



ROMÂNIA  
JUDEJUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE  
AVIZAT  
SECRETAR GENERAL,  
VIORELA MIRABELA CĂLIN

**PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 158 / 30.03.2022**  
**privind aprobarea**

**„Programului multianual REACTIS - REAbilităm ConsTanța Istorică  
pentru realizarea lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor  
cu valoare cultural arhitecturală situate în centrul istoric Constanța  
și alte perimetre considerate prioritare din municipiul Constanța”**

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de \_\_\_\_\_;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac, înregistrat sub nr. 68977 / 29.03.2022;

- raportul de specialitate al Direcției generale urbanism și patrimoniu înregistrat sub nr. 68993 / 30.03.2022;

- avizul Comisiei de specialitate nr. 1 de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța;

- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizare lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

- avizul Comisiei de specialitate nr. 5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului;

Luând în considerare prevederile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare; Legii nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare; Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare; Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare; Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare; H.C.L. nr.77/26.03.2021 privind aprobarea Regulamentului privind îmbunătățirea activității de gospodărie, protecția mediului, întreținerea și înfrumusețarea municipiului Constanța.

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (14) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1** Se aprobă „Programul multianual REACTIS - REAbilităm ConsTanța Istorică pentru realizarea lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor cu valoare cultural arhitecturală situate în centrul istoric Constanța și alte perimetre considerate prioritare din municipiul Constanța”, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2** Serviciul secretariat, relații consiliul local și administrația publică, va comunica prezenta hotărâre, către: Direcția generală poliția locală, Direcția generală economico financiară, Direcția logistică – Biroul sprijinire și îndrumare asociații proprietari, Direcția dezvoltare și fonduri europene, Direcția generală urbanism și patrimoniu, în vederea aducerii la îndeplinire, Serviciul Public de Impozite și Taxe Constanta, Confort Urban S.R.L. și spre știință, Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:  
\_\_\_\_\_pentru, \_\_\_\_\_impotrivă, \_\_\_\_\_abțineri.

La data adoptării sunt în funcție \_\_\_\_\_consilieri din 27 membri.

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**  
MIHAI OCHIULEȚ

CONTRASEMNEAZĂ  
**SECRETAR GENERAL,**  
VIORELA-MIRABELA CĂLIN

**Constanța**

Nr. \_\_\_\_\_

## **PROGRAM MULTIANUAL**

### **REACTIS - REAbilităm ConstTanța IStorică**

**pentru realizarea lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor cu valoare cultural arhitecturală situate în centrul istoric Constanța și alte perimetre considerate prioritare din municipiul Constanța**

#### **Cap. I. DISPOZIȚII GENERALE**

- 1.1.** Prezentul program are ca scop stabilirea principiilor și cadrului general pentru punerea în valoare a patrimoniului istoric, cultural, arhitectural, ambiental prin derularea lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor situate în centrul istoric al municipiului Constanța.  
Prezentul Program oferă deținătorilor de clădiri istorice un instrument financiar flexibil și ușor de accesat, în vederea creșterii calității arhitectural - ambientale a clădirilor istorice prin reabilitarea structural - arhitecturală a anvelopei acestora, în concordanță cu planurile de urbanism și regulamentele locale aferente.
- 1.2.** Lucrările de intervenție și protejare cuprinse în prezentul program sunt considerate investiții de interes public local și după caz, pot constitui cauză de utilitate publică.

#### **Cap. II. TERMENI ȘI EXPRESII**

- 2.1.** În înțelesul prezentului program, termenii și expresiile de mai jos au următoarea semnificație:
- a) ansamblu** - grup coerent din punct de vedere cultural, istoric, arhitectural, urbanistic ori muzeistic de construcții urbane care împreună cu terenul aferent formează o unitate delimitată topografic ce constituie o mărturie cultural-istorică semnificativă din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic;
  - b) bloc de locuințe** - clădire - imobil format din proprietăți individuale definite ca apartamente și proprietate comună indiviză. Expresia vizează atât clădirea în ansamblu, precum și părți ale acesteia - tronsoane de bloc - separate prin rost;
  - c) Compartimentul Protecție și Intervenție asupra Patrimoniului** din cadrul **Direcției Generale Urbanism și Patrimoniu** va asigura monitorizarea **Programului de reabilitare a anvelopei clădirilor situate în centrul istoric Constanța** și alte perimetre considerate prioritare situate pe teritoriul municipiului Constanța, împreună cu direcțiile de specialitate din cadrul primăriei municipiului Constanța;
  - d) cheltuieli eligibile** - cheltuieli care sunt luate în considerare pentru finanțare și care sunt reflectate în documentația tehnică privind executarea lucrărilor de protejare și de intervenție - Anexa nr. 12 la prezentul program;
  - e) contract de finanțare** - contract încheiat, în condițiile legii, între finanțator și beneficiar;
  - f) contribuție financiară** - sume alocate de autoritățile administrației publice locale pentru acoperirea costurilor lucrărilor de protejare sau de intervenție asupra clădirilor cu valoare cultural arhitecturală sau ambientală situate în

centrul istoric al municipiului Constanța și alte perimetre considerate prioritare situate pe teritoriului municipiului Constanța;

- g) contract de garanție imobiliară (ipotecă)** - contract comercial prin care se acordă creditorului garantat dreptul ca la scadență, în caz de nerespectare a obligației debitorului, să-și satisfacă creanța cu bunul afectat garanției înaintea oricărui creditor negarantat și înaintea altor creditori ale căror garanții reale sau drepturi asupra bunului afectat garanției au un grad de prioritate inferior;
- h) contract subsecvent de execuție** - contract comercial încheiat între finanțator și proprietar/beneficiar, în vederea acoperirii costurilor pe cota parte deținută în imobil, pentru realizarea lucrărilor de intervenție și protejare, ca urmare a încheierii contractului de lucrări cu executantul desemnat conform procedurilor legale în vigoare privind atribuirea contractelor de achiziție publică și a altor contracte de servicii cuprinse în program;
- i) finanțare** - preluarea integrală sau parțială a cheltuielilor aferente lucrărilor de protejare și/sau intervenție corespunzătoare cotei proprietarilor de clădiri;
- j) finanțator/cofinanțator** - autoritatea administrației publice locale, care acordă finanțarea/cofinanțarea în condițiile prezentului program;
- k) grant** - finanțare nerambursabilă acordată de autoritatea publică finanțatoare în cadrul programului, astfel definită în liniile bugetare;
- l) locuință unifamilială** - clădire cu destinația de locuință, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii;
- m) lucrări de intervenție** pentru reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei clădirii, denumite în continuare lucrări de intervenție - totalitatea lucrărilor stabilite prin proiectul tehnic elaborat cu respectarea proiectului inițial de arhitectură și a caracteristicilor de culoare, materiale, detalii, stabilite de acte normative naționale și locale, sau, în cazul clădirilor clasate/în curs de clasare ca monumente istorice, a concluziilor studiului istoric de fundamentare și a proiectului de conservare-restaurare întocmit și avizat conform Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare;
- n) lucrări de protejare** - ansamblul de măsuri cu caracter științific, juridic, administrativ, financiar, fiscal și tehnic menite să asigure punerea în valoare a imobilelor, cu valoare cultural arhitecturală sau ambientală, situate în centrul istoric al municipiului Constanța și alte perimetre considerate prioritare situate pe teritoriului municipiului Constanța și integrarea socio - economică și culturală a acestora în viața colectivității locale;
- o) monument istoric** - construcție sau parte de construcție, împreună cu instalațiile, componentele artistice, elementele de mobilare interioară sau exterioară care fac parte integrantă din acestea, precum și lucrări artistice comemorative, funerare, de for public, împreună cu terenul aferent delimitat topografic, care constituie mărturii cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic;
- p) program multianual** - document elaborat de către autoritățile administrației publice locale, fundamentat pe planurile de urbanism și regulamentele locale aferente, și care cuprinde organizarea, monitorizarea și controlul realizării măsurilor de reabilitare structural-arhitecturală a clădirilor inclusiv fundamentarea alocațiilor de la bugetul local și modalitățile de recuperare a cheltuielilor de la proprietarii clădirilor;
- q) proprietari** - persoane fizice și juridice de drept privat care dețin în posesie clădiri cu valoare cultural arhitecturală sau ambientală, sau asociații de proprietari care fac dovada existenței unui fond de reabilitare, situate în perimetrul centrului istoric Constanța și alte perimetre considerate prioritare situate pe teritoriului municipiului Constanța;

- r) **sit urban** - teren delimitat topografic cuprinzând acele creații umane în cadru natural care sunt mărturii cultural istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific, tehnic sau al peisajului cultural;
- s) **zonă de acțiune prioritară** - zonă omogenă din punctul de vedere al caracteristicilor urbanistice și arhitecturale, care afectează atractivitatea și competitivitatea localității prin procentul mare de clădiri a căror structură/elemente arhitecturale necesită lucrări de protejare și/sau intervenție și care justifică intervenția prioritară.

### Cap. III. CADRU LEGAL

#### 3.1. Cadrul legal care stă la baza elaborării Programului:

- ✓ Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Legea nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor;
- ✓ Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare;
- ✓ Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Hotărârea de Guvern nr. 1430/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind situațiile în care Ministerul Culturii și Cultelor, respectiv autoritățile administrației publice locale, contribuie la acoperirea costurilor lucrărilor de protejare și de intervenție asupra monumentelor istorice, proporția contribuției, procedurile, precum și condițiile pe care trebuie să le îndeplinească proprietarul, altul decât statul, municipiul, orașul sau comuna;
- ✓ Ordonanța Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Hotărâri ale Consiliului Local privind taxele și impozitele locale precum și facilitățile și scutirile fiscale pentru persoane fizice și juridice conform Codului Fiscal în vigoare la data aplicării;
- ✓ Regulamentele locale de urbanism în vigoare la data implementării acestui program;
- ✓ Documentele privind regenerarea urbană a zonei peninsulare elaborate în baza Acordului de asistență tehnică dintre municipiul Constanța și Banca Mondială aprobat prin H.C.L. nr. 292/29.09.2017  
<http://www.primaria-constanta.ro/primarie/urbanism>:  
II.1. Ghid regenerare urbana\_Peninsula  
II.2. Analiza fondului construit\_Peninsula;
- ✓ Legea nr.287/2009 privind Codul Civil; Legea nr. 134/2010 privind Codul de Procedură Civilă;
- ✓ Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor;
- ✓ Hotărârea de Guvern nr.273/1994 pentru aprobarea Regulamentului privind recepția construcțiilor;
- ✓ Hotărârea de Guvern nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice

- ✓ H.C.L. nr.106/2021 privind aprobarea componentei și a regulamentului de funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism;
- ✓ H.C.L. nr.127/2021 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al Primăriei municipiului Constanța;
- ✓ H.C.L. nr.77/26.03.2021 privind aprobarea Regulamentului privind îmbunătățirea activității de gospodărie, protecția mediului, întreținerea și înfrumusețarea municipiului Constanța
- ✓ Alte acte normative care reglementează măsuri de punere în valoare a patrimoniului istoric, cultural sau arhitectural.

**Cap. IV. ETAPELE PROGRAMULUI MULTIANUAL PENTRU REALIZAREA LUCRĂRILOR DE PROTEJARE ȘI INTERVENȚIE ASUPRA CLĂDIRILOR SITUATE ÎN CENTRUL ISTORIC CONSTANȚA ȘI ALTE PERIMETRE CONSIDERATE PRIORITARE DE PE TERITORIULUI MUNICIPIULUI CONSTANȚA**

**4.1.** Lucrările de protejare și intervenție asupra clădirilor situate în centrul istoric Constanța înscrise în Lista Monumentelor Istorice (LMI), precum și alte perimetre considerate prioritare, urmează a se implementa, conform Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare și a Legii nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare:

- 1) inventarierea clădirilor monument istoric și a clădirilor cu valoare istorică, culturală sau arhitecturală situate în - zona de acțiune prioritară;
- 2) identificarea lucrărilor de protejare și intervenție ce trebuie executate pentru reabilitarea structural – arhitecturală a clădirilor din centrul istoric Constanța precum și alte perimetre considerate prioritare;
- 3) selecția și ierarhizarea clădirilor propuse pentru protejare și intervenție;
- 4) stabilirea procedurii de finanțare a lucrărilor de protejare și intervenție;
- 5) notificarea proprietarilor clădirilor din zona de acțiune prioritară, privind obligațiile și răspunderile legale;
- 6) stabilirea sancțiunilor aplicabile pentru neîndeplinirea/îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor care revin proprietarilor clădirilor;
- 7) inventarierea celorlalte clădiri monument istoric și a clădirilor cu valoare istorică, culturală, arhitecturală sau ambientală care nu au fost incluse în etapele anterioare, precum și cele de pe arterele principale sau alte zone ale orașului și parcurgerea etapelor 2) – 6);

**4.2.** În vederea corelării cu strategiile, planurile și proiectele de dezvoltare, precum și cu planurile de urbanism aprobate, privind inventarierea clădirilor monument istoric și a clădirilor cu valoare istorică, culturală, arhitecturală sau ambientală pentru efectuarea lucrărilor de protejare și intervenție, prezentul Program se actualizează ori de câte ori este necesar, prin hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Constanța.

**Cap. V. COORDONAREA PROGRAMULUI MULTIANUAL PENTRU REALIZAREA LUCRĂRILOR DE PROTEJARE ȘI INTERVENȚIE ASUPRA CLĂDIRILOR SITUATE ÎN CENTRUL ISTORIC CONSTANȚA PRECUM ȘI ÎN ALTE PERIMETRE CONSIDERATE PRIORITARE**

**5.1.** Pentru punerea în valoare a patrimoniului istoric, cultural sau arhitectural din centrul istoric Constanța, precum și alte perimetre considerate prioritare, Primarul Municipiului Constanța dispune constituirea **Comisiei de coordonare a**

**Programului de reabilitare a anvelopei clădirilor situate în centrul istoric Constanța** precum și alte perimetre considerate prioritare, denumită în cele ce urmează **Comisia**.

- 5.2. Comisia are în componență 9 membri (7 cu drept de vot și 2 consultanți cu specializare în domeniul arhitectură/ urbanism) fiind numită prin Dispoziția Primarului Municipiului Constanța.
- 5.3. Ședințele Comisiei vor fi conduse de un președinte, ales dintre membrii comisiei în cadrul primei întruniri. Tot în cadrul primei întruniri va fi desemnat și secretariatul comisiei ce va fi compus din 2 (două) persoane desemnate din cadrul Direcției Generale Urbanism și Patrimoniu.
- 5.4. Președintele comisiei va asigura convocarea acestuia și va prezenta membrilor comisiei, Referatele de Oportunitate întocmite/înaintate de secretariatul Comisiei. Comunicările secretariatului Comisiei vor fi înaintate în scris și pe mail la adresele stabilite de comun acord cu președintele Comisiei.
- 5.5. În baza Referatelor de Oportunitate, **Comisia formulează propuneri** ce urmează a fi **supuse spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Constanța**.
- 5.6. Fiecare membru al comisiei va semna o **declarație de imparțialitate**, potrivit modelului prevăzut în **Anexa nr. 1** la prezentul Program.
- 5.7. În exercitarea atribuțiilor sale, Comisia va urmări în cadrul fiecărei etape:
  - ✓ identificarea și inventarierea clădirilor și a proprietarilor acestora;
  - ✓ stabilirea zonelor de acțiune prioritară prin Arhitect - Șef;
  - ✓ selecția și ierarhizarea clădirilor propuse pentru protejare și intervenție;
  - ✓ stabilirea documentației cadru utilizată în derularea Programului;
  - ✓ notificarea proprietarilor clădirilor inventariate;
  - ✓ organizarea dezbaterilor cu proprietarii clădirilor pentru analiza situației tehnice, juridice, financiare și a obligațiilor/răspunderilor ce decurg din legi speciale în vederea identificării măsurilor necesare implementării Programului;
  - ✓ solicitarea deciziei proprietarului persoană juridică de drept privat luată prin hotărâre emisă în condițiile legii privind realizarea măsurilor notificate;
  - ✓ solicitarea acordului scris al proprietarului persoană fizică privind realizarea măsurilor notificate;
  - ✓ identificarea resurselor financiare destinate acoperirii costurilor lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor situate în perimetrul ce delimitează centrul istoric Constanța proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat, precum și proporția contribuției acestora;
  - ✓ evaluarea documentațiilor prezentate de persoanele fizice sau juridice de drept privat în vederea obținerii finanțării, propunerea priorităților și fundamentarea sumelor ce urmează a fi alocate din bugetul local în acest sens;
  - ✓ inițierea demersurilor legale pentru realizarea documentației tehnice necesară executării lucrărilor de protejare și intervenție;
  - ✓ inițierea demersurilor legale pentru autorizarea executării lucrărilor de protejare și intervenție;
  - ✓ inițierea demersurilor legale pentru executarea lucrărilor de protejare și intervenție;
  - ✓ monitorizarea și verificarea modului de realizare a lucrărilor de protejare și intervenție pe toată durata executării acestora;
  - ✓ asigurarea prezenței la recepția finalizării lucrărilor și la recepția finală, după expirarea perioadei de garanție de bună execuție de 5 ani de la data recepției la terminarea lucrărilor;
  - ✓ întocmirea, de către Direcția Județeană pentru Cultura Constanta, a Obligației de folosință pentru clădirile monument istoric, conform Legii nr. 422/2001;
  - ✓ transmiterea către proprietari a documentelor care completează cartea tehnică a construcției stabilite în funcție de etapele Programului (Obligație de folosință, proiect tehnic, alte asemenea);

- 5.8.** Pentru ducerea la îndeplinire a obligațiilor ce îi revin, Comisia, prin Arhitect-Şef, colaborează, în condițiile legii, cu toate instituțiile administrative la nivel local și/sau central și cu alte organizații și entități de specialitate abilitate în acest sens și/sau subordonate Consiliul Local al Municipiului Constanța.

## **Cap. VI. INVENTARIEREA CLĂDIRILOR ȘI IDENTIFICAREA PROPRIETARILOR DIN ZONA DE ACȚIUNE PRIORITARĂ**

- 6.1.** Zona de acțiune a programului este constituită din: **zona Peninsulară** (între str. Termele Romane/Str. Traian la V, Bd. Elisabeta la S, Marea Neagră/Plaja Modern la E și Bd. Ferdinand la N); **situl urban „Zona Comercială Centrală”** (între Bd. Ferdinand la S, str. Ștefan cel Mare la N, Marea Neagră/Plaja Modern la E, str. Mihai Viteazu la V); **situri urbane protejate din zona centrală** (între str. Ștefan cel Mare la S, Bd. Mamaia la N, str. Mihai Viteazu la V și strada Mihai Eminescu la E).
- 6.2.** În vederea contactării proprietarilor clădirilor inventariate la pct. 6.1., se vor utiliza datele menționate în **Tabelul proprietarilor de clădiri din zona de acțiune prioritară – Anexa nr. 2**. Datele din tabel cuprind localizarea clădirii și numărul administrativ din nomenclatorul stradal, iar acestea nu reprezintă informații cu caracter personal.
- 6.3.** În cazul în care clădirea pune în pericol sănătatea, viața, integritatea fizică și siguranța populației sau alte situații după caz, Comisia poate propune, prin referate de oportunitate, includerea în Program anterior etapei în care este inclusă clădirea.

## **Cap. VII. IDENTIFICAREA LUCRĂRILOR DE PROTEJARE ȘI INTERVENȚIE**

- 7.1.** În scopul stabilirii stării tehnice a clădirii din punctul de vedere al asigurării cerințelor esențiale de calitate a construcțiilor, în principal a cerințelor esențiale "rezistență mecanică și stabilitate", "securitate la incendiu" și "siguranță în exploatare" se va întocmi "**Nota tehnică de constatare**" al cărei conținut cadru este prezentat în **Anexa nr. 3** la prezentul Program.
- 7.2.** "Nota tehnică de constatare" se elaborează de către specialiștii contractați, prin evaluare calitativă pe baza examinării directe, la fața locului, a clădirii, conform reglementărilor tehnice în vigoare din domeniul construcțiilor.
- 7.3.** Autoritățile administrației publice locale pot sprijini financiar acoperirea costurilor lucrărilor de protejare și de intervenție asupra clădirilor, situate în centrul istoric Constanța și alte perimetre considerate prioritare, aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat sau în administrarea asociațiilor de proprietari, în următoarele situații de interes public:
- ✓ punerea în siguranță și scoaterea imediat din pericol a imobilului;
  - ✓ reabilitarea anvelopei imobilului;
  - ✓ reabilitarea componentelor artistice ale imobilului;
  - ✓ reabilitarea componentei urbane a imobilului;
  - ✓ punerea în valoare a componentelor structurale, arhitecturale, artistice și arheologice ale imobilului;
  - ✓ reintegrarea în circuitul socio-economic și cultural-turistic a imobilului.

