



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROCES-VERBAL

Încheiat astăzi, 25.11.2009, orele 12,00, în ședința extraordinară a Consiliului Local al Municipiului Constanța.

La ședință participă: 25 de consilieri (absenți: dl. Manea Victor și dl. Popescu Răducu), dl. primar Radu Ștefan Mazăre, d-na secretar Marcela Enache, funcționari publici din aparatul propriu de specialitate al primarului, invitați și reprezentanți ai mass-media.

Ședința este publică și va fi condusă, conform Hotărârii Consiliului Local nr. 431/2009, de domnul consilier Ibraim Temur.

Dl. Temur Ibraim

Cu permisiunea dumneavoastră, să începem ședința de astăzi. Bună ziua! Deci, avem 25 de consilieri deja prezenți, ședința este statutară, putem să începem. Avem o ședință foarte, foarte scurtă, dar foarte importantă, știți despre ce e vorba.

“Proiect de hotărâre privind modificarea protocoalelor de înțelegere încheiate cu antreprenorii și a antecontractelor de vânzare-cumpărare încheiate cu beneficiarii ca urmare a reducerii prețului locuințelor ieftine pentru tineri destinate cumpărării.”

- **inițiator; primar, Radu Ștefan Mazăre;**

O să dau cuvântul domnului primar și, după aceea, domnului viceprimar Decebal Făgădău.

Dl. Radu Ștefan Mazăre

Mulțumesc! Programul ăsta, de locuințe ieftine, este unicat în România și, zic eu, este cel mai important program al Constanței, la ora actuală și în acest mandat. Programul l-am realizat cu sprijinul total al dumneavoastră, drept pentru care vă mulțumesc. Am votat multe hotărâri ca să îmbunătățim realizarea acestui program. Este ceva ce se face de la zero în România și, ca orice lucru nou și fără o rețetă clară, el comportă, pe parcursul lui, verificări și îmbunătățiri.

În esență, ideea este următoarea. Noi, așa cum dumneavoastră bine știți, am pus la dispoziție terenul, am făcut infrastructura, am făcut proiectul, fundația blocurilor, am dus energia termică, tot, la buza blocului și am făcut o selecție de constructori care să ridice blocurile pe banii lor și am făcut un fel de licitație în care să vedem ce constructori și cu ce prețuri construiesc. În momentul în care s-a făcut această selecție a conastructorilor, s-a cerut prețul/mp. Prețul, pe metru pătrat, oferit, la un avans zero din partea tinerilor, pentru că el a fost dat pe metru pătrat și funcție de avans, adică, dacă tânărul dădea un avans de 20%, 40%, 50%, el scădea, dar noi discutăm acum, ca să nu complicăm lucrurile, la avans zero. Prețul, la avans zero, oferit de către constructori a fost de 519 Euro/mp, așa cum bine știți, numai că, atunci când s-a făcut selectarea constructorilor s-a făcut o calculație de preț, în conformitate cu normativele care sunt, cu STAS-urile care sunt, cu specialiștii tehnici care știu să facă lucrurile astea, la metri pătrați de bloc, desfășurat. Asta însemna inclusive spațiile comune, scara blocului și restul spațiilor commune. Noi, cu toții, inclusiv eu, am fost convinși că prețul de vânzare al locuințelor este de 519 Euro/mp X suprafața locuinței și spațiile commune revin fără preț, cum se practică...cum se vând apartamentele pe piață. Numai că prețul de 519 oferit, înainte de criză, de constructori a fost pe suprafața desfășurată. Ca atare, când tinerii s-au dus să facă și să încheie contracte, cu

constructorii, de vânzare-cumpărare a locuințelor...antecontract, s-a vândut, spre exemplu, o garsonieră de 30 de mp x 519 Euro + 6 mp cota indiviză x 519 Euro, ceea ce a dus la o creștere de aproximativ 3500 de Euro pe locuință, pentru că s-a împărțit cota indiviză, așa au stabilit constructorii și cu consultanții, în mod egal, apartament/garsonieră. Blocurile s-au ridicat. Acum aproximativ o lună de zile am constatat și eu lucrul ăsta, că există o diferență de preț între percepție și așteptarea oamenilor și felul în care s-au făcut antecontractul.

