire a termenului de valabilitate a contractelor de inchiriere*
- *Cereri pentru recalcularea chiriilor in functie de veniturile prezentate*
- *Cereri pentru solutionarea unor probleme legate spatiul locativ*
- *Solicitari de introducerea unor membrii in contract , sau dupa caz , renuntarea la dreptul locativ , s.a.*

Incapand cu data de 01.01.2016 , conform HCL.279/27.11.2015 -privind aprobarea tarifelor de baza pentru inchirierea spatiilor cu alta destinatie decat cea de locuinta aflate in administrarea sau in proprietatea RAEDPP Constanta , a fost demarata procedura de modificare a tuturor chiriilor datorate de catre ocupantii acestor spatii cu alta destinatie decat cea de locuinta.Cu aceeași data (01.01.2016), Directia Admin Imobile a pus in aplicare prevederile HCL nr.323/18.12.2015 -privind administrarea si repartizarea spatiilor cu alta destinatie decat cea de locuinta (prelungirea termenului de valabilitate /pe un an , respectiv 31.12.2016) al contractelor de inchiriere incheiate pentru spatiile mai sus mentionate

De la data de 01.06.2016 pentru un numar de 356 titulari de contracte ANL , Directia Administrare Imobile a procedat la modificarea chiriei pentru spatiile cu destinatia de locuinta construite in regim ANL , in baza :



Legii nr.152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte , modificata si completata prin Legea nr. 221/2015 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 6/2014 pentru modificarea și completarea art. 10 din Legea nr.152/1998 (prevederile art.8 , alin (4)–(11);

- Hotararii Guvernului nr.251 din 6 aprilie 2016 privind modificarea si completarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 (Anexa 7 respectiv Anexa nr.16 la norme metodologice );
- Hotararii Consiliului Local nr.165/30.05.2016 privind aprobarea unor masuri legate de administrarea locuintelor pentru tineri construite in regim ANL(art.1) :
- Hotararii Consiliului de Administratie nr.195/13.06.2016 prin care se dispune recalcularea chiriilor aferente contractelor de inchiriere intocmite pentru locuintele tip ANL

Odata cu publicarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 , au fost perfectate , pana la data de 30.06.2016 , un numar de 4 contracte de vanzare -cumparare pentru locuintele construite in regim ANL .

Facem mentiunea ca la data de 30.06.2016 in evidenta Directiei Admin Imobile au fost inregistrate un numar de 30 de spatii libere-ce urmeaza a fi propuse spre repartizare Comisiei de repartizare a locuintelor construite prin programele ANL destinate inchirierii

Totodata in perioada 01.01.2016-30.06.2016 , Directia Administrare Imobile a procedat la :

1. prelungirea valabilitatii contractelor de inchiriere pentru locuinte(inclusiv cele construite in regim ANL),pentru spatiile avand alta destinatie decat acea de locuinta , pentru imobilele :teren liber-curte ;
2. actualizarea regimului juridic al imobilelor(in colaborare cu proprietarul imobilelor) precum si la verificarea imobilelor prin deplasarea la fata locului , in vederea :
  - prelungirii valabilitatii termenului contractual conform Ordonantei 43/2014 pentru locuintele din fondul locativ de stat(respectiv Legea 152/1998 , actualizata) ;
  - inaintarii propunerilor de repartizare/extindere catre :Comisia de fond locativ si repartizare spatii de locuit , Comisia de repartizare a locuintelor construite prin programele ANL destinate inchirierii si Comisia de repartizare a spatiilor cu alta destinatie decat acea de locuinta ;
  - inaintarii catre chiriasi/ocupanti fara forme legale-debitori a notificarilor.

In ceea ce priveste locuintele din fondul locativ de stat(exceptand locuintele tip ANL) , in cursul anului 2016 (pana la data de 30.06.2016) , au fost prelungite un numar de 39 contracte de inchiriere locuinte si 50 contracte teren liber-curte , de asemenea s-au intocmit 8 contracte de inchiriere în baza hotărârilor Consiliului Local al municipiului Constanța.

