

**ROMANIA  
JUDETUL TIMIS  
PRIMARIA MUNICIPIULUI TIMISOARA  
DIRECTIA SECRETARIAT GENERAL  
SERVICIUL ADMINISTRARE LOCALA  
BIROUL ASISTARE CONSILIUL LOCAL**

### **PROCES VERBAL**

**Incheiat zi, 18.10.2013, cu ocazia dezbaterii publice a Proiectului de hotarare privind aprobarea Programului de sprijin financiar acordat proprietarilor de cladiri istorice din zona de actiune prioritara a Municipiului Timisoara**

**Din partea executivului au participat domnul primar Nicolae Robu si domnul viceprimar Dan Diaconu.**

**Din partea Consiliului Local au participat domnii consilieri: Flavius Boncea, Petrica Folica, Adrian Orza, Andrei Petrisor, Constantin Sandu, Florian Stoian.**

**Au mai fost prezenti reprezentanti ai Directiilor de specialitate din cadrul Primariei Municipiului Timisoara, mass-mediei locale, reprezentanti ai unor institutii, cetateni.**

**La intalnire au participat aproximativ 40 de persoane. Dezbaterea s-a desfaurat pe parcursul unei ore, cu incepere de la ora 13.00.**

**Dl. viceprimar Diaconu:** Bine ati venit la dezbaterea publica privind Programul de sprijin financiar acordat proprietarilor de cladiri istorice din Municipiul Timisoara. Dezbaterea publica se va axa pe proiectul de hotarare care in fapt creeaza noi premize pentru restaurarea si reabilitarea patrimoniului arhitectonic al municipiului Timisoara. Noul proiect se bazeaza pe prevederile Legii 153 din 2011 modificata anul acesta si evident pe Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu o axare in principal pe proprietarii persoane fizice pentru care legea prevede diverse facilitati care vor fi prezentate in power-point-ul urmator si sunt destul de clar exprimate in proiectul de hotarare de Consiliu Local.

**Dl. Primar Robu:** Cateva cuvinte as dori sa adaug. Mai intai buna ziua tuturor. Va multumesc pentru participarea la aceasta dezbateri publica. Va aduceti aminte ca in urma cu cca jumatate de an noi am promovat o hotarare de Consiliu Local care sa asigure un cadru pentru reabilitarea cladirilor monument istoric din Timisoara cu tinta atunci pe

Piata Victoriei. Am constatat cu totii ca avem un numar mare de cladiri foarte frumoase, foarte valoroase, dar care se degradeaza de la o zi la alta datorita incapacitatii proprietarilor de a si le repara. Sigur, in unele cazuri este vorba si de dezinteres, dar noi am privit partea cealalta a lucrurilor, si anume, incapacitatea financiara a proprietarilor de a sustine repararea fatadelor si acoperisurilor cladirilor. Am venit atunci cu o varianta de sprijin financiar din partea Consiliului Local pe doua directii, pe o parte prin alocarea unor sume nerambursabile si pe de alta parte prin esalonarea in timp a contributiei pe care trebuie sa o aibe proprietarii. Intre timp au fost schimbari in legislatie, schimbari in bine, si de aceea, presupun ca va informat domnul viceprimar Dan Diaconu, am venit si noi cu o ducere la zi a reglementarilor locale dedicate rezolvarii acestor probleme foarte importante din orasul nostru. Detaliile va vor fi prezentate. Dvs. cei care sunteti prezenti deja v-ati informat. Oricum vor fi punctate toate aspectele. Eu vreau sa precizez doar ce este cel mai important, si anume ca vom asigura din bugetul local 20% din costurile de reabilitare si 80% din costuri vor fi suportate de catre proprietari dar cu plata lor in rate pe o perioada de 10 ani. Asta inseamna ca tot Consiliul Local va pune banii pentru realizarea lucrarilor, dar si-i va recupera, in timp, pe parcursul a 10 ani prin incasarea unor rate lunare, care nu sunt afectate de dobanzi. Desigur, conform legislatiei in vigoare, trebuie sa fie afectate de rata inflatiei. Drept urmare, este un cadru foarte bun si noi trebuie sa beneficiem de el si daca, vom intalni refuz al unora de a contribui in aceste conditii la buna intretinere ceruta de lege a cladirilor la care sunt proprietari, vom gasi parghii prin care vom face coercitia. Nu putem sa stam nepasatori la degradarea imaginii orasului nostru. Este pacat ca s-a ajuns dupa zeci si zeci de ani de neinterventie la aceste cladiri, ca acest patrimoniu inestimabil al orasului sa fie in halul de degradare in care este astazi. Noi nu mai putem continua sa asistam pasiv la avansarea acestei stari de degradare. Ne bazam pe receptivitatea cetatenilor, concitadinilor nostri, pe spiritul timisorean care inseamna unul de bun gospodar, unul de om atent cu bunul propriu, dar daca vom constata ca la unii nu exista acest spirit, vom face uz in cadrul legal existent, de parghii care ne sunt la indemana, incat sa aducem lucrurile in normalitate. Colegii mei va vor raspunde la intrebari si vor inventaria toate punctele de vedere. Va multumesc.

