

Conceptul Proiectului pentru Programul de Reabilitare a Cartierelor Istorice din Timișoara, România

(sub forma convenită între Municipality Timișoarei și KfW în data de 16 Februarie 2007)

Municipality Timișoarei a inițiat Programul pentru Reabilitare Prudentă și Revitalizare Economică a Cartierelor Istorice Fabric, Cetate și Iosefin și dorește să încurajeze și să sprijine proprietarii clădirilor din aceste cartiere ale orașului în reabilitarea clădirilor lor în conformitate cu standardele tehnice și arhitecturale fixate de program.

Un Birou de Coordonare a Reabilitării Cartierelor Istorice din oraș, “CRUT”, a fost înființat, este subordonat direct Primarului Timișoarei și este sprijinit de către experți de la firma germană GTZ până la sfârșitul anului 2008. CRUT are, printre alte sarcini, responsabilitatea consilierii proprietarilor de clădiri referitor la stabilirea nevoilor clădirilor în ceea ce privește reabilitarea, și acordarea sprijinului în implementarea măsurilor necesare. CRUT a angajat și va finanța arhitecți locali pentru a asigura această asistență, pe lângă personalul CRUT care este parte integrantă din administrația orașului. În asistența oferită asociațiilor de proprietari în luarea deciziilor aferente procesului, CRUT este sprijinit de o organizație locală a proprietarilor privați- FALT.

Clădirile din Fabric, Cetate și Iosefin sunt, de obicei, împartite în mai multe apartamente și uneori spații comerciale, deținute de proprietari privați sau proprietari publici care formează asociații de proprietari pentru fiecare clădire conform legislației românești. În anumite cazuri, cererile de retrocedare ale fostilor proprietari nu au fost încă clarificate.

Pe baza experiențelor dintr-un program similar implementat la Sibiu, costurile obișnuite pentru reabilitarea elementelor clădirilor ce țin de mentenanța culturală, stabilitate, instalații și infrastructura obișnuită (cum ar fi fundația, peretii, acoperișul, geamurile, intrările, fațadele, instalațiile electrice și sanitare, sistemul de încălzire) au fost estimate la aproximativ 250 000 Euro pentru o clădire de circa 15-20 de unități (apartamente, mici magazine etc.). Din cauza diversității clădirilor și stării actuale de întreținere, aceste costuri variază în mod considerabil.

Totuși, majoritatea proprietarilor și a asociațiilor de proprietari nu au mijloacele financiare necesare pentru a implementa măsurile necesare pentru reabilitare cu toate că ar fi dispusi să participe și să respecte liniile directoare trasate de program în vederea conservării caracterului arhitectural al fiecărui cartier din oraș și, astfel, asigurând un impact de îmbunătățire a condițiilor de viață și de revitalizare a activităților economice locale.

Proiectul pilot al Programului de împrumut pentru proprietarii care participă la Programul de Reabilitare

Prin urmare, Municipalitya intentioneaza sa implementeze un proiect pilot de sprijin al proprietarilor de cladiri care fie sunt monumente arhitecturale fie cladiri care fac parte dintr-un ansamblu definit ca monument arhitectural conform Legii 422 din 18 iulie 2001 privind Protejarea Monumentelor Istorice cu modificarile si completarile ulterioare (denumite pe scurt "cladiri" in text) prin asigurarea unui program de imprumut pentru masurile de reabilitare. O suma de 5 milioane de Euro va fi furnizata de Banca de dezvoltare germana KfW, prin Guvernul Roman sub forma unui imprumut de 3 milioane de euro pe o durata de 30 de ani, cu o perioada de gratie de 10 ani si o rata a dobanzii de 2 % p.a. si un grant (credit nerambursabil) de 2 milioane de Euro pentru implementarea proiectului "Conceptul Programului de Reabilitare a Cartierelor Istorice din Timisoara".

Municipalitya intentioneaza sa furnizeze fonduri suplimentare pentru programe similare sub forma de donatii, granturi, si imprumuturi aditionale - soft - care pot fi furnizate bugetului municipal de catre Fondurile Structurale ale UE. Asemenea fonduri aditionale vor fi administrate si implementate de catre Unitatea Financiara a CRUT ce urmeaza a fi creata in cadrul acestui program.

Pe baza a doua investigatii initiale facute de consultanti internationali si pe baza clarificarilor finale cu Ministerul Finantelor cu privire la o posibila structura a proiectului, si pe baza discutiilor desfasurate cu toate partile interesate aceasta propunere de implementare a proiectului a fost dezvoltata si acceptata de catre Municipalitya Timisoarei si KfW ca baza **pentru procedura interna de decizie in cadrul Administratiei Municipiului si pentru evaluarea viitoarelor finantari KfW.**

Conditile imprumutului KfW (pana la 3 milioane Euro) facut Romaniei si Municipiului Timisoara

Se intentioneaza incheierea unui Contract de Imprumut si de Finantare a Proiectului tripartit, intre Romania (reprezentata, in principiu, de catre Ministerul Economiei si Finantelor) ca si Debitor si Beneficiar a fondurilor, Municipalitya Timisoarei ca Agentie de Executare a Proiectului, si KfW, care prevede o suma totala de 5 milioane de Euro ca si grant de 2 milioane de Euro plus un imprumut suplimentar de 3 milioane de Euro pe o durata de 30 de ani, cu o perioada de gratie de 10 ani si o rata a dobanzii de 2% p.a. Aceste conditii si urmatoarele descrise sunt supuse aprobarii finale a Guvernului German si conducerii KfW.

Un comision de angajament de 0,25% va fi aplicat de catre KfW la sumele imprumutului neachitate pe o perioada ce incepe la trei luni dupa semnarea Acordului de Imprumut si Finantare a Proiectului si se incheie la data in care platile vor fi debitate. Dobanda de 2 % p.a. va fi aplicata de la data in care platile sunt debitate pana la data in care rambursarile sunt facute in contul KfW.

Platile comisioanelor de angajament, dobanzile vor fi calculate pe baza unui an de 360 de zile si a unei luni de 30 zile. Toate aceste plati vor fi facute de doua ori pe an, la 30 iunie si la 30 decembrie pentru jumatatea de an precedenta. Primul comision de angajament va fi scadent la data primei plati a dobanzii.