In cadrul Serviciului Administrativ HENRI COANDA, in anul 2016 s-au incheiat un numar de 18 contracte (11 contracte de inchiriere si 7 contracte de comodat)

In cadrul Directiei Admin Imobile au fost intocmite un numar de 5 referate de actionare pentru promovarea în instanță a acțiunilor care au ca obiect recuperarea debitelor restante( din totalul de 40 de restantieri 35 dintre acestia au achitat inainte de a se promova o actiune in instanta) , rezilierea contractelor de închiriere și evacuarea chiriașilor conform prevederilor legale.Mentionam ca urmare notificarilor intocmite de catre Biroul Juridic din cadrul Dir.Admin Imobileau fost recuperate sume datorate de catre ocupantii imobilelor(chiriasi/fara f legale) , sume reprezentand contravaloarea chiriei/folosintei cat si sumelor datorate asociatiilor de locatari/propietari.

Astfel , la data de 30.06.2016 , pentru Directia Administrare Imobile sunt inregistrate :

VENITURI TOTALE (lei) 3.633.983

din care:

venituri din activitatea de baza	1.944.222
comision din vanzari	39.633
penalitati	196.805
refacturari utilitati(Campus H.Coanda +Camin C2)	932.323
subventii pentru administrare Campus H.Coanda zona I	521.000

CHELTUIELI DE BAZA (lei) 320.617

din care:

materiale diverse	35.276
obiecte de inventar	7.046
utilitati	38.642
reparatii	4.642
servicii diverse (paza , curatenie , servicii IT , reevaluari)	235.011

Totodata ,la data de 30.06.2016 , au fost inregistrate urmatoarele sume( lei):

• <u>Vanzari locuinte ANL</u>	<u>520.684</u>
• <u>Vanzari in baza Legii 112/1995</u>	<u>132.581</u>
• <u>Vanzari in baza Legii 85/1992</u>	<u>10.094</u>

### **Directia tehnica**

#### *Principalele atribuții*

In vederea asigurarii conditiilor de exploatare normala a cladirilor din patrimoniu, asigurarea conditiilor tehnice privind sistemul de calitate in constructii prevazut de Legea nr.10/1995, Directia Tehnica din cadrul R.A.-E.D.P.P. Constanta intreprinde toate diligentele pentru achizitionarea service-urilor de intretinere si reparatie a fondului construit existent format din spatii de locuit,spatii cu alta destinatie decat aceea de locuit ,cu dotarile aferente ce fac parte din domeniul public sau privat al Municipiului Constanta, impreuna cu celelalte directii si servicii din structura organizatorica a regiei, in vederea elaborarii documentatiei tehnice,expertize tehnice premergatoare incheierii contractelor de achizitii bunuri,materiale si servicii.

Directia Tehnica verifica documentatia cadastrala, elaborata in vederea intocmirii contractelor de vanzare-cumparare/inchiriere construite din fondurile statului sau trecute in proprietatea statului prin diferite acte normative, cu respectarea prevederilor legii a normelor de aplicare si a documentatiei tehnice si juridice ale imobilelor, completarea inventarului bunurilor apartinand domeniului privat al municipiului Constanta.

Directia Tehnica asigura cadrul legal si elaborarea documentatiei tehnice necesara pentru initierea unor programe de investitii de interes local ce vor face parte din domeniul public/privat al Municipiului Constanta si administrate de Regie, in conformitate cu Legea Locuintei nr. 114/1996, modificata si republicata, coroborata cu Hotararile Consiliului Local al Municipiului Constanta si legislatia in vigoare, colaborand in acest sens cu celelalte directii si servicii din structura organizatorica a R.A.E.D.P.P. Constanta.