**Dl. viceprimar Diaconu:** Inainte de prezentare, as vrea sa detaliez foarte scurt ultimele propozitii pe care dl. Primar le-a expus. Legea 153/2011 prevede posibilitatea, ca dupa notificarea prealabila adresata proprietarilor, in termen de un an, primaria are dreptul sa intervina asupra fatadei, respectiv a acoperisului, urmand sa-si recupereze banii ulterior. Acesta este un drept al primariei si obligatie a proprietarilor de care vom uza. Ceea ce ne dorim in acest moment este ca proprietarii sa participe voluntar la acest program care este foarte avantajos, insa in lipsa unei participari pentru cladirile monument care se degradeaza sau sunt intr-un grad avansat de degradare, ne vom folosi de partea coercitiva a legii. Programul se adreseaza proprietarilor persoane fizice, proprietari ai cladirilor istorice fie monumente, situri sau ansamburi. Cartierele vizate sunt: Cetate, Fabric si Iosefin, unde sunt un numar mare de cladiri istorice degradate. Pentru a intra in program trebuie sa existe un acord unanim al proprietarilor de cladire, persoane fizice si persoane juridice, si sa existe o autorizatie de construire valabila. Partea de proiectare si obtinerea autorizatiei cade in sarcina proprietarilor, conform legii. Facilitatile pe care aceasta hotarare de Consiliu Local sunt: 20% din costul total al reabilitarii aplicate tuturor persoanelor fizice, 80% sunt sumele de sprijin financiar rambursabil, cu dobanda 0, pe o perioada de 10 ani si cu indexare cu rata inflatiei.

Lucrarile care se deconteaza sunt: lucrari din zona acoperisului, refacearea ornamentelor, tamplaria exteriora, e vorba de fatada, dar si balcoane, logii si vitrine. Acestea sunt elementele pe care ne concentram, elementele vizibile ale cladirilor istorice, dar si acoperisul, care este foarte important, tocmai ca fatada sa nu fie afectata ulterior de intemperii. Etapele pornesc cu intocmirea documentatiei tehnice si obtinerea autorizatiei de constructie care cade in sarcina proprietarilor, dar care pot fi asistati de personalul primariei. Se depune dosarul la primarie, unde se realizeaza o evaluare de catre expertii tehnici din Comisia tehnica de amenajare a teritoriului si de urbanism. Rezultatul evaluarii duce catre contractul de finantare, care este aprobat individual de catre Consiliul Local al municipiului Timisoara pentru fiecare cladire. Primaria organizeaza licitatiea pentru selectarea constructorului, urmareste executarea lucrarilor si receptia lucrarilor, iar achitarea sumelor se face de catre primarie asupra intregului contract, cu exceptia partilor care tin de persoanele juridice si care se factureaza direct intre persoana juridica si constructor. Pentru persoanele fizice, sprijinul financiar de 80%, urmeaza sa fie recuperate ulterior timp de 10 ani. V-am creat un exemplu de calcul asupra unei cladiri din P-ta Unirii nr.9. Avem o cladire de P+1, cu 8 apartamente, cu 6 proprietari persoane fizice, 2 proprietari persoane juridice, la care am avut un necesar de reparare a acoperisului, de reabilitare a fatadei, de reconditionare a tamplariei, aceasta insemnand ferestre si poarta. Devizul general a fost de 244250 lei, in urma licitatiei, devizul a scazut la 240000 lei, iar costul pe apartament de 30000 lei. Primaria acopera 20% din suma, asta inseamna 6000 lei pe fiecare apartament, iar costurile totale care trebuie rambursate de catre proprietar persoana fizica este de 24000 lei. Practic in conditiile unei rambursari fara dobanda timp de 10 ani, rata lunara per apartament este de 200 lei plus rata inflatiei. Mai multe informatii puteti obtine de la Directia de Urbanism, Serviciul de Dezvoltare Urbana si Reabilitare si Conservare a Cladirilor Istorice, la Biroul de Reabilitare si Conservare Cladiri Istorice, de pe bv. St. Cel Mare nr.2. Acestea sunt lucrurile pe care am dorit sa vi le prezint si astept intrebari pe marginea Proiectului de hotarare. Va multumesc.