Rambursarea va fi facuta in 40 de rate semestriale egale de 75 000 Euro la 30 iunie si la 30 decembrie ale fiecarui an, prima plata urmand a se face dupa terminarea perioadei de gratie de 10 ani. In cazul incheierii Acordului de Imprumut si Finantare a Proiectului in al doilea sfert al anului 2007, prima data de rambursare ar fi 30 decembrie 2017 iar data ultimei rambursari ar fi 30 iunie 2037.

(Clarificare: Platile vor ajunge in contul KfW cel tarziu in 30 iunie respectiv 30 decembrie. Este, evident, posibil sa se transfere sumele cu cateva zile inainte de termen, de ex. pe 15 decembrie avand in vedere timpul necesar pentru realizarea transferurilor bancare intre Romania si Germania la sfarsitul anului.)

Daca ratele de ramburs nu sunt puse la dispozitia KfW la termenul scadent, KfW poate creste rata dobanzii pe restanta la dobânda de referință (publicata de catre Banca Nationala a Germaniei ca dobânda de referință aplicabila la data scadenta respectiva) plus 3% p.a. pentru perioada incepand cu data scadentei datoriei si terminand atunci cand asemenea rambursari au fost debitate in contul KfW.

Fondurile vor fi asigurate Municipality Timisoarei de catre Guvernul Roman in aceleasi conditii.

Trebuie subliniat faptul ca Guvernul German a acceptat sa aloce cele 2 milioane de Euro mentionate mai sus ca un grant pentru a da posibilitatea Municipality de a oferi conditii preferentiale de finantare proprietarilor saraci (in principal pentru cei al caror venit lunar este sub 250 Euro per capita) si care doresc sa participe la Programul de Reabilitare a "Cladirilor" din Cartierele Cetate, Fabric si Iosefin.

Structura Costurilor pentru Programul de Imprumut si Grant finantat de catre KfW

O parte a grantului de 1,5 milioane de Euro plus o parte a imprumutului de 2,5 milioane Euro, vor fi canalizate ca imprumuturi si combinate partial cu granturi (pentru proprietari privati cu venituri mici) catre proprietarii cladirilor care participa in programul de reabilitare conform cu conditiile definite mai jos. Un grant suplimentar de 0,5 milioane de Euro va fi alocat sub forma de granturi pentru masuri specifice -costisitoare- de reabilitare datorate caracteristicilor arhitecturale ale cladirii daca acestea sunt aprobate de catre o comisie formata din reprezentanti ai Municipality si experti GTZ.

Restul de imprumut de 0,5 milioane de Euro va fi pastrat ca si "Cheltuieli neprevazute" pentru a acoperi, in principal, costurile necesare asistentei expertilor in crearea unei Unitati Financiare in cadrul CRUT (responsabila cu implementarea si administrarea programului de finantare, si in legatura cu Trezoreria Municipality Timisoara) si, daca este necesar, pentru a furniza serviciile de supervizare arhitecturala in numele Municipality Timisoarei, pentru a se asigura ca sunt indeplinite criteriile de calitate ale programului de reabilitare de catre proprietari si arhitectii responsabili ai acestora, asa

cum sunt definite de catre Municipality si CRUT precum si a cheltuielilor de audit (pentru estimarea detaliata a costurilor a se vedea Anexa 6).

Conditii Programului de Imprumut pentru proprietari individuali si publici

Toate contractele de finantare vor fi incheiate si implementate in RON (in sume de 1 000 RON). Sumele imprumuturilor vor fi stabilite in conformitate cu nevoile de finantare ale fiecarui proprietar individual, pe baza costurilor evaluate de CRUT si a costurilor suplimentare necesare rezultate din autorizatiile cladirii si a deciziilor luate de catre asociatiile proprietarilor de cladiri, si pot fi adaptate in conformitate cu costurile revizuite asa cum au fost contractate in conditiile stabilite de comun acord intre proprietar si CRUT.

In acest program urmatoarele conditii de imprumut si grant (pe scurt "Imprumuturi") vor fi oferite proprietarilor interesati si eligibili (pentru detalii suplimentare a se vedea urmatorul capitol):

Toti proprietarii care participa in program si al caror venit lunar pe gospodarie este mai mic decat echivalentul a 1000 Euro per capita vor fi eligibili sa solicite un imprumut cu o durata de 10 ani, cu o perioada de gratie de 3 luni si cu o dobanda de 2% p.a. pentru a finanta partea alocata lor din costurile masurilor de reabilitare stabilite. Veniturile lunare si numarul membrilor pe gospodarie vor trebui dovedite cu declaratiile de venit corespunzatoare si declaratii de inregistrare conform celor folosite de obicei pentru cererile adresate serviciilor de securitate sociala etc.

Proprietarii spatiilor comerciale au dreptul sa solicite un imprumut daca venitul lunar per capita este sub 1000 Euro.

Pentru fiecare imprumut, proprietarii trebuie sa asigure o ipoteca de 10 ani pe cladirea lor/apartament/spatiu comercial Municipality pe toata suma imprumutului ca si garantie conform Legii 422 din 18 iulie 2001 privind Protejarea Monumentelor Istorice cu modificarile si completarile ulterioare.

Rambursarea va fi facuta in cote anuale (sume egale care contin dobanda si rambursarea pe toata perioada rambursarii). Pentru a reduce greutatea financiara a proprietarilor in primii 9 ani, toti proprietarii participanti vor avea ca optiuni de ramburs fie 75% fie 0% din partea imprumutata a fondurilor asigurate ca si suma globala la sfarsitul anului 9 de la incheierea contractului.

Daca aceasta suma globala sau orice alte sume nu sunt primite de catre Municipality la termen, acesta are dreptul de a aplica procedurile codului fiscal pentru incasare si/sau pentru executarea silita a ipotecii.

Rambursarile inainte de termen a cel putin 10% din suma imprumutului pot fi facute fara taxe suplimentare astfel reducand: 1) orice suma globala ce trebuie platita la sfarsitul anului 9, si 2) durata (acest lucru inseamna ca ratele de rambursare de o valoare echivalenta la sfarsitul perioadei vor fi anulate).