#### ***Realizări in primul semestru al anului 2016***

In sensul celor prezentate, Directia Tehnica din cadrul R.A.-E.D.P.P. Constanta intreprinde toate diligentele pentru constatarea, evaluarea estimativa a remedierilor/reparatiilor necesare,

demararea procedurii de achiziționare a service-urilor de întreținere și reparație a fondului construit existent format din spații de locuit, spații cu altă destinație decât aceea de locuit, piețe-targuri și oboare cu dotările aferente ce fac parte din domeniul public sau privat al Municipiului Constanța, în colaborare cu celelalte direcții și servicii din structura organizatorică a regiei. În vederea elaborării documentației tehnice, expertize tehnice premergătoare încheierii contractelor de achiziții bunuri, materiale și servicii, proiecte tehnice pentru investiții, consolidări, Direcția Tehnică inițiază și propune elaborarea de studii și programe de către persoane fizice/juridice autorizate, atestate de diverse instituții pentru întocmirea unor tipuri de lucrări științifice menite să definească starea tehnică și măsurile ce se impun pentru asigurarea condițiilor de siguranță în exploatarea a imobilelor din patrimoniu. În primele 6 luni ale anului 2016, Direcția Tehnică a identificat un număr de cca 150 imobile cu o vechime mare, cca 100 ani, având durata normală de exploatare depășită și a căror stare tehnică trebuie definită prin câte un raport de expertiză tehnică elaborată de un expert tehnic atestat MLPAT (MLPTL) care, în acest studiu, trebuie să le încadreze în clasa de risc seismic și să propună măsurile de reabilitare a stării tehnice ce se impun pentru redarea condițiilor proiectate, revitalizarea și modernizarea clădirilor situate majoritatea în zona centrală a orașului. Direcția Tehnică asigură consultanța tehnică tuturor direcțiilor ce alcatuiesc structura regiei pentru îndeplinirea obiectului sau de activitate-administrație fond locativ, piețe -targuri și oboare prin constatare, întocmire devize estimative în vederea încadrării în demararea procedurii de achiziție; participă la elaborarea expertizelor tehnice judiciare impuse de instanțele de judecată ca reprezentant al R.A.-E.D.P.P. Constanța privind identificarea imobilelor revendicate în teren, stabilirea valorii de circulație, litigii privind vânzarea-cumpărarea, etc și formulează obiecțiuni la rapoartele de expertiză tehnică întocmite de experți tehnici atestați de Ministerul Justiției; verifică documentația cadastrală, elaborată în vederea întocmirii contractelor de vânzare-cumpărare/inchiriere construite din fondurile statului sau trecute în proprietatea statului prin diferite acte normative, cu respectarea prevederilor legii a normelor de aplicare și a documentației tehnice și juridice ale imobilelor pe care o transmite Direcției Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Constanța pentru completarea inventarului bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța printr-o hotărâre a Consiliului Local Municipal; comunică suprafețele inventariate direcțiilor - Economice (pentru comunicare SPIT), Direcția Administrare Imobile pentru corelarea suprafețelor din contractele de închiriere, Biroului Vânzări împreună cu FISA TEHNICĂ a imobilului pentru instrumentarea vânzării; răspunde solicitărilor Direcției Administrare Imobile privind starea tehnică a imobilelor în vederea scoaterii la licitație a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință /închirierii locuințelor, completarea procesului-verbal de predare -primire a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință sau a unei locuințe atât la elaborarea contractului de închiriere cât și la renunțarea prin denunțarea unilaterală a contractului de închiriere, constatare degradări sau neîntreținerea corespunzătoare a spațiilor, etc. În urma celor prezentate inițiază, în măsura fondurilor disponibile, lucrări de reparații, devize estimative, referat de necesitate în vederea declansării procedurii de achiziție servicii/lucrări. Direcția Tehnică, având în componență și obligația aprovizionării regiei cu obiecte de inventar, mijloace fixe, consumabile, combustibili, servicii de reparații calculatoare, copiatoare, soft, aparate AC, asigurare pază, monitorizare a sistemelor de alarmă a sediilor și spațiilor în exploatare, verificare, întreținere și încărcat stingătoare, asigurarea echipamentelor, etc .

**În anul 2016**, datorită condițiilor sociale și economice actuale ce defavorizează unele categorii sociale care, în această perioadă, nu-și pot permite un mod de viață decent prin asigurarea unei locuințe se afla în derulare programul Primăriei Municipiului Constanța privind executia zonei a II-a din "Programul pentru construirea unități locative modulare" în Municipiul Constanța și lucrări-tehnico edilitare aferente Campus Social Henri Coanda – str. Stefanita Voda, lucrări de investiții cu surse de la bugetul local.

