



## **Cabinet Primar Sector 2**

*Proiect*

### **HOTĂRÂRE**

*privind încetarea Contractului de concesiune nr. 982/12.06.2012 privitor la imobilul situat în București, Str. Cernăuți nr. 29A, Sector 2 și reglementarea situației juridice a investiției realizate pe teren*

Primarul Sectorului 2 al Municipiului București, ales în condițiile Legii nr.115/2015 pentru alegerea autorităților administrației publice locale, pentru modificarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001, precum și pentru modificarea și completarea Legii nr. 393/2004 privind Statutul aleșilor locali;

Analizând:

- Raportul de specialitate nr. 65264/20.09.2016 al Administrației Piețelor Sector 2, serviciu public de interes local aflat sub autoritatea Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București;
- Raportul de specialitate nr. 66492/26.09.2016, întocmit de către Direcția Juridică, Legislație, Contencios Administrativ din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 2 al Municipiului București;
- Dispoziția Primarului Sectorului 2 nr. 805/28.03.2016 privind exercitarea cu caracter temporar de către doamna Niță Elena a funcției publice de conducere de Secretar al Sectorului 2 București;

Având în vedere reglementările cuprinse în:

- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 76/2011 privind aprobarea transmiterii terenului situat în București, Str. Cernăuți nr. 29A, Sector 2 din administrarea Consiliului Local Sector 2 în administrarea Administrației Piețelor Sector 2 în vederea realizării unei piețe agroalimentare;

- Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 2 nr. 9/2013 pentru modificarea Hotărârii Consiliului Local Sector 2 nr. 76/29.07.2011 privind aprobarea transmiterii terenului situat în București, Str. Cernăuți nr. 29A, Sector 2 din administrarea Consiliului Local Sector 2 în administrarea Administrației Piețelor Sector 2 în vederea realizării unei piețe agroalimentare;

- Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 24/2012 pentru aprobarea raportului de evaluare, studiilor de fezabilitate, caietelor de sarcini, incluzând redevența minimă anuală și modelul contractelor-cadru de concesiune privind concesiunea unor terenuri, pentru realizarea unor „piețe agroalimentare”;

- Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 37/08.04.2013 privind aprobarea unui act adițional la Contractul de concesiune privind realizarea pieței agroalimentare din Str. Cernăuți nr. 29A;

- Contractul de Concesiune nr. 982/12.06.2012 modificat prin actul adițional nr. 534/17.04.2013;

- -Notificarea de reziliere nr. 1491/17.12.2015 a Contractului de Concesiune nr. 982/12.06.2012;

- Raportul de evaluare efectuat de evaluatorul autorizat contractat de catre Administrația Piețelor Sector 2 pentru evaluarea imobilului construcție realizat in București, Str. Cernăuți nr. 29A, Sector 2;

- Procesul verbal al ședinței din data de 14.09.2016 înregistrat cu nr. 920/14.09.2016;

-Prevederile art.1266, 1268 alin.(5), art. 1269 alin. (1), art.1276, art.1322, art.1323, art.1615, art.1616 din Codul civil;

*În temeiul art. 45 alin. (6) coroborat cu art. 81 alin. (2) lit. o) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;*

*Propune prezentul proiect de*

## HOTĂRÂRE

**Art.1** Se ia act de rezilierea Contractului de Concesiune nr. 982/12.06.2012 modificat prin actul adițional nr. 534/17.04.2013 și se mandatează Directorul general al Administrației Piețelor Sector 2 să stabilească, să actualizeze și să recupereze debitele datorate de fostul concesionar, prin modalitățile prevăzute de lege pentru stingerea obligațiilor.

**Art.2** Se aprobă preluarea și înregistrarea în evidențele Administrației Piețelor Sector 2 a imobilului construcție edificat în baza Autorizației de construire nr. 538/79”C” din 04.10.2012.