(Clarificare: Acest lucru inseamna ca orice rambursare suplimentara facuta de catre un proprietar inainte de termen va fi dedusa prima oara dintr-o suma globala ce trebuie

platita la sfarsitul celui de-al 9-lea an. In cazul in care proprietarul nu a ales plata unei sume globale sau daca acea suma globala a fost deja achitata (prin rambursari suplimentare inainte de termen sau achitarea in luna a 12-a a celui de-al 9-lea an) o astfel de rata suplimentara va reduce rata ultimei rambursari care mai trebuie achitata conform planificarii originale a rambursarii. Acest lucru inseamna ca o rambursare inainte de termen va fi dedusa din rata initiala a rambursarii pentru luna 12 a anului 10, iar suma ramasa din rambursarea inainte de termen din rata initiala de rambursare pentru luna 11 a anului 10 s.a.m.d.

Proprietarii privati sunt eligibili sa primeasca o parte din grant ca si parte a sprijinului alcatuit din imprumut si grant acordat de Municipality in conformitate cu criteriile stipulate mai jos. Proprietarii publici si companiile etc. nu au dreptul sa obtina o parte de grant, cu exceptia costurilor pentru necesitati arhitecturale specifice.

- Proprietarii privati cu un venit lunar pe gospodarie intre 250 si 1000 Euro per capita sunt eligibili sa primeasca o parte din grant de 20% din costurile de reabilitare alocate lor.
- Proprietarii privati cu un venit lunar pe gospodarie intre 100 si 250 Euro per capita sunt eligibili sa primeasca un grant de 40% din costurile de reabilitare alocate lor.
- Proprietarii privati cu un venit lunar pe gospodarie sub 100 Euro per capita sunt eligibili sa primeasca un grant de 60% din costurile de reabilitare alocate lor.

Pentru detalii suplimentare ale costurilor de finantare semnificative pentru proprietari per echivalentul a 1.000 Euro va rugam sa consultati tabelul de mai jos:

Tabelul 1 - Imprumutul standard cu o dobanda de 2% (incluzand o parte a grantului de 20%)

Plati lunare facute de catre proprietar la 1.000 Euro						
Rambursare anuitate 100%						
	Anul 1		Anii 2-8	Anul 9		Anul 10
	Lunile 1-3	Lunile 4-12		Lunile 1-11	Luna 12	
Plata sumei globale	0	0	0	0	0	0
Dobanda la suma globala 2% p.a.	0	0	0	0	0	0
Dobanda in perioada de gratie (3 luni) la suma de platit in anuitati	1.33	0	0	0	0	0
Anuitate		7.53	7,53	7,53	7,53	7,53

Plata totala lunara	1,33	7,53	7,53	7,53	7,53	7,53
Rambursare totala	885,00					

Rambursare anuitate 25%						
	Anul 1		Anii 2-8	Anul 9		Anul 10
	Lunile 1-3	Lunile 4-12		Lunile 1-11	Luna12	
Plata sumei globale 600 Euro	0	0	0	0	600	0
Dobanda la suma globala 2% p.a.	1,00	1,00	1,00	1,00	0	0
Dobanda in perioada de gratie (3 luni) la suma de platit in anuitati	0,33	0	0	0	0	0
Anuitate	0	1,88	1,88	1,88	1,88	1,88
Total	1,33	2,88	2,88	2,88	601,88	1,88
Rambursare totala	927,95					

Tabelul 2: Imprumutul redus cu o dobanda de 2% (incluzand o parte a grantului de 40%)

Plati lunare facute de catre proprietar la 1000 Euro						
Rambursare anuitate 100%						
	Anul 1		Anii 2-8	Anul 9		Anul 10
	Lunile 1-3	Lunile 4-12		Lunile 1-11	Luna12	
Plata sumei globale	0	0	0	0	0	0
Dobanda la suma globala 2% p.a.	0	0	0	0	0	0
Dobanda in perioada de gratie (3 luni) la suma de platit in anuitati	1.00	0	0	0	0	0
Anuitate		5,65	5,65	5,65	5,65	5,65

Plata totala lunara	1,00	5,65	5,65	5,65	5,65	5,65
Ramburs total	664,05					

Rambursare anuitate 25%						
	Anul 1		Anii 2-8	Anul 9		Anul 10
	Lunile 1-3	Lunile 4-12		Lunile 1-11	Luna12	
Plata sumei globale 4500 Euro	0	0	0	0	450,00	0
Dobanda la suma globala 2% p.a.	0,75	0,75	0,75	0,75	0	0
Dobanda in perioada de gratie (3 luni) la suma de platit in anuitati	0,25	0	0	0	0	0
Anuitate	0	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41
Total	1,00	2,16	2,16	2,16	451,41	1,41
Ramburs total	695,97					

Tabelul 3. Imprumutul preferential cu o dobanda de 2% (incluzand o parte a grantului de 60%)

Plati lunare facute de catre proprietar la 1.000 Euro						
Rambursare anuitate 100%						
	Anul 1		Anii 2-8	Anul 9		Anul 10
	Lunile 1-3	Lunile 4-12		Lunile 1-11	Luna12	
Plata sumei globale	0	0	0	0	0	0
Dobanda la suma globala 2% p.a.	0	0	0	0	0	0
Dobanda in perioada de gratie (3 luni) la suma de platit in anuitati	0,67	0	0	0	0	0
Anuitate		3,77	3,77	3,77	3,77	3,77
Plata totala lunara	0,67	3,77	3,77	3,77	3,77	3,77

Ramburs total	443,10					
---------------	--------	--	--	--	--	--

Rambursare cota anuala 25%						
	Anul 1		Anii 2-8	Anul 9		Anul 10
	Lunile 1-3	Lunile 4-12		Lunile 1-11	Luna 12	
Plata sumei globale 300 Euro	0	0	0	0	300	0
Dobanda la suma globala 2% p.a.	0,17	0,17	0,17	0,17	0	0
Dobanda in perioada de gratie(3 luni) la suma de platit in anuitati	0,50	0	0	0	0	0
Anuitate	0	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94
Total	0,67	1,44	1,44	1,44	300,94	0,94
Ramburs total	463,99					

Criteriile principale pentru stabilirea conditiilor vor fi situatia veniturilor si posibilitatile financiare ale proprietarilor, urmarindu-se mentinerea in limitele acceptabile ale obligatiilor imprumutului si ale obligatiilor realiste de rambursare.