„Programul de construire unități locative modulare în Municipiul Constanța și lucrări tehnico-edilitare aferente”-Campusul Social HENRI COANDĂ-str. Ștefăniță Vodă, Zona II, e în derulare în anul 2016 lucrărilor de construcții ce se vor executa pe o suprafață de cca. 1,8 ha.

**ZONA II** - Fiecare din cele 10 tronsoane are 57 unități modulare constituite în unități

locație cu 1 dormitor (47,40%), 2 dormitoare (42,10%) și 3 dormitoare (10,50%), rezultând un total de 570 unități locative structurate astfel:

- 270 u.l. cu 1 cameră;
- 240 u.l. cu 2 camere;
- 60 u.l. cu 3 camere;

Cele 10 tronsoane sunt identice ca dimensiuni (31,60 m x 14,90m), fiecare având:

- suprafața construită = 470,00 mp x 10 = 4.700,00 mp
- suprafața desfășurată = 4.700,00 mp x 3 = 14.100,00 mp.

Imobilele vor avea regim de înălțime P+2E și vor avea funcțiunea de locuințe colective cu înălțimea maximă la cornișă este de 8,05m.

Fiecare din cele 10 tronsoane cu câte 57 unități locative rezultând în total 570 unități locative, respectiv :

- 270 cu 1 dormitor;
- 240 cu 2 dormitoare ;
- 60 cu 3 dormitoare.

Fiecare unitate locativa are în componența:

- 1 grup sanitar;
- 1 grup bucătărie;
- 1-3 dormitoare.

Directia Tehnica a asigurat cadrul legal și elaborarea documentației tehnice necesare pentru inițierea unor programe de investiții de interes local ce vor face parte din domeniul public/privat al Municipiului Constanta și administrate de regie, în conformitate cu Legea Locuinței nr. 114/1996, modificată și republicată, coroborată cu Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Constanta și legislația în vigoare, colaborând în acest sens cu celelalte direcții și servicii din structura organizatorică a R.A.E.D.P.P. Constanta .

În sensul celor prezentate se înscrie participarea la realizarea programului Primăriei Municipiului Constanta "REABILITARE IMOBILE AFLATE ÎN ADMINISTRAREA R.A.-E.D.P.P. Constanta" pentru care , în urma unei achiziții a serviciului de proiectare s-a întocmit Contract de servicii nr.5306/25.05.2016 cu Birou Individual de arhitectură " Arhitect Radu-Stefan Cornescu", în valoare de 134 000 lei fără TVA, servicii de proiectare pentru următoarele imobile :

- Str. Callatis nr.12 ; 14 ; 26 ; 31;
- Str.C.A.Rosetti nr. 8 ;
- Str.Ilarie Voronca nr.6 ;
- Str. Mircea cel Batran nr. 19 ;
- Str.Arhiepiscopiei nr. 14 ;
- Str.Mercur nr. 10 ;
- Str. Vantului nr. 2 ; 3 ;
- Str . Rascoalei din 1907 nr. 37 ;
- Bd. Tomis nr. 54 ; 56 ; 62 ;
- Str. Ovidiu nr. 5.

urmand ca pentru acestea sa se elaboreze documentatia in vederea obtinerii certificatelor de urbanism, avizelor, autorizatiilor de construire.

*In perioada ianuarie-iunie 2016,* Directia Tehnica are înregistrate următoarele venituri/cheltuieli :

**Anul 2016 ianuarie-iunie**

Venituri Totale  
din care :

476 785 lei

- venituri din inchirieri	349 330 lei
- penalitati pentru achitare cu intarziere	8 877 lei
- venituri provenite din refacturarea utilitatilor	118 578 lei

**1. Cheltuieli de baza :** 95 431 lei

-materiale diverse si obiecte de inventar	26 282 lei ;
-reparatii	4 642 lei ;
-servicii diverse	47 752 lei ;

