



**RAPORT DE ACTIVITATE**  
**al**  
**Regiei Autonome *Exploatarea Domeniului Public și Privat* Constanța**  
**pe anul 2017**

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

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

- administrează, gestionează și întreține
  - fondul locativ de stat,
  - spații cu altă destinație decât cea de locuință,
  - terenuri,
  - piete agroalimentare, târguri, oboare, bazare, platouri, grupuri sanitare, parcuri de distracție,
  - etc;apartinând domeniului public și privat al Municipiului Constanța,
- le exploatează eficient prin închirieri, asocieri, servicii, prestații și alte activități prevăzute de legile în vigoare, în limitele mandatelor date de Consiliul Local al Municipiului prin Hotărâri și
- înstrăinează în calitate de mandatar al Municipiului Constanța, în temeiul procedurii aprobate și în limitele mandatului special acordat prin Hotărârea nr.62/2014, bunuri imobiliare aflate în domeniul privat al unității administrativ teritoriale, administrate de subscrisa.

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

**Obiectivele regiei:**

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

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

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

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

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

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

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

**Organele de conducere:** administratorii și directorii sunt selectați și numiți conform procedurii reglementată de O.U.G. nr.109/2011 cu modificările și completările aduse de O.U.G. nr.51/2013, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.111/2016, modificată și completată ulterior. Aceștia își desfășoară activitatea în condițiile, în limitele atribuțiilor și competențelor stabile prin contractele de mandat încheiate, conform planurilor de administrare, respectiv de management aprobate, în scopul atingerii obiectivelor de performanță stabilite prin aceleași contracte de mandat, cu obligația raportării periodice a rezultatelor obținute.

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

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

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

18. *Promoveaza aplicatiile informaticii prin tinerea evidentelor contabile, evidenta spatiilor de locuit si a celor cu alta destinatie decat aceea de locuinta, a ratelor, a chiriilor, etc, pe calculatoare performante.*
19. *Intocmeste bugetul de venituri si cheltuieli, bilantul contabil si contul de profit si pierderi, analizeaza executia acestora si stabileste destinatia veniturilor, potrivit legii.*
20. *Verifica si avizeaza corectitudinea datelor cuprinse in calculele din documentele de vanzari, a documentelor de calcul si urmarire a ratelor si chiriilor, a documentelor supuse licitatiilor si a tuturor contractelor in care Regia este parte contractanta.*
21. *Urmareste evolutia preturilor, tarifelor si taxelor aferente serviciilor si chiriilor, intocmeste documentatiile de modificare a acestora si le supune spre aprobare conform legii.*
22. *Stabileste strategia de dezvoltare si elaboreaza documentatiile necesare in vederea obtinerii de credite si alte surse de finantare in scopul realizarii unor obiective necesare.*
23. *Initiaza si realizeaza actiuni de cooperare si colaborare cu alti agenti economici din domeniul sau de activitate.*
24. *Desfasoara pe baze contractuale relatii comerciale cu alte regii autonome, societati comerciale cu capital de stat sau privat, cu agenti economici sau personae fizice autorizate.*
25. *Fundamenteaza nivelul chiriilor pentru spatiile cu alta destinatie, a tarifelor si taxelor si le actualizeaza in functie de rata inflatiei si cursul euro-leu.*
26. *Elaboreaza programe de achizitii specifice obiectului de activitate si pentru dotarea structurilor Regiei, conform dispozitiilor legale, functie de necesitati, posibilitati, financiare contractand dupa caz si credite necesare.*
27. *Colaboreaza cu organismele de specialitate ale Primariei si Consiliului Local in vederea realizarii obiectului sau de activitate.*
28. *Incheie contracte cu terti pentru intretinerea, repararea obiectivelor si utilajelor specifice modernizarii dotarilor existente si pentru asigurarea de energie electrica, energie termica, apa si alte servicii in limita fondurilor disponibile.*
29. *Ca titular al drepturilor acordate de proprietar prin actul de constituire, foloseste si dispune de bunul dat in administrare. Apară în justiție dreptul său de administrare.*
30. *Asigura respectarea disciplinei muncii in desfasurarea activitatii, respectarea atributiilor de serviciu si alte prevederi legale, de catre intregul personal.*
31. *Negociaza in conditiile legii, salariile personalului din Regia Autonoma "Exploatarea Domeniului Public si Privat" Constanta.*
32. *Alte activitati necesare indeplinirii obiectului de activitate al Regiei stabilite în sracina sa prin hotărâri de către Consiliul Local al municipiului Constanța în subordinea căruia funcționează.*

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

**Așadar pentru primul semestru al anului 2017 raportăm că obiective stabilite, pe fiecare structură, au fost atinse prestându-se un serviciu public de calitate, în condiții de eficiență, în limitele bugetului după cum urmează:**

## DIRECȚIA ECONOMICĂ

### Obiective de activitate:

1. Intocmirea și aprobarea prin HCL a bugetului de venituri și cheltuieli pe anul 2017, cu respectarea legislației în vigoare ;
2. Rectificarea bugetului de venituri și cheltuieli pe anul 2017, privitor la modificarea modului de calcul a chiriilor la locuințele tip ANL;
3. Urmărirea îndeplinirii obiectivelor de activitate conform BVC și a rectificărilor aprobate prin HCL pentru anul 2017 prin analiza lunară a balanței de verificare a regiei; în acest scop s-a urmărit permanent ca, cheltuielile angajate să se facă în conformitate cu legislația în vigoare și să nu depășească prevederile din BVC.
4. Intocmirea și raportarea lunară a declarațiilor fiscale către ANAF : declarația 100, declarația 112, decont TVA 300, declarația informativă 394;
5. Intocmirea și raportarea trimestrială a unor indicatori economico-financiarți S1001;
6. Regia nu are plăți restante.