Deciziile finale referitoare la conditiile imprumutului vor fi luate de catre un Consiliu de Decizie alcatuit din Primar, Directorul Directiei Economice, Seful Serviciului de Dezvoltare Locala si Relatii Internationale, conducerea Unitatii Tehnice a CRUT (pana la sfarsitul anului 2008: Directorul de Proiect GTZ sau un reprezentant imputernicit), seful Departamentului Juridic si, daca este solicitat de catre KfW, un reprezentat numit de KfW. Seful Unitatii Financiare a CRUT care este subordonat Directorului Directiei Economice va fi prezent la sedintele Consiliului de Decizie pentru a participa activ la discutii si a furniza toate informatiile necesare punctelor de discutie si decizie de pe ordinea de zi, dar fara a avea drept de vot in procesul decizional. Cererile, Propunerile de Decizie ale CRUT si Deciziile vor fi documentate incluzand informatiile cerute si motivatia pentru raportarile periodice catre KfW.

Municipalitatea va avea dreptul sa foloseasca pana la 30% din cele 4,5 milioane Euro in conditiile de imprumut ale KfW, daca este necesar si cu aprobarea KfW chiar pana la 50% din cele 4,5 milioane de Euro in conditiile de imprumut ale KfW pentru partile din costurile de reabilitare a cladirilor unde Municipalitatea este coproprietara. Alti proprietari publici (instituti publice nationale si regionale, biserici etc) si companii etc. au dreptul sa solicite imprumuturi cu o durata de 10 ani, cu o perioada de gratie de trei

luni si cu o dobanda de 2% p.a. cu rambursare de 100% a sumei in anuitati si fara stipulari pentru acordarea de parti din grant.

Dobanda in perioada de gratie de 3 luni va fi calculata pe baza sumei totale a imprumutului care va fi furnizat indiferent de actuala furnizare si se va plati ca o rata lunara. Rambursarea se va face in rate lunare din anuitate (sume fixe egale care contin dobanda si rambursarea) pe o perioada de pana la 10 ani asa cum s-a stabilit in conditiile imprumutului.

Rambursarea inainte de termen a imprumutului total sau a unor sume pariale de cel putin 10 % din imprumul total va fi posibila pentru toti proprietarii oricand, fara costuri suplimentare pentru acestia.

Contractele financiare de imprumuturi - si granturi - vor fi pregatite de catre Unitatea Financiara a CRUT si incheiate/semnate de catre reprezentantii legali ai Municipalitytii cu proprietarii individuali eligibili (a se vedea mai jos) ai apartamentelor si/sau spatiilor comerciale etc. din cladirile care urmeaza a fi reabilite.

Proprietarii trebuie sa puna la dispozitia Municipalitytii o ipoteca inregistrata având valoarea rambursarii totale si a dobanzii la partea de imprumul a fondurilor asigurate plus orice costuri legale legate de ipoteca. Aceasta va include si dreptul Municipalitytii de a pretinde intreaga suma restanta de imprumul in cazul vanzarii proprietatii inainte de inregistrarea schimbarii proprietarului in cadastru.

Imprumuturile si granturile vor fi limitate la un volum maxim comun de 250 000 Euro pentru fiecare cladire. In anumite cazuri suma maxima poate fi marita pana la un echivalent de 350 000 de Euro pe baza aprobarii anterioare a KfW. Astfel, se preconizeaza ca 15-30 de cladiri si proprietarii lor sa poata fi inclusi in acest program initial de imprumul. Din totalul imprumutului si grantului in valoare de 4 milioane Euro cel putin 20% vor fi alocati cladirilor din fiecare zona delimitata a Cetatii, Iosefin, Fabric (a se vedea in lista din Anexa 9). Acelasi principiu se va aplica partii grantului de 0,5 mil. Euro pentru masuri specifice de arhitectura. In general, acei proprietari care isi exprima primii interesul vor participa in program daca toate conditiile descrise sunt indeplinite.

Eligibilitate, Garantii, Contract

Proprietarii vor fi eligibili pentru a solicita fonduri in cadrul acestui program, daca:

- “**cladirea**” lor este situata in zonele definite ale cartierelor Cetate, Iosefin, sau Fabric, inclusa in lista din Anexa 9 si indeplineste criteriul prioritatii stabilit de catre CRUT/GTZ si acceptat de catre KfW
- pot dovedi proprietatea prin inscrierea in cartea funciara
- nu sunt inregistrate cerereri de retrocedare nesolutionate referitoare la proprietatea lor la momentul depunerii cererii pentru finantare

- pot face proba venitului lunar pe gospodarie per capita prin declaratii de venit autorizate si pot demonstra numarul de membrii inregistrati pe gospodarie conform cu criteriile cerute la obtinerea asigurarii sociale si alte regulamente
- toti proprietarii cladirilor au alcatuit o asociatie a proprietarilor conform cu legislatia romaneasca si au numit un reprezentant legal al asociatiei pentru executarea programului
- toti proprietarii cladirilor sau asociatia de locatari a cladirii si-au declarat unanim, in scris si legalizat la notar, interesul de a coopera cu CRUT in Reabilitarea Cartierelor Istorice si de a aplica criteriile Programului pentru masurile de reabilitare
- necesitatile de reabilitare ale cladirilor au fost stabilite sau confirmate de CRUT in conformitate cu exemplele din Anexele 1a si b
- o estimare initiala a costurilor si capacitatilor financiare ale proprietarilor a fost efectuata de catre Unitatea Financiara a CRUT
- s-a luat o decizie unanima, in scris si legalizata de un notar, a proprietarilor sau a asociatiei de proprietari asupra masurilor de reabilitare care vor fi aplicate si asupra sistemului de impartire a costurilor care corespund fiecarui proprietar individual
- s-a semnat un Contract de Cooperare referitor la criteriile tehnice si arhitecturale care vor fi indeplinite de masurile de reabilitare, de catre toti proprietarii cladirii sau de asociatia de proprietari si de CRUT conform indicatiilor din Programul Reabilitare Prudenta si Revitalizare Economica a Cartierelor Istorice Cetate, Fabric si Iosefin. Acest Contract de Cooperare va contine si detalii referitoare la licitarea serviciilor si lucrarilor conform reglementarilor de achizitie publica precum si detalii de acceptare a facturilor si achitare a platilor prestatorilor de servicii si lucrari, precum si alocarea costurilor care corespund imprumutului si grantului fiecarui proprietar individual. In Contractul de Cooperare semnat intre Municipality si asociatia de proprietari va fi stipulat sistemul de organizare a platilor facturilor daca unii dintre proprietari beneficiaza de fonduri publice iar altii nu au nevoie de ele. In acest caz Unitatea Financiara a CRUT va fi responsabila pentru achitarea acelor sume legate de partea de costuri alocata acelor proprietari care beneficiaza de fonduri in cadrul acestui program.
- masurile care vor fi finantate sunt destinate pastrarii mostenirii culturale, stabilitatii cladirii si modernizarii instalatiilor si infrastructurii comune ca si fundatia, peretii, fatadele, acoperisul, geamurile, intrarile, instalatiei sanitare si electrice, sistemului de incalzire. Masurile de modernizare ale apartamentelor individuale care depasesc asigurarea unui standard normal de viata nu vor fi finantate de catre program.