Și atunci, pentru că noi ne-am asumat această obligație în fața tinerilor noștri din Constanța, am vorbit despre 519 Euro/mp, respectiv la avans zero – 519 Euro/ mp, am făcut o întâlnire cu constructorii, cărora vreau și în fața dumneavoastră să le mulțumesc. Este o perioadă de criză. Gândiți-vă ce probleme mari de finanțare au avut. Sunt constructori care, dacă nu ducem la bun sfârșit acest program, intră în faliment. Ca să faci, în acest an în care nu s-a pus o cărămidă în România, să ridici blocuri, și, probabil, ați trecut pe la Baba Novac, sunt impresionante, să ridici două, trei blocuri pe spatele tău, fiindcă băncile n-au vrut să-i finanțeze; sunt doi dintre ei care au renunțat și i-am înlocuit cu doi care au potență. Pentru că băncile nu oferă niciun credit imobiliar constructorilor! Se ferește, ca dracul de tămâie, de investiții imobiliare, chiar dacă Primăria e partener, chiar dacă iese la vânzare cu 500 de Euro. Până nu văd că acest program se derulează, nu oferă finanțare! Aici ar fi fost rolul Guvernului, să vină și să ajute! Și este extraordinar de simplu: pe tiparul ăsta, s-a selectat constructorul și când a ajuns la finanțare, pentru o perioadă de 1 an și jumate' cât durează blocul, Ministerul de Finanțe oferă o garanție guvernamentală. Simplu! A luat garanția guvernamentală, s-a finanțat de la o bancă privată, ridicat blocul, a expirat garanția guvernamentală, peste o lună jumate' el a vândut blocul... peste un an jumate', când a terminat, el a vândut blocul. ăsta e...că ne întreabă care e rolul statului...Păi, uite, ăsta e rolul statului! ăsta, să dea terenul, e rolul statului, și așa mai departe. Da', ca să revenim aici, i-am adunat pe constructori. Le-am spus că, asemenea mie, și tinerii care s-au înscris au fost convinși, au avut percepția că discutăm despre preț x suprafața locuinței și am încercat să găsim cu ei o soluție. Am să vă spun, foarte curat și clar, și cam cât este costul suplimentar per bloc: discutăm de, aproximativ, 200 de mii de Euro/bloc. Am discutat cu ei și au fost de acord să reducă. Am spus, grosso modo, deci per bloc...Discutăm de blocurile ridicate, pentru că, atenție, blocurile ridicate au materialele cumpărate, de construcție, înainte de criză, când fierul era scump, și celelalte materiale și oamenii sunt cu blocurile la etajul 10. Vă spun asta de ce? Sunt bucuros că am ajuns să facem noi, ca și instituție a statului sau ca și comunitate locală, să putem să discutăm atât de curat și cinstit cu primele 7-8 firme mari, de construcții, din oraș. Au înțeles că aceasta a fost percepția, că asta-i promisiunea, că trebuie să își dea jos dintr-un profit și-așa care era mic. Și în condițiile în care, pentru blocurile ridicate eu le-am promis că noi, ca municipalitate, ne angajăm să montăm lifturile, care înseamnă o cheltuială cam de 15 mii de Euro pe bloc, să plătim anumite taxe de...cadastrale, de măsurare, deci să facem o cheltuială, pe bloc, în jur de 60 de mii de Euro, ei sunt de acord să scoată complet spațiile comune și prețul aferent acestora, adică încă 140 de mii de Euro. Și în acest fel, ajungem cu promisiune în fața constănțenilor de a le vinde suprafața x 519 Euro + cota indiviză gratis, ceea ce înseamnă, așa cum vedeți și în hotărâre, o reducere, de unitate locativă, de 3500 de Euro...3477. Deci, 3500 de Euro, care e foarte importantă. Una e să coste o garsonieră 16.000 de Euro și alta e să coste 19.500. Asta este hotărâre pe care v-o propun să o votăm astăzi. Este făcută de comun acord cu toți constructorii. Mai are un amendament, ca noi să suportăm, pentru blocurile ridicate...pentru toate blocurile montarea lifturilor și pentru blocurile ridicate inclusiv costurile cadastrale, de intabulare și așa mai departe. Se va face o anexă, la antecontractul făcut între tineri și constructori, care mai prevede un singur aspect, și anume: cu trei luni de zile înainte de predarea locuinței, trebuie făcută o primă plată de 20%. Adică, atunci când blocul este ridicat, are termoizolația pusă, are geamurile și termopanul pus, are instalațiile electrice, termice făcute, omul știe care este locuința lui. Trebuie să facă prima plată de 20%. În trei luni se predau cheile, dacă nu, constructorul plătește penalități. Și încă o lună,

