



© www.ClipProject.info

CURS DE ADMINISTRATORI DE IMOBILE

Federația Asociațiilor de Locatari Timișoara organizează o nouă serie de cursuri de administratori de imobile, în perioada 17.09-26.10.2012.

Cei interesați se pot înscrie până în data de 10 septembrie 2012, la sediul FALT, str. Brașov nr. 8, Timișoara, în programul cu publicul: Luni-Vineri, între orele 9.00-13.00, Marți și Joi, între orele 16.00-18.00. De asemenea, persoanele care și-au depus dosarele de înscriere, sunt rugate să se prezinte la sediul Federației Asociațiilor de Locatari Timișoara până la data de 10 septembrie, inclusiv, pentru finalizarea dosarului.

Sesiunea de cursuri se desfășoară timp de 6 săptămâni, în zilele de luni, miercuri și vineri, începând cu ora 16:00.

Acte necesare la înscriere sunt următoarele: xerocopii după certificatul de naștere, de căsătorie, diploma de studii, cartea de identitate, adeverință medicală - original, declarație pe proprie răspundere a candidatului din care să rezulte că nu are antecedente penale, curriculum vitae (succinct). La înscriere, pentru vizarea spre conformitate a documentelor în copie, se vor prezenta și documentele originale.

Tarife noi la AQUATIM, de la 1 septembrie

Începând cu 1 septembrie 2012, tarifele pentru serviciile prestate de societatea Aquatim în toate localitățile din aria de operare vor fi de:

- 2,28 lei/mc, fără TVA, pentru furnizarea apei (2,83 lei/mc, cu TVA)
- 2,08 lei/mc, fără TVA, pentru prestarea serviciilor de canalizare (2,58 lei/mc, cu TVA).



Noile tarife au fost avizate inițial de Autoritatea Națională de Reglementare pentru Serviciile Comunitare de Utilități Publice (ANRSC). În ședința din 9 august, Consiliul Director al Asociației de Dezvoltare Intercomunitară Apă-Canal Timiș (ADI), a aprobat noile tarife, în numele autorităților publice, acționari ai societății Aquatim.

Directorul general, dr. ing. Ilie Vlaicu, a motivat că aceste majorări se datorează faptului că Societatea Aquatim a realizat și are în derulare proiecte mari de investiții, în beneficiul populației, pentru care a obținut finanțări europene nerambursabile și a contractat împrumuturi de la instituții financiare internaționale. Condițiile cuprinse în memorandumurile de finanțare și acordurile de împrumut prevăd obligativitatea ajustării anuale a prețurilor și tarifelor cu inflația și creșterea în termeni reali, în conformitate cu planul anual de evoluție a tarifelor. Strategia tarifară a fost gândită astfel încât să asigure durabilitatea operatorului regional pe termen scurt, mediu și lung, fără să depășească limita suportabilității populației, care este de circa 2-2,5% din venitul net al unei gospodării medii.

Ajustarea tarifelor permite asigurarea resurselor financiare pentru derularea unui program de investiții de 119 milioane de Euro, din Fondul de Coeziune al Uniunii Europene, în perioada 2008-2013. Potrivit anunțului făcut de directorul general al Aquatim, Județul Timiș va beneficia prin acest proiect, de 300 km noi de rețele de apă și canalizare, 7 stații de epurare a apei uzate și 3 stații de tratare a apei potabile.



Antrepriza pentru lucrări de construcții în Noul Cod Civil

Având în vedere importanța practică, chiar și în activitatea asociațiilor de locatari/proprietari, a contractului de antrepriză pentru lucrări de construcții, vom evidenția în cele ce urmează doar câteva elemente de noutate în reglementarea antreprizei de lucrări în Noul Cod Civil.

Potrivit Noului Cod Civil, contractul de antrepriză este contractul prin care "antreprenorul se obligă ca, pe riscul său să execute o anumită lucrare, materială sau intelectuală, sau să presteze un anumit serviciu pentru beneficiar în schimbul unui preț". Ceea ce individualizează contractul de antrepriză pentru lucrări de construcții de celelalte tipuri de antrepriză este obiectul acestuia, și anume executarea de lucrări care necesită eliberarea unei autorizații de construire potrivit legii, în cazul actualei reglementări fiind vorba despre Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Având în vedere că, potrivit Legii 50/1991, există și lucrări de construcție pentru care nu este necesară emiterea unei autorizații de construire, din interpretarea textului Noului Cod Civil rezultă că acest tip de lucrări va face obiectul unei antreprize simple, și nu al unei antreprize pentru lucrări de construcții, în ciuda legăturii strânse dintre acestea și antrepriza pentru lucrări de construcție.