Unitatea Financiara va pregati o propunere de finantare pentru fiecare proprietar individual interesat care se va aproba de catre o comisie de decizie formata din reprezentanti ai Municipality si ai CRUT dupa cum se explica mai jos. In urma acestei aprobari, Unitatea Financiara a CRUT va pregati un contract de finantare care va fi incheiat intre proprietarul individual si reprezentanti din partea Municipality iar ipoteca si celelalte conditii se vor stipula in favoarea Municipality.

In cazul neachitarii obligatiilor financiare de catre proprietari, Municipality va aplica procedurile codului fiscal pentru incasarea si/sau executarea silita a ipotecilor.

Evaluarea tehnica si cea a costurilor necesitatilor de reabilitare vor fi efectuate de catre CRUT gratuit pentru proprietari pana in 2008, in limita programului de suport financiar oferit de GTZ. Daca Municipality nu va putea oferi fonduri suplimentare destinate acestor evaluari tehnice si financiare gratuite elaborate de CRUT, incepand cu sfarsitul anului 2008 aceste evaluari in conformitate cu liniile directoare CRUT vor fi efectuate de catre arhitecti si ingineri independenti si calificati confirmati de CRUT. Aceste evaluari vor fi achitate de catre proprietarii cladirii. Daca KfW isi exprima in prealabil acordul, aceste fonduri pot fi subventionate partial sau total din suma destinata cheltuielilor neprevazute daca raman fonduri.

Implementarea sub-proiectelor pentru cladiri individuale

Responsabilitatea pentru proiectarea si implementarea masurilor de reabilitare

Proprietarilor „cladirii” sau asociatiei de proprietari le revine responsabilitatea de a proiecta si implementa masurile de reabilitare convenite. In urma aprobarii unanime a masurilor ce vor fi executate, proprietarii vor avea responsabilitatea de a asigura suficienta finantare, de ex. prin solicitarea unor credite individuale in cadrul programului sau gasind alte surse de finantare.

Proprietarii vor angaja si vor suporta costurile serviciilor unui arhitect ales de ei, pentru proiectarea masurilor de reabilitare prevazute si pentru verificarea altor necesitati sau probleme suplimentare. Arhitectul va asista proprietarii in obtinerea tuturor autorizatiilor necesare etc. pentru implementarea masurilor de reabilitare.

Proprietarii vor angaja si un inginer diriginte de santier ales de ei, care sa-i ajute sa aleaga (prin licitare sau informare asupra preturilor) companii calificate pentru lucrarile ce vor fi efectuate si pentru a controla si aproba volumul si calitatea lucrarilor si facturile in numele proprietarilor sau asociatiei de proprietari.

Licitarea si achitarea facturilor pentru servicii si lucrari finantate de acest Program

Pentru serviciile si lucrarile care sunt finantate partial sau total cu fonduri prevazute in acest program se vor aplica reglementarile OUG nr. 34 privind atribuirea contractelor de achizitie publice .

Definitia serviciilor si lucrarilor care vor fi efectuate trebuie convenita intre asociatia proprietarilor si CRUT si trebuie ofertata in conformitate cu OUG nr. 34 publicata in Monitorul Oficial nr. 418/15.05.2006 privind atribuirea contractelor de achizitie publice.

Reprezentantul asociatiei proprietarilor va fi prezent la toate intalnirile comisiilor de licitatie etc. Evaluarea ofertelor trebuie acceptata de toti proprietarii inainte de incheierea

contratului tripartit între asociația de proprietari, prestatorul serviciilor sau lucrărilor și Municipality.

Contractele vor conține definițiile etapelor lucrărilor, rezultatele și nivelul calitativ care trebuie atins în fiecare etapă. După fiecare etapă va fi semnată o acceptare parțială a lucrărilor completate și nivelului calitativ atins, între prestatorul de servicii sau lucrări, asociația de proprietari și arhitectul acesteia.

Acest protocol de acceptare a lucrărilor parțiale va fi înaintat arhitectului supervisor al CRUT împreună cu respectiva factură și spre aprobare și achitare Municipality. În caz de îndoială asupra volumului sau calității serviciilor sau lucrărilor prestate, Unitatea Financiară a CRUT va contacta asociația de proprietari pentru clarificări suplimentare înainte de a efectua plățile.

Municipality nu își asumă nici o responsabilitate pentru reclamațiile asociației de proprietari aduse prestatorului de servicii sau lucrări.

Municipality va achita direct prestatorului de servicii și lucrări partea de costuri pentru acei proprietari care au obținut un împrumut și va informa proprietarii asupra plăților efectuate.