## **Cap. VIII. NOTIFICAREA PROPRIETARILOR CLĂDIRILOR PRIVIND OBLIGAȚIILE ȘI RĂSPUNDERILE LEGALE**

- 8.1.** Comisia de coordonare a Programului de reabilitare a anvelopei clădirilor situate în centrul istoric Constanța și alte perimetre considerate prioritare, prin Arhitect Șef și Compartimentul Protecție și Intervenție asupra Patrimoniului, va transmite către



proprietarii clădirilor, notificarea privind obligativitatea implicării în derularea Programului, conform actelor normative în vigoare.

**8.2. (1) Notificarea** proprietarilor conform prezentului Program se transmite personal sau prin poștă cu confirmare de primire în baza Tabelului cu proprietarii – Anexa nr. 2 la Program, și cuprinde în principal:

- ✓ facilitățile acordate în cadrul Programului conform cu cele prevăzute de legislația de specialitate și reglementările aprobate în acest sens;
- ✓ elemente privind respectarea unor caracteristici prevăzute în documentele privind regenerarea urbană a zonei peninsulare: "Ghid regenerare urbana\_Peninsula", "Analiza fondului construit\_Peninsula", elaborate de Banca Mondială ( <http://www.primaria-constant.ro/primarie/urbanism> ).
- ✓ termenul general sau, după caz, termenul specific stabilit pentru executarea lucrărilor;
- ✓ răspunderile și sancțiunile aplicabile în cazul neîndeplinirii/îndeplinirii necorespunzătoare a obligațiilor;
- ✓ nota tehnică de constatare întocmită de către ingineri experți tehnici atestați conform prevederilor legale în vigoare, prin grija Compartimentului de Protecție și Intervenție asupra Patrimoniului.

**(2) Notificarea proprietarilor** din zona de acțiune prioritară se realizează conform **Anexei nr. 4** – privind proprietarii din clădirile monument istoric conform Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare sau **Anexei 4A** – privind proprietarii clădirilor pe baza selecției și ierarhizării conform Legii nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare.

**8.3.** Proprietarii de clădiri notificați, își dau acordul pe imobil, ori după caz, hotărâsc, în condițiile legii, în termenul stabilit prin notificare, stabilind în funcție de situația imobilului, astfel:

- ✓ realizarea măsurilor notificate;
- ✓ suportarea costurilor pentru realizarea măsurilor notificate, din resurse financiare proprii caz în care vor proceda la executarea lucrărilor de protejare și intervenție în surse proprii cu respectarea termenului impus prin notificare;
- ✓ accesarea finanțării acordate în acest sens de autoritățile administrației publice locale, caz în care vor înainta acestora o **solicitare de finanțare** – conform prezentului Program;
- ✓ constituirea unei garanții imobiliare în favoarea autorității administrației publice locale conform reglementărilor prezentului Program;
- ✓ întocmirea documentației tehnice care va sta la baza executării lucrărilor de protejare și intervenție;
- ✓ desemnarea unui reprezentant legal în relația cu autoritățile administrației publice locale/alte persoane fizice sau juridice în scopul realizării lucrărilor de protejare și intervenție ce trebuie executate pentru reabilitarea structural – arhitecturală a clădirilor;
- ✓ înscrierea în Cartea Funciară a mențiunii privind „Obligația de folosință a imobilului” în conformitate cu documentele justificative și a legislației în vigoare emise în acest sens;
- ✓ suportarea contravalorii cheltuielilor realizate cu documentația tehnică, în cazul nerespectării termenului legal de executare a lucrărilor, raportat la cota parte de proprietate deținută în cadrul imobilului;
- ✓ rambursarea sumelor decontate de autoritățile administrației publice locale inclusiv costul documentației tehnice în cazul nefinalizării lucrărilor din vina exclusivă a acestora, în termenul stabilit de actul normativ la data somației comunicate în acest sens, sume stabilite prin raportarea la cota parte de proprietate deținută în cadrul imobilului;

- ✓ desemnarea unui reprezentant legal în vederea contractării lucrărilor de protejare și intervenție, monitorizare și verificarea modului de realizare a lucrărilor pe toată durata executării acestora;
  - ✓ desemnarea și mandatarea unui reprezentant legal pentru recepția finalizării lucrărilor și la recepția finală, după expirarea perioadei de garanție de bună execuție de 5 ani de la data recepției la terminarea lucrărilor.
- 8.4.** Proprietarii notificați au obligația de a îndeplini formalitățile de cadastru și publicitate imobiliară pe cheltuială proprie.
- 8.5.** Proprietarii notificați au obligația de a transmite Comisiei de coordonare a Programului de reabilitare a anvelopei clădirilor situate în centrul istoric Constanța acordul pe imobil ori după caz, hotărârea luată în condițiile legii, conform prevederilor pct. 8.3., în termen de maxim 60 de zile calendaristice de la data primirii notificării.
- 8.6.** În cazul în care proprietarii notificați nu depun acordul în termenul specificat în notificare, Comisia va consemna ca fiind un refuz al efectuării lucrărilor de protejare și intervenție și va propune aplicarea prevederilor Legii nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare, cu măsurile cuprinse în prezentul Program.

## **Cap. IX. SELECȚIA ȘI IERARHIZAREA CLĂDIRILOR PROPUSE PENTRU PROTEJARE ȘI INTERVENȚIE**

- 9.1.** Selecția și ierarhizarea clădirilor cuprinse în prezentul Program, conform Cap. VI, privind Inventarierea clădirilor propuse pentru lucrări de protejare și intervenție, se va realiza după cum urmează:
- a.** conform punctajului obținut prin aplicarea **Criteriilor de evaluare**, specificate în **Anexa nr. 5** la prezentul Program, pentru clădirile ce intră sub incidența Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare;
  - b.** în baza referatului de oportunitate al Comisiei, pentru clădirile situate în zona de acțiune prioritară, ca urmare a netransmiterii acordului, situație considerată refuz privind realizarea lucrărilor de protejare și intervenție;
  - c.** alte situații prevăzute de reglementări locale, după caz.
- 9.2.** Ierarhizarea clădirilor cuprinse în prezentul Program, conform Cap. VI, are în vedere aspecte privind starea de degradare respectiv al îndeplinirii cerințelor esențiale "rezistență mecanică și stabilitate", "securitate la incendiu" și "siguranță în exploatare" conform reglementărilor tehnice în vigoare din domeniul construcțiilor și se va realiza, având la bază consemnările din "Nota tehnică de constatare" și a documentelor justificative întocmite de specialiști atestați sau instituții abilitate din domeniul construcțiilor, după caz.
- 9.3. (1)** În cazul în care, pe parcursul implementării prezentului Program, se constată că există impedimente certe privind realizarea lucrărilor de protejare și intervenție în baza Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare pentru o clădire menționată la Cap. VI, Comisia de coordonare a Programului va propune spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Constanța, măsurile de continuare a demersului și de realizare a lucrărilor de protejare și intervenție în baza Legii nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare.
- (2)** Prin sintagma „impedimente certe”, în înțelesului prezentului Program, se definesc următoarele situații:
- netransmiterea acordului privind realizarea măsurilor notificate în concordanță cu prevederile prezentului Program;

- neînceperea lucrărilor de intervenție și protejare, datorită neîncheierii contractelor de execuție a lucrărilor/contractelor de finanțare și de garanție imobiliară;
- nefinalizarea lucrărilor de intervenție și protejare în termenul prevăzut de art. 9 din Legea nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare.
- alte măsuri identificate la clădirile din zona de acțiune prioritară definită la pct. 6.1. și care necesită intervenții de urgență prevăzute de actele normative în vigoare la data aplicării acestora.

**9.4.** Pentru situația menționată la pct. 9.3. alin (1), prin hotărârea Consiliului Local se vor stabili măsurile necesare în vederea realizării lucrărilor de protejare și intervenție și a recuperării de la proprietari notificați a cheltuielilor efectuate de la bugetul local de către Municipiul Constanța, în baza prezentului Program.

## **Cap. X. CONTRIBUȚIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA LA ACOPERIREA COSTURILOR LUCRĂRILOR DE PROTEJARE ȘI DE INTERVENȚIE**

- 10.1.** Municipiul Constanța poate sprijini financiar, prin contribuție financiară sau preluarea cheltuielilor pentru realizarea lucrărilor de protejare și de intervenție asupra clădirilor cuprinse în prezentul Program, conform Cap. VI., prin alocări bugetare anuale.
- 10.2. (1)** Primăria municipiului Constanța va urmări execuția lucrărilor prin contractarea serviciilor de asistență tehnică - dirigenție de șantier, în limita fondurilor aprobate anual cu aceasta destinație. Compartimentul Protecție și Intervenție asupra Patrimoniului va transmite către proprietari Notificarea însoțită de modelul Notei tehnice de constatare.
- (2)** Documentațiile tehnice depuse în vederea obținerii Autorizației de Construire vor fi înregistrate cu prioritate la Centrul de Informare Cetățeni și nu comportă plata taxelor aferente avizelor necesare în acest sens.
- 10.3.** Pot beneficia de sprijin financiar în cuantumul contribuției din partea autorității administrației publice locale prevăzută la pct. 10.1., persoanele fizice sau juridice de drept privat care pot asigura cota parte de 50% din valoarea lucrărilor de intervenție și protejare sau asociații de proprietari care fac dovada existenței unui fond de reabilitare al imobilului – proprietari în cotă parte ai clădirilor monument istoric, clasate sau în curs de clasare pe LMI sau clădirile selectate din cadrul zonei de acțiune prioritară cuprinse în prezentul Program, conform Cap. VI. care își dau **Acordul conform Anexei 6** sau după caz, în funcție de situația imobilului, hotărâsc în condițiile legii realizarea lucrărilor de protejare și intervenție.
- 10.4.** Municipiul Constanța va contribui și/sau va prelua cheltuielile privind executarea lucrărilor de protejare și de intervenție asupra clădirilor cuprinse în prezentul Program, conform Cap. VI. distinct pentru imobilele ce intră sub incidența Legii 422/2001 privind monumentele istorice, cu modificările și completările ulterioare și cele selectate conform Legii nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare.
- 10.5.** Municipiul Constanța **va stabili în ce condiții** va contribui financiar la acoperirea costurilor pentru întocmirea Notei tehnice de constatare, a documentației tehnice, servicii de dirigenție de șantier și/sau de executare a lucrărilor de protejare și intervenție în cazul clădirilor ai căror proprietari notificați se află în una din următoarele situații:
- 1.** nu își dau acordul și/sau nu hotărâsc în condițiile legii, după caz, în conformitate cu prevederile Codului Civil și a Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor;

2. nu transmit Comisiei acordul ori după caz, hotărârea, conform termenului de maxim 60 de zile calendaristice de la data primirii notificării din prezentul Program;
3. nu încheie Contractul de Garanție Imobiliară în formă autentică, conform prevederilor din prezentul Program;
4. nu încheie Contractul de Finanțare sau Contractul subsecvent de execuție conform prevederilor din prezentul Program;
5. nu respectă dispozițiile/termenele impuse prin documentele justificative emise de autoritățile administrației publice locale/instituțiile abilitate în acest sens;
6. nu se află în zona de acțiune prioritară menționată în Program, la momentul solicitării.

**Cap. X.A. Finanțarea lucrărilor de protejare și intervenție conform Legii 422/2001 privind monumentele istorice cu modificările și completările ulterioare, respectiv conform Legii nr. 153/2011 cu modificările și completările ulterioare, pentru cladirile monumente istorice clasate LMI, precum și pentru clădiri ce constituie o mărturie cultural-istorică semnificativă din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic.**

- (1) În cazul clădirilor ai căror proprietari și-au **dat acordul** pentru executarea lucrărilor de protejare și intervenție **din surse proprii**, cu respectarea condițiilor și a termenului impus prin Notificare, Municipiul Constanța va sprijini financiar realizarea acestora din alocări bugetare pentru acoperirea următoarelor costuri:
  - a) contravaloarea documentației tehnice care va sta la baza executării lucrărilor de protejare și intervenție, a serviciilor de asistență tehnică - dirigenție de șantier și a taxelor aferente avizelor pentru obținerea Autorizației de construire;
  - b) 20% din valoarea facturilor decontate executantului lucrărilor - sub formă de "grant" - finanțare nerambursabilă acordată de autoritatea administrației publice finanțatoare în cadrul prezentului Program. Sumele menționate se vor deconta executantului în baza facturilor fiscale emise de acesta autorității publice finanțatoare, documente justificative ce vor fi emise în baza situațiilor de lucrări întocmite conform prevederilor legale în vigoare;
  - c) 80 % din valoarea facturilor decontate executantului lucrărilor - din surse proprii ale proprietarilor, conform angajamentului de plată încheiat în formă autentică. Sumele menționate se vor deconta autorității administrației publice, eşalonat până la finalizarea lucrărilor, în baza unui contract subsecvent, conform documentelor justificative ce vor fi emise prin situațiile de lucrări întocmite.
- (2) În cazul clădirilor ai căror proprietari și-au **dat acordul** pentru executarea lucrărilor de protejare și intervenție **prin accesarea finanțării acordate în acest sens de autoritățile administrației publice locale**, Municipiul Constanța va sprijini financiar realizarea acestora prin alocări bugetare pentru acoperirea următoarelor costuri:
  - a) contravaloarea documentației tehnice care va sta la baza executării lucrărilor de protejare și intervenție a serviciilor de asistență tehnică - dirigenție de șantier și a taxelor aferente avizelor pentru obținerea Autorizației de construire;
  - b) 20% din valoarea facturilor decontate executantului lucrărilor - sub formă de "grant" - finanțare nerambursabilă acordată de autoritatea

publică finanțatoare în cadrul prezentului Program. Sumele menționate se vor deconta executantului în baza facturilor fiscale emise de acesta autorității publice finanțatoare, documente justificative ce vor fi emise în baza situațiilor de lucrări întocmite conform prevederilor legale în vigoare ;

- c) 80% din valoarea facturilor decontate executantului lucrărilor – sub formă de contribuție financiară - finanțare rambursabilă acordată de autoritatea publică finanțatoare în cadrul prezentului Program. Sumele menționate se vor deconta executantului în baza facturilor fiscale emise de acesta autorității publice finanțatoare, documente justificative ce vor fi emise în baza situațiilor de lucrări întocmite conform prevederilor legale în vigoare.
- (3) În cazul clădirilor ai căror proprietari și-au **dat acordul** pentru executarea lucrărilor de protejare și intervenție **din surse proprii**, cu respectarea condițiilor din Notificare și din Contractul de execuție lucrări, Municipiul Constanța va sprijini financiar realizarea acestora prin alocări bugetare pentru acoperirea costurilor, **cu obligativitatea rambursării sumelor în procent de 100%** din valoarea facturilor decontate executantului lucrărilor, în baza Contractului subsecvent de execuție conform **Anexei nr. 11** la prezentul Program. Procedura de rambursare a sumelor specificate în Contractul subsecvent de servicii și execuție se coroborează, după caz, pe fiecare imobil, cu prevederile Contractului de finanțare din prezentul Program.

**Cap. X.B. Finanțarea sau preluarea costurilor lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor conform Legii nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare;**

- (1) Municipiul Constanța, conform Legii nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare, poate asigura prin bugetul local, în limita fondurilor aprobate anual cu aceasta destinație, **preluarea parțială sau integrală a cheltuielilor aferente lucrărilor de intervenție și protejare în situația în care refuză executarea lucrărilor de intervenție** în condițiile și la termenele notificate, sau dacă lucrările de intervenție necesare nu au fost executate sau au fost începute, dar nu au fost finalizate, în termenele notificate.
- (2) Municipiul Constanța, conform Legii 422/2001 privind monumentele istorice cu modificările și completările ulterioare, poate asigura prin bugetul local, în limita fondurilor aprobate anual cu aceasta destinație, cofinanțarea lucrărilor de intervenție și protejare la clădirile situate în centrul istoric Constanța, prin contribuție financiară rambursabilă acordată proprietarilor/asociațiilor de proprietari care solicită în scris și în termenul notificat acest sprijin.
- (3) Clădirile/unitățile individuale pentru care se va acorda finanțare rambursabilă și/sau pentru care vor fi preluate costurile lucrărilor de protejare și intervenție de la bugetul local, conform Legii 422/2001 privind monumentele istorice cu modificările și completările ulterioare, respectiv a Legii nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare, se stabilesc prin Hotărâre de Consiliu Local, conform etapelor și criteriilor de

selecție din prezentul Program, cu monitorizare de către Compartimentul Protecție și Intervenție asupra Patrimoniului.

- (4) Municipiul Constanța, în scopul sprijinirii proprietarilor clădirilor aflate în centrul istoric Constanța, sau după caz, situate în zona de acțiune prioritară selectată conform prezentului Program, poate asigura prin bugetul local, în limita fondurilor aprobate anual cu această destinație următoarele fonduri:
- a) **grant** - ce cuprinde contravaloarea **documentației tehnice** care va sta la baza executării lucrărilor de protecție și intervenție, a serviciilor de asistență tehnică - **dirigenție de șantier și a taxelor aferente avizelor** pentru obținerea Autorizației de construire;
  - b) **50% - din valoarea lucrărilor de intervenție și protecție - sub formă de contribuție financiară rambursabilă** acordată de autoritatea publică finanțatoare conform Legii 422/2001 privind monumentele istorice cu modificările și completările ulterioare și a condițiilor specificate în prezentul Program;
  - c) **50% - din valoarea lucrărilor de intervenție și protecție cu plata către constructor - condiționat de existența unui fond de reabilitare în acest sens și de plata lucrărilor până la recepția la terminarea lucrărilor.** Suma privind cota parte ce revine proprietarilor va fi recuperată din fondurile disponibilizate în favoarea autorității publice locale, în caz contrar, sumele vor fi recuperate sub formă de taxă pentru creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor;
- (5) Selecția clădirilor pentru care se va acorda contribuția financiară conform alin. (4) se va aproba prin Hotărâre de Consiliu Local, distinct pentru fiecare clădire sau unitate individuală și, în baza referatului de oportunitate al Comisiei.
- (6) Hotărârea de Consiliu Local va avea la bază și referatul de oportunitate al Comisiei, prin care se va propune modul de recuperare de la proprietarii notificați a costurilor lucrărilor de protecție și intervenție de la bugetul local, la clădirile selectate conform Legii nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare.
- (7) Proprietarii clădirilor pentru care se va întocmi documentația tehnică și pentru care se va acorda contribuția financiară rambursabilă conform alin. (4) își vor da acordul în vederea realizării din surse proprii a lucrărilor de protecție și intervenție și vor face dovada existenței sumelor necesare, de până la 50% din valoarea lucrărilor, cu respectarea termenelor stabilite de actele normative în vigoare.
- (8) Facilitățile din prezentul Program sau alte acte normative locale, se vor acorda proprietarilor numai dacă lucrările au fost recepționate conform Autorizației de Construire și au fost realizate cu respectarea Regulamentului de intervenție aferent zonei de acțiune prioritară - **Anexa nr. 8** din prezentul Program.

## **Cap. XI. CONSTITUIREA DE GARANȚII PRIVIND FINANȚAREA LUCRĂRILOR DE PROTEJARE ȘI INTERVENȚIE DE CĂTRE MUNICIPIUL CONSTANȚA**

**11.1.** Acordarea sprijinului financiar în cuantumul **contribuției autorității administrației publice locale, conform Legii 422/2001 privind monumentele istorice cu modificările și completările ulterioare**, este condiționată de constituirea unei garanții imobiliare conform legii, prin încheierea unui Contract de Garanție Imobiliară, individual, cu proprietarii de clădiri în formă

autentică în cazul finanțării acordate de Municipiul Constanța, raportat la valoarea sumelor prevăzute în contractul privind lucrările de protejare și intervenție.