În anul 2017 conform situațiilor financiare încheiate și a balanței de verificare, încheiată la 31.12.2017, regia prezintă următoarea situație:

<b>Venituri totale, din care:</b>	<b>14.983.812</b>
Venituri proprii	11.760.121
Venituri din subvenții de la B.L.	3.221.990
Venituri financiare	1.701
<b>Cheltuieli totale, din care:</b>	<b>14.538.631</b>
Cheltuieli din exploatare	8.263.308
Cheltuieli cu salariile	6.275.323
<b>Rezultatul brut</b>	<b>445.181</b>
<b>Impozit pe profit</b>	<b>77.461</b>
<b>Profit contabil rămas</b>	<b>367.720</b>
<b>Provizion participare salariați la profit (10%)</b>	<b>36.772</b>
<b>Profit net</b>	<b>330.948</b>

### Gradul de realizare a prevederilor din bugetul de venituri și cheltuieli:

Denumire	BVC	Realizat	Grad de realizare
Venituri totale	14.664.000	14.983.812	102,18
Cheltuieli totale, din care:	14.418.000	14.538.631	100,84
Cheltuieli din exploatare	8.109.000	8.263.308	101,90
Cheltuieli cu salariile	6.309.000	6.275.323	99,47
Profit brut	246.000	445.181	180,97

Regia a inregistrat in anul 2017 un rezultat brut in suma de 445.181 lei, a calculat si achitat impozit pe profit in valoare de 77.461 lei obtinand astfel profit contabil ramas de 367.720 lei, din care s-a constituit un provizion pentru acoperirea cheltuielilor privind participarea salariatilor la profitul anului 2017 in cuantum total de 36.772 lei, rezultand astfel un profit net de 330.948 lei.

**Obiective si indicatori de performanta :**

Denumire	BVC	Realizat	Grad de realizare
Venituri din exploatare	14.663.000	14.982.111	102,18
Profit contabil ramas dupa deducerea impozitului pe profit	179.000	367.720	205,43
Recuperare creante	30 zile	33 zile	90,91
Datorii scadente la termen	30 zile	9 zile	333,33

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

In anul 2017, regia a facut urmatoarele viramente conform legislatiei in vigoare:

La bugetul local:

- impozit pe cladiri (cod fiscal) 37.063
- taxa teren (cod fiscal) 255.728
- taxa auto (cod fiscal) 3.494
- 50% din incasari chirii domeniul public (L215 / 1998) 258.288
- 50% din profitul net aferent anului 2016 (OG 64 / 2001) 274.027
- Cota 1% autoritati publice din chirii ANL (L 152/1998) 162.692

La Agentia Nationala pentru Locuinte:

- recuperare investitie din chirii ANL (L 152/1998) 670.038

Referitor la vanzarile pe imobile, instrumentate si perfectate in numele CLM Constanta, in evidentele financiar contabile din anul 2017 figureaza, astfel:

- Vanzari perfectate conform procedurilor aprobate prin HCLM
  - Vanzari: 604.005 lei
  - Sume virate la CLM: 1.703.060 lei
  - Vanzari % centrale termice aferente blocuri ANL 65.232 lei
  - Sume virate la CLM 75.097 lei
- Vanzari imobile construite de ANL:
  - Vanzari integrale si cu plata in rate: 7.102.616 lei
  - Sume virate la ANL: 3.651.014 lei
- Vanzari imobile prin alte legi (L 112 si L 85)
  - Vanzari 413.869 lei
  - Sume virate la stat 343.227 lei

## DIRECȚIA JURIDICĂ

### **Principalele atribuții:**

- asigură consultanță juridică organelor de conducere ale R.A.E.D.P.P. Constanța;
- avizează pentru legalitate toate contractele încheiate de R.A.E.D.P.P. Constanța, precum și toate actele emise de către regie;
- supervizează și coordonează întreaga activitate desfășurată în cadrul direcției pe care o conduce.

### **a) Serviciul Juridic - Contencios**

- ✓ reprezintă, apără și susține interesele R.A.E.D.P.P. Constanța în fața instanțelor de judecată
- ✓ reprezintă, apără și susține interesele RAEDPP Constanța în fața organelor de executare silită
- ✓ reprezintă, apără și susține interesele R.A.E.D.P.P. Constanța în fața altor autorități, terților și organelor de control
- ✓ ține evidența tuturor dosarelor în faza de judecată și de executare silită, în care R.A.E.D.P.P. Constanța este parte procesuală
- ✓ depune diligențe pentru stingerea litigiilor pe cale amiabilă
- ✓ asigură corespondența pe marginea litigiilor deduse judecării ori titlurilor puse în executare silită
- ✓ urmărește apariția, completarea și modificarea, abrogarea actelor normative aplicabile activității R.A.E.D.P.P. Constanța și informează conducerea direcție și structurile interesate are regiei.
- ✓ emite de opinii juridice, în scris, la cererea structurilor interesate din cadrul R.A.E.D.P.P. Constanța
- ✓ comunică cu Primăria Municipiului Constanța în vederea perfectării actelor privind restituirea în natură a imobilelor în baza titlurilor executorii emise de instanțe ori Dispoziții de Primar, primește și comunică structurilor interesate spre operare în evidențe procesele - verbale de punere în posesie sau întocmește protocoale de predare primire în baza titlurilor opozabile și R.A.E.D.P.P. Constanța
- ✓ înregistrează la O.R.C. de pe langa Tribunalul Constanța mențiunile cu privire la modificarea actelor de constituire și de funcționare ale R.A.E.D.P.P. Constanța ; poartă corespondența cu O.R.C. de pe langa Tribunalul Constanța pentru obținerea de certificate constatatoare și de informații necesare în activitatea regiei

**În anul 2017 au figurat în evidența Serviciului Juridic - Contencios în total 530**

### **litigii :**

- (a) **282** în fază prelabilă acționării în instanță ori în fază de judecată (85 dosare înregistrate în anul 2017 : 56 acțiuni demarate de RAEDPP Cta (49 DAI, 7 D.P.T.O.) + 29 acțiuni formulate împotriva R.A.E.D.P.P. Constanța)
- (b) **232** în fază de executare silită (44 dosare executare deschise în 2017: 43 titluri executorii obținute în 2017 + 1 referat D.A.I)
- (c) **16** în fază de anchetă penală (6 sesizări/plângeri penale/dosare penale - în 2017)

**din care 164 dosare au fost închise pana la 31.12.2017:**

- **130** soluționate prin hotărâri judecătorești definitive/scoase din evidența consilierilor juridici pledanți/închise : **121 litigii au fost închise și arhivate soluționate efectiv favorabil R.A.E.D.P.P. Cta** (78 executare de bună voie și 43 date spre executare silită) + 9 opozabile, de executat de către RAEDPP Constanța (o obligație de punere în posesie, 4 obligații de perfectare contract de vanzare pe legea nr.112/1995 sau 85/1992, 4 lipsă probe în dovedirea susținerilor)