**DI.Orza:** Cu 4-5 ani in urma am intentionat sa cream un fond la dispozitia Consiliului Local. Ne-am gandit sa avem si noi o contributie, alaturi de guvernul german, pentru salvarea patrimoniului. Avem de-a face cu doua lucruri, unul de principiu si unul tehnic. Trebuie sa se gaseasca o solutie pentru ca lucrurile sa capete cat de cat un anumit aspect. Acum legea permite lucrul acesta si primariile trebuie sa se transforme intr-un fel de banci pentru a rezolva lucrurile respective. Taxa de habitat era o situatie aproape similara pentru rezolvarea situatiei in conditiile de atunci, ceea ce creaa in extrabugetul local, sa spunem, o suma distincta care era pusa la dispozitia Consiliului Local pentru astfel de lucrari. Acum, practic tot din banii populatiei, primaria, o parte din suma o acorda gratuit, o parte ca imprumut fara dobanda. Eu am cateva nelamuriri. Unu, legat de faptul ca lucrarile care se finanteaza se refera doar la aspectul exterior, mai putin chestiile de sarpanta care asigura protectia cladirii respective, insa, stiu ca, in momentul in care s-au evaluat, atunci, cladirile de patrimoniu din cele trei cartiere istorice ale orasului, majoritatea acestor cladiri prezentau probleme la structura de rezistenta a cladirii, la retelele sanitare. Eu cred ca, inainte de a repara fatada unei cladiri trebuie sa intervenim la aceste structuri de rezistenta a cladirii, pentru ca, cetatenii vad, in general, fatada si spun ca aceasta se deterioreaza, dar reparatia doar a fatadei nu inseamna doar rezolvarea problemei unei cladiri istorice. Majoritatea au probleme de structura, de retele sanitare,

de lucruri care degradeaza din interior aceste cladiri. Vopsirea lor si punerea unui acoperis, nu rezolva problema. Trebuie sa rezolvam initial structura de rezistenta. O alta problema este ce facem cu persoanele care nu mai au o speranta de viata de 10 ani si care stau in aceste locuinte. O sa-mi spuneti ca au urmasi, dar stim foarte bine ce s-a intimplat si in cazul reabilitarii blocurilor si, chiar si cu proiectul GTZ, exista cateva persoane care au o situatie financiara mai precara, ori nu au incredere, ori imi spuneti ca primaria merge cu masuri coercitive acolo. Dar stim cat de dificil e de aplicat, si apoi vor merge specialistii din primarie sa analizeze cererile. Eu cred ca trebuie sa incepem sa intervenim asupra cladirilor aflate in proprietatea Consiliului Local. Mai sunt cladiri de patrimoniu la parterul carora exista afaceri, birouri, magazine s.a.m.d. Eu cred ca lucurile ar trebui putin cumpanite. Sigur ca oamenii vor lua bani si vor reface pe persoana fizica, dar ce facem cu persoanele juridice care stau in aceste cladiri? Aceasta procedura, in forma care este acum, este prea superflua si va crea si nemulumiri si lipsa unei forte de interventie care sa se plieze pe aceasta nevoie de a schimba fatadele cladirilor, pentru ca o forta financiara are un cetatean care locuieste in casa respectiva, care poate fi chiar un cetatean strain, care poate avea resurse, alta-i situatia unui pensionar care locuieste acolo si alata-i situatia unei firme care-si desfasoara activitatea comerciala la parterul acelei cladiri. Trebuie sa diferentiem genul acesta de credit pe care il facem si in functie de persoanele respective. Deci, ca si principiu, sunt de acord ca trebuie sa gasim solutii. Tehnic trebuie sa fim foarte rigurosi si sa defalcam cu foarte mare atentie toate aceste tipuri de interventie, ca ele sa fie echitabile, aplicabile si transparente.