maxim, ei au banii și se mută tânărul acolo. Asta-i hotărârea pe care eu v-o propun astăzi. Eu spun că am găsit mare înțelegere la constructori și încă o dată vreau să le mulțumesc ! Sigur, nu m-am gândit, pentru că la orice achiziție publică pe care o faci, când au făcut-o, tehnicienii și inginerii au cerut prețul pe metru pătrat de construcție. Nu s-a gândit nimeni că omul, de fapt, cumpără și cota indiviză, care îi vine, zero. Data viitoare o să știm când o să facem lucrul ăsta sau atunci când o să întindem programul în toată țara. Cam asta e. Dacă are cineva vreo întrebare să îmi pună?

Dl.Constantin Matei

Acum câteva luni, garantasem noi creditele constructorilor...

Dl.Radu Ștefan Mazăre

Nu. Nu, noi n-am garantat creditul constructorilor. Noi am garantat că dacă rămân unități nevândute le achiziționăm noi la Primărie. Noi nici n-avem cu ce garanta creditul constructorului. Numai la 18 blocuri, care sunt aici, dacă luăm și calculăm...Cât costă un bloc? Blocul, cred că-i câteva milioane, ori 18, deja ne ducem spre 50 de milioane, pentru o mie de unități locative. Nu mai vorbesc de tura următoare. Ar fi fost bine să avem cu ce să garantăm lucrul ăsta. La noi, maximum...Ce mai avem? Câteva proprietăți imobiliare amărâte, câteva terenuri...Și vreau să vă spun că băncile le-au cerut constructorilor, și și-așa cârâie și strâmbă din nas și așa mai departe, garanții...Le-au cerut, garanții, acțiunile firmelor, proprietăți colaterale și așa mai departe și tot nu știm încă vreun constructor care să fi luat finanțare, pentru simplul motiv să sunt...bani sunt în dezvoltări imobiliare, și fug ca dracul de tămâie!

Dl.Constantin Matei

Și în momentul de față, blocurile, apartamentele sunt gajate la bancă...?

Dl.Radu Ștefan Mazăre

Nu. Nu...Nu...Oricum, chiar dacă ei vor obține finanțare, în momentul în care se vând către beneficiar, se face la masa rotundă și se mută hârtiile. Am să vă spun și când vor obține finanțare foarte ușor: în momentul în care, conform actului adițional, se ajunge la stadiul fizic, cel de cu trei luni înainte de a fi gata la cheie, și se cer cei 20%. În momentul respectiv, și se dau , se dă prima plată de 20%, banca vede că a început să funcționeze și în momentul ăla este mult mai lejeră în a finanța această construcție. Sau, dacă s-or schimba lucrurile, eu le-am discutat cu mai multă lume, inclusiv de la dumneavoastră, să ofere Ministerul de Finanțe, garanție guvernamentală pentru asta și atunci lucrul merge șnur. Am terminat expunerea.