- **33** dosare de executare
  - 19 - obligații executate integral
  - 1 - debitul a fost recuperat partial
  - 2 – deschiderea procedurii insolvenței și înscrierea la masa credala
  - 1 titlu executoriu desființat în contestație la executare cu trimitere la rejudecarea fondului cauzei
  - 10 insolvabili
- **1** dosar penal în care prejudiciul a fost acoperit prin plată

rămânând în evidența, **în curs de soluționare la 31.12.2018 un număr de 366 dosare/litigii :**

- (a) 152 în fază prelabilă acționării în instanță ori în fază de judecată
- (b) 199 în fază de executare de bunăvoie sau silit
  - neînregistrate/ nedeschisă executarea silită 46 dosare
  - înregistrate/ deschise la BEJ 153 dosare
- (c) 15 anchete/dosare penale nefinalizate

În anul 2017 s-au realizat **19 evacuări silite** a spațiilor administrate, ocupate fără drept de debitori sau alte persoane. Pentru anul 2018, *s-a estimat a se realiza efectiv 40 de evacuări*, funcție de situația juridică a imobilului, solvabilitatea debitorului și buna credință în executarea obligațiilor stabilite de instanțe în sarcina lor.

#### **În concluzie,**

În anul 2017 au figurat în evidența Serviciului Juridic – Contencios **530 litigii (282 litigii în curs de soluționare amiabil sau de către instanțe + 232 în fază de executare silită + 16 anchete penale)** din care **164 dosare** au fost închise până la data de **31.12.2017** rămânând în evidența, în curs de soluționare, un număr de **366 dosare/litigii (152 în fază de soluționare amiabil ori pe cale judecătorească + 199 în fază de executare de bunăvoie sau silit + 15 plângeri penale nesoluționate).**

Nu în ultimul rând precizăm că, în anul 2017 reprezentarea juridică, apărarea și susținerea intereselor R.A.E.D.P.P. Constanța a fost asigurată de

- **6 consilieri juridici** din cadrul Serviciului Juridic Contencios în 530 de dosare (4 asigură reprezentarea regiei în fața instanțelor și 2 asigură reprezentarea în fața organelor de executare ori de cercetare penală)
- **1 Cabinet de avocat intr-un singur dosar**

În soluționarea litigiilor ivite din activitatea regiei, ne-am asigurat de respectarea *Procedurii operaționale* privind soluționarea litigiilor pe cale judecătorească, aprobată de consiliul de administrație al RAEDPP Constanța, dar și de respectarea întocmai a *procedurilor legale și a legislației aplicabilă activității regiei.*

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



În scopul *reducerii cheltuielilor de judecată sau de executare* ne-am asigurat ca înainte de inițierea unei acțiuni procedurale s-au depus toate diligențele pentru soluționarea litigiilor amiabil. În mare parte, debitorii regiei *au executat efectiv obligațiile de buna voie, in diferite faze procesuale, ca urmare a diligențelor consilierilor juridici, evitându-se a se mai angaja cheltuieli de judecată sau de executare.*

În baza unor referate temeinic justificate s-au achiziționat:

- *servicii juridice* prestate de un Cabinet de avocat conform dispozițiilor H.C.L. nr.303/20.11.2012 **pentru reprezentarea juridică** a R.A.E.D.P.P. Constanța în dosarul nr.155/36/2015 la Înalta Curte de Casație și Justiție a României având ca obiect Recursul declarat de către ambele părți față de Sentința civilă nr.133/03.09.2015 pronunțată de Curtea de Apel Constanța.
- *servicii de lăcătușerie, lucrari de zidire și produse de lăcătușerie **necesare asigurării spațiilor*** la preluarea acestora de la debitori, în cadrul procedurii de executare de bunăvoie ori silit a dispozițiilor judecătorești privind eliberarea, restituirea si/sau evacuarea imobilelor administrate de R.A.E.D.P.P. Constanța
- *serviciul online de accesare a publicației **Buletinul Procedurilor de Insolvență pe bază de abonament,***

Pana la data prezentului ne-am asigurat că *nu am depășit limitele bugetare aprobate* pentru anul 2017, pentru cheltuieli cu taxele judiciare de timbru, onorarii avocați și cheltuieli de executare.

## **b) Biroul Vânzări**

Activitatea **Biroului Vanzari din cadrul Direcției Juridice** consta in *instrumentarea la cererea chiriasilor/asociaților* a dosarelor de vanzare pentru imobilele aflate in administrarea R.A.E.D.P.P. Constanta (terenuri si/sau cladiri ), deținute de solicitant in baza unui contract valabil incheiat, în derulare.

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

### **În anul 2017 au fost perfectate 11 contracte de vanzare – cumpărare:**

Vanzari finalizate in temeiul Hotărârii Consiliului Local al municipiului Constanța nr.62/2014 = 4 contracte de vanzare; venituri 604.005 lei

Vanzari finalizate in temeiul Legii nr.112/1995 și in baza unor hotarari judecatoresti definitive si irevocabile = 6 contracte de vanzare; venituri 404.159 lei

Vanzari finalizate in temeiul Legii nr.85/1992 și in baza unor hotarari judecatoresti definitive si irevocabile = 1 contracte de vanzare; 9710 lei

Date fiind dispozițiile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Constanța nr.261/31.07.2017 privind aprobarea *Metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietatea privată a municipiului Constanța, Anexa la HCL nr.261/2017, din 31.07.2017* R.A.E.D.P.P. Constanța nu a mai perfectat contracte de vanzare – cumpărare.

## **DIRECTIA TEHNICĂ**

*In vederea indeplinirii obiectului principal de activitate , Directia Tehnica are ca principal obiectiv asigurarea conditiilor de exploatare normala a cladirilor din patrimoniu, asigurarea conditiilor tehnice cu privire la sistemul de calitate in constructii prevazut de Legea nr.10/1995 printr-o activitate sustinuta de urmarire in exploatare a cladirilor, constatari privind necesitatea executarii lucrarilor de reparatii ce cad in obligatiile proprietarului, respectiv administratorului, conform Legii nr. 114/1996, Legea locuintei. In sensul celor prezentate, Directia Tehnica din cadrul R.A.-E.D.P.P. Constanta intreprinde toate diligentele pentru constatarea, evaluarea estimativa a remedierilor/reparatiilor necesare, demararea procedurii de achizitionare a service-urilor de intretinere si reparatie a fondului construit existent format din spatii de locuit, spatii cu alta destinatie decat aceea de locuit, pietet-targuri si oboare cu dotarile aferente ce fac parte din domeniul public sau privat al Municipiului Constanta, in colaborare cu celelalte directii si servicii din structura organizatorica a regiei. In vederea elaborarii documentatiei tehnice, expertize tehnice premergatoare incheierii contractelor de achizitii bunuri, materiale si servicii, proiecte tehnice pentru investitii, consolidari, Directia Tehnica initiaza si propune elaborarea de studii si programe de catre persoane fizice/juridice autorizate, atestate de diverse institutii pentru intocmirea unor tipuri de lucrari stiintifice menite sa defineasca starea tehnica si masurile ce se impun pentru asigurarea conditiilor de siguranta in exploatare a imobilelor din patrimoniu.*