Acesta recunoaște dreptul beneficiarului de a controla stadiul execuției lucrărilor pe parcursul efectuării acestora fără a stânjeni însă activitatea normală a antreprenorului. Constatările beneficiarului se vor comunica antreprenorului, împreună cu eventualele instrucțiuni.

Un element de noutate în Noul Cod Civil față de vechea reglementare este reprezentat de modul în care este reglementată constatarea realizării lucrărilor ce devin ascunse.

Astfel, la finalizarea lucrărilor ce devin ascunse se instituie obligația pentru antreprenor și beneficiar de a constata împreună existența părții finalizate și conformitatea acesteia cu dispozițiile legale și clauzele contractului. În acest scop, dacă nu s-a convenit altfel în contract, antreprenorul îl va convoca pe beneficiar la locul executării lucrării, într-un termen rezonabil, a cărui întindere se stabilește potrivit uzanțelor existente, în raport cu natura lucrării și locul situării acesteia. În cazul în care beneficiarul nu se prezintă la termenul comunicat, antreprenorul poate întocmi singur actul de constatare a lucrării ce va deveni ascunsă, lucrarea fiind astfel considerată conformă. Această prevedere pare să contrazică dispozițiile Ordinului 1496/2011 prin care s-a aprobat Procedura din 13 mai 2011 de autorizare a diriginților de șantier, ce prevede ca diriginții de șantier (care sunt numiți de către beneficiar) au obligația de a efectua verificările prevăzute în reglementările tehnice și de a semna și ștampila documentele întocmite ca urmare a verificărilor, respectiv procesele verbale de recepție calitativă a lucrărilor ce devin ascunse.

Având în vedere că pentru determinarea termenului de convocare, Noul Cod Civil face trimitere la noțiuni precum "termen rezonabil" și "uzanțe" existente în raport cu "natura lucrării și locul situării acesteia" care ar putea da naștere la situații conflictuale în practică, este recomandat ca părțile să clarifice aceste aspecte printr-o reglementare detaliată în cadrul contractelor de antrepriză încheiate.

Noul Cod Civil reia reglementarea existentă deja în Regulamentul de recepție a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora aprobat prin HG 273/1994 în ceea ce privește recepția. Acesta se face în două etape: recepția provizorie la terminarea lucrărilor și recepția finală, ambele realizându-se "în condițiile legii". Termenul de "recepție provizorie" folosit în Noul Cod Civil este diferit ca terminologie față de vechea reglementare unde se vorbește despre recepția la terminare lucrărilor (HG 273/1994).

Cu privire la regulile care guvernează recepția lucrărilor, ar trebui clarificat în ce măsură prevederile din partea referitoare la regulile comune aplicabile antreprizei se vor aplica și cu privire la antrepriza de construcții, având în vedere că aceste prevederi instituie reguli diferite față de reglementarea specială în materie (HG 273/1994).

Astfel, potrivit reglementării din partea generală a capitolului dedicat contractului de antrepriză, beneficiarul are obligația ca, de îndată ce a primit comunicarea prin care antreprenorul îl înștiințează că lucrarea este finalizată, să o verifice într-un termen rezonabil potrivit naturii lucrării și uzanțelor din domeniu iar dacă aceasta corespunde condițiilor stabilite de către părți să o recepționeze. Dacă beneficiarul refuză să se prezinte sau să comunice antreprenorului rezultatul verificării, fără ca refuzul



său să fie justificat de motive temeinice, lucrarea se va socoti recepționată fără rezerve, beneficiarul nemaiaivând dreptul de a invoca viciile aparente ale lucrării sau lipsa aparentă a calităților convenite.

În privința prescripției dreptului la acțiune pentru vicii aparente, spre deosebire de reglementarea existentă în HG 273/1994, potrivit căreia după acceptarea recepției la terminarea lucrărilor cu sau fără obiecții, beneficiarul nu mai poate emite alte solicitări de remediere de lucrări, penalizări, diminuări de valori și altele asemenea, decât cele consemnate în procesul verbal de recepție. Potrivit Noului Cod Civil punctul de la care începe să curgă termenul de prescripție privind răspunderea pentru vicii aparente este dat de data recepției finale sau după caz de data împlinirii termenului acordat antreprenorului prin procesul verbal de recepție finală pentru înlăturarea viciilor constatate. Aceeași idee este reluată și în articolul 2.530 referitor la dreptul la acțiunea în răspundere pentru vicii aparente din Titlul I ("Prescripția extinctivă") din Cartea a VI-a a Noului Cod Civil.