Dl.Felix Stroe

Stimați colegi, domnule primar, îmi face o plăcere deosebită să constat că a trecut foarte puțin timp de când primarul municipiului Constanța a avut inițiativă, care a fost îmbrățișată de către toți colegii consilieri, indiferent de partidele pe care le reprezintă. Iată că, după nici un an de zile, s-a adeverit că a fost o inițiativă viabilă, realistă și astăzi, în orașul Constanța, suntem în pragul dării în folosință a primelor o mie și de apartamente ieftine pentru tineri. Nu vreau să fiu răutăcios, nu vreau să dau dovadă de patriotism local, dar eu, ca și constănțean, ca și consilier municipal, sunt mândru că am reușit să facem această mie de apartamente și mă întreb cu uimire de ce guvernul Boc, cu mult trâmbițatul program „prima casă” a reușit un eșec total, încă un eșec total. Și am luat cuvântul, domnule primar, nu pentru a susține inițiativa dumneavoastră de astăzi, pentru că sunt convins că va trece cu unanimitate și nu era nevoie să iau cuvântul să susțin această problemă, per sigur, colegii mei o vor vota, ci să vă rog să faceți toate demersurile, cu toate problemele cu care vă confrunțați, cu toată lipsa de ajutor, care ați primit-o deloc de la centru, primit-o, între ghilimele, pentru continuarea etapei a doua, și anume, demararea rapidă a etapei a

doua, sunt 2400 de apartamente în zona Zmeurei, pentru că tinerii din orașul Constanța au nevoie de aceste case și poate că de exemplu pe care îl dă municipiul Constanța o să reușim să extindem programul la nivelul întregii țări. Vă mulțumesc!

Dl.Constantin Matei

Am înțeles aseară, de la televizor, că domnul primar vrea să inițieze în întreaga țară...

Dl.Radu Ștefan Mazăre

Da, am discutat lucrul ăsta, și modelul aș vrea să-l luăm și să-l replicăm în toată țara. Și sunt mulți care vor să...Discutam aseară cu un alegător mai tânăr beneficiar, din București, și spunea că: „Da’ n-aș putea să mă mut la Constanța să...De ce la noi nu se face?” Sigur. Acuma, eu vreau să vă spun așa, și o să purtăm o discuție. Am stat și m-am gândit destul de mult când anume să începem construcția celui de al doilea pachet, pentru care, știți bine, că avem teren și e o mare reușită. De fapt, cam singura mare reușită din acest an de guvernare mixtă, terenul pe care l-am luat. Noi, acolo, am făcut proceduri, licitație pentru proiectare ca să avem proiectul după care să facem selecția constructorilor. Eu aș începe construcția lor însă abia după ce vedem cum decurge prima plată pentru primul bloc ridicat de aici. Adică, să știm câți anume tineri din listă vor consuma apartamentele gata făcute. Dacă pentru o sută de apartamente...Că noi știm așa: că dacă cineva nu poate să plătească, s-a răzgândit, nu mai vrea, nu știu, nu contează...și nu mai vrea, urcă următorul de pe listă. Noi trebuie să știm, pentru o sută de unități locative, câți tineri de pe listă, consumă. Dacă vom constata că pentru o sută, respectiv o mie de apartamente, consumă de cinci ori din cei înscriși, atunci știm și noi să ne dozăm câte apartamente facem. Să nu riscăm să ne apucăm să facem investițiile astea, cu tot cu constructori, și după aia să stăm cu apartamente nevândute; să ne aruncăm în 2500 din start și să rămânem cu ele nevândute. Deci, propunerea mea este să mai așteptăm, nu mult, două luni de zile, până când primele două blocuri sunt în stadiul de a intra la prima plată, conform antecontractului, vedem ce se întâmplă acolo, și băncile vor fi mult mai lejere, și pornim al doilea cartier. Problema, la al doilea cartier, nu este cu câte pornim, că putem să pornim și cu 3000 o dată, ci trebuie să avem certitudinea a interesului pe care îl mai reprezintă aceste locuințe în condițiile unui an de criză, și a unei scăderi a capacității de cumpărare, și a unei temeri a oamenilor și așa mai departe. Nu pot s-o percep exact. Eu știu că sunt oameni care sunt și cu „banii jos”, că la 16.000 de Euro...să mă ierte Dumnezeu...da’ sunt pe locul 7000, sunt pe locul 3000...Și vin și spun: ”Eu am „banii jos” și vreau s-o cumpăr!” Nu poți s-o cumperi, pentru că avem lista și trebuie să respectăm lista respectivă. Ca informație, m-am întâlnit și cu toate băncile. Am avut o discuție cu toate băncile și instituțiile financiare din oraș, 21. În principiu, la o garsonieră, la prețul de aici, cu avans zero, rata lunară de plătit este de 100 de Euro.