**In anul 2017**, Directia Tehnica, urmare identificarii unui numar de cca 150 imobile cu o vechime mare, cca 100 ani, avand durata normala de exploatare depasita si a caror stare tehnica trebuie definita prin cate un raport de expertiza tehnica elaborata de un expert tehnic atestat MLPAT (MLPTL) care, in acest studiu, trebuie sa le incadreze in clasa de risc seismic si sa propuna masurile de reabilitare a starii tehnice ce se impun pentru redarea conditiilor proiectate, revitalizarea si modernizarea cladirilor situate majoritatea in zona centrala a orasului. Intrucat programul propus a fost aprobat de Primaria Municipiului Constanta in sensul finantarii cu fonduri de la bugetul local Directia Tehnica a achizitionat serviciul de elaborare a documentatiei cadastrale pentru un numar de 27 imobile din administrare, necesar elaborarii punerii la dispozitia expertului tehnic a releveelor pe nivel. Documentatia este finalizata, parte din ea deja inregistrata in inventarul bunurilor apartinand domeniului privat al municipiului Constanta prin hotarari ale Consiliului Local Municipal Constanta, in vederea intabularii in Cartea Funciara a judetului Constanta.

Directia Tehnica a asigurat cadrul legal si elaborarea documentatiei tehnice necesara pentru initierea si derularea unor programe de investitii de interes local pentru imobilele aflate in domeniul public/privat al Municipiului Constanta si administrate de regie, in conformitate cu Legea Locuintei nr. 114/1996, modificata si republicata, Legea nr.10/1995 a calitatii in constructii, Legii nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice Legea nr 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, avand in vedere adresele nr.R850/25.03.2016 si 1314/11.04.2017 a Directiei Judetene pentru Cultura Constanta, H.G.907/2016 privind etapele de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investitii finantate din fonduri publice coroborata cu Hotararile Consiliului Local al Municipiului Constanta si legislatia in vigoare ce guverneaza activitatea R.A.-E.D.P.P. Constanta a intreprins in cursul anului anterior o serie de actiuni in vederea derularii prezentului program.

Astfel, in cursul anului 2017 s-au derulat etapele necesare realizarii programului Primariei Municipiului Constanta "REABILITARE IMOBILE AFLATE IN ADMINISTRAREA R.A.-E.D.P.P. Constanta" respectiv pentru finalizarea Contractului de servicii nr.5306/25.05.2016 cu Birou Individual de arhitectura " Arhitect Radu-Stefan Cornescu", in valoare de 134 000 lei fara TVA, servicii de proiectare pentru urmatoarele imobile :

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

**Acest contract are doua faze, respectiv :**

- elaborarea documentatiilor pentru obtinerea Certificatelor de Urbanism pentru fiecare imobil, faza realizata-documentatia depusa la R.A.-E.D.P.P. Constanta cu nr.7829/29.07.2016,ce este deja consumata ;
- elaborarea documentatiilor (DALI) in vederea obtinerii avizelor de mediu si Directiei Judetean de Cultura Constanta, elaborarea proiectului tehnic D.T.A.C. , masuratori,devize de lucrari ,etc ;

Documentatia pentru obtinerea Certificatelor de Urbanism a fost depusa Primaria Municipiului Constanta, Directia Urbanism in data de **29.07.2016** (numerele de inregistrare107010;107018;107024;107031;107007;107014;107019;107023;107029;107006;107009;107011;107016;107021;107026;107030 ) si au fost eliberate in data de **09.12.2016**.

Intrucat cele 16 imobile incluse in acest program sunt amplasate in situri urbane,cartiere rezidentiale vechi din Peninsula si zona centrala a municipiului Constanta,toate interventiile la acestea se fac cu avizul Directiei Judetene pentru Cultura Constanta,conform Legii nr:422/2001 privind protejarea monumentelor istorice (anexez corespondenta purtata in acest sens cu Directia Judeteana pentru Cultura Constanta).

Prin certificatele de urbanism,pentru obtinerea autorizatiei de construire, s-a solicitat prezentarea urmatoarelor documente, avize/acorduri :

- cadastru si intabularea in Cartea Funciara a judetului Constanta pentru imobilele din program;
- expertizarea tehnica a imobilelor;
- Avizul Inspectoratului de Stat in Constructii;
- Aviz Directia Judeteana pentru Cultura Constanta;
- Studiul istoric ;
- Documentatia Tehnico-Economica, etc

**Pentru derularea in conditii optime a acestui program in cursul anului 2017 s-a facut achizitie servicii de cadastru cu S.C Toporom Logistic S.R.L.pentru zece imobile pentru care nu era intocmita documentatie cadastrala de locatari.Documentatia a fost intocmita intocmita, depusa la Primaria Municipiului Constanta, Directia Patrimoniu in vederea inscrierii in inventarul bunurilor apartinand domeniului privat al municipiului Constanta prin**

Hotarare de Consiliu Local care va sta la baza intabularii, in prezent este in evaluare documentatia pentru 5 imobile in vederea promovarii hotararii de inventariere.

Dupa definitivarea masuratorilor pentru elaborarea documentatiei cadastrale a fost incheiat Contractul de Servicii nr.10028/07.09.2017 cu S.C.SPIRI COM S.R.L. Bucuresti, cu durata de 120 zile. Acest contract nu a fost finalizat de prestator care la expirarea termenului, la data de 14 ianuarie 2018, nu a depus documentatia ce facea obiectul contractului - expertizarea tehnică a celor 16 imobile.