- 11.2.** Contractul de garanție imobiliară se încheie individual, la valoarea aferentă cotei părți de proprietate, pe o perioadă de 10 ani, conform legii, cu posibilitatea diminuării valorii de ipotecă la data plății contribuției financiare rambursate alocate de Municipiul Constanța, împreună cu dobânzile aferente, situație în care se va încheia un act adițional la contract pentru diminuarea valorii ipotecii până la nivelul contribuției financiare nerambursabile, cu mențiunea interdicției de înstrăinare, grevare și dezmembrare a imobilul.
- 11.3.** În cazul în care proprietarii notificați în baza Legii nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare, refuză executarea lucrărilor de intervenție în condițiile și la termenele notificate, sau dacă lucrările de intervenție necesare nu au fost executate sau au fost începute, dar nu au fost finalizate, în termenele notificate, se va solicita Consiliului Local aprobarea executării de către Municipiul Constanța a lucrărilor de intervenție, în numele și pe cheltuiala proprietarilor notificați, cu condiția constituirii dreptului de creanță și a recuperării cheltuielilor de la proprietarii notificați, în condițiile legii.
- 11.4. (1)** Cuantumul cheltuielilor efectuate de către autoritatea administrației publice locale, în numele și pe cheltuiala proprietarilor notificați, aflat în situația prevăzută la pct. 11.3., pentru executarea lucrărilor de protejare și intervenție, se consemnează într-un înscris, ce constituie titlu de creanță, în care se stabilesc inclusiv termenele de plată a sumei datorate de către deținătorii notificați.
- (2)** Înscrisul care constituie titlu de creanță devine titlu executoriu la expirarea termenului de plată prevăzut în acesta.
- 11.5.** Deținătorul nemulțumit de cuantumul sumei datorate în înscrisul ce constituie titlu de creanță poate formula contestație în condițiile Legii nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare.
- 11.6.** Decizia prin care se soluționează contestația se comunică contestatarului și poate fi atacată la instanța judecătorească competentă în condițiile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.
- 11.7.** În situația înstrăinării, grevării și dezmembrării imobilului – fără acord prealabil al autorității publice finanțatoare înainte de împlinirea perioadei de 10 ani de la constituirea garanției imobiliare la clădirile monument istoric, finanțarea nerambursabilă în procent de 20% din valoarea finală a lucrărilor acordată din bugetul local al municipiului Constanța, se recuperează în totalitate de la Beneficiar, împreună cu dobânzile legale aferente.
- 11.8.** În situația neachitării sumelor prevăzute în contractul de garanție sau în cazul înstrăinării, grevării și dezmembrării imobilului, fără acord prealabil al autorității publice finanțatoare, înainte de data restituirii integrale a sumelor, Finanțatorul va proceda la recuperarea finanțării rambursabile acordate prin executarea Contractului de Garanție Imobiliară.
- 11.9.** Valoarea contractului de garanție imobiliară se actualizează, la solicitarea autorității administrației publice locale, în termen de 30 de zile calendaristice de la data întocmirii Procesului Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor raportat la valoarea sumelor decontate ce revin în cotă parte proprietarilor și care va fi menționată în acte adiționale la Contractul de finanțare și Contractul de garanție imobiliară.
- 11.10. (1)** În vederea constituirii garanției imobiliare în favoarea Municipiului Constanța, proprietarii, beneficiari de sprijin financiar conform prezentului Program, pot solicita Comisiei, constituirea garanției imobiliare pe un alt imobil cu valoare echivalentă cu cea care face obiectul prezentului Program.
- (2)** Comisia, prin referatul de oportunitate va propune spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului, transferul titlului de creanță pe un alt imobil.

**11.11.** În vederea implementării prezentului Program, privind mențiunile în registrul de publicitate imobiliară, primăria municipiului Constanța, va sprijini financiar costurile decontate instituțiilor/persoanelor abilitate cu titlu de onorarii, taxe, sau alte costuri aferente accesării finanțării (onorarii notariale, înscrieri în Cartea Funciară, alte asemenea) în vederea constituirii garanției imobiliare pentru o perioadă de 10 ani, în favoarea Municipiului Constanța.

## **Cap. XII ACORDAREA ȘI RAMBURSAREA FINANȚĂRII conform Legii 422/2001 privind monumentele istorice cu modificările și completările ulterioare**

- 12.1.** Concomitent cu încheierea Contractului de Garanție Imobiliară (ipotecă) prevăzut la pct. 11.1., conform modelului din **Anexa nr. 10**, se încheie și **Contractul de Finanțare** conform modelului prevăzut în **Anexa nr. 9** la prezentul Program.
- 12.2.** Contractul de Finanțare se încheie, individual, cu proprietarii de clădiri care au depus acordul din **Anexa nr. 6** sau după caz, o **solicitare de finanțare** – conform formularului prezentat în **Anexa nr. 7** la prezentul Program, la nivelul sumelor prevăzute în anexa la documentația tehnică, urmând a se actualiza în termen de 30 de zile calendaristice de la data Întocmirii Procesului Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor raportat la valoarea sumelor decontate ce revin în cotă parte proprietarilor.
- 12.3.** Finanțarea va fi restituită autorității publice finanțatoare în termen de 5 ani (60 de luni) în tranșe lunare egale, începând cu data de întâi a lunii următoare încheierii Procesului Verbal de Recepție la Terminarea Lucrărilor.
- 12.4.** Beneficiarii finanțării au o perioadă de grație pentru rambursarea sumelor cuprinsă între data încheierii Contractului de Finanțare și data de întâi a lunii următoare încheierii Procesului Verbal de Recepție la Terminarea Lucrărilor.
- 12.5.** Sumele datorate de titularii contractelor de finanțare, având ca obiect recuperarea cotelor părți din valoarea lucrărilor de protejare și intervenție executate se achită lunar, până în data de 25 a fiecărei luni pentru luna anterioară conform facturilor emise de autoritatea publică finanțatoare.
- 12.6.** Sumele datorate de titularii contractelor de finanțare se indexează, de drept, anual, cu indicii de inflație prognozată aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local al municipiului Constanța, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor conform indicelui de inflație real comunicat de Institutul Național de Statistică. Baza de calcul a indexării o reprezintă luna Decembrie a anului în care se întocmește Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor / se întocmesc documentele justificative din care reiese valoarea finală a lucrărilor.
- 12.7.** Pentru a putea efectua plăți anticipate în contul sumelor înscrise în contractele de finanțare titularii acestora au obligația manifestării în scris a acestei intenții printr-o solicitare depusă la sediul Primăriei Municipiului Constanța, bd. Tomis nr. 51.
- 12.8.** Pentru plata cu întârziere a sumelor facturate autoritatea publică finanțatoare va calcula/stabili/percepe majorări de întârziere/creanțe bugetare accesorii în cuantum legal stabilit pentru creanțe fiscale.
- 12.9.** Pentru recuperarea sumelor facturate autoritatea publică finanțatoare va proceda la inițierea măsurilor de executare silită prevăzute în Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare,.
- 12.10.** Sumele achitate de titularii contractelor finanțare vor fi utilizate/virate pentru reîntregirea creditelor bugetare destinate acoperirii costurilor lucrărilor de protejare și de intervenție asupra clădirilor cuprinse în prezentul Program.
- 12.11.** Autoritatea publică finanțatoare poate solicita rezilierea Contractelor de Finanțare de plin drept, fără a fi necesară intervenția instanței de judecată, în termen de 30 zile calendaristice de la data comunicării notificării prin care beneficiarului i s-a adus la cunoștință ca nu și-a îndeplinit obligațiile contractuale.



**12.12.** În cazul rezilierii Contractului de Finanțare ca urmare a neîndeplinirii clauzelor contractuale, beneficiarul finanțării este obligat să returneze autorității publice finanțatoare, în termen de 30 de zile calendaristice, sumele decontate de aceasta în contul lucrărilor de protejare/intervenție împreună cu majorările de întârziere în cuantumul legal stabilit pentru creanțe fiscale.

### **Cap. XIII. COFINANȚAREA SAU PRELUAREA CHELTUIELILOR LUCRĂRILOR DE PROTEJARE ȘI INTERVENȚIE CONFORM LEGII NR. 153/2011 PRIVIND MĂSURI DE CREȘTERE A CALITĂȚII ARHITECTURAL-AMBIENTALE A CLĂDIRILOR, CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE**

- 13.1.** În cazul în care proprietarul/propietarii notificați conform prezentului Program **transmit acordul scris în termenul notificat** (60 de zile de la primirea notificării), Comisia de coordonare a Programului va întocmi referatul de oportunitate prin care va propune Consiliului Local acordarea **contribuției financiare rambursabile de 50% din valoarea lucrărilor de execuție pentru realizarea lucrărilor de protejare și intervenție aferente clădirii selectate din centrul istoric care nu sunt clasate distinct ca monument istoric.**
- 13.2.** Acordarea contribuției financiare privind executarea lucrărilor de protejare și intervenție la clădirile/unitățile individuale se va realiza condiționat de semnarea contractelor de finanțare și ipotecă și dacă proprietarii/asociația de proprietari fac dovada că au constituit un fond de reabilitare în valoare de până la 50% din valoarea lucrărilor de protejare și intervenție, pe care să-l disponibilizeze exclusiv în acest scop autorității publice locale.
- 13.3.** Contravaloarea executării lucrărilor de intervenție și protejare se va asigura de către Municipiul Constanța și proprietari pe durata realizării lucrărilor, în baza situațiilor de lucrări, până la recepția la terminarea lucrărilor, conform documentelor justificative întocmite de executantul lucrării.
- 13.4. (1)** Sumele avansate de autoritatea publică locală, sub formă de contribuție rambursabilă Cap. XB, alin. (4) lit. b, vor fi restituite de proprietari pentru cota parte indiviză ce o dețin din imobil, sub formă de rate lunare pe o perioadă de 5 ani, după recepția la terminarea lucrărilor.
- (2)** Sumele avansate de autoritatea publică locală din fondul de reabilitare, Cap. XB, alin. (4) lit. c, se vor retrage din contul special, pe măsura efectuării plăților către constructor, în baza situațiilor de lucrări aprobate, până la recepția la terminarea lucrărilor.
- 13.5.** În situația în care sumele avansate de către autoritatea publică locală menționate la pct. 13.4., NU vor fi recuperate la termenele stabilite, se va propune prin Hotărâre de Consiliu Local, pentru fiecare proprietar, respectiv clădire/unitate individuală, instituirea unei taxe pentru creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor, stabilite în condițiile Legii nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare.
- 13.6. (1)** Taxa privind recuperarea sumelor avansate de către autoritatea publică locală pentru lucrările de intervenție și protejare, se instituie la data recepției la terminarea lucrărilor, conform sumelor rămase de rambursat pe o perioadă de maxim 5 ani din anul fiscal următor expirării perioadei de rambursare, perioadă menționată în contractul de finanțare.
- (2)** Taxa pentru creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor se urmărește și se execută în condițiile Legii nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare, de către organele fiscale ale autorităților administrației publice locale.

- 13.7.** În cazul în care proprietarul/prorietarii notificați conform prezentului Program nu transmit acordul scris în termenul notificat (60 de zile de la primirea notificării) sau dacă lucrările de intervenție necesare nu au fost executate sau au fost începute, dar nu au fost finalizate, în termenele notificate, Municipiul Constanța, prin Comisia de coordonare a Programului va întocmi referatul de oportunitate prin care va propune Consiliului Local aplicarea prevederilor Legii nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare, realizarea lucrărilor de protejare și intervenție aferente clădirii și recuperarea sumelor de la proprietarii notificați.
- 13.8.** Condițiile de preluare a cheltuielilor privind executarea lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor, precum și măsurile necesare în vederea recuperării de la proprietarii notificați a cheltuielilor efectuate de la bugetul local se stabilesc de la caz la caz și se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Constanța, pentru fiecare clădire, în conformitate cu Legea nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare.
- 13.9.** Cuantumul cheltuielilor efectuate din bugetul local de către Municipiul Constanța, în numele și pe cheltuiala proprietarilor notificați, privind executarea lucrărilor de intervenție, se consemnează într-un înscris, ce constituie titlu de creanță, în care se stabilesc inclusiv termenele de plată a sumei datorate de către proprietarii notificați.
- 13.10.** Cuantumul cheltuielilor specificate la pct. 13.9 cuprind sume alocate de la bugetul local referitoare la întocmirea documentației tehnice și avizarea acesteia pentru obținerea Autorizației de Construire, efectuarea lucrărilor de protejare și intervenție, precum și cele de realizare a recepției finale și a înscrierii dreptului de creanță în favoarea Municipiului Constanța.
- 13.11.** Recuperarea de la proprietarii notificați a cheltuielilor efectuate de la bugetul local, aferente fiecărei clădiri, va cuprinde în totalitate cuantumul sumelor specificate la pct. 13.10 din prezentul Program.

#### **Cap. XIV. DECONTAREA COSTULUI LUCRĂRILOR DE PROTEJARE ȘI INTERVENȚIE CONFORM PROGRAMULUI**

- 14.1.** Decontarea costului lucrărilor de protejare și intervenție va fi efectuată și ca urmare a verificării la recepția lucrărilor a respectării condițiilor prevăzute în **Regulamentul de intervenție aferent clădirilor din zona de acțiune prioritară** de la Cap. VI. – **Anexa nr. 8** la prezentul Program.
- 14.2.** Regulamentul de intervenție are la bază prevederile speciale din documentele privind regenerarea urbană a zonei peninsulare elaborate în baza Acordului de asistență tehnică dintre municipiul Constanța și Banca Mondială aprobat prin H.C.L. nr. 292/29.09.2017: "Ghid regenerare urbana\_Peninsula", "Analiza fondului construit\_Peninsula" (<http://www.primaria-constanta.ro/primarie/urbanism>).
- 14.3.** Autoritatea administrației publice finanțatoare va proceda la decontarea sumelor datorate în baza facturilor fiscale emise de executantul lucrărilor desemnat conform Contractului de Execuție, documente justificative ce vor fi emise în baza situațiilor de lucrări întocmite conform prevederilor legale în vigoare și în concordanță cu cele eligibile din Program.
- 14.4.** Contractele de execuție urmează a fi încheiate între executantul desemnat al lucrărilor de protejare și intervenție, reprezentantul legal desemnat al beneficiarilor/prorietarilor și autoritatea publică finanțatoare.
- 14.5.** Autoritatea administrației publice finanțatoare va deține atât calitatea de beneficiar cât și de finanțator în cadrul contractului de finanțare, urmând a supune spre

aprobare Consiliului Local al Municipiului Constanța decontarea următoarelor sume:

**a) clădiri monument istoric clasate cu cod distinct în Lista Monumentelor Istorice precum și clădiri ce constituie o mărturie cultural-istorică semnificativă din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic**

- 20% din contravaloarea lucrărilor executate - în cazul imobilelor ai căror proprietari și-au dat acordul pentru executarea lucrărilor de protejare și intervenție din surse proprii cu respectarea termenului impus prin Notificare,
- 100% din contravaloarea lucrărilor executate - în cazul imobilelor ai căror proprietari și-au dat acordul pentru executarea lucrărilor de protejare și intervenție prin accesarea finanțării acordate în acest sens de autoritățile administrației publice locale, din care 20% - grant nerambursabil și 80% finanțare rambursabilă;

**b) clădiri situate în centrul istoric Constanța, în zona de protecție a monumentelor istorice și cuprinse în zona de acțiune prioritară:**

- 100% din contravaloarea lucrărilor executate - în cazul imobilelor ai căror proprietari și-au dat acordul pentru executarea lucrărilor de protejare și intervenție prin accesarea finanțării acordate în acest sens de autoritățile administrației publice locale, din care 50% sub formă de contribuție rambursabilă și 50% din fondul de reabilitare constituit de proprietari într-un cont special pus la dispoziția autorității publice locale pentru plata lucrărilor de intervenție și protejare;

**14.6.** Decontarea sumelor menționate la pct. 14.5. este condiționată de:

- contrasemnarea contractului pentru executarea lucrărilor și a confirmarea situațiilor de lucrări aferente de către reprezentanții desemnați ai autorității administrației publice locale în cazul imobilelor ai căror proprietari și-au dat acordul pentru executarea lucrărilor din surse proprii;
- desemnarea executantului lucrărilor prin respectarea procedurilor legale reglementate în domeniul achizițiilor publice respectiv contrasemnarea contractului pentru executarea lucrărilor și a situațiilor de lucrări aferente de către reprezentanții desemnați ai autorității administrației publice locale în cazul imobilelor ai căror proprietari și-au dat acordul la prezentul Program;

**14.7.** Din sumele alocate anual cu titlu de contribuție financiară pentru acoperirea costurilor lucrărilor de protejare și de intervenție asupra clădirilor cuprinse în prezentul Program, autoritatea publică finanțatoare va proceda la decontarea sumelor prevăzute în devizele individuale de lucrări/documentele fiscale întocmite de executantul lucrărilor în conformitate cu prevederile Contractului de Execuție aprobat prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Constanța.

**14.8.** Autoritatea publică finanțatoare va refuza încheierea unor contracte viitoare cu executanții lucrărilor de protejare/intervenție care nu și-au respectat, fără just temei, termenele de execuție/alte prevederi contractuale conform documentelor justificative întocmite de persoanele responsabile în acest sens.

## **Cap. XV. FACILITĂȚILE ACORDATE PROPRIETARILOR CARE EFECTUEAZĂ LUCRĂRI DE PROTEJARE ȘI INTERVENȚIE**

**15.1.** Facilitățile acordate conform prezentului Program cuprind:

- a. finanțarea contravalorii notei tehnice de constatare, a documentației tehnice, a taxelor necesare avizelor obținerii Autorizației de Construire și a serviciilor de asistență tehnică - dirigenție de șantier;**
- b. asigurarea unei finanțări pentru clădirile clasate ca monument istoric sau pentru care a fost declanșată procedura de clasare, precum și pentru**

clădiri ce constituie o mărturie cultural-istorică semnificativă din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic, în procent de 20% (conform cap. XA, alin. 1, pct. b) din valoarea facturilor decontate executantului lucrărilor – **sub formă de grant** – finanțare nerambursabilă acordată de autoritatea publică finanțatoare pentru clădirile care intră sub incidența Legii 422/2001 privind monumentele istorice cu modificările și completările ulterioare, precum și conform prevederilor Legii nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare.