Impactul financiar asupra proprietarilor

Așa cum s-a explicat mai sus și s-a ilustrat în exemplele de evaluare a necesităților de reabilitare și de estimare a costurilor din Anexa 1, costurile pe clădire și părțile ce vor fi acoperite de către proprietarii individuali vor varia considerabil. Cu toate acestea, în vederea evaluării capacității de împărțire a încărcării financiare între proprietarii individuali și familii, s-a presupus că o clădire tipică poate avea necesități de reabilitare care se ridică la ca. 250.000 Euro. O astfel de clădire are de ex. 20 de apartamente de dimensiuni egale sau diferite cu 20 proprietari/ familii. Se presupune că proprietarii cu venituri scăzute vor opta doar pentru implementarea măsurilor urgente într-o primă fază astfel reducând sumele de finanțare solicitate. În următoarele calcule s-a presupus că datoria totală încărcată pentru o astfel de clădire ar putea fi echivalentul a ca. 100.000 Euro.

Împărțirea costurilor se poate efectua în funcție de suprafața în metri pătrați, de numărul apartamentelor sau de orice alt sistem util acceptat de către toți proprietarii clădirii. Pentru stabilirea împărțirii încărcării financiare, s-a stabilit că o parte de 5.000 Euro pentru fiecare proprietar individual/ familie și s-au calculat rate lunare în Anexa 2.

Combinatia de împrumut și grant pentru proprietarii privați rezulta în achitarea lunară a unor rate care să fie accesibile chiar și familiilor cu venituri foarte scăzute. Raportarea la venitul lunar per capita oferă o includere facilă a gospodăriilor de diferite mărimi și cu unul sau mai multe venituri. Condițiile definite vor oferi în special persoanelor în vârstă, bolnave sau somere posibilitatea de a rămâne în apartamentele lor și, dacă e necesar, de a transfera achitarea obligațiilor financiare în viitor când se presupune o creștere a veniturilor și o facilitare a accesului la împrumuturi care pot fi achitate de către viitorii moștenitori ai proprietății.

In cazul unui imprumut redus de 5.000 Euro, incarcarea financiara per capita la inceputul rambursarii ar fi de pana la 28% din venitul lunar per capita in cazul rambursarii intregii sume in anuitati. Incarcarea financiara lunara poate fi redusa la 7% prin schimbarea platii a 75% din suma pe 9 ani si astfel fiind acceptabila si pentru gospodarii cu o singura persoana. Situatiile este similara si pentru gospodarii cu un venit lunar per capita sub 100 Euro. Daca un caz particular va demonstra ca si aceasta capacitate lipseste, ar fi necesar sa se discute din nou criteriile de alocare a costurilor intre proprietari sau sa se reduca masurile de reabilitare ce urmeaza sa fie finantate.

In cazul unui imprumut standard de 5.000 Euro furnizat gospodariilor cu un venit lunar per capita de peste 250 Euro incarcarea financiara per capita la inceputul rambursarii ar fi de 15% sau mai putin din venitul lunar per capita si de aceea un stimulent clar pentru participare.

Gospodariile cu mai mult de o persoana se vor confrunta astfel cu incarcari financiare reduse in mod evident in raport cu venitul total al gospodariei. Deoarece este foarte probabil ca gospodariile cu mai multi membri sa detina apartamente mai mari, ele vor putea suporta parti mai mari din costurile de reabilitare (de ex. in cazul alocarii costurilor in functie de marimea apartamentelor).

Proprietarii pot locui ei insisi in apartamentele lor sau le pot inchiria. In cazul din urma, ei ar trebui sa fie obligati in contractul financiar sa nu mareasca chiria datorita masurilor de reabilitare (pentru o perioada de minim 3 ani).

Ofertele si deciziile referitoare la conditiile de imprumut si/sau contributiile grantului pentru masuri de reabilitare specifice datorate caracteristicilor arhitecturale ale cladirii, vor fi realizate si luate pentru a permite proprietarilor sa contribuie la imbunatatirea impactului cladirii asupra mostenirii culturale a cartierelor orasului si asupra dezvoltarii economice si sociale, acestia putand ramane in acest timp in locuintele lor.

Achitarea sumei, fond de dispozitie si audit

Lucrarile de reabilitare si calitatea lor trebuie sa fie supravegheate si acceptate de catre arhitectul supervisor in numele Unitatii Financiare CRUT. Achitarea sumei va fi efectuata doar direct companiei care asigura respectivele servicii si lucrari, pe baza acceptarii prealabile a lucrarilor si a facturii de catre asociatia proprietarilor si de catre Unitatea Financiara a CRUT sau de catre arhitectul/inginerul ales de acestia. Nicio suma nu va fi achitata direct catre proprietari. Respectivele transferuri bancare vor fi pregatite de catre Unitatea Financiara a CRUT si contrasemnate, in conformitate cu regulamentul intern al Municipality.

Fondurile furnizate de catre KfW vor fi depuse intr-un cont separat pentru Fondul de Dispozitie deschis in numele Municipiului Timisoara si administrat de catre Unitatea Financiara a CRUT si Directia Economica. O rata initiala va acoperi nevoile financiare estimate pentru o perioada de trei luni si se asteapta sa se ridice la o suma de 250.000-

300.000 Euro. Dupa achitarea unei transe majore din aceasta rata initiala Unitatea Financiara va pregati o cerere de realimentare a fondului de dispozitie catre KfW si va asigura dovezile cerute in conformitate cu indicatiile KfW. In calcularea ratei initiale si a celor viitoare la fondul de dispozitie, Unitatea Financiara a CRUT si KfW vor lua in considerare si procedura curenta obligatorie de plata a Municipality prin Trezoreria Romaniei. Astfel, fondurile furnizate vor fi pastrate de Municipality intr-un cont in Euro din care sumele necesare vor fi schimbate si transferate intr-un cont in Lei. Pentru achitarea sumei catre companii respectivele sume sunt transferate din contul in Lei in contul Municipality la Trezorerie care va transfera suma catre compania care trebuie, la randul ei, sa aiba un cont deschis la Trezorerie. Municipality primeste extrasele de cont de la sediul central al Trezoreriei din Bucuresti pentru confirmarea platilor de obicei dupa 2 -3 saptamani de la efectuarea acestora.

Personalul si necesarul de birouri si echipament pentru Unitatea Financiara a CRUT va fi furnizat de catre Municipality de preferinta in aceeasi locatie sau in apropierea Unitatii Tehnice a CRUT.