**2.Surse de la bugetul local**

**CAPA- Obiective Inv.in continuare**

**Campus Henri Coanda , zona II**

-avans achitat	2 025 803 Lei
-lucrari conexe (muzeu+ssm)	15 536 Lei
-lucrari ( C+M) pentru care s-au emis bilete la ordin	7 261 635 Lei

**Directia juridică**

**a) Serviciul Juridic – Contencios**

**La 30.06.2016 au figurat in evidenta, in curs de solutionare definitiva, un număr total de 296 litigii :**

- 234 dosare/litigii inregistrate în anii anteriori ( 106 acțiuni impotriva RAEDPP Constanța și 128 acțiuni demarate de RAEDPP Constanța)
- 28 de dosare soluționate definitiv și irevocabil, în fază de obținere titlu executoriu/executare de bunăvoie
- 34 dosare inregistrate/repuse pe rol in anul 2016 (14 acțiuni impotriva RAEDPP Constanța și 20 acțiuni demarate de RAEDPP Constanța)

din care :

**➤ soluționate/scoase din evidenta consilierilor juridici pledanți – 94 dosare :**

- 30 litigii au fost *inchise și arhivate soluționate efectiv favorabil RAEDPP Cta* (obligatii executate de bunăvoie in urma diligentelor noastre ; litigii stinse amiabil si in consecință, dosare inchise și arhivate cu aprobare C.A ; litigii solutionate de instanțele de judecată in favoarea regiei astfel încât RAEDPP nu a avut/nu are nicio obligatie dispusa de instanța in sarcina sa, a o executa)
- 30 dosare au fost *inaintate pentru continuare executare silită ori demarare executare silită și*
- 14 dosar - soluția este definitivă, nefavorabilă și *de executat* de catre RAEDPP
- 20 dosare – inchise cu mențiunea titlu obținut dat spre executare ori executat benevol din dosarele predate de avocați.

**rămânând în evidente, în curs de soluționare la 30.06.2016 –202 dosare :**

- 44 dosare soluționate definitiv dar in diferite faze de executare de bunăvoie (somatii, legalizări)
- 158 sunt pe rolul instanțelor de judecată la 30.06.2016 (în judecata ori soluționate, in asteptare hotarari judecatoresti pronuntate)

Menționăm că la data de **30.06.2016 reprezentarea juridică** a RAEDPP Constanța în fața instanțelor de judecată a fost asigurată de un număr de **5 consilieri juridici** din cadrul Serviciului Juridic Contencios și doar în 10 dosare de Cabinet de avocat (9 repartizate către un avocat în anii anteriori și unul repartizat în acest an, prin referat temeinic motivat conform HCL nr.303/2012).

**În perioada 01.01.2016-30.06.2016, au fost în curs de executare silită, în diferite faze procedurale un număr de 216 dosare de executare silită :**

- înregistrate în anii anteriori - 177 dosare
- înregistrate în 2016 – 39 dosare

**din care**

- *dosare de executare închise – 20 dosare*
  - executate - 9 dosare
  - insolvăbili – 6 dosare/debitori
  - cheltuieli de judecată nerecuperate de la terți/trecere pe pierderi cf. HCA din 2009 – 4 dosare
  - înscrieri la masa credala - 0 dosare
  - desființare titlu executoriu -1 dosar

**Așadar, la 30.06.2016 în curs de executare silită, în diferite faze procedurale (nedeschise/deschise la BEJ) un număr de 196 dosare de executare silită :**

- *în fază premergătoare deschiderii procedurii de executare silită propriu-zise la BEJ (identificare venituri la ITM, domiciliul actual, după caz, somații de executare de bună voie, executări angajamente de plată și/sau în așteptare soluționare cereri de repartizare spații libere ori soluționare litigii privind cereri de revendicare imobil/situație juridică certă pentru realizarea efectivă a evacuărilor) – 76 dosare*
- *în curs de executare silită/dosare înregistrate la B.E.J. - 120 dosare*

Precizăm că, în mare parte, debitorii au executat obligațiile de bună voie ca urmare a diligențelor consilierilor juridici în faza premergătoare a demarării executării silite, fără a se mai angaja cheltuieli cu executarea silită și că numai în 10 dosare au fost deschise executări silite la un Birou de executor judecătoresc, în baza unor note de fundamentare/referate de necesitate temeinic motivate.