- c. asigurarea unei finanțări în procent de 80%, (conform cap. XA, alin. 1, pct. c)** din valoarea facturilor decontate executantului lucrărilor – **sub formă de contribuție financiară** - finanțare rambursabilă acordată de autoritatea publică finanțatoare în cazul clădirilor monument istoric clasat sau în curs de clasare, precum și clădiri ce constituie o mărturie cultural-istorică semnificativă din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic ai căror proprietari și-au dat acordul pentru formularea solicitării de finanțare – conform formularului prezentat în Anexa nr. 8 la prezentul Program;
- d. asigurarea unei finanțări în procent de 50%** din valoarea facturilor decontate executantului lucrărilor – **sub formă de contribuție financiară** - finanțare rambursabilă acordată de autoritatea publică finanțatoare în cazul clădirilor situate în centrul istoric Constanța, în zona de protecție a monumentelor și cuprinse în zona de acțiune prioritară, ai căror proprietari și-au dat acordul pentru formularea solicitării de finanțare – conform formularului prezentat în Anexa la prezentul Program;
- e. preluarea sumelor ce revin proprietarilor** din valoarea facturilor decontate executantului **în procentul de 50% din contravaloarea lucrărilor executate** - în cazul imobilelor ai căror proprietari și-au dat acordul pentru executarea lucrărilor de protejare și intervenție prin accesarea finanțării acordate în acest sens de autoritățile administrației publice locale, sume ce vor fi retrase din fondul de reabilitare constituit de proprietari într-un cont special pus la dispoziția autorității publice locale pentru plata lucrărilor de intervenție și protejare;
- f. preluarea integrală a cheltuielilor** aferente lucrărilor de intervenție corespunzătoare cotei proprietarului aflat în imposibilitate de a asigura sumele ce îi revin, la cererea acestuia, ca măsură de protecție socială, dacă proprietarul face dovada că realizează venituri medii nete lunare pe membru de familie sub câștigul salarial mediu net lunar pe economie; sumele avansate de autoritatea publică locală sunt considerate cheltuieli de natură socială și se pot recupera într-un termen mai mare de 10 ani pentru clădirile în care locuiesc persoane din categoriile de proprietari, persoane fizice, respectiv familii care conform anchetei sociale efectuate înainte de stabilirea naturii sociale a cheltuielilor și pe durata recuperării acestora de autoritatea administrației publice locale și pe toată durata realizării lucrărilor de intervenție realizează venituri medii nete lunare pe membru de familie mai mici sau egale cu salariul minim net garantat în plată pe țară;
- g. scutire la plata impozitului pe clădire, pe o perioadă de 5 ani**, acordată în baza prevederilor Codului fiscal și a Hotărârii Consiliului Local privind taxele și impozitele locale și a Regulamentului privind acordarea facilităților fiscale, în vigoare la data aplicării, în condițiile respectării Regulamentului de intervenție din zona de acțiune prioritară, prevăzut în Anexa la prezentul Program;
- h. scutirea de la virarea cotei de 0,5% și a cotei de 0,1%, după caz, către Inspectoratul de Stat în Construcții**, precum și a cotei de 0,05% către OAR/UAR, din cheltuielile cu lucrările de intervenție, conform legislației în vigoare;

- i. scutire la plata altor costuri aferente accesării finanțării** (onorarii notariale, înscrieri în Cartea Funciară, alte asemenea) în vederea constituirii garanției imobiliare pentru o perioadă de 10 ani, în favoarea Municipiului Constanța;
  - j. scutire la plata costurilor aferente contractului privind plata lucrărilor de intervenție și protejare în procent de 100 % din surse proprii** (taxe și onorarii notariale, taxe de ocupare a domeniului public, după caz, și alte asemenea);
  - k. consultanță în demersurile privind contractarea lucrărilor de protejare și intervenție**, monitorizare și verificarea modului de realizare a lucrărilor pe toată durata executării acestora;
  - l. consultanță la recepția finalizării lucrărilor și la recepția finală, după expirarea perioadei de garanție de bună execuție** de 5 ani de la data recepției la terminarea lucrărilor;
- 15.2.** Acordarea facilităților menționate la pct. 15.1 presupune îndeplinirea cumulativ a următoarelor obligații:
- 1.** exprimarea acordului în scris, privind realizarea lucrărilor de protejare și intervenție conform prezentului Program, menționând sursele de finanțare – proprii sau prin solicitarea de contribuție de la bugetul local;
  - 2.** realizarea lucrărilor de protejare și intervenție cu respectarea Regulamentului de intervenție aferent clădirilor din zona de acțiune prioritară, Anexa nr. 8 la prezentul Program;
  - 3.** realizarea lucrărilor de protejare și intervenție în baza unei autorizații de construcție;
  - 4.** admiterea recepției la terminarea lucrărilor fără obiecțiuni privind executarea lucrărilor și contrasemnarea acesteia de către reprezentatul administrației publice locale cu atribuții în acest sens.
- 15.3.** Acordarea facilităților prevăzute în prezentul Program comportă de la caz la caz avizul Comisiei de coordonare a programului pentru situația realizării lucrărilor de protejare și intervenție din surse proprii.

## **Cap. XVI. SANCTIUNI APLICABILE PENTRU NEÎNDEPLINIREA SAU ÎNDEPLINIREA NECORESPUNZĂTOARE A OBLIGAȚIILOR**

- 16.1.** Sancțiunile care urmează a fi aplicate proprietarilor clădirilor notificați conform prezentului Program, pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor ce le revin în concordanță cu prevederile legale și locale în vigoare la data aplicării acestora, sunt cele specificate în următoarele acte normative și locale:
- Legea 422/2001 privind monumentele istorice cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea 153/2011 cu completările și modificările ulterioare privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor;
  - Regulamente aprobate de către autoritățile administrației publice locale;
  - Alte norme coroborate cu prevederile legale și locale în vigoare la data aplicării acestora.
- 16.2.** Constatarea și aplicarea sancțiunilor prevăzute în prezentul Program se realizează de instituțiile abilitate în acest sens, care sunt specificate în prevederile legale și locale și care stau la baza aplicării acestora.
- 16.3.** În toate cazurile în care proprietarul notificat nu permite accesul la clădirea supusă lucrărilor de intervenție în vederea executării acestora de către autoritatea administrației publice locale, Municipiul Constanța pentru a pune în aplicare hotărârea consiliului local, va solicita autorizarea instanței judecătorești

competente, prin ordonanță președințială, potrivit dispozițiilor Codului de procedură civilă.

**16.4.** Sancțiunile precizate în prezentul Program nu sunt limitative urmând a se actualiza/completa conform prevederilor legale și locale în vigoare la data aplicării acestora.

## **Cap. XVII. DISPOZIȚII FINALE**

**17.1.** Orice comunicare, solicitare, informare, notificare în legătură cu procedura prevăzută în prezentul Program se va transmite sub forma de document scris.

**17.2.** Orice document scris va trebui înregistrat/transmis de beneficiarul finanțării la registratura Primăriei Municipiului Constanța, Bd. Tomis nr. 51, Constanța către Comisia de coordonare a Programului.

**17.3.** Dovada comunicării o va reprezenta confirmarea de primire semnată și ștampilată în cazul expedierii prin poștă respectiv documentația ștampilată/datată în cazul depunerii la registratura instituției, situată în Constanța, bd. Tomis nr. 51.

**17.4.** Prevederile prezentului Program și a anexelor parte integrantă din acesta nu sunt limitative urmând a se actualiza/completa conform dispozițiilor legale în vigoare la data aplicării acestora.

**17.5.** Fac parte integranta din prezentul Program următoarele anexe:

- **Anexa nr. 1** - Declarație de imparțialitate;
- **Anexa nr. 2** - Tabelul proprietarilor de clădiri din zona de acțiune prioritară;
- **Anexa nr.3** - Nota tehnică de constatare privind clădirile inventariate în Program;
- **Anexa nr. 4** - Notificare către proprietarii clădirilor monument istoric;
- **Anexa nr.4/A** - Notificare către proprietarii clădirilor conform Legii nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare;
- **Anexa nr. 5** - Criterii de evaluare privind selecția clădirilor inventariate;
- **Anexa nr. 6** - Acordul proprietarilor clădirilor inventariate;
- **Anexa nr. 7** - Solicitare de finanțare – formular cerere și listă documente;
- **Anexa nr. 8** - Regulamentului de intervenție aferent zonei de acțiune prioritară;
- **Anexa nr. 9** - Contract de finanțare;
- **Anexa nr.10** - Contract de garanție imobiliară (ipotecă);
- **Anexa nr.11** - Contract subsecvent de execuție;
- **Anexa nr.12** - Cheltuieli eligibile privind categoriile de lucrări de protejare și de intervenție supuse finanțării.
- **Anexa nr.13** - Zona de acțiune a proiectului.

- Anexa nr. 1 -

la Programul multianual REAbilităm Constanța Istorică - REACTIS  
pentru realizarea lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor  
cu valoare culturală arhitecturală situate în centrul istoric Constanța  
și alte perimetre considerate prioritare din municipiul Constanța

**DECLARAȚIE DE IMPARȚIALITATE**

Subsemnatul/(a) \_\_\_\_\_ presedinte/membru în **Comisia de coordonare a Programului multianual REAbilităm Constanța Istorică - REACTIS,**

În conformitate cu prevederile Capitolului V, alin(4) din **Programul multianual REAbilităm Constanța Istorică - REACTIS,** aprobat prin HCL nr. \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ ,

Declar pe propria răspundere, sub sancțiunea falsului în declarații, următoarele:

- ✓ nu am calitatea de soț/sotie, ruda sau afin, pana la gradul al patrulea inclusiv, în raport cu solicitantul finanțării;
- ✓ nu am niciun interes de natura sa afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de analiză, evaluare și selecție a documentațiilor/beneficiarilor în vederea acordării finanțării.

Sub sancțiunea legii penale privind falsul în declarații, precizez că am verificat toate datele din prezenta declarație și în conformitate cu informațiile furnizate o declar completă și adevărată.

**Data,**

\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

**Semnatura**

\_\_\_\_\_

- Anexa nr. 2 -

la Programul multianual REAbiliăm Constanța Istorică - REACTIS  
pentru realizarea lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor  
cu valoare cultural arhitecturală situate în centrul istoric Constanța  
și alte perimetre considerate prioritare din municipiul Constanța

**Tabel proprietari de clădiri din zona de acțiune prioritară**

<b>Proprietari din zona de acțiune prioritară</b>	<b>Denumire stradă</b>	<b>Nr. administrativ din nomenclatorul stradal</b>	
Proprietari persoane fizice și juridice			
Proprietari persoane fizice și juridice			
Proprietari persoane fizice și juridice			
Proprietari persoane fizice și juridice			
Proprietari persoane fizice și juridice			
Proprietari persoane fizice și juridice			
Proprietari persoane fizice și juridice			
Proprietari persoane fizice și juridice			
Proprietari persoane fizice și juridice			
Proprietari persoane fizice și juridice			
Proprietari persoane fizice și juridice			
Proprietari persoane fizice și juridice			
Proprietari persoane fizice și juridice			
Proprietari persoane fizice și juridice			



**- Anexa nr. 3 -**

la Programul multianual REAbilităm Constanța IStorică - REACTIS  
pentru realizarea lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor  
cu valoare cultural arhitecturală situate în centrul istoric Constanța  
și alte perimetre considerate prioritare din municipiul Constanța

**NOTA TEHNICĂ DE CONSTATARE**  
întocmită la data de \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**I. DATELE DE IDENTIFICARE ALE CLĂDIRII:**

1. județul \_\_\_\_\_, localitatea \_\_\_\_\_, strada \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_,  
număr cadastral \_\_\_\_\_, număr carte funciară \_\_\_\_\_,
2. Proprietate:  privată;  publică
3. Deținător/ Proprietar:
  - a. **persoană fizică:**  
Numele și prenumele \_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_,  
B.I./C.I. seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_;
  - b. **persoană juridică:**  
Denumire \_\_\_\_\_, sediu \_\_\_\_\_,  
C.I.F. \_\_\_\_\_;
  - c. **asociație de proprietari:**  
Denumire \_\_\_\_\_, reprezentată prin dl/dna \_\_\_\_\_,  
funcția \_\_\_\_\_, identificat/ă prin CNP \_\_\_\_\_,  
B.I./C.I. seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_;

**II. ALCĂTUIREA GENERALĂ A CLĂDIRII**

Numar total niveluri: \_\_\_\_\_, din care subterane: \_\_\_\_\_  
Numar de tronsoane/ din care numar de tronsoane distincte: ...../.....; numar de apartamente....  
Forma in plan:  simetrica;  asimetrica.  
Tip:  izolata  cuplata  insiruita;  
Pozitie:  de colt  la frontul stradal;  parcela.  
Anul construirii (se mentioneaza anul sau, daca nu este cunoscut, se bifeaza perioada estimata):  
.....  
 necunoscut;  inainte de 1900;  intre 1901-1920;  intre 1921-1960;

**III. DATE PRIVIND CONCEPTIA DE REALIZARE A CLADIRII:**

perioada de proiectare .....  
 perioada de executie .....  
 Conceptul privind proiectarea antisismică (normativul în vigoare la data proiectării)

Tip proiect:  unicat  tip  refolosibil;  
Topografia terenului:  teren plat;  teren in panta  
Clasa de importanta a constructiei: .....  
Dimensiuni generale in plan (m): .....  
Suprafata construita la sol (m<sup>2</sup>): .....  
suprafata construita desfasurata (m<sup>2</sup>): .....  
Inaltime medie de nivel (ml): .....  
suprafata construita medie de nivel (m<sup>2</sup>) .....  
Funcțiunile cladirii:  
 locuinte colective;  mixte (locuinte si spatii cu alta destinatie);  
 locuinta individuala;  comert;  birouri;  sediu autoritate locala/centrala;  
 invatamant;  functii publice;  turism;  altele.

## DATELE PRIVIND STRUCTURA DE REZISTENTA A CLADIRII

### Structura verticala de rezistenta

- zidarie simpla (nearthata)
- zidarie cu stalpisorii si centuri din beton armat
- grinzi si stalpi din beton armat (care nu formeaza structura in cadre)
- cadre din beton armat
- pereti structurali din beton armat
- panouri mari
- structura mixta
- structura metalica
- structura din lemn
- altele

### Structura orizontala de rezistenta

- bolti de caramida
- profile metalice si boltisoare de caramida
- grinzi de lemn
- beton armat monolit
- beton armat prefabricat
- altele

### Elemente nestructurale

- zidarie din caramida
- zidarie din B.C.A.
- beton armat
- lemn
- altele

### Fundatii

- fundatii din beton armat monolit
- fundatii din caramida
- fundatii din piatră

### Sistem de acoperire

- tip terasa
- tip sarpanta
- mixt

### Trotuar de protectie

- da
- nu

### Comportarea generala a cladirii la cutremurele produse

- fara avarii semnificative
- cu avarii la elemente nestructurale
- avarii izolate la structura
- avarii grave la structura
- altele

### Interventii efectuate in timp asupra cladirii

- necunoscute
- nicio masura
- refaceri finisaje
- consolidare (partiala/totala)
- demolare partial

### Factori care au influentat negativ comportarea la cutremure a cladirii

- Inaltimea parterului mai mare decat a etajelor si/sau configuratia elementelor structurale diferita de a etajelor (parter flexibil)
- Forma defavorabila in plan si/sau in elevatie
- Disimetrie in distributia maselor si rigiditatilor
- Pozitionarea in plan a elementelor structurale, diferita la etaje fata de parter (in consola)
- Discontinuitatea elementelor structurale/nestructurale pe verticala/orizontala

### Alte interventii efectuate in timp asupra cladirii

- supraetajari
- modificari compartimentari si/sau fatade
- altele

### CATEGORII DE DEFECTE/EVENIMENTE CONSTATATE

degradari structurale: .....

degradari elemente nestructurale: .....

alte categorii de defecte/evenimente constatate:  igrasie;  lemn putrezit;  condens;  coroziune;  incendii/explozii;  altele

### EVALUAREA CLADIRII

#### Aspecte generale

	DA	NU
Colaps, colaps partial	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cladirea/unul dintre etaje inclinata/inclinat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alte aspecte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

#### Degradari elemente structurale

	Minore	Moderate	Severe	Neidentificabile
Fundatii	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sistem de acoperire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Plansee (pentru incarcari verticale)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Stalpi, stalpisorii din zidarie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Plansee (saibe orizontale) contravantuiri orizontale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pereti structurali, contravantuiri verticale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Imbinari elemente prefabricate	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alte aspecte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<b>Degradari elemente nestructurate</b>	<b>Minore</b>	<b>Moderate</b>	<b>Severe</b>	<b>Neidentificabile</b>
Parapete, ornamente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Placaje, tamplarie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tavane, corpuri iluminat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pereti interiori de compartimentare	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ascensoare	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Scari cai de evacuare	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alte aspecte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Pericole/Degradari geotehnice</b>	<b>Minore</b>	<b>Moderate</b>	<b>Severe</b>	
Alunecari de teren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Miscari de teren, crapaturi	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Tasari	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Altele				

### CONCLUZII SI RECOMANDĂRI

.....

#### ACTIUNI VIITOARE OBLIGATORII:

Efectuarea unei expertize tehnice pentru:  structura,  teren de fundare.

Se anexează fișa din cadrul Studiului privind „Reabilitarea fațadelor din perimetrul Ansamblului urban Centrul Istoric Constanța” și material fotografic de ansamblu și reprezentativ din punct de vedere al stării tehnice a clădirii, cu localizarea avariilor. Anexele fac parte integrantă din prezenta Notă tehnică de constatare.

Expert tehnic,  
.....  
(numele si prenumele)  
(L.S.)

Insusit:  
proprietar/reprezentant proprietari  
.....  
(numele si prenumele)  
(L.S.)

Data intocmirii

- Anexa nr. 4 -

la Programul multianual REAbilităm Constanța Istorică - REACTIS  
pentru realizarea lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor  
cu valoare cultural arhitecturală situate în centrul istoric Constanța  
și alte perimetre considerate prioritare din municipiul Constanța

conform Legii nr. 422/2001 privind monumentele  
istorice cu modificările și completările ulterioare



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
NR. \_\_\_\_\_

**NOTIFICARE**

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Către,

**Proprietarul clădirii** clasate ca monument istoric Cod \_\_\_\_\_, conform Listei  
Monumentelor Istorice din 2010, situate în Constanța, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_,  
ap. \_\_\_\_\_, identificat prin:

- ✓ **persoană fizică:** Numele și prenumele \_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_,  
B.I./C.I. seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_;
- ✓ **persoană juridică:** Denumire \_\_\_\_\_, sediu \_\_\_\_\_,  
C.I.F. \_\_\_\_\_;
- ✓ **asociație de proprietari:** Denumire \_\_\_\_\_, reprezentată  
prin dl/dna \_\_\_\_\_, funcția \_\_\_\_\_,  
identificat/ă prin CNP \_\_\_\_\_, B.I./C.I. seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_,

**I.** În conformitate cu prevederile Titlului IV, Cap. I din Legea nr. 422/2001 privind monumentele  
istorice cu modificările și completările ulterioare,  
În temeiul prevederilor Cap. VI, pct. 3.2. din Programul multianual REAbilităm Constanța  
Istorică - REACTIS aprobat prin HCL nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_,

Prin prezenta, **VĂ NOTIFICĂM OBLIGAȚIILE CARE VĂ REVIN**, în calitate de proprietar,  
asupra imobilului, deținut în coproprietate, în condițiile stabilite de lege, astfel:

- ✓ **transmiterea acordului unanim pe imobil**, privind realizarea lucrărilor de protejare și  
intervenție stabilit în Anexa nr. 6 la Programul Multianual pentru realizarea lucrărilor de  
protejare și intervenție asupra clădirilor situate în centrul istoric Constanța **în termen de  
maxim 30 de zile calendaristice de la data primirii prezentei;**
- ✓ îndeplinirea formalităților de **cadastru și publicitate imobiliară** pe cheltuială proprie.
- ✓ **realizarea lucrărilor de protejare și intervenție** conform măsurilor rezultate în urma  
încheierii Notei de constatare anexată;
- ✓ **suportarea costurilor** pentru realizarea măsurilor notificate din surse financiare asigurate  
după caz - proprii sau prin solicitare de finanțare din partea autorității publice locale în  
baza Programului Multianual pentru realizarea lucrărilor de protejare și intervenție asupra  
clădirilor situate în centrul istoric Constanța;
- ✓ **executarea lucrărilor - în 12 luni de la primirea prezentei notificări.** În funcție de  
natura și amploarea lucrărilor de intervenție necesare, termenul de 12 luni prevăzut la lit.  
b) poate fi majorat cu cel mult 6 luni, numai cu acordul scris al Primarului Municipiului  
Constanța - prin Comisia de coordonare a Programului de reabilitare a fațadelor clădirilor  
situate în centrul istoric Constanța;
- ✓ **realizarea lucrărilor de protejare și intervenție** conform documentației tehnice și în  
baza unei Autorizații de construire, cu respectarea actelor normative în vigoare.

**II. Ca urmare a ÎNDEPLINIRII OBLIGAȚIILOR ce vă revin, puteți beneficia de următoarele FACILITĂȚI** în cadrul Programul multianual REAbilităm Constanța Istorică – REACTIS pentru realizarea lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor cu valoare cultural arhitecturală situate în centrul istoric Constanța:

- ✓ **finanțarea contravalorii documentației tehnice** care va sta la baza executării lucrărilor de protejare și intervenție;
- ✓ **asigurarea unei finanțări în procent de 20%** din valoarea facturilor decontate executantului lucrărilor – **sub formă de grant** – finanțare nerambursabilă acordată de autoritatea publică finanțatoare în cadrul Programului Multianual pentru realizarea lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor situate în centrul istoric Constanța aprobat prin HCL nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_;
- ✓ **asigurarea unei finanțări în procent de 80%** din valoarea facturilor decontate executantului lucrărilor – **sub formă de contribuție financiară** - finanțare rambursabilă acordată de autoritatea publică finanțatoare în cazul imobilelor ai căror proprietari și-au dat acordul unanim pentru formularea solicitării de finanțare – conform formularului prezentat în Anexa nr. 8 la Programul Multianual pentru realizarea lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor situate în centrul istoric Constanța aprobat prin HCL nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_;
- ✓ **scutirea la plată pentru taxele aferente obținerii autorizației de construire** în cazul imobilelor ai căror proprietari și-au dat acordul unanim pentru executarea lucrărilor de protejare și intervenție în surse proprii, cu respectarea termenului impus prin Notificare;
- ✓ **scutirea de la virarea cotei de 0,7% și a cotei de 0,1%, după caz, către Inspectoratul de Stat în Construcții**, precum și a cotei de 0,5% către Casa Socială a Constructorului, din cheltuielile cu lucrările de intervenție;
- ✓ **consultanță în demersurile privind contractarea lucrărilor de protejare și intervenție**, monitorizare și verificarea modului de realizare a lucrărilor pe toată durata executării acestora;
- ✓ **consultanță la recepția finalizării lucrărilor și la recepția finală, după expirarea perioadei de garanție de bună execuție** de 5 ani de la data recepției la terminarea lucrărilor;
- ✓ **alte facilități prevăzute de legislația/regulamentele locale** în vigoare la data acordării acestora (expl. facilități fiscale – scutiri/reduceri de taxe și impozite, alte asemenea).