Unitatea Financiara a CRUT va fi asistata de catre un expert extern in organizarea structurilor necesare si fluxului de lucru, precum si in pregatirea personalului pentru consilierea proprietarilor referitor la program, pentru incheierea contractelor, pentru administrarea si achitarea imprumutului si sumelor din grant, pentru colectarea dobanzii imprumutului si rambursarea si executarea ipotecilor, daca va fi cazul. Municipality Timisoarei isi va da acceptul asupra Caietului de sarcini si asupra selectarii expertului. Platile vor fi efectuate numai dupa aprobarea serviciilor expertului de catre Municipality si KfW.

Fondul de Dispozitie va fi supus unui audit anual efectuat de catre un auditor acceptat de KfW. Auditul va fi finantat din suma alocata pentru cheltuieli neprevazute.

Impactul financiar asupra bugetului Municipality si administrarea fondurilor

Sub aceasta structura Municipality va suporta intreaga responsabilitate pentru plata dobanzii si rambursarea imprumutului in conformitate cu acordurile incheiate cu KfW si Guvernul Roman. Acestea includ impartirea costurilor pentru sumele folosite de catre Municipality in reabilitarea cladirilor aflate in proprietatea sa plus riscul cursului de schimb al Ron/Euro si temporar riscul de neachitare a platilor din partea proprietarilor. Cele trei scenarii ale Municipality din Anexa 3 au fost indicate in functie de cererea pentru conditiile oferite. In cazul raspandirii relativ egale asa cum se descrie in Anexa 1 riscurile pe care si le-ar asuma bugetul Municipality se rezuma la riscul cursului de schimb si la riscul neefectuării temporare a platii de catre proprietari, care pot fi controlate de catre administratia Municipality printr-o monitorizare stransa si printr-o reactie prompta aplicand executarea silita a ipotecilor asupra apartamentelor proprietarilor.

Municipality va asigura si personalul CRUT pentru servicii de supervizare si consiliere referitoare la masurile de reabilitare efectiva, precum si personalul Unitatii Financiare a

CRUT ce ofera consultanta financiara proprietarilor interesati, care incheie si implementeaza acorduri financiare cu proprietarii, achita sumele fondurilor catre firmele ce efectueaza masurile de reabilitare si administreaza fondurile din programul KfW in perioada de implementare a proiectului cuprinsa intre 2007-2010. Incasarea obligatiilor de plata ale proprietarilor va fi efectuata de catre Municipality de-a lungul duratelor imprumuturilor contractate. Pentru detalii suplimentare vedeti Anexele 4, 5,7,8 (trebuie pregatite).

Trebuie acordata atentie deosebita controlului platii sumelor globale in al 9-lea an de la incheierea contractelor cu proprietarii. Acestea inseamna ca din 2016 pana in 2020 s-ar putea sa fie necesara asigurarea unei capacitati suficiente pentru aplicarea procedurilor codului fiscal referitoare la incasarea si executarea silita a ipotecilor atata timp cat inca mai sunt valide in cazul in care sumele globale nu au fost achitate la timp.

Definitii si organizare institutionala

O casa este considerata o "cladire" in sensul acestui program daca este un monument arhitectural sau o cladire dintr-un ansamblu definit ca monument arhitectural conform Legii nr. 422 din 18 iulie 2001 privind Protejarea Monumentelor Istorice, si daca este situata in zonele delimitate ale Cetatii, Fabric, Iosefin si inclusa in lista din Anexa 9. Daca mai multe case sunt situate pe o parcela de pamant, asa cum rezulta din inregistrările in cadastru, ele vor fi considerate ca fiind mai multe cladiri.

Deciziile proprietarilor unei cladiri trebuie luate de catre toti proprietarii cladirii in cadrul asociatiei de proprietari a cladirii, legal constituite.

Municipality a infiintat un Birou de Coordonare pentru Reabilitarea Prudenta si Revitalizarea Economica a Cartierelor Istorice Cetate, Iosefin si Fabric care raporteaza direct Primarului (a se vedea Anexa 4). Acest birou este in prezent compus dintr-o Unitate Tehnica cu personal (arhitecti, administrator, secretara, traducator, relatii publice) asistat de experti GTZ. Pe langa acesta se intentioneaza sa se infiinteze o Unitate Financiara formata din 5-10 persoane si care sa raporteze Primarului si Directorului Directiei Economice.

Corpul Decizional va fi responsabil cu deciderea conditiilor de imprumut si aprobarea cererilor de imprumut individuale precum si cu orice alt fel de probleme relevante (ca de ex. incheierea Acordurilor de Colaborare cu asociatiile de proprietari) in cadrul Programului de Reabilitare.

Acest Corp Decizional este format din Primarul Timisoarei, Seful Directiei Economice, Seful Serviciului de Dezvoltare Locala si Relatii Internationale, precum si din sefii Unitatii Tehnice (pana la sfarsitul anului 2008 Director de Proiect al GTZ sau un reprezentant imputernicit) si Seful Departamentului Juridic si la cererea KfW, a unui reprezentant nominalizat de catre KfW. Seful Unitatii Financiare a CRUT care este subordonat Directorului Directiei Economice va fi prezent la sedintele Consiliului de Decizie pentru a participa activ la discutii si a furniza toate informatiile necesare

punctelor de discutie si decizie de pe ordinea de zi, dar fara a avea drept de vot in procesul decizional.

In prezent Unitatea Tehnica este asistata de catre expertii GTZ in urmatoarele 4 domenii:

1. **Coordonare si training:** infiintarea CRUT, coordonarea activitatilor de reabilitare, sprijin oferit institutiilor de training in cursuri specifice de reabilitare
2. **Programe si proiecte de finantare:** Identificarea resurselor de finantare si pregatirea proiectelor de reabilitare
3. **Informarea si mobilizarea cetatenilor:** pregatirea materialelor informative, impulsionearea participarii cetatenilor
4. **Consultanta gratuita:** Elaborarea sistemului de consultanta pentru evaluarile tehnice ale necesitatilor de reabilitare.