**Directia Tehnica asigura consultanta tehnica tuturor directiilor ce alcatuiesc structura regiei pentru indeplinirea obiectului sau de activitate** - administrare fond locativ, piete -targuri si oboare prin constatari, intocmire devize estimative in vederea incadrarii in demararea procedurii de achizitii; participa la elaborarea expertizelor tehnice judiciare impuse de instantele de judecata ca reprezentant al R.A.-E.D.P.P. Constanta privind identificarea imobilelor revendicate in teren, stabilirea valorii de circulatie, litigii privind vanzarea-cumpararea, etc si formuleaza obiectiuni la rapoartele de expertiza tehnica intocmite de experti tehnici atestati de Ministerul Justitiei; verifica documentatia cadastrala, elaborata in vederea intocmirii contractelor de vanzare-cumparare/inchiriere construite din fondurile statului sau trecute in proprietatea statului prin diferite acte normative, cu respectarea prevederilor legii a normelor de aplicare si a documentatiei tehnice si juridice ale imobilelor pe care o transmite Directiei Patrimoniu din cadrul Primariei Municipiului Constanta pentru completarea inventarului bunurilor apartinand domeniului privat al municipiului Constanta printr-o hotarare a Consiliului Local Municipal; comunica suprafetele inventariate directiilor - Economice (pentru comunicare SPIT), Directia Administrare Imobile pentru corelarea suprafetelor din contractele de inchiriere, Biroului Vanzari pentru corelarea suprafetelor, intabularea imobilelor pentru instrumentarea vanzarilor; raspunde solicitarilor Directiei Administrare Imobile privind starea tehnica a imobilelor in vederea scoaterii la licitatie a spatiilor cu alta destinatie decat aceea de locuinta /inchirierii locuintelor, completarea procesului-verbal de predare -primire a spatiului cu alta destinatie decat aceea de locuinta sau a unei locuinte atat la elaborarea contractului de inchiriere cat si la renuntarea prin denuntarea unilaterala a contractului de inchiriere, constatare degradari sau neintretinerea corespunzatoare a spatiilor, etc. In urma celor prezentate initiaza, in masura fondurilor disponibile, lucrari de reparatii, devize estimative, referat de necesitate in vederea declansarii procedurii de achizitie servicii/lucrari. Directia Tehnica, avand in componenta sa si obligatia aprovizionarii regiei cu obiecte de inventar, mijloace fixe, consumabile, combustibili, servicii de reparatii calculatoare, copiatoare, soft, aparate AC, asigurare paza, monitorizare a sistemelor de alarma a sediilor si spatiilor in exploatare, verificare, intretinere si incarcare stingatoare, asigurarea echipamentelor , etc .

**In anul 2017**, datorita conditiilor sociale si economice actuale ce defavorizeaza unele categorii sociale care, in aceasta perioada, nu-si pot permite un mod de viata decent prin asigurarea unei locuinte s-a aflat in derulare programul Primariei Municipiului Constanta privind executia zonei a II-a din "*Programul pentru construirea unitati locative modulare*" in Municipiul Constanta si lucrari-tehnico edilitare aferente Campus Social Henri Coanda - str. Stefanita Voda, lucrari de investitii cu surse de la bugetul local.

*"Programul de construire unități locative modulare în Municipiul Constanța și lucrări tehnico-edilitare aferente"-Campusul Social HENRI COANDĂ-str. Ștefăniță Vodă, Zona II, a fost in derulare in anul 2017.*

**ZONA II are urmatoarea configuratie-** Fiecare din cele 10 tronsoane are 57 unități modulare constituite în unități locative cu 1 dormitor (47,40%), 2 dormitoare (42,10%) și 3 dormitoare (10,50%), rezultând un total de 570 unități locative structurate astfel:

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

Fiecare unitate locativa are in componenta:

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

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

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

Imobilele au regim de înălțime P+2E și funcțiunea de locuințe colective cu înălțimea maximă la cornișă este de 8,05m si s-au finalizat incursul anului 2017.

In cursul anului 2017 **s-au achizitionat si executat** urmatoarele lucrari de reparatii la imobilele aflate in administrare :

## REPARATII

CANALIZARE HC3+HC1-AV	45332000-3	411/02,03.2017
CAMPUS HC SI APOM	45453000-7	686/30,01,2017
Hc10-32,hc13-49, hc16-6	45232460-4	294/13.02.2017
	45453000-7	
CAMPUS HC1 AP.1 SI 2	45232460-4	664/29,03,207
REP CASTANILOR NR.32	45453000-7	310/15,02,207
SEDIU RAEDPP	45311200-2	603/23.03.2017
STR.CASTANILOR NR.32 APO	45332000-3	2148/17,08,2017
BDUL MAMAIA NR.63 HIDRO	45261310-0	604/23,03,2017
STR.REVOLUTIEI NR.39	45443000-4	708/,3,04,2017
HC10-45,42; HC5-51	45232460-4	793/06.04.2017
HC15-37, HC13-49, HC16-6, HC17-34	45232460-4	830/10.04.2017
HC6-48,52		
CAMIN V.PARVAN CANALIZ	45332000-3	1227/17.05,2017
STR.PETRE ROMULUS PODIN	45420000-7	1251/22,05,2017
STR.SARMISEGETUZA NR.10	45453000-7	1270/23,05,2017
CAMPUS HC2-5 HC13-38	45453000-7	6458/12,06,2017
HC4-10+11	45332000-3	1772/07,07,2017
BRAVILOR NR. 8, BL T2, AP. 22	45453000-7	1566/21.06.2017
M KOGALNICEANU NR. 28	45453000-7	1563/21.06.2017