**Neîndeplinirea/Îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor cu privire la realizarea lucrărilor de protejare și intervenție constituie contravenție și se sancționează** cu amendă, de la 4.000 lei la 8.000 lei, conform Legii 422/2001 – privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare și a altor acte elaborate/aprobate de autoritățile administrației publice locale care reglementează măsuri de protejare a clădirilor din centrul istoric Constanța.

**Condițiile de finanțare a lucrărilor de protejare și intervenție conform Programului multianual pentru realizarea lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor situate în centrul Istoric Constanța pot fi obținute prin consultarea paginii web [www.primaria-constanta.ro](http://www.primaria-constanta.ro) sau la Compartimentul de Protecție și Intervenție asupra Patrimoniului din cadrul Direcției Generale Urbanism și Patrimoniul, Primăria municipiului Constanța.**

Primar,  
(numele, prenumele și semnătura)

Arhitect-șef  
(numele, prenumele și semnătura)

- Anexa nr. 4 -

la Programul multianual REAbilităm Constanța Istorică - REACTIS  
pentru realizarea lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor  
cu valoare cultural arhitecturală situate în centrul istoric Constanța  
și alte perimetre considerate prioritare din municipiul Constanța

conform

Legii nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității  
arhitectural-ambientale a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
NR. \_\_\_\_\_

**NOTIFICARE**

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Către,

**Proprietarul clădirii** din zona de acțiune prioritară, situate în Constanța, str.  
\_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, identificat prin:

- ✓ **persoană fizică:** Numele și prenumele \_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_,  
B.I./C.I. seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_;
- ✓ **persoană juridică:** Denumire \_\_\_\_\_, sediu \_\_\_\_\_,  
C.I.F. \_\_\_\_\_;
- ✓ **asociație de proprietari:** Denumire \_\_\_\_\_, reprezentată  
prin dl/dna \_\_\_\_\_, funcția \_\_\_\_\_,  
identificat/ă prin CNP \_\_\_\_\_, B.I./C.I. seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_,

I. În temeiul prevederilor art. 8 alin. (1) lit. C) din Legea nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare,

Prin prezenta, **VĂ NOTIFICĂM OBLIGAȚIILE CARE VĂ REVIN**, în calitate de proprietar, cu privire la luarea măsurilor necesare pentru creșterea calității arhitectural - ambientale a clădirii prin executarea lucrărilor de intervenție pentru reabilitarea structural - arhitecturală a anvelopei acesteia, în condițiile stabilite de lege, astfel:

- ✓ **emiterea hotărârii/acordului scris privind realizarea măsurilor cuprinse în prezenta notificare și asigurarea sumelor necesare proiectării și executării lucrărilor de intervenție;**
- ✓ îndeplinirea formalităților de **cadastru și publicitate imobiliară** pe cheltuială proprie.
- ✓ **contractarea elaborării următoarelor documentații tehnice:**
  1. documentația de avizare a lucrărilor de intervenție și aprobarea acesteia;
  2. documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de intervenție;
  3. proiectul tehnic și detaliile de execuție;
- ✓ **obținerea, după caz, a următoarelor acte administrative:**
  1. avizul tehnic prealabil al arhitectului - șef / persoanei responsabile în domeniul autorizării construcțiilor din cadrul Primăriei municipiului Constanța;
  2. avizul sau acordul Direcției Județene pentru Cultură Constanța, după caz, conform Legii nr. 422/2001;
  3. autorizația de construire;
- ✓ **contractarea urmării executării lucrărilor** în condițiile și cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare;
- ✓ **contractarea executării lucrărilor de intervenție;**

- ✓ **asigurarea recepției la terminarea lucrărilor** și completarea cărții tehnice a construcției;
- ✓ **asigurarea recepției finale**, după expirarea perioadei de garanție de bună execuție de 5 ani de la data recepției la terminarea lucrărilor.
- ✓ **transmiterea acordului pe imobil**, privind realizarea lucrărilor de protejare și intervenție stabilit în Nota tehnică de constatare din Programul Multianual pentru realizarea lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor situate în centrul istoric Constanța **în termen de maxim 60 de zile calendaristice de la data primirii prezentei.**
- ✓ **transmiterea instiintării de incepere a lucrarilor de protejare și intervenție catre Primaria municipiului Constanța.**
- ✓ **realizarea lucrărilor de protejare și intervenție** conform măsurilor rezultate din Nota tehnică de constatare anexată. **suportarea costurilor** pentru realizarea măsurilor notificate din surse financiare proprii sau prin solicitare de finanțare conform Legii nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare.
- ✓ **executarea lucrărilor - în 12 luni de la primirea prezentei notificări.**
- ✓ **realizarea lucrărilor de protejare și intervenție** conform documentației tehnice și în baza unei Autorizații de construire, cu respectarea actelor normative în vigoare.

**II. Ca urmare a ÎNDEPLINIRII OBLIGAȚIILOR ce vă revin, puteți beneficia de următoarele FACILITĂȚI în cadrul Programului Multianual pentru realizarea lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor situate în centrul istoric Constanța:**

- **finanțarea contravalorii documentației tehnice** inclusiv nota tehnică de constatare, care va sta la baza executării lucrărilor de protejare și intervenție, ca urmare a selecției clădirii de către Comisia de coordonare a Programului.
- **emiterea certificatului de urbanism și a autorizației de contruire este scutită de taxa;**
- **autorizația de contruire se emite fără prezentarea extrasului de plan cadastral și a extrasului de carte funciară de informare;**
- **acordul primarului prevăzut la pct. 6 lit. b) teza a doua și avizul tehnic prealabil prevăzut la pct. 1 lit. d) subpct. 1 se emit cu titlu gratuit;**
- **scutirea de la virarea cotei de 0,7% și a cotei de 0,1%, după caz, către Inspectoratul de Stat în Construcții**, precum și a cotei de 0,5% către Casa Socială a Constructorului, din cheltuielile cu lucrările de intervenție;
- **scutirea de la plata impozitului pe clădiri pentru o perioadă de 5 ani consecutivi, cu începere din anul fiscal în care se efectuează recepția la terminarea lucrărilor, conform actului administrativ al autorității locale privind acordarea facilității în baza codului fiscal.**
- **consultanță în demersurile privind contractarea lucrărilor de protejare și intervenție**, monitorizare și verificarea modului de realizare a lucrărilor pe toată durata executării acestora;
- **consultanță la recepția finalizării lucrărilor și la recepția finală, după expirarea perioadei de garanție de bună execuție** de 5 ani de la data recepției la terminarea lucrărilor;
- **alte facilități prevăzute de legislația/regulamentele locale în vigoare la data acordării acestora** (expl. facilități fiscale – scutiri/reduceri de taxe și impozite, alte asemenea).

**III. Condiții**

- a. documentația de avizare a lucrărilor de intervenție și documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de intervenție, dacă este cazul, precum și proiectul tehnic și detaliile de execuție se elaborează de colective tehnice de specialitate sub coordonarea unui arhitect cu drept de semnătură;
- b. documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de intervenție, dacă este cazul, precum și proiectul tehnic și detaliile de execuție se verifică de către verificali de proiecte atestați în condițiile legii,
- c. lucrările de intervenție se execută doar de firme autorizate de construcții cu responsabili tehnici cu execuția atestați;

#### **IV. Măsuri**

- înștiințarea primăriei și Inspectoratului Teritorial în Construcții cu privire la data începerii executării lucrărilor de intervenție, precum și a recepției la terminarea acestora;
- asigurarea accesului pentru realizarea lucrărilor de intervenție.
- respectarea unor caracteristici de culoare, materiale, detalii conform regulamentului de intervenție din zona de acțiune prioritară.

#### **V. SANCTIUNI**

- (1) Sancțiunile care urmează a fi aplicate proprietarilor clădirilor notificați, pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor ce le revin în concordanță cu prevederile legale și locale în vigoare la data aplicării acestora, sunt cele specificate în următoarele acte normative și locale:
  - Legea nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare Regulamente aprobate de către autoritățile administrației publice locale,
  - Alte norme coroborate cu prevederile legale și locale în vigoare la data aplicării acestora.
- (2) Constatarea și aplicarea sancțiunilor prevăzute în prezentul Program se realizează de instituțiile abilitate în acest sens, care sunt specificate în prevederile legale și locale și care stau la baza aplicării acestora.
- (3) Sancțiunile precizate în prezentul Program nu sunt limitative urmând a se actualiza/completa conform prevederilor legale și locale în vigoare la data aplicării acestora.

**Condițiile de finanțare a lucrărilor de protejare și intervenție conform Programului** multianual pentru realizarea lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor situate în centrul istoric Constanța pot fi obținute prin consultarea paginii [www.primaria-constanta.ro](http://www.primaria-constanta.ro) sau la Compartimentul de Protecție și Intervenție asupra Patrimoniului din cadrul Direcției Generale Urbanism și Patrimoniul, Primăria municipiului Constanța.

Primar,  
(numele, prenumele și semnătura)

Arhitect-șef  
(numele, prenumele și semnătura)



**- Anexa nr. 5 -**

la Programul multianual REAbilităm ConSTanța IStorică - REACTIS  
 pentru realizarea lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor  
 cu valoare cultural arhitecturală situate în centrul istoric Constanța  
 și alte perimetre considerate prioritare din municipiul Constanța

**CRITERII DE EVALUARE  
 PENTRU  
 SELECTAREA CLĂDIRILOR INVENTARIATE**

<b>Nr. crt.</b>	<b>Criteriu</b>	<b>Punctaj minim</b>	<b>Punctaj maxim</b>	<b>Observatii – Clasificare imobil - Punctaj</b>
<b>1.</b>	Amplasarea și importanța clădirii	5	15	Clădiri monument istoric cf. LMI 2015: <b>15 puncte</b> Clădiri cu valoare arhitecturală/ culturală/ istorică situate în zona protejată cf. LMI 2015: <b>10 puncte</b> Clădiri cu valoare arhitecturală/ culturală/ istorică situate pe arterele principale ale orașului: <b>5 puncte</b>
<b>2.</b>	Starea fizică a clădirii conform "Notei tehnice de constatare"	7	17	Colaps/colaps partial: <b>17 puncte</b> Degradări elemente structurale: <b>12 puncte</b> Degradări elemente nestructurate: <b>10 puncte</b> Tasări, deformații: <b>7 puncte</b>
<b>3.</b>	Consolidarea	6	10	Executarea lucrărilor la : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ structură verticală: <b>10 puncte</b></li> <li>▪ structură orizontală: <b>8 puncte</b></li> <li>▪ elemente nestructurale: <b>6 puncte</b></li> </ul>
<b>4.</b>	Funcțiunea clădirii și posibilitatea de a se dezvolta prin Program	5	10	Spații publice cu diferite destinații – culturale, turistice etc.: <b>10 puncte</b> Spații comerciale: <b>8 puncte</b> Spații de locuire: <b>5 puncte</b>
	<b>TOTAL PUNCTAJ</b>	<b>23</b>	<b>52</b>	

- Anexa nr. 6 -

la Programul multianual REAbilităm ConstTanța IStorică - REACTIS pentru realizarea lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor cu valoare cultural arhitecturală situate în centrul istoric Constanța și alte perimetre considerate prioritare din municipiul Constanța

**ACORD**

Subsemnatul/a \_\_\_\_\_, în calitate de proprietari în cotă parte ai imobilului situat în Constanța, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, înscris în Cartea Funciara cu nr. \_\_\_\_\_, având CNP/CUI \_\_\_\_\_

Urmare a Notificării nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_, emisă de Primarul Municipiului Constanța prin Comisia de coordonare a Programului de reabilitare a fațadelor clădirilor situate în centrul istoric Constanța,

Ne exprimăm în unanimitate acordul pentru:

- ✓ realizarea măsurilor specificate în notificarea nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_;
- ✓ după caz, suportarea costurilor pentru realizarea măsurilor notificate, din resurse financiare proprii caz în care vom proceda la executarea lucrărilor de protejare și intervenție în surse proprii cu respectarea termenului impus prin notificare;
- ✓ după caz, accesarea finanțării acordate în acest sens de autoritățile administrației publice locale caz în care vom înainta acestora o solicitare de finanțare - conform formularului prezentat în Anexa la Programul multianual REAbilităm ConstTanța IStorică - REACTIS pentru realizarea lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor cu valoare cultural arhitecturală situate în centrul istoric Constanța și alte perimetre considerate prioritare din municipiul Constanța aprobat prin HCL nr. ....;
- ✓ constituirea unei garanții imobiliare în favoarea autorității administrației publice locale conform prevederilor din Programul Multianual pentru realizarea lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor situate în centrul istoric Constanța" aprobat prin HCL nr. ....;
- ✓ întocmirea documentației tehnice care va sta la baza executării lucrărilor de protejare și intervenție prin grija Compartimentului de Protecție și Intervenție asupra Patrimoniului;
- ✓ desemnarea și mandatarea unui reprezentant legal în relația cu autoritățile administrației publice locale/alte persoane fizice sau juridice în scopul realizării lucrărilor de protejare și intervenție ce trebuie executate pentru reabilitarea structural - arhitecturală a clădirilor;
- ✓ înscrierea în Cartea Funciară a mențiunii privind „Obligația de folosință a imobilului” în conformitate cu documentele justificative emise în acest sens;
- ✓ suportarea contravalorii cheltuielilor realizate cu documentația tehnică, în cazul nererespectării termenului legal de executare a lucrărilor, raportat la cota parte de proprietate deținută în cadrul imobilului;
- ✓ rambursarea sumelor decontate de autoritățile administrației publice locale inclusiv costul documentației tehnice în cazul nefinalizării lucrărilor din vina noastră exclusivă, în termen de 30 de zile calendaristice de la data notificării comunicate în acest sens, sume stabilite prin raportarea la cota parte de proprietate deținută în cadrul imobilului;
- ✓ încheierea Contractului de Garanție Imobiliară în formă autentică, conform prevederilor din Programul Multianual pentru realizarea lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor situate în centrul istoric Constanța" aprobat prin HCL nr. ....;
- ✓ după caz, încheierea Contractului de Finanțare conform prevederilor din Programul Multianual pentru realizarea lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor situate în centrul istoric Constanța aprobat prin HCL nr. ....;
- ✓ după caz, desemnarea și mandatarea unui reprezentant legal în vederea contractării lucrărilor de protejare și intervenție, monitorizare și verificarea modului de realizare a lucrărilor pe toată durata executării acestora;
- ✓ după caz, desemnarea și mandatarea unui reprezentant legal pentru recepția finalizării lucrărilor și la recepția finală, după expirarea perioadei de garanție de bună execuție de 5 ani de la data recepției la terminarea lucrărilor.

**Data,**

\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

**Semnatura**

\_\_\_\_\_

**- Anexa nr. 7 -**

la Programul multianual REAbilităm Constanța Istorică - REACTIS  
pentru realizarea lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor  
cu valoare cultural arhitecturală situate în centrul istoric Constanța  
și alte perimetre considerate prioritare din municipiul Constanța

**FORMULARE SOLICITARE DE FINANȚARE**

**A. Solicitare de finanțare – persoane fizice**

**Către,**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA**

**Deținătorul clădirii** situate în Constanța, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, CF nr. \_\_\_\_\_ sub nr. Topo \_\_\_\_\_, identificat prin:

✓ **persoană fizică:**

Numele și prenumele \_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_, B.I./C.I. seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_;

✓ **persoană juridică:**

Denumire \_\_\_\_\_, sediu \_\_\_\_\_, C.I.F. \_\_\_\_\_;

✓ **asociație de proprietari:**

Denumire \_\_\_\_\_, reprezentată prin dl/dna \_\_\_\_\_, funcția \_\_\_\_\_, identificat/ă prin CNP \_\_\_\_\_, B.I./C.I. seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_,

Prin prezenta solicit acordarea unei finanțări în sumă de \_\_\_\_\_ lei pentru susținerea lucrărilor de protejare și intervenție ce urmează a se executa la clădirea situată în Constanța, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_ conform Programului multianual Programul Multianual pentru realizarea lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor situate în centrul Istoric Constanța aprobat prin HCL nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_.

În vederea susținerii celor menționate anexez prezentei următoarele documente justificative:

- 1) hotărârea sau acordului scris privind realizarea măsurilor cuprinse în nota tehnică de constatare;
- 2) documente justificative care atestă dreptul de proprietate - Extras din registrul de publicitate imobiliară privind imobilul la care se vor executa lucrări de protejare și intervenție însoțit de copie legalizată de pe titlul de proprietate;
- 3) declarație pe propria răspundere, autentificată, din care să rezulte că:
  - ✓ imobilul nu constituie obiectul unui litigiu;
  - ✓ imobilul nu se află sub sechestr;
  - ✓ imobilul nu este ipotecat;
- 4) declarație pe propria răspundere, autentificată, din care să rezulte că își asumă următoarele obligații:
  - ✓ să utilizeze clădirea în scopul unor activități socioculturale, de învățământ, sănătate, de cult, de binefacere ori altor activități asemănătoare sau de locuință;
  - ✓ să permită accesul în clădire specialiștilor și, după caz, al publicului în imobil, în condițiile stabilite prin contract cu finanțatorul;
  - ✓ să obțină documentele justificative solicitate de finanțator necesare executării lucrărilor de protejare și de intervenție, în conformitate cu legislația în vigoare.
- 5) documente justificative din care să reiasă veniturile nete realizate/lună/familie/membru de familie:
  - a) adeverințe de la locul de muncă pentru veniturile salariale (se va specifica inclusiv natura contractului de muncă – numărul de ore/perioada de valabilitate/durata determinată/nedeterminată);
  - b) cupoane de pensie/alocație/indemnizație persoane cu handicap;
  - c) adeverințe emise de unitățile de învățământ: burse școlare/de merit;
  - d) altele, după caz.

- 6) declarația pe proprie răspundere a solicitantului privind veniturile realizate altele decât cele pentru care a depus documentele justificative prevăzute la pct.3. (exemplu: venituri din activități independente - chirii, drepturi de autor, brevete, alte activități generatoare de venituri, după caz);
- 7) dovada existenței unor surse financiare proprii/oferte de terți acordate cu destinație similară celei pentru care se solicită finanțare – credite / sponsorizări, etc;
- 8) documente justificative/adeverințe – "conforme cu originalul" din care să reiasă cuantumul sumelor acordate/datorate de/către instituții de creditare cu altă destinație decât cea pentru care se solicită finanțare (contractele de creditare + grafice de rambursare/adeverințe emise de instituțiile de creditare privind cuantumul actualizat al sumelor lunare datorate de beneficiarul creditării);
- 9) documente justificative din care să reiasă că veniturile/plățile/conturile bancare nu sunt blocate în baza unui titlu executoriu, potrivit legii – adeverințe de la instituțiile bancare/de credit unde titularul finanțării are cont deschis;
- 10) documente justificative din care să reiasă că solicitantul nu are debite restante față de bugetul de stat/bugetul local/fonduri speciale (certIFICATE privind plata obligațiilor bugetare – eliberate de Ministerul Finanțelor D.G.F.P. Constanța, Primărie și SPIT Constanța);
- 11) documente justificative din care să reiasă aportul partenerilor, în situația executării lucrărilor de protejare și intervenție în parteneriat (exemplu: Contract de Vânzare – Cumpărare având ca obiect cedarea de cote părți).