In conformitate cu contractele curente acest sprijin se va termina in 2008. Dupa acea data cel putin urmatoarele servicii vor fi furnizate de CRUT (Unitatea Tehnica) cel putin pana la finalizarea Programului de Imprumut si Grant al KfW:

- Unitatea Tehnica: verificarea si confirmarea evaluarii tehnice si costurilor masurilor de reabilitare necesare asa cum sunt furnizate de proprietarii cladirilor dupa incetarea sprijinului GTZ pana la finalul programului finantat de KfW.

- Unitatea Tehnica: Supervizarea lucrarilor de reabilitare in desfasurare efectuate de proprietari in vederea indeplinirii criteriilor tehnice si arhitecturale ale programului in numele CRUT si al Municipality. Acest lucru va fi necesar din 2007 pana la terminarea ultimelor lucrari de reabilitare finantate de KfW in paralel cu proiectul GTZ in desfasurare.

- Unitatea tehnica: Acceptul Final al lucrarilor in vederea indeplinirii criteriilor tehnice si arhitecturale ale programului in numele CRUT si al Municipality. Acest lucru va fi necesar din 2007 pana la terminarea ultimelor lucrari de reabilitare finantate de KfW in paralel cu proiectul GTZ in desfasurare.

Municipiul Timisoara va informa KfW inaintea primei plati ca a fost semnata o scrisoare de intentie de cel putin un arhitect/inginer acreditat si calificat care va asigura serviciile descrise mai sus in numele CRUT si al Municipality din 2007 si pana la terminarea ultimelor lucrari de reabilitare finantate de KfW. Aranjamente si contracte detaliate vor fi incheiate de catre Municipality pana la jumatatea anului 2008. Caietele de sarcini pentru acele servicii vor fi stabilite impreuna cu KfW care va aproba si alegerea finala a arhitectului/inginerului. O copie si o traducere a contractului care urmeaza a fi incheiat va fi inaintata KfW inaintea semnarii precum si o copie a contractului semnat.

Municipiul Timisoara va informa KfW cel tarziu in decembrie 2007 despre viitoarele finantari si organizarea institutionala a CRUT pentru a asigura furnizarea acestor servicii.

Planificarea temporala

KfW intentioneaza sa evalueze programul si sa prezinte un raport Guvernului German spre aprobare in primul trimestru al anului 2007.

Se urmareste sa se incheie un Contract tripartit de Imprumut si Finantare intre Guvernul Romaniei, Municipality Timisoarei si KfW care sa reglementeze termenii generali pentru furnizarea si rambursarea fondurilor precum si transferul fondurilor de la Guvernul Romaniei catre Municipiul Timisoara. Un Contract Separat va fi incheiat intre Municipality Timisoarei si KfW pentru a reglementa toate detaliile legate de proiect cum ar fi procedurile, platile, etc. Negocierile contractuale si incheierea contractului intre Guvernul Romaniei, Municipality Timisoara si KfW vor trebui finalizate cat mai curand posibil astfel incat programul sa poata incepe in al doilea, cel tarziu al treilea trimestru al anului 2007. Toate conditiile de plata (Opinia Legala a Ministerului Justitiei asupra conformitatii Contractului cu legislatia romana, infiintarea Unitatii Financiare a CRUT, infiintarea Contului Fondului de Dispozitie, etc.) vor fi astfel indeplinite in aceeasi perioada. Finalizarea la timp a acestor etape va depinde in mare masura de posibilitatile Municipality Timisoarei de a asigura sprijinul necesar la nivel national.

Primele contracte financiare cu proprietari individuali ar putea fi pregatite (si incheiate) de catre CRUT in paralel cu semnarea si aprobarea legala a Contractului de Finantare cu KfW, iar furnizarea fondurilor poate sa inceapa dupa indeplinirea conditiilor de plata in al doilea sau al treilea trimestru al anului 2007 (de ex. pentru planificarea costurilor si implementarea primelor masuri). KfW va cere aprobarea Guvernului German pentru a permite prefinantarea costurilor efectuate incepand cu martie 2007 de catre proprietari sau Municipality chiar inainte de indeplinirea conditiilor de plata si pentru rambursarea lor ulterioara.

Se presupune ca evaluarile necesitatilor de reabilitare, proiectele detaliate si masurile de implementare pentru 15-30 cladiri plus serviciile pentru unele cladiri suplimentare unde proprietarii nu vor participa la final, vor necesita o perioada de 3-4 ani. Aceste estimari reflecta timpul necesar pentru ca procedurile, serviciile si lucrarile efective sa fie efectuate si timpul necesar pentru luarea deciziilor de catre asociatiile de proprietari.

Asadar, partea de „Cheltuieli neprevazute” din grant consta in asistenta asigurata de experti in infiintarea Unitatii Financiare a CRUT si asigurarea pentru CRUT a serviciilor unui expert in arhitectura necesare pentru a supraveghea si, in cele din urma, a accepta masurile de reabilitare la sfarsitul prezentului program de sprijin din 2009 pana in 2010.

Detaliile suplimentare ar trebui discutate si convenite intre toate partile interesate in cursul implementarii programului daca este necesar.

Completarile

1. Exemple de Evaluare Tehnica si a Costurilor asigurate de CRUT (in Romana si Germana) – conform Anexei 1 a si b in Minutetele Intalnirii din Noiembrie 2006
2. Calcularea platilor lunare pentru partea proprietarilor din costurile de reabilitare in valoare de 1000 si 5000 Euro in diferite conditii de imprumut
3. Scenarii de flux de numerar pentru Municipality Timisoarei inclusiv obligatiile de rambursare catre KfW

4. Organizarea instituțională prevazuta pentru implementarea programului (de pregătit)
5. Procedurile și punctele cheie ale implementării (de pregătit)
6. Structura de Costuri a Programului inclusiv resursele furnizate de GTZ și Municipalitate
7. Estimarea serviciilor de expertiză necesare pentru organizarea și implementarea programului (de pregătit)
8. Descrierea sarcinilor Unității Financiare a CRUT, inclusiv evaluarea volumului de servicii și profilul personalului necesar (de pregătit)
9. Lista indicativă a clădirilor din zonele delimitate pentru programul de reabilitare – în Cetate, Iosefin și Fabric – conform prezentării din Minutele Întâlnirii din Noiembrie 2006