HC7-3, HC9-44, HC14-38	42160000-8	1677/29.06.2017
HC1 - 8 + 9	45332000-3	1862/19.07.2017
DECEBAL 76, ACOPERIS	45261910-6	1675/29.06.2017
HC17-12, HC4-12, HC11-13, HC8-29	45453000-7	1462/12.06.2017
HC17-6, HC9-5, HC17-15, HC16-1		
HC17-14		
HC16-5	45453000-7	1681/03.07.2017
PIATA TOMIS NORD	45332000-3	1905/20.07.2017
H. AGARICI NR. 2, BL. 5C, SC. F, AP157	45453000-7	2031/03.08.2017
MIHAI VITEAZU NR. 29	45443000-4	2047/04.08.2017
CONSTANTIN BRATESCU NR. 45	45261310-0	2048/07.08.2017
HC4-37,HC8-6,HC17-43,11;HC15-27,33,19,10;	45232460-4	2213/24.08.2017
HC9-42,HC7-45,46;HC10-21; 12 APOMETRE		
IC BRATIANU NR. 4	45332000-3	2351/08.09.2017
MERCUR NR. 11 ACOPERIS	45453000-7	2352/08.09.2017
MERCUR NR. 11		3078/15.11.2017
BDUL TOMIS NR. 120	45453000-7	2417/14.09.2017
STR. REVOLUTIEI NR. 26	45453000-7	2090/09.08.2017
STR. REVOLUTIEI NR. 26		
HC8-30,HC8-39,38; HC16-22,HC10-25,	45232460-4	2454/19.09.2017
HC13-41 - 6 BUC APOMETRE		
HENRI COANDA ZONA I (CAMINE V)	45332000-3	2455/19.09.2017
D. CANTEMIR NR. 1	45261210-9	2506/25.09.2017
TURDA 19	45453000-7	2512/26.09.2017
TRAIAN 17	45453000-7	2518/26.09.2017
C. BRANCOVEANU 4	45261310-0	2551/28.09.2017
HC6-20,50;HC15-13,29;HC3-11;HC17-20;HC14-14	45453000-7	2572/02.10.2017
BRAVILOR NR. 10, BL. T3, SC. A, AP44	45453000-7	2581/03.10.2017
DECEBAL 74, ACOPERIS SORT	45261910-6	2660/09.10.2017
LIREI NR. 3A, BL. OB8, AP.18	45453000-7	2676/10.10.2017
JUPITER 7	45332000-3	2815/23.10.2017
E. VARGA 23	45261910-6	2818/24.10.2017
B-DUL MAMAIA 147, ET. 1	45453000-7	2844/25.10.2017
ZEFIRULUI NR. 30, BL. OB2, AP. 22	45453000-7	2821/25.10.2017
H AGARICI NR. 2, BL. 5C, SC.A, AP. 1, PARTER	45453000-7	2845/25.10.2017
HC17-17, HC15-22,35,46; HC13-50,48,42	45232460-4	2908/01.11.2017
7 APOMETRE		
ZEFIRULUI NR. 28, BL. OB3, AP. 21	45453000-7	3009/08.11.2017
ION BANESCU 2A	45261910-6	3058/14.11.2017
ION ADAM NR. 1	45261910-6	3148/21.11.2017
HC6 HOL ET. 2,AP. 28,48,13,14;HC5-6	45453000-7	3193/24.11.2017
GRAVITY PARK SPATIU COM 1	45261910-6	3386/11.12.2017

**In anul 2017**, Directia Tehnica are inregistrate urmatoarele **venituri/cheltuieli** :

**Anul 2017**

<b>Venituri Totale</b>	<b>845 778 lei</b>
<b>din care :</b>	
– venituri din inchirieri	634 096 lei
– penalitati pentru achitare cu intarziere	16 732 lei
– venituri provenite din refacturarea utilitatilor	194 950 lei

**2.Surse de la bugetul local**

**CAP. A- Obiective Inv. in continuare**

Campus Henri Coanda , zona II	25 204 Lei
Investitii zona III	18 115 Lei
Lucrari ( C+M) pentru care s-au emis bilete la ordin	12 863 202 Lei
Reabilitare cladiri	222 588 Lei
Expertize imobiliare	32 873 Lei
Studiu de Fezabilitate Piata Grivitei	12812 Lei

**DIRECTIA, PIETE, TÂRGURI SI OBOARE**

*Principalele atribuții sunt:*

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

*Principalele locații administrate sunt:*

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

## **Realizări Direcția Piețe Târguri și Oboare aferente anului 2017:**

1. Din administrarea pietelor prin închirieri tarabe și terenuri, precum și din exploatarea spațiilor comerciale și a terenurilor aflate în administrarea Direcției Piețe, Târguri și Oboare pentru care au fost încheiate 164 de contracte de asociere, 129 de contracte de închiriere și 127 de contracte de colaborare s-au realizat venituri de **4.314.681 lei.**
2. Din refacturarea utilităților s-au realizat venituri de **89.707 lei.**
3. Pentru achitarea cu întârziere a debitelor s-au perceput penalități de **402.911 lei.**
4. Subvenții de la Primăria Municipiului Constanța pentru administrarea Țărilor Piticilor și Gravity Parc în valoare de **1.728.540 lei.**
5. Cheltuieli de bază în valoare de **2.792.339,11 lei**, din care:
  1. materiale diverse 16.147,46 lei
  2. obiecte de inventar 137.711,69 lei
  3. utilități 259.309,58 lei
  4. reparații 94.960,54 lei
  5. lucrări montat dale 110.361,39 lei
  6. servicii diverse 2.173.848,45 lei  
(pază, curățenie, gunoi, evenimente sportive, spații verzi etc)
6. Principalele achiziții de bunuri și servicii:
  - A.PIETE:** **68.520,33 lei**
    - vitrine frigorifice 46.738,24 lei
    - calculatoare 8.491,04 lei
    - mobilier 1.487,05 lei
    - materiale PSI 5.354,00 lei
    - servicii contra riscurilor 6.450,00 lei
  - B.ȚĂRI PITICI ȘI GRAVITY PARC:** **769.743,63 lei**
    - reparații generale 56.343,10 lei
    - montat pavele de cauciuc 110.361,39 lei
    - organizare evenimente sportive 95.614,60 lei
    - servicii diverse (spații verzi, supraveghere jocuri, toalete ecologice) 460.937,00 lei
    - echipamente de joacă și sportive 46.487,54 lei
7. Organizarea de evenimente temporare:
  - Punct de sacrificare miei în Piața Pescăruș;
  - 01 iunie - Gravity Junior Clash;
  - 15 - 17 septembrie - Gravity Summer Jam, Ediția a VI;
8. Participarea la asociații profesionale:
9. Acțiunile inițiate de Asociația Administratorilor de Piețe din România.
  - **NOTĂ - prețurile nu includ TVA**  
- sumele de la punctul A și B se regăsesc la punctul nr.5 - cheltuieli de bază

Direcția, Piețe, Târguri și Oboare a înaintat Serviciului Juridic - Contencios, în anul 2017, un număr de **7 referate de acționare** pentru soluționarea pe cale judecătorească a litigiilor privind atragerea răspunderii contractuale sau delictuale.