Cu privire la răspunderea pentru vicii, textul Noului Cod Civil trimite la termenele de garanție stabilite prin legi speciale - Legea 10/1995.

Legiuitorul instituie în cadrul Noului Cod Civil 3 prezumții de răspundere pentru viciile lucrării, care pot fi răsturnate după cum urmează:

(i) prezumția de răspundere în sarcina arhitectului sau a inginerului, poate fi răsturnată numai dacă arhitectul sau inginerul face dovada că viciile nu sunt rezultatul vreunei deficiențe în expertizele și planurile furnizate și nici nu rezultă dintr-o lipsă de diligență în coordonarea sau supravegherea lucrărilor,

(ii) prezumția de răspundere în sarcina antreprenorului, care poate fi răsturnată numai dacă acesta dovedește că viciile ascunse sunt rezultatul deficiențelor expertizelor sau planurilor furnizate de către arhitectul sau inginerul ales de către beneficiar, și

(iii) o prezumție de răspundere în sarcina subantreprenorului care poate fi exonerat în cazul în care dovedește că viciile rezultă din deciziile antreprenorului sau din expertizele ori planurile arhitectului sau ale inginerului.

Fiecare dintre părțile amintite mai sus poate fi exonerată de răspundere dacă dovedește că viciile se datorează deciziilor impuse de către beneficiar în alegerea solului sau a materialelor ori în alegerea subantreprenorilor, a experților sau a metodelor de construire. Exonerarea de răspundere nu operează atunci când aceste vicii nu au fost notificate beneficiarului deși puteau fi prevăzute pe parcursul executării lucrării.

Cu titlu de noutate, legiuitorul reglementează în Noul Cod Civil obligația antreprenorului de a-l informa fără întârziere pe beneficiar dacă executarea normală a lucrării, trăinicia sau folosirea acesteia potrivit cu destinația ar fi puse în primejdie din cauza materialelor procurate sau a mijloacelor puse la dispoziție de către beneficiar, a instrucțiunilor necorespunzătoare date de către beneficiar sau a existenței unor împrejurări pentru care antreprenorul nu este ținut să răspundă. Lipsa de reacție a beneficiarului care, deși notificat nu ia măsurile necesare într-un termen potrivit împrejurărilor, dă dreptul antreprenorului fie să rezilieze contractul, fie să continue executarea acestuia pe riscul beneficiarului, după ce l-a notificat în acest sens. Dacă lucrarea este însă de natură să amenințe sănătatea sau integritatea corporală a persoanelor, antreprenorul are obligația de a cere rezilierea contractului, în caz contrar antreprenorul va prelua riscul și va răspunde pentru prejudiciile cauzate. Rămâne astfel în sarcina antreprenorului să facă o apreciere corectă cu privire la natura amenințării și mai mult să prevadă eventualele vicii apărute pe parcursul executării lucrării și să le notifice beneficiarului.

Noul Cod Civil reia reglementarea existentă deja în Legea 10/1995 cu privire la obligația antreprenorului de a sesiza beneficiarul neconformitățile și neconcordanțele constatate în proiecte în vederea soluționării acestora. Noul Cod Civil dă însă o reglementare mai detaliată acestei probleme, prevăzând ca în cazul în care, în cursul executării contractului, antreprenorul constată greșeli sau lipsuri în lucrările de proiectare în temeiul cărora s-a încheiat contractul, antreprenorul este obligat să comunice de îndată beneficiarului și proiectantului constatările sale, împreună cu propunerile de remediere, în măsura în care acestea intră în domeniul pregătirii sale profesionale, precum și să ceară beneficiarului să ia măsurile corespunzătoare.

Mai mult, Noul Cod Civil prevede posibilitatea antreprenorului de a suspenda executarea lucrărilor dacă beneficiarul, luând și avizul proiectantului, nu comunică de îndată măsurile luate pentru înlăturarea greșelilor sau lipsurilor semnalate ori dacă măsurile luate nu sunt corespunzătoare; suspendarea lucrărilor va trebui notificată beneficiarului și proiectantului.

Dacă în baza Codului Civil de la 1864 arhitecții, antreprenorii și lucrătorii beneficiau de un privilegiu legal pentru garantarea creanțelor neplătite de către beneficiar, potrivit noii reglementări,

asupra lucrării executate se instituie o ipotecă legală de care antreprenorul și arhitectul beneficiază în condițiile legii, în limita sporului de valoare realizat.