**Art.3** Se mandatează Directorul general al Administrației Piețelor Sector 2 să facă demersurile necesare înregistrării imobilului în Registrul de Publicitate Imobiliară, potrivit prevederilor Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**Art.4** Primarul Sectorului 2 al Municipiului București împreună cu Directorul General al Administrației Piețelor Sector 2 vor asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

**Art.5** Prezenta hotărâre se publică în Monitorul Oficial al Municipiului București.

**PRIMAR,**  
**TOADER MUGUR MIHAI**



AVIZAT PENTRU LEGALITATE  
ÎN TEMEIUL ART. 117, LIT. „a”  
DIN LEGEA NR. 215/2001, REPUBLICATĂ

**SECRETAR,**  
**ELENA NIȚĂ**





## **Cabinet Primar Sector 2**

### ***EXPUNERE DE MOTIVE***

Prin Raportul de specialitate întocmit de Administrația Piețelor Sector 2, au fost expuse motivele de fapt și de drept care au determinat încetarea Contractului de concesiune nr. 982/12.06.2012 privitor la imobilul situat în București, str. Cernăuți nr. 29A, Sector 2. De asemenea, s-a fundamentat necesitatea reglementării situației juridice a investiției realizate pe teren.

Astfel, prin Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 2 nr. 9/29.01.2013 s-a modificat Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 76/29.07.2011, s-a aprobat transmiterea terenului situat în București, str. Cernăuți nr. 29A, Sector 2 din administrarea Consiliului Local Sector 2 în administrarea Administrației Piețelor Sector 2 în vederea realizării unei piețe agroalimentare.

Prin Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 24/15.03.2012 s-a aprobat printre altele, concesiunea prin licitație publică a terenului situat în București, str. Cernăuți nr. 29A, Sector 2 pe o perioadă de 25 ani, în vederea realizării unei piețe agroalimentare, s-a aprobat raportul de evaluare, studiul de fezabilitate, caietul de sarcini, incluzând redevența minimă anuală și modelul contractului de concesiune și s-a împuternicit Directorul General al Administrației Piețelor Sector 2 să organizeze licitațiile publice pentru concesiunea terenurilor.

Instituția desemnată cu urmărirea derulării contractului de concesiune a fost Administrația Piețelor Sector 2, care – constatând nerespectarea obligațiilor contractuale (neplata redevenței) – a notificat la data de 17.12.2015, rezilierea contractului de concesiune, în temeiul art. 9 alin. (1) lit. c din Contract.

La nivelul acestei instituții s-a derulat și procedura subsecventă de evaluare daune, prejudicii, s-a contractat evaluator autorizat ANEVAR pentru evaluarea construcției realizate de concesionar, în vederea compensării în fapt a obligațiilor reciproce dintre părți.

Având în vedere cele prezentate mai sus, este oportună promovarea unui proiect de hotărâre pentru a se lua act de rezilierea Contractului de concesiune nr. 982/12.06.2012, respectiv preluarea investiției realizate în baza Autorizației de Construire nr. 538/79“C” din 04.10.2012, completată prin Autorizația de Construire nr. 118/15”C” din 01.04.2013, emise de Primarul Sectorului 2, de către beneficiara Administrația Piețelor Sector 2 București și efectuarea înregistrărilor contabile corespunzătoare.

În ceea ce privește Raportul de evaluare și procedura de compensare, acestea sunt acte aferente derulării procedurilor subsecvente rezilierii, la nivelul Administrației Piețelor Sector 2, sub responsabilitatea acestei instituții.

*Față de cele mai sus menționate,*

## **PROPUN**

*Consiliului Local al Sectorului 2 proiectul de hotărâre privind încetarea Contractului de concesiune nr. 982/12.06.2012 privitor la imobilul situat în București, Str. Cernăuți nr. 29A, Sector 2 și reglementarea situației juridice a investiției realizate pe teren.*

**PRIMAR**

**TOADER MUGUR-MIHAI**





**Direcția Juridică, Legislație, Contencios-Administrativ**  
**Serviciul Juridic**

Nr. 66492 / 10.06.09. 2016

**RAPORT DE SPECIALITATE**

privind încetarea Contractului de concesiune nr. 982/12.06.2012 privitor la imobilul situat în București, str. Cernăuți nr. 29A, Sector 2 și reglementarea situației juridice a investiției realizate pe teren

Prin Raportul de specialitate întocmit de Administrația Piețelor Sector 2 București, au fost expuse motivele de fapt și de drept care au determinat încetarea Contractului de concesiune nr. 982/12.06.2012 privitor la imobilul situat în București, str. Cernăuți nr. 29A, Sector 2. De asemenea, s-a fundamentat necesitatea reglementării situației juridice a investiției realizate pe teren.

Astfel, prin Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 2 București nr. 9/29.01.2013 s-a modificat Hotărârea Consiliului Local Sector 2 București nr. 76/29.07.2011, s-a aprobat transmiterea terenului situat în București, str. Cernăuți nr. 29A, Sector 2 din administrarea Consiliului Local Sector 2 București în administrarea Administrației Piețelor Sector 2 București în vederea realizării unei piețe agroalimentare.