**DI. viceprimar Diaconu:** Cateva remarci asupra problemelor pe care le-ati ridicat si am sa incep cu tipul interventiei asupra cladirilor istorice. Proiectul de hotarare al Consiliului Local poate functiona in baza prevederilor Legii 153. Legea 153 se numeste Legea privind masuri de crestere a calitatii architectural-ambientale a cladirilor, asta inseamna ca tipul de lucrari pe care avem voie sa le facem in cadrul unei cladiri proprietate privata este prevazuta in mare parte de catre lege si ele se refera la ceea ce prezentam. Asta inseamna pe de o parte fatada, pe de alta parte acoperis si tamplarie si vitrine, plus ornamentele care tin de partea de fatada. Nu putem sa mergem in afara legii cu acest sprijin financiar. Pe de alta parte, exista programul cu Banca de Dezvoltare a Germaniei, care cuprinde un numar mai mare de lucrari, care se pot realiza pe un numar mai restrans de cladiri din lista prioritara. Asta include interventii structurale si include si sprijin in cazurile sociale de care spuneti. Legea 153 permite doar un procent de grand din partea municipalitatii, program care are o componenta de doua milioane de euro pentru cazurile sociale si pentru acoperirea pentru cei cu venituri mici a intregii sume pentru lucrarea aferenta cladirii respective. Acest program nu vine sa inlocuiasca un program existent. Este un program paralel fata de cel cu Banca de Dezvoltare a Germaniei, dar un program mai flexibil din acest punct de vedere, si cu mai multe posibilitati, inclusiv de constrangere, atunci cand ne lovim de anumite obstacole. Sumele de care vorbim nu sunt foarte mari si sunt convins ca din punct de vedere financiar ele vor putea fi suportate de marea majoritate a proprietarilor. Din pacate in cazul persoanelor juridice, legea nu permite nici un fel de sprijin. Noi cautam si alte formule legale de care ne putem lega pentru sprijinul catre aceste persoane juridice. Exista si pentru persoanele juridice un program special. Primul sprijin pe care il avem in hotararea de Consiliu Local este posibilitatea ca decontarea lucrarii care tine de persoana juridica sa se faca direct intre constructor si persoana juridica. Asta inseamna cel putin 24% TVA deducere.

**Cetatean:** Din cele expuse de dvs. am inteles ca se refera la cateva cartiere. Intrebarea mea este, de ce nu se refera pe zone? Ma refer aici la Casa Muhle care este o cladire istorica si care conform proiectului dvs. nu se incadreaza in cartierele pe care le-ati evidentiat. Intrebarea mea este: de ce? Si a doua intrebare este daca asociatia de proprietari... Am inteles ca primaria se ocupa de deviz, de starea lucrarilor, de obtinerea autorizatiei de construire s.a.m.d.p., inclusiv de organizarea licitatiei. In urma licitatiei, asociatia de proprietari isi da acordul, sau i se impune suma la care s-a ajuns in urma licitatiei? Pentru ca cei care platesc marea majoritate a banilor este asociatia de proprietari. Multumesc.

**DI. Viceprimar Diaconu:** Acele cartiere sunt cuprinse intr-o lista intreaga de cladiri, care este anexa la Hotararea de Consiliu Local. Casa Muhle nu se incadreaza, pentru ca noi suntem intr-un litigiu acolo. Este singura pe care am scos-o de pe aceasta lista pentru ca nu cred ca trebuie sa ne trezim in luna ianuarie cu o cerere de sprijin pentru refacerea cladirii pe care nu noi am distrus-o. Sunt convins ca acolo vom castiga procesul si cei care au facut aceste fapte trebuie sa cheltuiasca bani frumosi pentru a aduce cladirea la situatia initiala. Prin aceasta Hotarare de Consiliu Local sunt foarte putine interventiile prin care s-ar putea realiza pentru Casa Muhle, la felul in care arata in acest moment. Acolo sunt interventii de structura si de refacere a intregului monument.

Din perspectiva asociatiilor de proprietari, am spus ca proiectarea si pana la autorizatia de constructie, sunt pasi pe care asociatia de proprietari trebuie sa-i parcurga, tocmai pentru a elimina din proiect eventualele discutii. Insa in faza de licitatie, asociatia de proprietari are un membru in comisie cu statut de invitat. Va exista un membru in comisia de evaluare a ofertelor din partea asociatiei de proprietari, tocmai ca procesul sa fie cat mai transparent. Legal nu poate fi un membru cu drept de vot. Legea achizitiilor publice prevede cine poate sa faca parte dintr-o comisie de achizitie. Achizitia este publica pentru ca primaria face achizitia, primaria plateste lucrarile, isi recupereza banii din partea asociatiei de proprietari, dar autoritatea contractanta asupra lucrarii este Primaria Municipiului Timisoara. Insa membru cu statut de invitat si cu acces la toate documentatiile, acest lucru il putem face si il vom si face.