## **DIRECTIA ADMINISTRARE IMOBILE**

### **Principalele atribuții :**

- ✓ *Intocmirea si urmarirea contractelor de comodat si inchiriere pentru locuintele din Campusul social Henri Coanda si păstrarea evidenței acestora, verificarea în teren a spațiilor cu destinația de locuință închiriate, precum și urmărirea respectării legislației locale în vigoare și a clauzelor contractuale stabilite prin contract;*
- ✓ *Intocmirea contractelor de inchiriere pentru imobilele construite in regim ANL si pentru cele din fondul locativ de stat si păstrarea evidenței acestora, verificarea în teren a spațiilor cu destinația de locuință închiriate, precum și urmărirea respectării legislației locale în vigoare și a clauzelor contractuale stabilite prin contractul de închiriere, calcularea și recalcularea chiriei pe baza declarațiilor de venit depuse de chiriași;*
- ✓ *Evidența analitică a chiriilor pentru locuințe din fondul locativ de stat, a terenurilor, încasarea chiriilor pentru spațiile locative cu destinația de locuință și a terenurilor aflate în evidență*
- ✓ *Operarea de modificări ale contractelor de închiriere: radieri, includeri, transcrieri, unificări, schimburi, doar urmare a aprobărilor emise de conducere;*
- ✓ *Încasarea si urmărirea plății la termen a chiriei și a persoanelor rău platnice și întocmirea referatelor de acționare în instanță pentru neplata chiriei aferente imobilelor, avându-se în vedere debitele care trebuie recuperate;*
- ✓ *incasarea ratelor pentru locuintele vandute;*
- ✓ *întocmirea înștiințărilor de plată pentru chiriașii care nu au plătit chiria pe o perioadă mai mare de trei luni consecutive și a referatelor ce urmează a fi înaintate pentru promovarea în instanță a acțiunilor judecătorești care au ca obiect recuperarea debitelor restante, rezilierea contractelor de închiriere și evacuarea chiriașilor conform prevederilor legale;*
- ✓ *Intocmirea si urmarirea contractelor de inchiriere pentru spatii cu alta destinatie decat aceea de locuinta (incheiate cu debitori persoane fizice si juridice) incheiate de DAI;*
- ✓ *inaintarea referatelor de actionare catre Directia Juridica (dupa notificarea prealabila a chiriailor debitori/ocupanti fara forme legale)*

### **Activitate:**

**In anul 2017 in evidenta Directiei Administare Imobile sunt inregistrate aproximativ 3160 de contracte de inchiriere si comodat .Din totalul contractelor de inchiriere (incheiate pentru spatii cu destinatia de locuinta /spatii cu alta destinatie decat aceea de locuinta /teren liber - curte) in anul 2017 figurau un numar de**

- 267 de contracte de inchiriere pentru locuinte construte in regim ANL si
- 926 contracte de inchiriere si comodat incheiate pentru locuintele sociale din Campusul Henri Coanda.

**In perioada 01.01.2017-01.01.2018 in evidenta Directiei Admin Imobile au fost inregistrare un numar de cca 3500 de cereri in termenul legal de 30 de zile .**

Din totalul mentionat:

- Cereri de cumparare locuinte tip ANL :108
- Cereri schimb locuinte:15
- Cereri repartizare locuinte tip ANL:62
- Cereri de repartizare locuinte din fondul locativ de stat(fara ANL) : 84
- Cereri pentru extinderea spatiului de locuit: 14
- Cereri repartizare spatii cu alta destinatie decat aceea de locuinta:53
- Cereri de prelungire a termenului de valabilitate a contractelor de inchiriere
- Cereri pentru recalcularea chiriilor in functie de veniturile prezentate sau , dupa caz scutirea de la plata chirii in baza Certificatelor de incadrare in grad de handicap(Legea 448/2006)
- Cereri pentru solutionarea unor probleme legate spatiul locativ
- Solicitari de introducerea unor membrii in contract , sau dupa caz , renuntarea la dreptul locativ , s.a.
- Adrese radiere ipoteca
- Adresa radiere privilegiu rest pret
- Cereri eliberare duplicat contract de vanzare cumparare
- Adrese rectificarea contract de vanzare cumpararea

**Realizari:**

**In perioada 01.01.2017-01.01.2018 Directia Admin Imobile a inaintat un numar de:**

1. **10 proiecte de hotarari de repartizare/schimb/extindere** pentru spatii cu destinatia de locuinta fond stat inclusiv ANL /cu alta destinatie decat aceea de locuinta si totodata
2. **2 proiecte de hotarare cu privire la blocurile noi din Campus H. Coanda** , blocuri construite in baza Ordonanta 74/2007 privind asigurarea fondului de locuinte sociale destinate chiriilor evacuati sau care urmeaza a fi evacuati din locuintele retrocedate fostilor proprietari si in baza Legii nr.144/1996 (Legea locuintei)

**De asemenea, cu privire la activitatea desfasurata in anul 2017 in cadrul Directiei Admin Imobile au fost inregistrate:**

- Total locuinte A.N.L. repartizate 2017-94 contracte de inchiriere noi
- Total schimburi aprobate A.N.L. - 4 contracte de inchiriere noi
- Total locuinte fond stat -altele decat ANL-repartiz. 2017-29 contr. inchiriere noi
- Total extinderi aprobate 2017-2 contracte de inchiriere noi
- Total spatii cu alta destinatie decat aceea de locuinta repartizate 2017-3 contracte de inchiriere noi
- Total schimburi pentru spatii cu alta destinatie decat aceea de locuinta repartizate 2017-1 contract de inchiriere

**De la data de 01.01.2017 pana la data de 01.01.2018** pentru un numar de 184 de spatii de locuit construite in regim ANL, angajatii Directiei au procedat la prelungirea contractelor de inchiriere , titularii contractelor de inchiriere fiind in prealabil notificati de catre Biroul Juridic din cadrul Directiei Admin. Imobile .

Totodata, pentru un numar de 267 contracte de inchiriere incheiate in regim ANL, **Directia Administrare Imobile a procedat la modificarea chiriei conform legislatiei in vigoare;**

In perioada 01.01.2017-31.12.2017 Directia Administrare Imobile a procedat la :

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

In ceea ce priveste locuintele din **fondul locativ de stat** (exceptand locuintele tip ANL), in cursul anului 2017 (pana la data de 30.06.2017), au fost prelungite un numar de 18 contracte de inchiriere locuinte (prelungire/schimb titulatura) si 52 contracte teren liber-curte, s-au intocmit 18 contracte de inchiriere în baza hotărârilor Consiliului Local al municipiului Constanța, s-au încheiat acte adiționale la contract pentru 2 extinderi, in baza hotararii Consiliului Local.