Prin Hotărârea Consiliului Local Sector 2 București nr. 24/15.03.2012 s-a aprobat printre altele, concesiunea prin licitație publică a terenului situat în București, str. Cernăuți nr. 29A, Sector 2 pe o perioadă de 25 ani, în vederea realizării unei piețe agroalimentare, s-a aprobat raportul de evaluare, studiul de fezabilitate, caietul de sarcini, incluzând redevența minimă anuală și modelul contractului de concesiune și s-a împuternicit Directorul General al Administrației Piețelor Sector 2 București să organizeze licitațiile publice pentru concesiunea terenurilor.

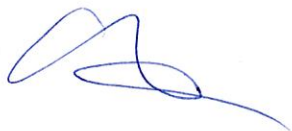
Instituția desemnată cu urmărirea derulării contractului de concesiune a fost Administrația Piețelor Sector 2 București, care – constatând nerespectarea obligațiilor contractuale (neplata redevenței) – a notificat la data de 17.12.2015, rezilierea contractului de concesiune, în temeiul art. 9 alin. (1) lit. c din Contract.

La nivelul acestei instituții s-a derulat și procedura subsecventă de evaluare daune, prejudicii, s-a contractat evaluator autorizat ANEVAR pentru evaluarea construcției realizate de concesionar, în vederea compensării în fapt a obligațiilor reciproce dintre părți.

Având în vedere cele prezentate mai sus, se impune promovarea unui proiect de hotărâre pentru a se lua act de rezilierea Contractului de concesiune nr. 982/12.06.2012, respectiv preluarea investiției realizate în baza Autorizației de Construire nr. 538/79“C” din 04.10.2012, completată prin Autorizația de Construire nr. 118/15”C” din 01.04.2013, emise de Primarul Sectorului 2 București, de către beneficiara Administrația Piețelor Sector 2 București și efectuarea înregistrărilor contabile corespunzătoare.

În ceea ce privește Raportul de evaluare și procedura de compensare, acestea sunt acte aferente derulării procedurilor subsecvente rezilierii, la nivelul Administrației Piețelor Sector 2 București, sub responsabilitatea acestei instituții.

**DIRECTOR EXECUTIV,  
Monica-Mihaela Munteanu**



**ȘEF SERVICIU,  
Mădălina Cojocaru**





**MUNICIPIUL BUCUREȘTI**  
**CONSILIUL LOCAL SECTOR 2**  
**ADMINISTRAȚIA PIETELOR**



Str. Ziduri Moși, Nr. 4, TEL. 021.243.30.45; 021.243.27.40; Fax: 021.243.29.63; [www.aps2.ro](http://www.aps2.ro); e-mail: [aps2@aps2.ro](mailto:aps2@aps2.ro)

Nr. 65264/20.09.2016

**RAPORT DE SPECIALITATE**

privind încetarea Contractului de concesiune nr. 982/12.06.2012 privitor la imobilul situat în București, Str. Cernăuți nr. 29A, Sector 2 și reglementarea situației juridice a investiției realizate pe teren

Prin Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 76/29.07.2011 s-a aprobat transmiterea terenului situat în București, Str. Cernăuți nr. 29A, Sector 2 din administrarea Consiliului Local Sector 2 în administrarea Administrației Piețelor Sector 2 în vederea realizării unei piețe agroalimentare.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 2 nr. 9/29.01.2013 s-a modificat Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 76/29.07.2011, s-a aprobat transmiterea terenului situat în București, Str. Cernăuți nr. 29A, Sector 2 din administrarea Consiliului Local Sector 2 în administrarea Administrației Piețelor Sector 2 în vederea realizării unei piețe agroalimentare.

Prin Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 24/15.03.2012 s-a aprobat printre altele, concesiunea prin licitație publică a terenului situat în București, Str. Cernăuți nr. 29A, Sector 2 pe o perioadă de 25 ani, în vederea realizării unei piețe agroalimentare, s-a aprobat raportul de evaluare, studiul de fezabilitate, caietul de sarcini, incluzând redevența minimă anuală și modelul contractului de concesiune și s-a împuternicit Directorul General al Administrației Piețelor Sector 2 să organizeze licitațiile publice pentru concesiunea terenurilor.