**DI. Sandu:** Avand in vedere ceea ce s-a discutat mai inainte, cred ca este obligatoriu ca proprietarii sa aibe un reprezentant cu drepturi depline in aceasta comisie si cred ca se poate gasi o formula, pentru ca la urma urmei, chiar daca primaria pune banii pentru executarea lucrarii, banii vor fi recuperati in totalitate sau cei 80%, de la proprietari. Deci nu este normal ca cei care contribuie cu 80% la valoarea lucrarii sa nu aibe nici un cuvânt concret de spus. Referitor la partea de proiectare tin sa intaresc ce a spus si colegul, este foarte important sa se identifice la cladire toate cauzele si toate tipurile de interventii care trebuie realizate pentru a obtine efectul scontat. De exemplu, sunt foarte multe cladiri istorice care au beciuri inundate, fie proasta stare a instalatiilor, ori in acest caz, degeaba se reface fatada daca actiunea igrasiei, a umiditatii din subsol va duce la deteriorarea fatadei in decurs de 2-3 ani. Daca se merge pe un termen al garantiei foarte scurt, pentru reabilitarea unei cladiri istorice mi se pare foarte scurt cinci ani. S-ar putea ca in cinci ani efectele sa nu se vada, dar ma gandesc ca aceste cladiri, daca ar fi achitate reparatiile de catre proprietari, in timp de 10 ani, ar trebui sa reziste mult mai mult. Aici propun sa avem o atentie foarte mare atat la selectarea firmelor care vor executa lucrarile, la solutiile tehnice date de proiectant si la materialele care vor fi folosite, pentru ca exista pe piata materiale destinate special reabilitarii acestor cladiri

istorice, materiale care corespund standardelor institutiilor europene de protejare si reabilitare a cladirilor istorice, standarde VDA, care permit o estimare duratei de viata pentru lucrarile de reabilitare de 25-30 de ani. In aceste conditii este obligatoriu sa impunem constructorului o perioada de garantie mult mai mare, pentru ca nu este normal ca oamenii sa plateasca timp de 10 ani lucrarile executate, iar dupa 5 ani sa fie pusi in situatia de a contracta o noua lucrare pentru ca intre timp fatada se deterioreaza. In ceea ce priveste returnarea sumelor, este o situatie delicata, pentru ca pe de o parte, beneficiarii acestei lucrari reprezinta o minoritate a locuitorilor acestui oras, iar bugetul primariei este facut pe baza contributiei tuturor cetatenilor. Cetatenii care locuiesc in zonele marginase ale orasului, un locuitor din Freidorf sau Fratelia sau Mehala, care trebuie pe banii lui sa-si repare si acoperisul si fatada, sa-si vopseasca si gardul, dar care va contribui prin impozitele pe care le plateste la reabilitarea cladirilor din centru, pe care proprietarul le are inchiriate la o societate comerciala, la un cabinet medical, la un cabinet notarial si din care obtine venituri frumoase. Trebuie sa analizam daca, din acest punct de vedere, este bine sa acordam prea multe facilitati pentru reabilitarea centrului, pentru ca trebuie facut si sunt de acord ca primaria trebuie sa acorde aceste sume si sa impulsioneze reabilitarile. Insa s-ar putea sa gasim solutii pentru ca returnarea acestor sume, adica cei 80%, sa se faca macar cu dobanda pentru care primaria plateste pentru creditele contractate. Pentru ca pe un termen de 10 ani, sumele acestea aferente dobanzilor ar putea ajunge la 50-60% din suma initiala si nu cred ca este corect fata de ceilalti locuitori ai Timisoarei, ca pe unii ,fericiti castigatori ai acestui program sa-i ajutam mai mult si pe alti locuitori care contribuie la buget sa nu-i ajutam in nici un fel, pentru ca acestia sunt, totusi, majoritatea.

**DI. Viceprimar Diaconu:** Multumesc. Cateva precizari. In primul rand, primaria nu este o institutie financiara. Acest program se numeste finantare rambursabila, tocmai pentru ca primaria nu poate sa acorde un credit. Se ramburseaza o suma la care putem aplica doar, conform legii, rata inflatiei. Legea 153 nu acorda aceasta facilitate doar proprietarilor de cladiri monument istoric. Este legea in baza careia contributia proprie la, de exemplu, reabilitarea termica a blocurilor din partea asociatiei de proprietari este returnata intr-un interval de 5 ani catre primaria. Deci, practic, consecintele acestei legi se transforma in Hotararea de Consiliu Local care tine de patrimoniul istoric.

Sef Birou Asistare Consiliu Local,  
Gabriela Mohut

Consilier,  
Codruta Orobeti