## B. Solicitare de finanțare – persoane juridice și asociații de proprietari

**Către,**

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA**

**Deținătorul clădirii** situate în Constanța, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, CF nr. \_\_\_\_\_ sub nr. Topo \_\_\_\_\_, identificat prin:

✓ **persoană juridică:**

Denumire \_\_\_\_\_, sediu \_\_\_\_\_, C.I.F. \_\_\_\_\_;

✓ **asociație de proprietari:**

Denumire \_\_\_\_\_, reprezentată prin dl/dna \_\_\_\_\_, funcția \_\_\_\_\_, identificat/ă prin CNP \_\_\_\_\_, B.I./C.I. seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_,

Prin prezenta solicităm acordarea unei finanțări în sumă de \_\_\_\_\_ lei pentru susținerea lucrărilor de protejare și intervenție ce urmează a se executa la clădirea situată în Constanța, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_ conform Programului multianual Programul Multianual pentru realizarea lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor situate în centrul istoric Constanța, aprobat prin HCL nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_.

În vederea susținerii celor menționate anexez prezentei următoarele documente justificative:

- 1) hotărârea privind executarea lucrărilor de protejare și de intervenție;
- 2) actul constitutiv/statutul și actele adiționale, după caz;
- 3) dovada dobândirii personalității juridice;
- 4) ultima situație financiară anuală;
- 5) ultima bilanță de verificare;
- 6) dovada privind bonitatea persoanei juridice de drept privat, emisă de banca la care are deschis contul;
- 7) ultimul act de control întocmit de organele competente ale Ministerului Finanțelor Publice;
- 8) documente justificative care atestă dreptul de proprietate - Extras din registrul de publicitate imobiliară privind imobilul la care se vor executa lucrări de protejare și intervenție însoțit de copie legalizată de pe titlul de proprietate;
- 9) declarație pe propria răspundere, autenticată, din care să rezulte că:
  - ✓ imobilul nu constituie obiectul unui litigiu;
  - ✓ imobilul nu se află sub sechestru;
  - ✓ imobilul nu este ipotecat;

- 10) situația lucrărilor efectuate anterior solicitării, după caz;
- 11) dovada existenței unor surse financiare proprii/oferte de terți acordate cu destinație similară celei pentru care se solicită finanțare – credite/ sponsorizări, etc.;
- 12) documente justificative/adeverințe – “conforme cu originalul” din care să reiasă cuantumul sumelor acordate/datorate de/către instituții de creditare cu altă destinație decât cea pentru care se solicită finanțare (contractele de creditare + grafice de rambursare/adeverințe emise de instituțiile de creditare privind cuantumul actualizat al sumelor lunare datorate de beneficiarul creditării);
- 13) documente justificative din care să reiasă că veniturile/plățile/conturile bancare nu sunt blocate în baza unui titlu executoriu, potrivit legii – adeverințe de la instituțiile bancare/de credit unde titularul finanțării are cont deschis;
- 14) documente justificative din care să reiasă că solicitantul nu are debite restante față de bugetul de stat/bugetul local/fonduri speciale(certIFICATE privind plata obligațiilor bugetare – eliberate de Ministerul Finanțelor D.G.F.P. Constanța, Primărie și SPIT Constanța);
- 15) documente justificative din care să reiasă aportul partenerilor, în situația executării lucrărilor de protejare și intervenție în parteneriat (exemplu: Contract de Vânzare – Cumpărare având ca obiect cedarea de cote părți).

**- Anexa nr. 8 -**

la Programul multianual REAbilităm Constanța Istorică - REACTIS  
pentru realizarea lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor  
cu valoare cultural arhitecturală situate în centrul istoric Constanța  
și alte perimetre considerate prioritare din municipiul Constanța

**REGULAMENT DE INTERVENȚIE  
AFERENT ZONEI DE ACȚIUNE PRIORITARĂ**

**1. DISPOZIȚII GENERALE**

- 1.1.** Prezentul regulament de intervenție aferent zonei de acțiune prioritară, denumit în continuare – Regulament, stabilește normele de aplicare privind realizarea lucrărilor de intervenție descrise în Programul Multianual pentru realizarea lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor cu valoare cultural arhitecturală situate în centrul istoric Constanța și definirea caracteristicilor urbanistice, estetice și arhitecturale care să asigure identitatea și coerența zonei și integrarea armonioasă în ansamblul zonei de acțiune prioritară stabilită pentru Municipiul Constanța.
- 1.2.** Proprietarii de orice fel ai clădirilor situate în zona de acțiune prioritară, prin nivelul de degradare a sistemului de închidere perimetrală, pun în pericol sănătatea, viața, integritatea fizică și siguranța populației și/sau afectează calitatea mediului înconjurător, a cadrului urban construit și a spațiilor publice urbane, în temeiul și cu respectarea legislației în vigoare privind calitatea în construcții și a Legii nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare sunt obligați ca, din proprie inițiativă, să ia măsuri de realizare a lucrărilor de intervenție și protejare pentru reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei clădirilor.
- 1.3.** Prevederile specificate în prezentul Regulament au la bază documentele privind regenerarea urbană a zonei peninsulare elaborate în baza Acordului de asistență tehnică dintre municipiul Constanța și Banca Mondială aprobat prin H.C.L. nr. 292/29.09.2017 și care fac parte integrantă din prezentul Regulament:  
<http://www.primaria-constanta.ro/primarie/urbanism>  
II.1. Ghid regenerare urbana\_Peninsula  
II.2. Analiza fondului construit\_Peninsula
- 1.4.** Prezentul regulament este aferent zonei de acțiune prioritară - zona peninsulară, conform Anexei nr.13.
- 1.5.** Sunt exceptate de la aplicarea prevederilor prezentului Regulament următoarele clădiri:
- clădirile expertizate tehnic și încadrate, în condițiile legii, în clasa I de risc seismic și pentru care proprietarii - persoane fizice și juridice - sunt obligați să acționeze pentru proiectarea și executarea lucrărilor de intervenție privind reducerea riscului seismic al clădirilor;
  - clădirile reabilitate termic sau în curs de reabilitare, precum și blocurile de locuințe înscrise în programe locale multianuale pentru executarea lucrărilor de reabilitare termică, în condițiile legislației în vigoare privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe;

## **2. CATEGORII DE LUCRĂRI**

- 2.1.** În sensul prezentului regulament prin **lucrări de intervenție** se înțelege totalitatea lucrărilor stabilite prin documentația tehnică elaborată cu respectarea proiectului inițial de arhitectură și a caracteristicilor de culoare, materiale, detalii, stabilite de acte normative naționale și locale și **lucrările de protejare reprezintă** ansamblul de măsuri cu caracter științific, juridic, administrativ, financiar, fiscal și tehnic menite să asigure punerea în valoare a imobilelor, cu valoare cultural arhitecturală, situate în perimetrul ce delimitează centrul istoric Constanța și integrarea socio - economică și culturală a acestora în viața colectivității locale;
- 2.2.** Lucrările de intervenție și protejare privesc următoarele componente ale clădirii:
- a) lucrări de consolidare, reparare/refacere a zidărilor/pereților exteriori;
  - b) lucrări de reparare/refacere a finisajelor exterioare, precum tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje și altele asemenea;
  - c) lucrări de consolidare și/sau reparare/refacere a sistemului de acoperire (structură acoperiș - reparații, înlocuiri de elemente, consolidare; ornamente de acoperiș, învelitoare - reparații sau înlocuire, tinichigerie - pervaze, jgheaburi, burlane sau altele);
  - d) lucrări de înlocuire, reparare/refacere a tâmplăriei exterioare și a elementelor exterioare funcționale, precum balcoane, logii, bovindouri, aticuri, cornișe și altele asemenea;
  - e) lucrări de reparare/refacere a elementelor de plastică arhitecturală, precum brâuri, ancadramente, bosaje, profiluri și altele asemenea;
  - f) lucrări de demontare a instalațiilor și echipamentelor montate aparent pe fațade/acoperiș, precum și remontarea acestora după efectuarea lucrărilor de intervenție.
  - g) lucrări de reparare/refacere a trotuarului de protecție al clădirii;
  - h) lucrări de eliminare a igrasiei, precum și de izolare a rosturilor;
  - i) alte lucrări de această natură, după caz.
- 2.3.** Comisia locală de urbanism și amenajarea teritoriului va aviza obligatoriu documentațiile tehnice pentru lucrările de intervenție și protejare și după caz, la solicitarea Comisiei de coordonare a Programului va monitoriza executarea lucrărilor, va participa la recepția finală la terminarea lucrărilor.
- 2.4.** Documentația tehnică supusă avizării cu respectarea prezentului Regulament trebuie să cuprindă detaliile de execuție elaborate și avizate în condițiile legii, cu respectarea caracteristicilor de culoare și materiale necesare pentru realizarea lucrărilor de intervenție și protejare.
- 2.5.** Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de intervenție, proiectele tehnice și detaliile de execuție se verifică de către verficatori de proiecte atestați conform legii, cu obligația obținerii avizului Direcției Județene pentru Cultură Constanța, conform Legii nr. 422/2001;
- 2.6.** În situația în care, în condițiile legii, lucrările de intervenție pot fi executate fără autorizație de construire, acestea se realizează cu avizul tehnic prealabil al arhitectului-șef al municipiului, emis în baza proiectului tehnic și detaliilor de execuție, elaborate cu respectarea regulamentelor de intervenție și verificate în condițiile legii, depuse de proprietar la autoritatea administrației publice locale competente. Avizul arhitectului șef va fi precedat de obținerea acordului Direcției Județene pentru Cultură Constanța, conform Legii nr. 422/2001, Legii nr. 146/2013 și OMC nr. 3037/2020;
- 2.7.** Prin avizul tehnic prealabil, emitentul va avea obligația de a asigura realizarea coerenței lucrărilor de intervenție asupra clădirii cu imaginea urban-arhitecturală a zonei adiacente, respectarea caracterului zonei și păstrarea identității acesteia.
- 2.8.** Lucrările de intervenție și protejare se execută pentru întreaga clădire, indiferent de forma de proprietate asupra acesteia, în intervalul de timp stabilit în notificarea

transmisă conform prevederilor programului Multianual, indiferent dacă necesită sau nu autorizație de construire.

### **3. REGLEMENTĂRI SPECIFICE**

Lucrări de intervenție pentru reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei clădirilor din zona de acțiune prioritară vor fi stabilite prin proiectul tehnic elaborat cu respectarea proiectului inițial de arhitectură, iar în cazul clădirilor clasate/în curs de clasare ca monumente istorice, a concluziilor studiului istoric de fundamentare și a proiectului de conservare-restaurare întocmit și avizat conform Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare. Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

- 3.1.** Pentru construcțiile situate în zona de acțiune prioritară se interzice realizarea de suprafețe vitrate de mari dimensiuni (perete cortină, utilizarea materialelor improprii – placaje ceramice, placaje metalice și placaje din lemn și alte asemenea materiale) sau suprafețe metalice strălucitoare, utilizarea culorilor stridente. Toate aceste intervenții nu sunt specifice zonei istorice Constanța și ar putea să strice caracterul specific/omogen al zonei.
- 3.2.** În urma intervențiilor de reabilitare, fațada clădirii va fi readusă la culoarea stabilită prin proiectul inițial, dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia, după caz.
- 3.3.** Aplicarea unor culori puternice se va putea folosi prin excepție și complementar pe suprafețe reduse, pe elemente volumetrice distincte ale fațadei, cu specificarea lor în autorizația de construire sau în avizul prealabil al arhitectului șef.
- 3.4.** Culorile tâmplăriei vor fi cele originale sau vor fi alese în concordanță cu cromatică fațadelor și vor fi, de asemenea, specificate în autorizația de construire sau în avizul tehnic prealabil al arhitectului șef.
- 3.5.** Menținerea tâmplăriilor originale de la uși, ferestre și vitrinele de la parter; în situația degradărilor se va proceda în direcția reabilitării lor, acestea se vor reface identic cu cele vechi, conform unui proiect avizat conform legislației în vigoare.

### **4. ALTE RECOMANDĂRI SAU RESTRICȚII**

- 4.1.** Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat, dacă legislația nu prevede altfel.
- 4.2.** Conductele de gaze se vor dispune conform normelor cu avizul prealabil al arhitectului șef, privind locul amplasării sau traseul acestora.
- 4.3.** Amplasarea reclamelor sau a materialelor publicitare se va realiza în concordanță cu Legea privind publicitatea și stabilite prin H.C.L. nr.105/23.04.2021 privind aprobarea Regulamentului local de publicitate la nivelul Municipiului Constanța sau a altor prevederi locale în vigoare la data aplicării.
- 4.4.** Întreținerea curentă corespunzătoare a imobilului și apartamentelor prin folosirea unor materiale adecvate, compatibile cu cele din structura clădirii.
- 4.5.** Menținerea strictă a tuturor ornamentelor fațadei, în situația degradărilor reabilitarea lor, cum sunt: stucaturi, feronerie, elemente decorative de la atic, elemente decorative din tablă de la streșină, acoperiș, turnuri, etc. În cazul când acestea se desprind vor fi păstrate pentru a se putea reface altele noi după modelul celor vechi.
- 4.6.** Reabilitarea fațadelor – dacă acest lucru nu se face în cadrul unei lucrări de reabilitare generale - se va face unitar, cu aplicarea unei cromatice definite printr-un proiect unitar, nu pe criterii de proprietate.



- 4.7.** Menținerea formei, dimensiunilor șarpantei / acoperișului, a materialului învelitorii, a modelului original al jgheaburilor, burlanelor (și traseul acestora); în cazurile în care cu ocazia unor intervenții ulterioare au fost introduse structuri sau materiale noi, inadecvate, diferite de cele originale, se va reveni la configurația fizică și materială inițială.
- 4.8.** Exploatarea în bune condiții a instalațiilor comune - apă, canal, încălzire centrală, eventuale sobe, electrice - astfel încât să nu se producă inundații, infiltrații de apă care să afecteze planșeele din beton cu zgură, să se evite sursele de incendiu.
- 4.9.** Păstrarea liberă a căilor de acces comune inclusiv în subsoluri și pod și întreținerea adecvată a acestora.
- 4.10.** Se vor îndepărta construcțiile parazitare din curte.
- 4.11.** Verificarea periodică a structurii de rezistență a clădirii, în cazul în care a fost afectată în urma recompartimentărilor ulterioare, stabilirea de măsuri pentru a asigura o bună comportare a structurii portante.
- 4.12.** Se interzice:
- Amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații pe fațadele principale ale clădirilor. Traseele firelor electrice și de altă natură se va face astfel încât să nu afecteze ornamentele, aspectul estetic al spațiilor publice din interior – gang, casa scării, curte, coridoare suspendate interioare/cursive, dispunerea antenelor TV sau satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile al cablurilor TV.
  - Montarea aparatelor de climatizare pe fațadele spre domeniul public.
  - Schimbarea tâmplărilor originale, a celor ale golurilor dinspre curte, dimensiunii, formei golurilor dinspre curte, zidirea lor, deschiderea altora noi.

## **5. FACILITĂȚI**

- 5.1.** Respectarea prevederilor prezentului Regulament aduce, pentru proprietarii clădirilor din zona de acțiune prioritară, acordarea facilităților privind lucrările de intervenție și protejare stabilite prin Programul Multianual, în condițiile admiterii recepției la terminarea lucrărilor fără obiecțiuni privind executarea lucrărilor și contrasemnarea acesteia de către reprezentatul administrației publice locale cu atribuții în acest sens.
- 5.2.** Facilitățile acordate proprietarilor sunt:
- a. scutire la plata impozitului pe clădire, pe o perioadă de 5 ani**, acordată în baza prevederilor Codului fiscal și al Hotărârii Consiliului Local privind taxele și impozitele locale precum și facilitățile și scutirile fiscale pentru persoane fizice și juridice conform Codului Fiscal în vigoare la data aplicării;
  - b. scutirea la plată pentru taxele aferente obținerii autorizației de construire** în cazul clădirilor ai căror proprietari și-au dat acordul unanim pentru executarea lucrărilor de protejare și intervenție din surse proprii, cu respectarea termenului impus prin Notificare;
  - c. scutirea de la virarea cotei de 0,7% și a cotei de 0,1%, după caz, către Inspectoratul de Stat în Construcții**, precum și a cotei de 0,5% către Casa Socială a Constructorului, din cheltuielile cu lucrările de intervenție;
  - d. consultanță în demersurile privind contractarea lucrărilor de protejare și intervenție**, monitorizare și verificarea modului de realizare a lucrărilor pe toată durata executării acestora;
  - e. consultanță la recepția finalizării lucrărilor și la recepția finală, după expirarea perioadei de garanție de bună execuție** de 5 ani de la data recepției la terminarea lucrărilor;
  - f. alte facilități prevăzute de legislația/regulamentele locale** în vigoare la data acordării acestora, cum sunt facilități fiscale – scutiri/reduceri de taxe și impozite, alte asemenea stabilite de la caz la caz.

## **6. DISPOZIȚII FINALE**

- 6.1.** Normele precizate în prezentul Regulament se completează cu prevederile H.C.L. nr.77/26.03.2021 privind aprobarea Regulamentului privind îmbunătățirea activității de gospodărie, protecția mediului, întreținerea și înfrumusețarea municipiului Constanța și nu sunt limitative, urmând a se actualiza/completa conform prevederilor legale și locale în vigoare, după caz.
- 6.2.** Sancțiunile care urmează a fi aplicate proprietarilor clădirilor pentru nerespectarea prezentului Regulament, pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor ce le revin în concordanță cu prevederile legale și locale în vigoare la data aplicării acestora, sunt cele specificate în următoarele acte normative și locale:
- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare;
  - Regulamente aprobate de către autoritățile administrației publice locale;
  - Alte norme coroborate cu prevederile legale și locale în vigoare la data aplicării acestora.
    - Sancțiunile precizate în prezentul Program nu sunt limitative urmând a se actualiza/completa conform prevederilor legale și locale în vigoare la data aplicării acestora.
    - Orice comunicare, solicitare, informare, notificare în legătură cu procedura prevăzută în prezentul Program se va transmite sub forma de document scris.
    - Orice document scris va trebui înregistrat/transmis la registratura Primăriei Municipiului Constanța, Bd. Tomis nr. 51, Constanța către Arhitectul Șef.

- Anexa nr. 9 -

la Programul multianual REAbilităm Constanța Istorică - REACTIS pentru realizarea lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor cu valoare cultural arhitecturală situate în centrul istoric Constanța și alte perimetre considerate prioritare din municipiul Constanța

**CONTRACT DE FINANTARE**

Nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**PĂRȚILE:**

**MUNICIPIUL CONSTANȚA**, cu sediul în Constanța, Bd. Tomis nr. 51, identificata prin C.I.F reprezentata legal prin ....., în calitate de **FINANTATOR** pe de o parte

și

\_\_\_\_\_, (se vor specifica nume și prenume /denumirea, domiciliu/sediu, CNP/CIF, cont, etc), **proprietari ai Apartamentului nr.** \_\_\_\_\_ din imobilul situat în Constanța, \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, conform CF nr \_\_\_\_\_, TOPO \_\_\_\_\_, în calitate de **BENEFICIAR** pe de alta parte

convin asupra încheierii prezentului contract în următoarele condiții:

**I. OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art. 1.** Obiectul contractului îl constituie finanțarea lucrărilor \_\_\_\_\_ (se va specifica natura lucrărilor executate conform documentației tehnice întocmite) la imobilul situat în Constanța, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, astfel cum acestea sunt definite prin Proiectul Tehnic nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ întocmit în acest sens.

**II. VALOAREA CONTRACTULUI**

**Art. 2. (1)** Valoarea finanțării este de \_\_\_\_\_ lei reprezentând **cota de** \_\_\_\_\_ % parte din valoarea lucrărilor de reabilitare executate la imobilul situat în Constanța, \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, conform Anexei la Proiectul Tehnic nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**(2)** Eventualele sume reprezentând diferențe rezultate între cota parte ce revine Beneficiarului din valoarea finală a lucrărilor de reabilitare conform Procesului – Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor și valoarea finanțării prevăzută la Art.2. alin (1) vor majora valoarea finanțării, urmând a fi recuperate de la Beneficiar pe perioada derulării prezentului contract în baza unui Act Adițional la contractul de finanțare/contractul de ipotecă.

**II. DURATA CONTRACTULUI**

**Art. 3.** Prezentul contract se încheie pe o perioadă de **5 ani începând cu data de întâi a lunii următoare semnării Procesului Verbal de Recepție la Terminarea Lucrărilor.**

**III. MODALITATEA DE ACORDARE A FINANȚĂRII**

**Art. 4.** Acordarea finanțării constă în decontarea de către finanțator a sumelor care fac obiectul facturilor/devizelor emise/întocmite de executantul lucrărilor în conformitate cu prevederile Contractului de Execuție încheiat în acest sens.