Pentru realizarea investiției a fost emisă autorizația de construire nr. 538/79 "C"/04.10.2012 completată prin autorizația nr. 118/15"C"/01.04.2013 emisă de Primăria Sectorului 2, beneficiar fiind Administrația Piețelor Sector 2. Urmare a licitației publice organizate, s-a încheiat Contractul de concesiune nr.



982/12.06.2012, între ADMINISTRAȚIA PIETELOR SECTOR 2 și S.C ALENIS TRADING S.R.L în calitate de concesionar.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 2 nr. 37/08.04.2013 s-a aprobat un act adițional la Contractul de concesiune privind realizarea pieței agroalimentare din Str. Cernăuți nr. 29A.

Încă din luna octombrie a anului 2014, concesionarul S.C ALENIS TRADING S.R.L, a încetat să mai plătească redevența datorată lunar către Administrația Piețelor Sector 2, în calitate de concedent.

În vederea recuperării debitului, subscrisa a transmis la intervale regulate de timp notificări concesionarului, în vederea rezolvării amiabile a efectuării plății debitelor restante, notificări care au rămas fără efect.

În urma discuțiilor avute cu reprezentantul societății, acesta a comunicat că nu există disponibilități bănești în cadrul societății, drept urmare se află în incapacitatea de a putea achita debitul datorat.

Pe cale de consecință, la data de 17.12.2015 Administrația Piețelor Sector 2 în calitate de concedent, a notificat rezilierea contractului de concesiune la data de 31.01.2016, în temeiul art 9 alin. (1) lit. c) din Contractul de concesiune pentru neplata obligațiilor contractual de plata a redevenței.

Administrația Piețelor Sector 2 a contractat un evaluator autorizat ANEVAR, în vederea evaluării imobilului construcție situat în București, Str. Cernăuți nr. 29A, Sector 2 .

La data de 01.02.2016 s-au prezentat la imobilul din București, Str. Cernăuți nr. 29A, Sector 2 în vederea preluării imobilului teren și construcție reprezentanții concedentului Administrația Piețelor Sector 2, respectiv Comisia de primire și implementarea rezilierii Contractului de concesiune privind imobilul (teren și construcție) situat în București, Str. Cernăuți nr. 29A, Sector 2 în calitate

de concedent și un reprezentant al concesionarului care a refuzat predarea imobilului construcție, motivat de lipsa raportului de evaluare a imobilului.

Prin raportul de evaluare pentru construcția situată în București, Str. Cernăuți nr. 29A, Sector 2 înregistrat de Administrația Piețelor Sector 2 cu nr. 275/31.03.2016, s-a evaluat imobilul construcție la valoarea de 1.514.803 lei, suma cu care Administrația Piețelor Sector 2 urmează să se înregistreze în evidențele contabile.

Pentru definitivarea procedurii de reziliere a contractului de concesiune, reprezentanții Administrației Piețelor Sector 2, au solicitat reprezentului concesionarului să prezinte cartea tehnică a construcției, etc.

Din motiv ca societatea concesionară nu a prezentat documentele solicitate de către concedent pentru definitivarea contabilă a debitelor datorate și pentru reglementarea tehnică (cartea tehnică a construcției), procedura de reziliere a contractului a fost prelungită până la data de 14.09.2016, când s-a încheiat procesul verbal cu nr. 920/14.09.2016.

În conformitate cu prevederile contractuale, Administrația Piețelor Sector 2 a calculat societății concesionare debitele contractuale datorate, calculate până la data de 31.01.2016, care sunt în valoare de 211.434,69 lei.

În conformitate cu art. 9 alin. (1) lit. c) din Contractul de concesiune nr. 982/12.06.2012, Administrația Piețelor Sector 2 a calculat până la data de 30.09.2016, despăgubiri în sarcina concesionarului în suma totală de 157.370,35 lei, reprezentând:

- Lipsa folosință echivalent redevență;
- Despăgubiri echivalent penalități de întârziere redevență;
- Dobânda penalizatoare;
- Preț evaluare

- Diverse cheltuieli: serviciu-evaluare teren, servicii cadastru, taxa timbru Ordinul arhitecților, aviz autorizație de construire, aviz econtinuuare evaluare documentație, anunț atribuire Contract de concesiune, publicare aviz de mediu, cheltuieli executare lucrări de

construcție, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, documentație proiectare, documentație proiectare, reconstituire cartea tehnică a construcției, regularizari taxe Inspectoratul de Stat în Construcții.