Se fac comentarii în sală. (Nu-i mult.)

Dl.Radu Ștefan Mazăre

Și discutăm despre...nu despre bănci care accesează programul „Prima casă” și unde este puțin mai mic comision, condiții...Noi discutăm despre bănci comerciale stricte, cărora le-am dat valorile, au calculat și le-a rezultat rata de 100 de Euro și la apartamente de 200 de Euro.

Dl.Felix Stroe

E mai mică decât o chirie.

Dl.Radu Ștefan Mazăre

Da, e mai mică decât o chirie.

Dl.Ibraim Temur

Mulțumim, domnule primar! Domnu' viceprimar, aveți amendamente de făcut? Vă rugăm!

Dl.Decebal Făgădău

Da, aș vrea să fac trei amendamente. Este vorba de niște completări juridice. Primul amendament se referă la art.2... pag.2, rândul 8, unde se va completa textul „.....minim 20% din valoare totală, fără TVA, a imobilului...” cu formula „fără modificarea prețului/mp din antecontractul de vânzare-cumpărare”. Al doilea amendament face referire la același capitol 2, alin.2, pag.3, rândul 18, în care se completează cu expresia „în scris, termenul de solicitare a promitentului cumpărător”. Asta a fost pentru ca să nu fie o solicitare verbală. Iar la art.5 propun să se modifice astfel: „Se aprobă achiziționarea și montarea lifturilor pentru cele 18 blocuri care fac parte din ansamblul de locuințe Baba Novac.” pentru a nu se înțelege că pentru toate blocurile din programul de locuințe ieftine. Vă mulțumesc!

D-na Marcela Enache

Și dacă-mi permiteți, și la titlu să facem o modificare, ca să fie mult mai clară hotărârea: „privind modificarea protocoalelor de înțelegere încheiate cu antreprenorii, respectiv anexa 1 la HCLM 626/2008, și a antecontractelor de vânzare-cumpărare încheiate cu beneficiarii, respectiv anexa1 la HCLM 640/2008.” Deci, să se completeze cu numărul hotărârilor.

Dl.Ibraim Temur

S-a înțeles. Mulțumim! Supunem la vot, cu amendamentele prezentate.
Cine este pentru? Se abține cineva? Domnu' ...V-ați abținut?

Dl.Vasile Chirondojan

Am ridicat cartonașul galben din greșeală. Sunt pentru.

Dl.Ibraim Temur

Împotrivă, cineva?

D-na Marcela Enache

Avem 25 de voturi pentru.

Dl.Ibraim Temur

Mulțumim! Și cu aceasta, ședința noastră s-a încheiat.

PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI,

Temur Ibraim

SECRETAR,

Marcela Enache