**IV. RAMBURSAREA FINANȚĂRII**

**Art. 5.** Sumele decontate de finanțator la care se adaugă eventualele diferențe rezultate între cota parte ce revine Beneficiarului din valoarea finală a lucrărilor de reabilitare conform Procesului – Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor și valoarea finanțării prevăzută la Art.2. alin (1) , urmează a fi rambursate de Beneficiar sub forma de rate lunare egale.

**Art. 6.** Ratele lunare urmează a deveni scadente la data de 25 a lunii următoare celei pentru care finanțatorul emite factura fiscală.

**Art. 7.** Diferențele rezultate între cota parte ce revine Beneficiarului din valoarea finală a lucrărilor de reabilitare conform Procesului – Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor și valoarea finanțării prevăzută la Art.2. alin (1) urmează a se repartiza în sume lunare egale pe perioada cuprinsă între luna stabilirii acestora și data expirării prezentului contract.

**Art. 8.** Ratele lunare se indexează, de drept, anual, cu indicele de inflație prognozat, aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local al municipiului Constanța, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor conform indicelui de inflație real comunicat de Institutul Național de Statistică. Baza de calcul a indexării sumelor menționate este luna decembrie a anului în care se încheie Procesul – Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor.

**Art.9.** Diferențele rezultate între cota parte ce revine Beneficiarului din valoarea finală a lucrărilor de reabilitare conform Procesului – Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor și valoarea finanțării prevăzută la Art.2. alin (1) se indexează, de drept, anual, cu indicele de inflație prognozat aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local al municipiului Constanța, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor conform indicelui de inflație real comunicat de Institutul Național de Statistică. Baza de calcul a indexării sumelor menționate este luna decembrie a anului în care se încheie Procesul – Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor.

**Art.10.** Pentru neplata la termenele scadente a ratelor lunare/diferențelor rezultate între cota parte ce revine Beneficiarului din valoarea finală a lucrărilor de reabilitare conform Procesului – Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor și valoarea finanțării prevăzută la Art.2. alin (1)/diferențelor de indexare, Beneficiarul datorează majorări de întârziere în cuantum legal stabilit pentru creanțe fiscale.

## **V. GARANTAREA FINANȚĂRII**

**Art. 11.** (1) Acordarea sprijinului financiar în cuantumul contribuției autorității administrației publice locale este condiționată de constituirea unei garanții imobiliare prin încheierea unui Contract de Garanție Imobiliară, în formă autentică.

(2)Contractul de garanție imobiliară se încheie individual, la valoarea aferentă cotei părți de proprietate, pe o perioadă de 10 ani, conform legii, cu posibilitatea diminuării valorii de ipotecă la data plății contribuției financiare rambursate alocate de Municipiul Constanța, împreună cu dobânzile aferente, situație în care se va încheia un act adițional la contract pentru diminuarea valorii ipotecii până la nivelul contribuției financiare nerambursabile, cu menținerea interdicției de înstrăinare, grevare, închiriere și dezmembrare a imobilului.

**Art. 12.** În situația înstrăinării, grevării, închirierii și dezmembrării imobilului – fără acord prealabil al autorității publice finanțatoare înainte de împlinirea perioadei de 10 ani de la constituirea garanției imobiliare, finanțarea nerambursabilă în procent de 20% din valoarea finală a lucrărilor acordată din bugetul local al municipiului Constanța, se recuperează în totalitate de la Beneficiar, împreună cu dobânzile legale aferente.

**Art. 13.** În situația neachitării sumelor prevăzute la Art.2. alin (1), respectiv a înstrăinării, grevării, închirierii și dezmembrării imobilului – fără acord prealabil al autorității publice finanțatoare - înainte de data restituirii integrale a sumelor, Finanțatorul va proceda la recuperarea finanțării rambursabile acordate prin executarea Contractului de Garanție Imobiliară.

**Art. 14.** Cuantumul garanției imobiliare se actualizează, la solicitarea autorității administrației publice locale, în termen de 30 de zile calendaristice de la data întocmirii Procesului Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor raportat la valoarea sumelor decontate ce revin în cotă parte proprietarilor.

## **VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

### **Art. 16. Obligațiile Finanțatorului:**

- să acorde finanțarea prevăzută la Art.2. alin (1), la care se adaugă eventualele diferențe rezultate între cota parte ce revine Beneficiarului din valoarea finală a lucrărilor de reabilitare conform Procesului – Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor și valoarea finanțării prevăzută la Art.2. alin (1).

### **Art. 17. Obligatiile Beneficiarului:**

- să achite ratele lunare astfel cum vor fi individualizate prin facturile fiscale emise de Finanțator în acest sens;
- să achite diferențele de indexare astfel cum sunt stabilite la Art. 8 din prezentul contract/individualizate prin facturile fiscale emise de Finanțator în acest sens;
- să achite diferențele rezultate între cota parte ce revine Beneficiarului din valoarea finală a lucrărilor de reabilitare conform Procesului – Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor și valoarea finanțării prevăzută la Art.2. alin (1) astfel cum vor fi individualizate prin facturile fiscale emise de Finanțator în acest sens;
- să achite diferențele de indexare aferente diferențelor rezultate între cota parte ce revine Beneficiarului din valoarea finală a lucrărilor de reabilitare conform Procesului – Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor și valoarea finanțării prevăzută la Art.2. alin (1) astfel cum vor fi individualizate prin facturile fiscale emise de Finanțator în acest sens;
- să garanteze contravaloarea totală a finanțării prin încheierea unui Contract de Garanție Imobiliară, în formă autentică.

### **VII. DISPOZIȚII FINALE**

**Art. 18.** Pentru neplata la termenele scadente a sumelor stabilite în baza prezentului contract, se vor percepe majorări de întârziere, în cuantum legal stabilit pentru creanțe fiscale.

**Art. 19.** Pe perioada derulării contractului de finanțare, grevarea, închirierea și dezmembrarea se va putea efectua în cazuri excepționale, la solicitarea temeinic justificată a Beneficiarului, în baza Deciziei emise de directorul general al autorității publice finanțatoare.

**Art. 20.** Prezentul contract reprezintă titlu de creanță și devine executoriu în cazul nerespectării și/sau îndeplinirii cu întârziere a obligațiilor prevăzute în acesta.

**Art. 21.** Prezentul contract de finanțare este nul de drept în lipsa Contractului de Garanție Imobiliară prevăzut la capitolul V.

**Art. 22.** Nerespectarea clauzelor prezentului contract sau îndeplinirea cu întârziere a acestora atrage după sine demararea procedurilor de executare silită prevăzute pentru recuperarea creanțelor bugetare în conformitate cu prevederile Legii nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul contract de finanțare s-a încheiat în 2 (două) exemplare, în limba română, câte un exemplar pentru fiecare parte contractantă, azi \_\_\_\_\_.

**FINANȚATOR**

**BENEFICIAR**

**- Anexa nr. 10 -**

la Programul multianual REAbilităm ConSTanța ISTorică - REACTIS  
pentru realizarea lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor  
cu valoare cultural arhitecturală situate în centrul istoric Constanța  
și alte perimetre considerate prioritare din municipiul Constanța

**CONTRACT DE GARANTIE (IPOTECA)**

**I. PARTILE:**

**1. Subscrisa MUNICIPIUL CONSTANȚA**, cu sediul în mun. Constanța, Bd. Tomis nr. 51, jud. Constanța, cod fiscal ....., cont bancar ....., deschis la Trezoreria Municipiului Constanța, reprezentat legal prin primar **VERGIL CHIȚAC** și \_\_\_\_\_ în calitate de creditor ipotecar pe de o parte

și

2. \_\_\_\_\_, (se vor specifica nume și prenume /denumirea, domiciliu/sediu, CNP/CIF, cont, reprezentant legal, etc), proprietar al unitatii individuale nr. \_\_\_\_\_ din imobilul, aflat în centrul istoric Constanța sau Monument Istoric - Cod LMI \_\_\_\_\_, situat în Constanța, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, înscris în CF nr \_\_\_\_\_, TOPO/cad \_\_\_\_\_, în calitate de garanți ipotecari pe de alta parte

in baza prevederilor HCL nr. \_\_\_\_\_ coroborate cu prevederile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare și art. 2377 și următoarele din Codul Civil, au convenit la încheierea prezentului contract de ipotecă imobiliară, în următoarele condiții:

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

2.1 Obiectul prezentului contract de ipotecă imobiliară îl reprezintă instituirea dreptului de ipotecă imobiliară asupra imobilului înscris în CF \_\_\_\_\_, TOPO \_\_\_\_\_ reprezentând în natura \_\_\_\_\_, împreună cu suprafața de \_\_\_\_\_ teren aferent, pentru creanța în suma de \_\_\_\_\_ lei plus TVA care provine din Contractul de Finantare nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_.

2.2. Bunurile ce formează obiectul ipotecii imobiliare se afla în proprietatea garanților ipotecari, și reprezintă în natura \_\_\_\_\_, împreună cu suprafața de \_\_\_\_\_ teren aferent, imobil înscris în \_\_\_\_\_, dobândit cu titlu de \_\_\_\_\_, astfel întabulat la CF, ca bun comun, nefiind afectate de nici o sarcină în favoarea vreunei persoane fizice sau juridice, sunt bine conservate, îndeplinind toate condițiile de funcționalitate.

**III. DURATA CONTRACTULUI**

3.1. Prezentul contract de ipotecă imobiliară se încheie pentru o perioadă de 10 ani termenul începând să curgă de la data semnării Procesului – Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor.

**IV. DECLARAȚII**

4.1. Bunurile asupra cărora se instituie ipotecă imobiliară pentru suma de \_\_\_\_\_, au intrat în proprietatea garanților ipotecari cu titlu de \_\_\_\_\_ astfel cum acestea sunt descrise mai sus.

4.2. Garanții ipotecari, declară că bunurile ce constituie obiectul prezentului contract nu sunt scoase din circuitul civil, sunt libere de orice sarcini și procese și se obligă prin prezentul contract, să nu le înstrăineze, să nu le greveze cu alte sarcini pentru alte credite sau eventuale datorii.

## V. LITIGII

5.1. În cazul în care rezolvarea neînțelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluționare instanțelor judecătorești competente de pe raza teritorială a județului Bihor.

## VI. CLAUZE FINALE

6.1. Ulterior întocmirii Procesului Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor de \_\_\_\_\_ părțile pot solicita actualizarea cuantumului sumei garantate astfel cum aceasta urmează a fi stabilită prin acte adiționale aferente Contractului de Finanțare nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_.

6.2. În cazul neachitării sumelor datorate în baza Contractului de Finanțare nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ și a actelor adiționale aferente acestuia, creditorul ipotecar va trece la valorificarea bunurilor imobile, în contul obligațiilor rămase de plată sau pentru stingerea obligațiilor amânate la plată nestinse, conform Legii 207 din 2015 privind Codul de procedură Fiscală, garantul renunțând în mod expres la dreptul de a invoca orice excepție prin care ar tinde să amâne sau să împedice executarea silită a garanției de către creditor.

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

6.4. Contractul de Finanțare nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ reprezintă anexa parte integrantă din prezentul contract.

6.5. Prezentul contract, împreună cu anexele sale care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

6.6. În cazul în care părțile își încalcă obligațiile lor, neexercitarea de partea care suferă vreun prejudiciu a dreptului de a cere executarea întocmai sau prin echivalent banesc a obligației respective nu înseamnă că ea a renunțat la acest drept al său.

6.7. Subsemnații \_\_\_\_\_ în reprezentarea MUNICIPIULUI CONSTANȚA, suntem de acord să încheiem contractul de ipotecă imobiliară menționat în prezentul act cu numitul \_\_\_\_\_, obiectul contractului de ipotecă imobiliară constituindu-l garanția sumei de \_\_\_\_\_ asupra imobilului descris mai sus, cunoscând cine este proprietarul imobilului și solicit să se noteze ipoteca pentru suma de \_\_\_\_\_ asupra imobilului proprietatea numiților \_\_\_\_\_, în CF nr. \_\_\_\_\_.

6.8. În baza prezentului act, la cererea expresă a Notarului Public, în \_\_\_\_\_ se va înscrie, la foaia de sarcini "C" în favoarea creditoarei MUNICIPIUL CONSTANȚA ipotecă de rangul I pentru suma de \_\_\_\_\_ precum și interdicția de înstrăinare și grevare, ipotecă care se va radia numai în baza declarației creditoarei.

Conform art. 100 din legea 36/1995 modificată și republicată, prezentul act reprezintă titlu executoriu.

6.9. Prezentul contract a fost încheiat în unic exemplar original, astăzi \_\_\_\_\_ data autentificării la BIN \_\_\_\_\_.

**CREDITOR IPOTECAR,**  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
reprezentat legal prin  
**Primar**  
Vergil Chițac

Directia Financiar Economică

Biroul Juridic

**GARANȚI IPOTECARI,**

- Anexa nr. 11 -

la Programul multianual REAbilităm Constanța Istorică - REACTIS pentru realizarea lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor cu valoare cultural arhitecturală situate în centrul istoric Constanța și alte perimetre considerate prioritare din municipiul Constanța

## CONTRACT SUBSECVENT DE EXECUȚIE

### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Subscrisa **MUNICIPIUL Constanța**, cu sediul în Bd. Tomis nr. 51, jud. Constanța, cod fiscal ....., cont bancar ....., deschis la Trezoreria Municipiului Constanța, reprezentat legal prin primar **VERGIL CHIȚAC**, în calitate de **EXECUTANT** și

și \_\_\_\_\_, (se vor specifica nume și prenume /denumirea, domiciliu/sediu, CNP/CIF, cont, reprezentant legal, etc), proprietar al unitatii individuale nr. \_\_\_\_\_ din imobilul, **Monument Istoric Cod LMI \_\_\_\_\_, situat în Constanța, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, conform CF nr \_\_\_\_\_, TOPO \_\_\_\_\_, în calitate de BENEFICIAR**

in conformitate cu prevederile H.C.L. nr. \_\_\_\_\_ coroborate cu prevederile Contractului de lucrări nr. \_\_\_\_\_ încheiat între \_\_\_\_\_ și SC \_\_\_\_\_ SRL au convenit de comun acord la încheierea prezentului contract în următoarele condiții:

### II. OBIECTUL ȘI DURATA CONTRACTULUI

**Art. 2.1.** Obiectul contractului îl constituie **executarea lucrărilor de \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ din Constanța**, conform Contractului de lucrări nr. \_\_\_\_\_ încheiat între Municipiul Constanța și SC \_\_\_\_\_ SRL, pentru o valoare totală de \_\_\_\_\_, exclusiv TVA.

**Art. 2.2.** Contractul produce efecte pana la rambursarea integrala a sumelor mentionate la Art.3.1..

### III. VALOAREA CONTRACTULUI și MODUL DE PLATĂ

**Art. 3.1.** Cota parte ce revine Beneficiarului din valoarea lucrărilor descrise la Art.2.1. este de \_\_\_\_\_%, reprezentand \_\_\_\_\_ lei plus TVA, aferentă unității individuale nr. \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ din care:

1. \_\_\_\_\_ lei plus TVA suma aferenta lucrarilor;

2. \_\_\_\_\_ lei plus TVA suma alocata de Executant in numele Beneficiarului pentru acoperirea costurilor generate de *eventuale lucrari neprevazute*, ce pot aparea urmare a unor situații justificate din punct de tehnic și arhitectural caracteristice monumentelor istorice, fiind cuantificate in procent de 10% din valoarea lucrarilor, conform prevederilor Art.5. pct. 5.1. din Contractul de lucrari nr. \_\_\_\_\_. Sumele mentionate vor fi decontate doar in baza dispozițiilor de șantier și a situațiilor de lucrări insusite de Beneficiar sau persoana mandatata in acest sens.

**Art. 3.2.** Sumele menționate la Art. 3.1. se vor vira în contul nr. \_\_\_\_\_ deschis la Trezoreria Municipiului Constanța, după cum urmează:



- \_\_\_\_\_ lei plus TVA, reprezentând 20 % din valoarea menționată la Art.3.1., în termen de 30 de zile calendaristice de la data autentificării prezentului contract, în baza documentului justificativ emis de Executant;
- diferența de \_\_\_\_\_ lei plus TVA, reprezentând 80 % din valoarea menționată la Art.3.1, în termen de 15 zile calendaristice de la data preluării de către Beneficiar sau persoana mandatată în acest sens a documentelor justificative emise de Executant.

**Art. 3.3.** Sumele virate în contul Executantului vor fi decontate în contul lucrărilor descrise la Art.2.1. în limita cotei părți ce revine Beneficiarului conform documentelor justificative însușite de Beneficiar sau persoana mandatată în acest sens.

**Art. 3.4.** Structura sumelor alocate pe categorii de lucrări poate suporta modificări, pe parcursul execuției lucrărilor, în limita valorilor stabilite la Art.3.1., în baza dispozițiilor de șantier și a situațiilor de lucrări însușite de Beneficiar sau persoana mandatată în acest sens.

#### **IV. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

##### **Obligațiile EXECUTANTULUI**

**Art. 4.1.** Să execute lucrările care fac obiectul prezentului contract.

**Art. 4.2.** Să comunice cu Beneficiarul sau persoana mandatată în acest sens, pe toată perioada execuției lucrărilor ce fac obiectul prezentului contract.

**Art. 4.3.** Să întocmească, pe parcursul execuției lucrărilor, respectiv să predea spre însușire Beneficiarului sau persoanei mandatate în acest sens, documentul justificativ reprezentând contravaloarea lucrărilor executate.

**Art. 4.4.** Să întocmească și să pună la dispoziția Beneficiarului, la data semnării prezentului contract, situația privind sumele alocate în numele acestuia de autoritatea publică finanțatoare pentru realizarea obiectivului de investiții care face obiectul Contractului de lucrări nr. \_\_\_\_\_ și înscrisurile care au stat la baza decontării lucrărilor executate.

**Art. 4.5.** Situația actualizată cu sumele decontate pe parcursul execuției lucrărilor va putea fi consultată de Beneficiar la sediul Executantului, în baza unei solicitări formulate în scris.

##### **Obligațiile BENEFICIARULUI**

**Art. 4.6.** Să achite executantului contravaloarea sumelor datorate, la termenele stabilite prin prezentul contract.

**Art. 4.7.** Să anunțe Executantul cu privire la orice modificare privind dreptul de proprietate sau alte cauze de natură a aduce atingere imobilului ce face obiectul prezentului contract.

**Art. 4.8.** Să respecte prevederile legale privind dreptul de preemțiune, în favoarea Municipiului Constanța, în cazul în care pe perioada derulării prezentului contract va înstrăina unitatea individuală ce o deține în imobil.

**Art. 4.9. (1)** Să nu înstrăineze, să nu dezmembreze și să nu greveze unitatea individuală pe care o deține în imobil pe durata executării lucrărilor. În cazul înstrăinării, grevării, dezmembrării imobilului menționat pe perioada derulării prezentului contract Beneficiarul va achita Executantului integral sumele alocate în numele acestuia de autoritatea publică finanțatoare constând în:

1. eventuale diferențe ramase de achitat din valorile menționate la Art.3.1. împreună cu dobânda legală aferentă până la data efectuării operațiunilor;
2. cota parte din sumele pentru care s-au acordat facilități sau scutiri la plată (contravaloarea serviciilor prestate pentru realizarea documentației tehnice în vederea obținerii Autorizației de Construire și taxele de avizare, contravaloarea serviciilor de asistență tehnică/dirigenție de șantier ) împreună cu dobânda legală aferentă până la data efectuării operațiunilor.

Sumele mentionate se pot consulta la sediul Executantului in baza unei solicitari scrise formulate in acest sens

**(2)** Orice intenție de înstrăinare, dezmembrare sau grevare a unității individuale deținute in imobil, pe perioada executiei lucrarilor, se va putea realiza in baza acordului prealabil al Executantului conditionat de achitarea integrala a sumelor mentionate la alin(1).