Nu în ultimul rând amintim că, administratorul fondului locativ R.A.E.D.P.P Constanța, în situația constatării distrugerii de bunuri imobile ori a imposibilității administrării spațiilor, conform normelor ce îi reglementează activitatea, acolo unde situația de fapt o impune, formulează plângeri/sesizări penale. În anul 2016 figurează înregistrate la organele abilitate, spre anchetă 2 **plângeri penale.**

În scopul *reducerii cheltuielilor* de judecată sau de executare s-a recurs la o practică/cutumă de lucru prin care oportunitatea/necesitatea angajării de cheltuieli pentru demararea unei acțiuni ori deschiderea unei executări silite, să fie motivată temeinic printr-un Referat/Notă de fundamentare. În același scop consilierii juridici s-au asigurat ca înainte de inițierea unei acțiuni procedurale s-au depus toate diligențele pentru soluționarea litigiilor amiabil.

Prin prisma considerentelor care au stat la baza aprobării HCA din 22.07.2010, referitoare la litigii privind vânzările în baza Legii nr.85/1992, Legii nr.112/1995, Legii nr.10/2001 (considerente financiare și din cauza faptului că în astfel de litigii, interesul în apărarea și protejarea dreptului de proprietate este al Municipiului Constanța) dar și prin prisma dispozițiilor HCL nr.85/2008, HCL nr. 236/2011, HCL nr.62/2014 coroborate cu prevederile art.799 NCC, sentințele civile care obligă la vânzare atât proprietarul cât și administratorul RAEDPP Constanța nu au fost atacate cu apel de către RAEDPP Constanța, urmând a executa dispoziția judecătorească la data rămânerii definitive.

Se impune precizarea că *nu s-au depășit limitele bugetare aprobate pentru anul 2016*, pentru cheltuielile cu taxele judiciare de timbru, onorarii avocați, cheltuieli de executare, alte taxe infomare, etc.

#### **b) Biroul Vânzări**

Activitatea **Biroului Vanzari din cadrul Direcției Juridice** consta in instrumentarea la cererea chiriasilor/asociaților a dosarelor de vanzare pentru imobilele (terenuri si/sau cladiri ) ocupate de solicitat in baza unor contracte valabil incheiate, aflate in administrarea RAEDPP Constanta.

In vederea completarii documentatiei de vanzare Biroul Vanzari efectueaza cheltuieli ocazionate de obtinerea certificatului de urbanism, de intocmirea certificatului de performanta energetica a unitatilor locative si de intocmirea raportului de evaluare pentru stabilirea valorii de piata a acestora in scopul fundamentarii deciziei de vanzare.

*Vanzari finalizate in temeiul Hotărârii Consiliului Local al municipiului Constanța nr.471/2007 = 11 contracte de vanzare*

*Vanzari finalizate in temeiul Legii nr.112/1995 și in baza unor hotarari judecatoresti definitive si irevocabile = 4 contracte de vanzare*

*Vanzari finalizate in temeiul Legii nr.85/1992 și in baza unor hotarari judecatoresti definitive si irevocabile = 2 contracte de vanzare*

#### **Precizări**

Nu în ultimul rând raportăm că, **activitatea de achizitii RAEDPP Constanța a fost auditată intern în primul semestru anului 2016**. În conformitate cu Raportul de audit intern nr.1030/03.05.2016 au fost formulate recomandări pentru îmbunătățirea activității și controlului intern organizat la nivelul regiei, **neexistând recomandări neimplementate la data prezentei**.

#### **Concluzie**

**RAEDPP Constanța va întreprinde toate măsurile necesare în vederea îndeplinirii tuturor obiectivelor și va gestiona resursele financiare astfel încât să asigure o calitate superioară a serviciilor prestate către locatari/asociați, in numele și pentru proprietarul domeniului public și privat administrat – Municipiul Constanța.**

**PRESEDINTE CONSILIU DE ADMINISTATIE,  
CRISTIAN OVIDIU TANASE**