Valoarea despăgubirilor se va actualiza, până la data predării efective de către concesionar cu proces verbal și înregistrarea în evidențele contabile ale Administrației Piețelor Sector 2, a imobilului construcție.

Având în vedere că rezilierea a intervenit înainte de termenul de 25 ani, se impune stingerea drepturilor și obligațiilor născute din Contractul de concesiune, respectiv efectuarea partajului concesiunii.

Întrucât art. 7 alin. (6) din Contractul de concesiune prevede că restituirea bunurilor de retur (construcția și terenul) către concedent de către concesionar, se face în mod gratuit la încetarea contractului de concesiune prin atingerea la termen, rezultă că în cazul încetării înainte de termen, așa cum este cazul în speță, în care încetarea prin reziliere a intervenit în cel de-al 4-lea an contractual, restituirea construcției ca investiție a concesionarului se realizează cu despăgubirea acestuia pentru pierderea dreptului de exploatare pentru restul de perioadă până la termenul de 25 de ani al contractului.

Această prevedere se completează cu regulile din dreptul comun, prevăzute în Codul civil aprobat prin Legea 289/2009, Cartea a V-a Despre Obligații, Titlul II Izvoarele Obligațiilor, Capitolul I Contractul, Secțiunea a IX-a Incetarea Contractului, art. 1322 Efectele încetării, conform căreia *“la încetarea contractului părțile sunt liberate de obligațiile asumate. Ele pot fi însă ținute la repararea prejudiciilor cauzate și, după caz, la restituirea, în natură sau prin echivalent, a prestațiilor primite în urma încheierii contractului”*, precum și art. 1323 Restituirea prestațiilor.

În consecință, prevederile Contractului de concesiune nr. 982/12.06.2012 se interpretează și în raport de prevederile incidente prevăzute de Codul civil, după cum urmează: art. 1266, 1268 alin. 5, art. 1269 alin. 1, art. 1276.

În conformitate cu art. 1615 din Codul civil *“Obligațiile se sting prin plată, compensație, confuziune, remitere de datorie, imposibilitate fortuită de executare, precum și prin alte moduri expres prevăzute de lege.”*

Întrucât concesionarul se găsește în încetare de plăți și nu deține disponibilități bănești sau patrimoniale, altele decât investiția realizată în baza contractului de concesiune, în raport și de art. 1616 din Codul civil conform căruia *„datoriile reciproce se sting prin compensație până la concurența celei mai mici dintre ele”*, se impune compensarea sumelor reprezentând debitele conform contractului de concesiune și despăgubirile calculate conform art. 9 alin. (1) lit.c) din Contract datorate de către concesionar către concedent, ce se vor actualiza până la data predării efective a imobilului, cu valoarea imobilului construcție reprezentând investiția concesionarului, așa cum a fost stabilită în raportul de evaluare a construcției.

În consecință, în scopul stingerii drepturilor și obligațiilor dintre părțile contractului de concesiune, ca urmare a intervenirii rezilierii contractului în vederea înregistrării în contabilitatea instituției, a imobilului construcție propunem aprobarea următoarelor măsuri, după cum urmează:

- sa se ia act de rezilierea Contractului de Concesiune nr.982/12.06.2012 modificat prin actul aditional nr. 534/17.04.2013;
- aprobarea raportului de evaluare pentru construcția situată în București, Str. Cernăuți nr.29A, Sector 2 nr.0003/2016 înregistrat la Administrația Piețelor Sector 2 cu nr. 275/31.03.2016;
- aprobarea preluării și înregistrării în evidențele Administrației Piețelor Sector 2 a imobilului construcție și teren situat în București, Str. Cernăuți nr. 29A, Sector 2 și mandatarea Directorului General al Administrației Piețelor Sector 2 să înregistreze în Registrul de Publicitate Imobiliară imobilul;
- compensarea sumelor reprezentând debitele conform contractului de concesiune și despăgubirile calculate conform art. 9 alin. (1) lit.c) din Contractul de

concesiune nr. 982/12.06.2012 datorate de către concesionar către concedent, debite și despăgubiri ce se vor actualiza până la data predării efective a imobilului, cu valoarea imobilului construcție reprezentând investiția concesionarului, așa cum a fost stabilită în raportul de evaluare a construcției.

În acest sens, propunem spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre **privind rezilierea unui contract de concesiune și preluarea investiției reprezentând imobil construcție în patrimoniul Administrației Piețelor Sector 2.**

**DIRECTOR GENERAL**

Daniel Ion Popescu