Noua ipotecă legală este însă mai ușor de pus în aplicare. Astfel, spre deosebire de vechea reglementare potrivit căreia echivalentul sporului de valoare adus de lucrările executate trebuia stabilit prin expertiză, după o anumită procedură care de cele mai multe ori era dificil de urmat în practică de către antreprenor, și care presupunea înscrierea proceselor verbale de expertiză prin care s-a determinat valoarea creanței în registrul de publicitate pentru conservarea privilegiului, potrivit art. 55 din Legea 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, așa cum a fost modificată prin legea de punere în aplicare a Noului Cod Civil, arhitecții și antreprenorii vor putea cere, în temeiul înscrisului original doveditor al contractului încheiat cu titularul înscris în cartea funciară, înscrierea unei ipoteci legale asupra imobilului care este obiectul lucrărilor ce s-au obligat să le facă, pentru garantarea prețului acestor lucrări.

În privința stabilirii prețului în contractul de antrepriză, Noul Cod Civil reglementează, pe lângă prețul forfetar, prețul de deviz (prețul stabilit în funcție de valoarea lucrărilor și serviciilor) și prețul estimat. Astfel, părțile au posibilitatea de a face o estimare cu privire la valoare lucrării, orice creștere a prețului trebuind justificată de către antreprenor. Creșterea prețului va fi însă suportată de către beneficiar doar în măsura în care ea rezultă din lucrări sau servicii care nu puteau fi prevăzute de către antreprenor la momentul încheierii contractului.

Noul Cod Civil prevede ca în cazul în care, în cursul executării contractului, antreprenorul constată greșeli sau lipsuri în lucrările de proiectare în temeiul cărora s-a încheiat contractul, antreprenorul este obligat să comunice de îndată beneficiarului și proiectantului constatările sale, împreună cu propunerile de remediere, în măsura în care acestea intră în domeniul pregătirii sale profesionale, precum și să ceară beneficiarului să ia măsurile corespunzătoare.

Pentru încasarea creanțelor, asupra lucrării executate se instituie o ipotecă legală de care antreprenorul și arhitectul beneficiază în condițiile legii, în limita sporului de valoare realizat.

PREPARAREA GRĂTARULUI ÎN SIGURANȚĂ

Inspectoratul General pentru Situații de Urgență avertizează că prepararea tradiționalelor grătare se va face numai în locuri special amenajate și la distanțe de siguranță, după cum urmează:

- 10 metri față de locurile în care există materiale solide combustibile: lemn, textile, hârtie, bitum etc;
- 40 metri față de locurile în care există pericol de explozie: gaze și lichide combustibile, explozivi, vapori inflamabili;
- 100 metri față de culturile de cereale păioase în perioada coacerii și recoltării sau de zonele împădurite.

- Aprinderea focului se face cu atenție. Nu utilizați pentru această operațiune substanțe inflamabile.
- Pentru prepararea alimentelor nu se vor aprinde focare direct pe sol.
- Este recomandat să aveți la dispoziție mijloace de primă intervenție pentru stingerea rapidă a focului: un stingător de incendiu, o rezervă de apă etc.
- Se va evita utilizarea focului în perioadele de uscăciune excesivă ori în condiții de vânt.
- Copii vor fi urmăriți permanent pentru a nu se juca cu focul sau în apropierea acestuia.
- Arderea va fi supravegheată continuu, deoarece chiar și o rafală slabă de vânt ar putea modifica direcția focului, îndreptând flăcările spre vegetație sau transportând scântele incandescente la distanțe mai mari, către zone împădurite sau cu vegetație uscată.
- Înainte de plecare, locul preparării grătarului va fi verificat cu mare atenție, luându-se următoarele măsuri: - se sting cu apă flăcările, jarul, cărbunii încinși;
- se acoperă cu pământ resturile de ardere;
- toate resturile, deșeurile, sticlele, hârtiile se vor depune în locurile special amenajate.



COLECTIVUL DE REDACȚIE

Semnal nr. 78, August 2012

Petru Olariu

Miriam Lazăr

Anamaria Soplontai

Contact:

Federația Asociațiilor de Locatari Timișoara

Str. Brașov, nr. 8, Timișoara, Cod 300194

Tel./Fax: 0256/201237,

E-mail: falt@falt.ro

Http://www.falt.ro 4

Program cu publicul

Luni	9-13	
Marți	9-13	16-18
Miercuri	9-13	
Joi	9-13	16-18
Vineri	9-12	