

REZILIEREA CONTRACTULUI DE CATRE BENEFICIAR

- DIN PRACTICA INTERNATIONALA -

Cum se ajunge in situatia de a decide rezilierea contractului?

- Procesul/criteriile de selectare a Antreprenorului nu sunt cele mai adecvate;
- Indiferenta/ignoranta Partilor (Beneficiar si Antreprenor) in ceea ce priveste aplicarea, puterea si limitarile clauzei de reziliere.

Semne care ar trebui sa il ingrijoreze pe Beneficiar

- Lucrurile incep sa mearga din ce in ce mai prost pe santier;
- Programul de lucrari este revizuit frecvent;
- Fluctuatia personalului cheie; disparitia echipamentelor de pe santier;
- Apar reclamatii de la subantreprenori/furnizori;
- Utilizarea de materiale de proasta calitate;
- Problemele de securitate se inmultesc;
- Apar explicatii nerealiste pentru intarzierile aparute;
- Apar din ce in ce mai multe reclamatii/revendicari.

Rezilierea

- Rezilierea este o solutie extrema, care nu starneste simpatia multor judecatori si arbitri;
- Atat Beneficiarul, cat si Antreprenorul, vor fi afectati;
- Intregul proiect este pus in pericol;
- O clauza de reziliere bine intocmita poate reduce incertitudinile si il poate pune la adapost pe Beneficiar de unele riscuri, costuri, etc.

Cand este momentul potrivit pentru reziliere

- Antreprenorul se indreapta spre faliment: in acest caz rezilierea trebuie sa fie imediata;
- Abandonarea lucrarilor de catre Antreprenor;
- Utilizarea neautorizata a unui subantreprenor pentru lucrari de mare anvergura;
- Subantreprenorii nu sunt platiti;
- Problemele de proiectare si tehnice devin insurmontabile;
- Incalcare repetate si semnificative ale sigurantei si ale legilor pe timpul executarii lucrarilor;
- Neprezentarea garantiei de buna executie sau/si a asigurarilor.

Cand nu este momentul potrivit pentru reziliere

- Falimentul este declarat;
- S-au inregistrat deja progrese substantiale;
- Nici Beneficiarul nu si-a indeplinit unele obligatii contractuale;
- De fapt, se doreste o reziliere de conventienta;
- Santierele din cadrul contractului sunt izolate;
- In cazul unor servicii cu furnizor unic.

Riscuri ale nerezilierii, atunci cand se impune rezilierea:

- Executia necorespunzatoare a lucrarilor;
- Deteriorarea (iremediabila sau greu de remediat) a lucrarilor.

Gata de reziliere: ce urmeaza?

- **Notificarea de reziliere**
 - In unele tipuri de contract este necesara notificarea intr-o anumita forma. Este important ca obligatiile referitoare la notificare sa fie minime;
 - In contract se poate prevedea o perioada de remediere sau numai o perioada de timp pana cand rezilierea intra in vigoare. Daca nu este prevazuta de lege in mod expres, acordarea unei perioade de remediere ar trebui sa fie la latitudinea Beneficiarului. Durata perioadei de remediere ar trebui sa fie in functie de natura neindeplinirii obligatiilor de catre Antreprenor;
 - In notificare se pot identifica motivele rezilierii, dar valabilitatea notificarii nu trebuie conditionata de aceasta identificare. In contract ar trebui evitate prevederile care pot da nastere la interpretare, de genul: “In cazul in care Antreprenorul, *fara un motiv intemeiat*, nu incepe Lucrarile...”, sau “*persista* in nerespectarea legilor”. Este important ca motivele de reziliere sa nu contravina legilor locale;
 - Scopul notificarii trebuie sa fie foarte clar: instructiune de remediere sau de demobilizare;
 - Odata ce o notificare a fost data, trebuie urmarite intocmai prevederile acesteia;
- **Planul de demobilizare** va fi intocmit in cel mai scurt timp. Acesta include proceduri care sa asigure ca antreprenorul nu pleaca de pe santier cu documente ale contractului, etc. Actiunile Antreprenorului vor fi monitorizate pe intreaga perioada a demobilizarii;
- **Conservarea santierului si a evidentelor:** Este utila stabilirea, prin documente, a situatiei santierului inaintea inceperii demobilizarii Antreprenorului;
- **Preluarea contractelor de subantrepriza si de inchiriere de echipamente** trebuie sa fie optiunea Beneficiarului, nu obligatia sa. Se va determina rapid ce contracte de subantrepriza si ce contracte de inchiriere de echipamente ar trebui preluate. Aceasta preluare diminueaza costurile atat pentru Antreprenor, cat si pentru Beneficiar si se pot evita, astfel, unele dezacorduri in ceea ce priveste costurile de finalizare rezonabile;
- **Antreprenori care ar putea continua lucrarile;** trebuie avut in vedere ca putini Antreprenori ar dori preluarea unei lucrari cu preturi fixe;
- **Responsabilitatea garantarii;** nici fostul, nici noul Antreprenor nu vor accepta sa garanteze pentru lucrarile executate de celalalt, de aceea impartirea responsabilitatii garantarii poate fi complicata;
- **Drepturile Beneficiarului dupa rezilierea contractului;** Beneficiarul va avea posesia sau dreptul de acces la: lucrari, santier, materiale, echipamente, unelte, permise, autorizatii, facturi de materiale, chitante de la furnizori, planuri, programe, desene, specificatii si toate documentele tehnice care au legatura cu lucrarile, atat cu cele finalizate, cat si cu cele nefinalizate;
- **Finalizarea lucrarii de catre Beneficiar sau de catre alt Antreprenor:** pentru aceasta nu trebuie sa fie necesar acordul Antreprenorului.

Elaborarea clauzei de reziliere

- De obicei se acorda putina atentie clauzei de reziliere;
- Cele mai multe forme de contracte comerciale nu au fost elaborate de Beneficiari decat, poate, intr-o mica masura;
- Clauza de reziliere nu e locul unde sa se experimenteze impartirea echilibrata a riscului;
- Trebuie evitate prevederile care ar putea duce la imbogatire nejustificata;
- Evitarea perioadelor lungi de remediere, a cerintelor complicate privind notificarea, precum si a necesitatii adresarii la justitie;
- Clauza va fi detaliata, cu explicatii clare pentru obligatiile partilor si cu precizarea momentului cand trebuie indeplinite aceste obligatii;
- Procesul trebuie descris pas cu pas, fara a lasa ceva la latitudinea Partilor, avand in vedere ca s-ar putea sa existe prea putina comunicare intre ele in perioada rezilierii;
- Orice ambiguitate poate perturba sau chiar anula procesul de reziliere;
- Clauza de reziliere ar trebui sa fie una dintre cele mai dezvoltate clauze din contract.