In anul 2017, in cadrul **Serviciului Administrativ HENRI COANDA**, s-au incheiat un numar de 49 contracte de inchiriere / comodat si s-a procedat la evacuarea a 5 chiriasi pentru neplata cheltuielilor de intretinere

**Biroul Juridic** din cadrul Directia Administrare Imobile a emis cca 400 instiintari catre ocupantii-chiriasi ai locuintelor ANL , cu privire la modificarea cuantumului chiriei datorate /inscrise in contrctul de inchiriere,

Totodata Biroul Juridic din cadrul Directiei Admin Imobile a procedat la *notificarea a 60 de ocupanti fara forme legale (abuzivi)* in vederea eliberarii de urgenta a spatiilor si la *notificarea tuturor chiriasilor care inregistrau debite in evidentele Asociatiilor de Locatari/Proprietari*.

Mentionam ca urmare a notificarilor sau somațiilor emise de D.A.I., au fost stinse o mare parte din litigiile născute din neexecutarea contractelor, executarea necorespunzătoare ori cu întârziere a obligațiilor contractuale.

In cadrul Directiei Administrare Imobile au fost intocmite și înaintate Serviciului Juridic - Contencios un numar de **50 referate de actionare** pentru soluționarea pe cale judecătorească a litigiilor privind atragerea răspunderii contractuale sau delictuale (rezilierea contractelor de închiriere. obligarea la plata debitelor sau daunelor pretinse, evacuare locuințelor).

Astfel, la data de **31.12.2017** pentru Directia Administrare Imobile sunt inregistrate :

**VENITURI TOTALE (lei) 7.242.865 lei**

**din care:**

venituri din activitatea de baza	3.580.477 lei
comision din vanzari	109.800 lei
penalitati	232.563 lei
refacturari utilitati(Campus H.Coanda +Camin C2)	1.826.575 lei
subventii pentru administrare Campus H.Coanda zona I	1.445.793 lei
subventii pentru persoane cu handicap	47.657 lei

**CHELTUIELI DE BAZA (lei) 2.208.577 lei**

**din care:**

utilitati	1.455.574 lei
reparatii	296.916 lei
servicii diverse (paza, curatenie, servicii IT, reevaluari)	456.087 lei

**Totodata ,la data de 31.12.2017 au fost inregistrate urmatoarele sume ( lei):**

- Vanzari locuinte ANL + centrale termice 7.167.854 lei

**AUDIT INTERN**

**Activitatea RAEDPP Constanța a fost auditată intern în cursul anului 2017.** Tema abordată a fost "Evaluarea procesului si a stadiului de implementare si dezvoltare a sistemului de control intern managerial la nivelul regiei".

Principalele obiective ale misiunii de audit intern au urmarit:

- ✓ Analiza modului de organizare si de functionare a Comisiei de Monitorizare;
- ✓ Analiza elaborarii si dezvoltarii Programului de dezvoltare a sistemului de control intern managerial;
- ✓ Constituirea echipei de gestionare a riscurilor, desemnarea responsabililor cu riscurile pe compartimente, elaborarea registrului de riscuri la nivelul compartimentului si la nivelul regiei;
- ✓ Implementarea si dezvoltarea sistemului de control intern managerial;
- ✓ Verificarea gradului de realizare a procedurilor formalizate;
- ✓ Analiza realitatii si exactitatii raportarilor anuale privind sistemul de control intern managerial.

In raportul de audit incheiat in anul 2017 au fost urmarite un numar de 21 de recomandari, din care 14 recomandări au fost implementate, iar 7 recomandări sunt în curs de implementare, în termenul acordat.

Deopotriva menționăm că au existat raportări, privind rezultatele activității de audit intern și recomandări formulate, către Compartimentul de Audit Intern organizat la nivelul **Primăriei Municipiului Constanța - Raportul emis cu nr.784/19.01.2018**, transmis prin adresa nr. 785/19.01.2018 precum și către **Curtea de Conturi a României - Raportul emis cu nr.784/19.01.2018**, transmis prin adresa nr. 2231/19.02.2018.

## **CONTROL FINANCIAR DE GESTIUNE**

In cursul anului 2017 biroul de control financiar de gestiune a desfaurat activitati care fac referire la :

- Verificarea respectarii prevederilor legale privind :
  - ❖ rectificarea proiectului bugetului de venituri si cheltuieli pentru anul 2016 si fundamentarea bugetului de venituri si cheltuieli aferente anului 2017, transpusa in procesul verbal nr. 543/15.03.2017
  - ❖ rectificarea bugetului de venituri si cheltuieli aferente anului 2017, transpusa in procesul verbal 2462/20.09.2017 ;
  - ❖ modul de aplicare a prevederilor OUG 28/1999 privind utilizarea aparatelor de marcat electronice fiscale, republicata, cu actualizarile si completarile ulterioare ;
  - ❖ Operatiuni de control la Biroul Personal privind activitatea Directiei Piete Targuri si Oboare Constanta, transpus in procesul verbal nr. 2711/13.10.2017 avand ca obiective :
    - Verificarea respectarii prevederilor legale si a reglementarilor interne in privinta drepturilor de natura salariala cuvenite personalului ;
    - Verificarea respectarii prevederilor legale si a reglementarilor interne cu privire la intocmirea, circulatia, pastrarea si arhivarea documentelor.
  - ❖ Operatiuni de control cu privire la incasarile si platile in numerar si a modului de efectuare a inventarierii mijloacelor fixe si obiectelor de inventar aferente punctelor de lucru din cadrul Directiei Piete Targuri si Oboare Constanta ;
- Raportul de analiza privind elaborarea notelor de fundamentare in vederea realizarii de investitii si cheltuieli aferente anului 2017 la R.A.E.D.P.P. Constanta ;
- Raportul de analiza privind resursele bugetare alocate de catre Consiliul Local al Municipiului Constanta, cuprinse in bugetul de venituri si cheltuieli pe anul 2017.

**CONCLUZIE, RAEDPP Constanța și-a desfășurat activitatea cu diligență și maximă prudență, în condițiile socio-economice actuale, în vederea îndeplinirii tuturor obiectivelor stabilite prin planul de administrare, prestând un serviciu public de calitate, in numele și pentru proprietarul domeniului public și privat Municipiul Constanța/Statul Român (ANL).**

**DIRECTOR GENERAL,**

Iulia - Mădălina Moțățăianu

**DIRECTOR DIRECTIA ECONOMICA**

Carmen Lăcrămioara Bobe

**DIRECTOR DIRECTIA JURIDICA**

Caterina Diamandescu

**DIRECTOR DIRECTIA TEHNICA**

Nicolae Gheorghe Tudorache

**DIRECTOR DIRECTIA ADMINISTRARE IMOBILE**

Mioara Rodica Vălcov

**DIRECTOR DIRECTIA PIETE, TARGURI SI OBOARE**

Ion Ciobanu