## **V. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

**Art. 5.1. (1)** In cazul nerespectării de către Beneficiar a obligațiilor de plata asumate prin prezentul contract, Executantul va proceda la:

1. notificarea Beneficiarului privind obligatiile de plata din sumele alocate in numele acestuia de autoritatea publica finantatoare inclusiv cele pentru care s-au acordat facilitati sau scutiri la plata la care se adauga dobanzile legale aferente pana la data recuperarii acestora;
2. demararea procedurilor legale pentru recuperarea sumelor datorate prin oricare din modalitatile prevazute în Legea 207 din 2015 privind Codul de procedură Fiscală, in care se va institui ca prima masura sechestrul asigurator asupra unității individuale reprezentând in natura ap. \_\_\_\_\_ in scris in CF \_\_\_\_\_, topo/cad. \_\_\_\_\_ dobândit prin \_\_\_\_\_.
3. instituirea unui drept de sechestrul/gaj asupra altor bunuri imobile/mobile detinute in proprietate sau surse de venit a caror valoare sa acopere in echivalent sumele datorate in cazul in care bunul imobil mentionat la pct.2. este grevat de sarcini.

**(2)** In cazul instituirii sechestrului asigurator sau dreptului de gaj Executantul va cuantifica:

1. eventuale diferente ramase de achitat din valorile mentionate la Art.3.1. impreuna cu dobanda legala aferenta pana la data recuperarii acestora;
2. cota parte din sumele pentru care s-au acordat facilitati sau scutiri la plata (contravaloarea serviciilor prestate pentru realizarea documentației tehnice în vederea obținerii Autorizației de Construire si taxele de avizare, contravaloarea serviciilor de asistenta tehnica/dirigentie de santier) impreuna cu dobanda legala aferenta pana la data recuperarii acestora.

**Art. 5.2.** In cadrul procedurii de recuperare a sumelor demarata conform prevederilor Art. 5.1. alin(1) si (2) Beneficiarul renunta în mod expres la dreptul de a invoca orice exceptie prin care ar tinde să amâne sau să împedice executarea silită a bunurilor sau veniturilor acestuia.

**Art. 5.3.** Conform art. 100 din Legea 36/1995 modificată și republicată, prezentul contract reprezintă titlu executoriu.

**Art. 5.4.** Executantul își rezervă dreptul de a denunța unilateral prezentul contract în cel mult 30 de zile calendaristice de la apariția unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii prezentului contract și care conduc la modificarea clauzelor contractuale astfel încât îndeplinirea contractului respectiv ar fi contrară interesului public.

**Art. 5.5.** În cazul prevăzut la art. 5.4. Executantul are dreptul de a pretinde numai plata corespunzătoare pentru partea din contract îndeplinită până la data denunțării unilaterale a contractului.

## **VI. FORȚA MAJORĂ**

**Art. 6.1.** Forța majoră este constatată de o autoritate competentă și exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care acționează aceasta.

**Art. 6.2.** 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. 6.3 .** Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și de a lua orice măsuri care îi stau la dispoziție, în vederea limitării consecințelor. Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre părți să poată pretinde celeilalte daune-interese .

## **VII. LITIGII**

**Art. 7.1.** Beneficiarul si Executantul vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi în legătură cu îndeplinirea contractului, în caz contrar se va apela la instanța judecătorească competentă.

## **VIII. CLAUZE FINALE**

**Art. 8.1.** Reprezintă anexe parte integranta din prezentul contract: Contractul de lucrări nr. \_\_\_\_\_

**Art. 8.2.** Prezentul contract, împreuna cu anexele parte integrantă din acesta, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere dintre acestea, anterioară încheierii lui.

**Art. 8.3.** Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă în scris. Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii, cât și în momentul primirii. Comunicările dintre părți se pot face și prin telefon, fax sau e-mail, cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării.

**Art. 8.4.** Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Toate cheltuielile generate de incheierea prezentului contract vor fi suportate de Beneficiar.

Prezentul contract a fost încheiat într-un exemplar original si 2 duplicate, azi \_\_\_\_\_ si autentificat la BIN \_\_\_\_\_

**EXECUTANT  
MUNICIPIUL CONSTANȚA**

reprezentat legal prin:

**Primar**  
Vergil Chițac

Directia Financiar Economica

Biroul Juridic

**BENEFICIAR/PROPRIETAR**

reprezentat legal prin:

**- Anexa nr. 12 -**

la Programul multianual REAbilităm Constanța IStorică - REACTIS pentru realizarea lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor cu valoare cultural arhitecturală situate în centrul istoric Constanța și alte perimetre considerate prioritare din municipiul Constanța

**CHELTUIELI ELIGIBILE**  
**PRIVIND**  
**CATEGORIILE DE LUCRĂRI DE PROTEJARE ȘI INTERVENȚIE**  
**SUPUSE FINANȚĂRII**

**Natura sumelor ce urmează a fi decontate în cadrul Programului, conform proiectului tehnic întocmite pentru fiecare clădire:**

- a) lucrări de consolidare, reparare/refacere a zidărilor/peretilor exteriori;
- b) lucrări de reparare/refacere a finisajelor exterioare, precum tencuiele, zugrăveli, vopsitorii, placașe și altele asemenea;
- c) lucrări de consolidare și/sau reparare/refacere a sistemului de acoperire (structură acoperiș - reparații, înlocuiri de elemente, consolidare; ornamente de acoperiș, învelitoare - reparații sau înlocuire, tinichigerie - pervaze, jgheaburi, burlane sau altele);
- d) lucrări de înlocuire, reparare/refacere a tâmplăriei exterioare și a elementelor exterioare funcționale, precum balcoane, logii, bovindouri, aticuri, cornișe și altele asemenea;
- e) lucrări de reparare/refacere a elementelor de plastică arhitecturală, precum brâuri, ancadramente, bosaje, profiluri și altele asemenea;
- f) lucrări de demontare a instalațiilor și echipamentelor montate aparent pe fațade/acoperiș, precum și remontarea acestora după efectuarea lucrărilor de intervenție.
- g) lucrări de reparare/refacere a trotuarului de protecție al clădirii;
- h) lucrări de eliminare a igrasiei, precum și de izolare a rosturilor;
- i) alte lucrări de această natură, după caz.

Lucrările de intervenție privind reabilitarea structural - arhitecturală a anvelopei clădirilor se stabilesc prin proiectul tehnic elaborat de colective tehnice de specialitate coordonate de un arhitect cu drept de semnătură sau, în cazul clădirilor clasate/în curs de clasare ca monumente istorice, de un arhitect cu drept de semnătură înscris în Registrul specialiștilor și/sau în Registrul experților și verficatorilor tehnici atestați de către Ministerul Culturii.

**Anexa 13** - Zona de acțiune a Programului multianual REACTIS - REAbilităm ConsTanța IStorică pentru realizarea lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor cu valoare cultural arhitecturală situate în centrul istoric Constanța și alte perimetre considerate prioritare din municipiul Constanța (cap.VI, 6.1)

- 1 - zona peninsulară
- 2 - situl urban "zona comercială centrală"
- 3 - situri urbane protejate din zona centrală





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
PRIMAR  
NR.68477/129.03.2022



## REFERAT DE APROBARE

proiect de hotărâre privind aprobarea  
„Programului multianual REACTIS - REAbilităm ConsTanța IStorică pentru realizarea lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor cu valoare cultural arhitecturală situate în centrul istoric Constanța și alte perimetre considerate prioritare din municipiul Constanța”

### 1. Descrierea situației actuale

Municipiul Constanța este oraș de importanță națională, cu potențială influență la scară europeană (conform P.A.T.N, secțiunea rețeaua de localități). Această încadrare se datorează unei serii de factori: situarea sa pe axele de comunicații europene; principala poartă maritimă a țării; existența unui bogat patrimoniu istoric și cultural, de interes turistic major, din punct de vedere al numărului de vizitatori.

Municipiul Constanța deține un fond apreciabil de clădiri clasificate ca monument istoric sau caracterizate prin elemente de compoziție valoroase, care au reprezentat gândirea și creația arhitecților, inginerilor și nu în ultimul rând a comercianților și locuitorilor de-a lungul secolelor. Asezate pe ruinele vechiului oraș, fiecare construcție pe care o vedem astăzi reprezintă o etapă istorică, strict definită în ansamblul urban. Evenimentele din ultimele decenii au dus la neglijarea zonei peninsulare, aceasta necesitând măsuri urgente de intervenție.

Reabilitarea clădirilor presupune o abordare integrată, este o problemă socială, economică, arhitecturală, urbanistică, nu doar tehnică. Reabilitarea adecvată a clădirilor istorice din zona peninsulară este necesară pentru a asigura același nivel al funcțiunii și imaginii urbane pe care îl aveau clădirile înainte de degradare.

### 2. Impactul preconizat al proiectului

„Program multianual REACTIS - REAbilităm ConsTanța IStorică pentru realizarea lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor cu valoare cultural arhitecturală situate în centrul istoric Constanța și alte perimetre considerate prioritare din municipiul Constanța” oferă proprietarilor clădirilor aflate în zona de acțiune prioritară un instrument financiar flexibil și ușor de accesat constând în lucrări de intervenție pentru reabilitarea structural arhitecturală a anvelopei clădirii, în concordanță cu planurile de urbanism și cu regulamentele locale aferente.

În acest sens se vor detalia, conform legislației în vigoare, lucrările pentru reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei clădirilor, etapele, termenele și modul de finanțare a lucrărilor, obligațiile și răspunderile autorităților publice locale și ale proprietarilor clădirilor, precum și sancțiunile aplicabile conform legii.

Lucrările de intervenție și protejare cuprinse în prezentul Program sunt considerate investiții de interes public local și după caz, pot constitui cauză de utilitate publică.

Lucrări de intervenție pentru reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei clădirilor din zona de acțiune prioritară vor fi stabilite prin proiectul tehnic elaborat cu respectarea proiectului inițial de arhitectură, cu consultarea documentațiilor de urbanism aprobate și a documentelor elaborate în baza Acordului de asistență tehnică dintre municipiul Constanța și Banca Mondială aprobat prin H.C.L. nr. 292/29.09.2017, în scopul oferirii de sprijin pentru aplicarea bunelor practici internaționale în domeniul dezvoltării urbane: "Ghid regenerare urbana\_Peninsula", "Analiza fondului construit\_Peninsula" (documentele pot fi consultate pe site-ul primăriei Constanța: <http://www.primaria-constanta.ro/primarie/urbanism>), iar în cazul clădirilor clasate/ în curs de clasare ca monumente istorice, a concluziilor studiului istoric de fundamentare și a proiectului de conservare-restaurare întocmit și avizat conform Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare.

În baza prevederilor Legii nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor și ale Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, municipiul Constanța poate acorda sprijin financiar pentru lucrări de intervenție pentru reabilitarea structural arhitecturală a anvelopei clădirii la clădirile amplasate în zona de acțiune prioritară, în condițiile prezentului program.

### **3. Concluzii**

Ținând cont de considerentele mai sus expuse, în temeiul art. 136 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, inițiez promovarea proiectului de hotărâre privind aprobarea: „Programului multianual REACTIS - REAbilităm ConSTanța ISTorică pentru realizarea lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor cu valoare cultural arhitecturală situate în centrul istoric Constanța și alte perimetre considerate prioritare din municipiul Constanța”.

**PRIMAR,**

**VERGIL CHIȚAC**

*Chitac*

1



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
NR. 68993 / 30.03.2022



## RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea

„Programului multianual REACTIS - REAbilităm ConstTanța IStorică pentru realizarea lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor cu valoare cultural arhitecturală situate în centrul istoric Constanța și alte perimetre considerate prioritare din municipiul Constanța”

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre al Primarului Municipiului Constanța și Proiectul de hotărâre privind aprobarea „Programului multianual REACTIS - REAbilităm ConstTanța IStorică pentru realizarea lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor cu valoare cultural arhitecturală situate în centrul istoric Constanța și alte perimetre considerate prioritare din municipiul Constanța”.

În baza cadrului legal:

Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare; Legea nr. 153/2011 modificată și completată de Legea nr. 146/2013 și Legea 166/2016 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor; Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările și completările ulterioare; Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare; Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare; Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare; Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare; Hotărârea de Guvern nr. 1430/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind situațiile în care Ministerul Culturii și Cultelor, respectiv autoritățile administrației publice locale, contribuie la acoperirea costurilor lucrărilor de protejare și de intervenție asupra monumentelor istorice, proporția contribuției, procedurile, precum și condițiile pe care trebuie să le îndeplinească proprietarul, altul decât statul, municipiul, orașul sau comuna; Ordonanța Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 180/2002, cu modificările și completările ulterioare; Hotărâri ale Consiliului Local privind taxele și impozitele locale precum și facilitățile și scutirile fiscale pentru persoane fizice și juridice conform Codului Fiscal în vigoare la data aplicării; regulamentele locale de urbanism în vigoare la data implementării acestui program; Codul Civil și de Procedură Civilă; Legea nr.196 din 20 iulie 2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor; HG nr.273 din 14 iunie 1994 pentru aprobarea Regulamentului privind recepția construcțiilor; HG nr. 907 din 29 noiembrie 2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții

Constanța, bd. Tomis nr.51  
tel.: 0241488118

e-mail: urbanism@primaria-constanta.ro



finanțate din fonduri publice; HCL nr.106 din 23.04.2021 privind aprobarea componentei și a regulamentului de funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism; HCL nr.127/23.04.2021 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al Primăriei municipiului Constanța; HCL nr.77/26.03.2021 privind aprobarea Regulamentului privind îmbunătățirea activității de gospodărie, protecția mediului, întreținerea și înfrumusețarea municipiului Constanța; acte normative care reglementează măsuri de punere în valoare a patrimoniului istoric, cultural sau arhitectural.

Analizând contextul actual și conexiunile la nivel national, formulăm următoarele:

Municipiul Constanța este oraș de importanță națională, cu potențială influență la scară europeană (conform P.A.T.N, secțiunea rețeaua de localități). Această încadrare se datorează unei serii de factori: situarea sa pe axele de comunicații europene; principala poartă maritimă a țării; existența unui bogat patrimoniu istoric și cultural, de interes turistic major, din punct de vedere al numărului de vizitatori.

Există o serie de condiționări interne asupra dezvoltării localității, la nivelul zonei centrale și în mod special în zona peninsulară, acestea fiind proprii organismului urban, care derivă din specificul evoluției orașului în sine și a zonei sale de influență imediată:

- o turismul cultural în municipiu,
- o problemele de locuire,
- o densitatea mare de valori de patrimoniu – monumente și situri istorice, țesut urban și tramă stradală,
- o silueta specifică și valoarea de reprezentativitate a ansamblului zonei,
- o situarea geografică și specificitatea sitului,
- o proximitatea cu portul turistic, portul vechi, centrul administrativ și comercial,
- o perceperea ca un spațiu multiethnic și multicultural.

Municipiul Constanța deține un fond apreciabil de construcții clasificate ca monument istoric sau caracterizate prin elemente de compoziție valoroase, care au reprezentat gândirea și creația arhitecților, inginerilor și nu în ultimul rând a comercianților de-a lungul secolelor. Păstrarea acestei moșteniri culturale constituie o datorie, atât pentru autorități cât și pentru proprietari. Asezate pe ruinele vechiului oraș, fiecare construcție pe care o vedem astăzi reprezintă o etapă istorică, strict definită în ansamblul urban. Evenimentele din ultimele decenii au dus la neglijarea zonei peninsulare, aceasta necesitând măsuri urgente de intervenție.

Reabilitarea clădirilor presupune o abordare integrată, este o problemă socială, economică, arhitecturală, urbanistică, nu doar tehnică. Reabilitarea adecvată a clădirilor istorice din zona peninsulară este necesară pentru a asigura același nivel al funcțiunii pe care îl avea clădirea înainte de degradare.

Regenerarea urbană a zonei peninsulare vizează creșterea atractivității nucleului urban prin revitalizarea spațiului public, a calității vieții și valorificarea activelor urbane pentru investiții strategice economice, culturale, de mediu.

Din prezentarea contextului extern și intern al municipiului se poate desprinde importanța rolului pe care îl poate juca Peninsula în cadrul dezvoltării viitoare a orașului. Potențialul deosebit al zonei (datorat specificului acesteia) permite Peninsulei recăpătarea caracterului simbolic-representativ pentru oraș și regiune și transformarea ei într-un important centru de interes turistic pentru întreg litoralul românesc și la nivelul regiunii Mării Negre.

Conform Programului, anual vor fi alocate în Bugetul local de venituri și cheltuieli fondurile destinate dezvoltării și implementării „Programului multianual REACTIS - REabilităm Constanța IStorică pentru realizarea lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor cu valoare cultural arhitecturală situate în centrul istoric Constanța și alte perimetre considerate prioritare din municipiul Constanța”.

Pentru punerea în valoare a patrimoniului istoric, cultural sau arhitectural din centrul istoric Constanța, precum și alte perimetre considerate prioritare, se va constitui în cadrul Primăriei municipiului Constanța, o Comisie de coordonare a Programului. Pentru ducerea la îndeplinire a obligațiilor ce îi revin, Comisia, prin Instituția Arhitectului-Șef, colaborează, în condițiile legii, cu toate instituțiile administrative la nivel local și/sau central și cu alte organizații și entități de specialitate abilitate în acest sens și/sau subordonate Consiliul Local al Municipiului Constanța.

Primăria Constanța va trece la notificarea proprietarilor/asociațiilor de proprietari clădirilor din zonele de intervenție stabilite, în conformitate cu prevederile art. 13 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 153/2011- modificată prin Legea nr. 166/2016 - privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, actualizată, precum și a serviciul deconcentrat al Ministerului Culturii, respectiv Direcția Județeană pentru Cultură Timiș, dacă e cazul. Prin notificarea se va solicita decizia proprietarului privind realizarea măsurilor notificate.

Se vor identifica resurselor financiare destinate derulării programului, propunerea priorităților și fundamentarea sumelor ce urmează a fi alocate din bugetul local în acest sens.

Primăria Constanța va iniția demersurile legale pentru: realizarea documentației tehnice necesară executării lucrărilor de protejare și intervenție, autorizarea executării lucrărilor de protejare și intervenție, executarea lucrărilor de protejare și intervenție, privind realizarea măsurilor notificate, monitorizarea și verificarea modului de realizare a lucrărilor de protejare și intervenție pe toată durata executării acestora, recepția finală și recepția de după expirarea perioadei de garanție de bună execuție de 5 ani de la data recepției la terminarea lucrărilor. Ulterior, Primăria Constanța va transmite către proprietari documentele care completează cartea tehnică a construcției, stabilite în funcție de etapele Programului (Obligație de folosință, proiect tehnic, alte asemenea).

Prezentul Program se poate actualiza ori de câte ori este necesar, prin hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Constanța.

Lucrări de intervenție pentru reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei clădirilor din zona de acțiune prioritară vor fi stabilite prin proiectul tehnic elaborat cu respectarea proiectului inițial de arhitectură, cu consultarea documentațiilor de urbanism aprobate și a documentelor elaborate în baza Acordului de asistență tehnică dintre municipiul Constanța și Banca Mondială aprobat prin H.C.L. nr. 292/29.09.2017, în scopul oferirii de sprijin pentru aplicarea bunelor practici internaționale în domeniul dezvoltării urbane: "Ghid regenerare urbana\_Peninsula", "Analiza fondului construit\_Peninsula" (documentele pot fi consultate pe site-ul primăriei Constanta: <http://www.primaria-constanta.ro/primarie/urbanism>), iar în cazul clădirilor clasate/ în curs de clasare ca monumente istorice, a concluziilor studiului istoric de fundamentare și a proiectului de conservare-restaurare întocmit și avizat conform Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare.

Primăria municipiului Constanța va elabora un ghid - regulament de intervenție pentru zona peninsulară, ce va cuprinde caracteristicile urbanistice și arhitecturale

(cromatică, materiale, detalii, etc.). După aprobarea ghidului, lucrările de intervenție autorizate la construcțiile din zonele construite protejate și/sau zonele de protecție a monumentelor istorice și siturilor urbane protejate ale orașului, vor respecta prevederile acestuia.

În consecință și având la bază considerentele mai sus expuse, în temeiul art. 136 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, s-a întocmit prezentul raport de specialitate în vederea supunerii spre aprobarea Consiliului local a proiectului de hotărâre privind aprobarea „Programului multianual REACTIS - REAbilităm ConSTanța IStorică pentru realizarea lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor cu valoare cultural arhitecturală situate în centrul istoric Constanța și alte perimetre considerate prioritare din municipiul Constanța”.

**Arhitect șef,**

Dan Petre Leu



**Inspector,**

Ancuța Gemănaru

