

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL BUZAU
- CONSILIUL LOCAL -

H O T A R A R E

pentru aprobarea modificării Contractului nr. 2.734
din 14 februarie 2005 privind asocierea în participațiune a
Municipiului Buzău cu Societatea Comercială "Business Center EPG" S.R.L.
(constituită prin divizarea Societății Comerciale "Eximprod Grup" S.A. Buzău)

Consiliul Local al Municipiului Buzău, județul Buzău, întrunit în ședință ordinară;

Având în vedere:

- adresa emisă de Societatea Comercială "Business Center EPG" S.R.L. (constituită prin divizarea Societății Comerciale "Eximprod Grup" S.A. Buzău), înregistrată la Primăria Municipiului Buzău sub nr. 76.448/26.06.2019;

- adresa emisă de Societatea Comercială "Business Center EPG" S.R.L. (constituită prin divizarea Societății Comerciale "Eximprod Grup" S.A. Buzău), depusă în completarea adresei nr. 76.448/26.06.2019, înregistrată la Primăria Municipiului Buzău sub nr. 149.226/04.12.2019;

- referatul primarului municipiului Buzău, înregistrat sub nr. 467/CLM/03.12.2019;

- raportul de specialitate înregistrat sub nr. 148.633/03.12.2019 al Serviciului Evidență - Administrare Patrimoniu și Licitații din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Buzău;

- avizul Comisiei pentru patrimoniu și activități economico – financiare a Consiliului Local al Municipiului Buzău;

- avizul Comisiei pentru administrația publică, juridică și de disciplină, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor a Consiliului Local al Municipiului Buzău;

- prevederile art. 1.166-1.170 din Legea nr. 287/2009 - republicată, privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art. 1, alin. (1) din cap. I și ale Anexei 2 din Legea nr. 50/1991 - republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art. 362 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

- prevederile art. 11.1 din Contractul nr. 2.734 din 14 februarie 2005 privind asocierea în participațiune a Municipiului Buzău cu Societatea Comercială "Business Center EPG" S.R.L. (constituită prin divizarea Societății Comerciale "Eximprod Grup" S.A. Buzău), precum și ale Actului adițional nr. 1 din data de 04.09.2006, Actului adițional nr. 2 din data de 04.12.2006, Actului adițional nr. 3 din data de 26.03.2008, Actului adițional nr. 4 din data de 26.03.2008, Actului adițional nr. 5 din data de 12.05.2009 și ale Actului adițional din data de 23.10.2015;

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. a), art. 139, alin. (1), alin. (3) lit. g), coroborat cu art. 5, lit. cc), art. 154, alin. (6) precum și art. 196, alin. (1), lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

H O T A R A S T E :

Art.1. - Se aprobă modificarea Contractului nr. 2.734 din 14 februarie 2005 privind asocierea în participațiune a Municipiului Buzău cu Societatea Comercială "Business Center EPG" S.R.L. (constituită prin divizarea Societății Comerciale "Eximprod Grup" S.A. Buzău), în sensul corelării raportului juridic creat inițial cu situația actuală a terenurilor și cu noua reglementare stipulată în Legea nr. 50/1991 - republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare și în Legea nr. 287/2009 - republicată, privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare.

Art.2. - Se mandatează primarul municipiului Buzău să semneze actul adițional prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărare.

Art.3. - Primarul municipiului Buzău, prin intermediul Serviciului Evidență-Administrare Patrimoniu și Licității și Serviciului Juridic, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI,
consilier Ionuț Sorin Apostu

CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU
CU ATRIBUȚII DELEGATE,
Elena Camelia Toma

Buzău, 12 decembrie 2019
Nr. 371

Această Hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al Municipiului Buzău în ședința din data de 12 decembrie 2019, cu respectarea prevederilor art. 139, alin. (1), alin. (3), lit. g), coroborat cu art. 5, lit. cc) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu un număr de 23 voturi pentru, 0 abțineri și 0 voturi împotriva, din numărul total de 23 consilieri în funcție și 23 consilieri prezenți la ședință.

ACT ADIȚIONAL

la Contractul nr. 2.734 din 14 februarie 2005 privind asocierea în participațiune a Municipiului Buzău cu Societatea Comercială "Business Center EPG" S.R.L. (constituită prin divizarea Societății Comerciale "Eximprod Grup" S.A. Buzău)

Având în vedere dispozițiile prevederile art. 1.166 - 1.170 din Legea nr. 287/2009 - republicată, privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare, precum și dispozițiile art. 96, alin. (1), (2) și (3) și art. 154, alin. (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ și adresele de solicitare emise de Societatea Comercială "Business Center EPG" S.R.L. (constituită prin divizarea Societății Comerciale "Eximprod Grup" S.A. Buzău), înregistrate la Primăria Municipiului Buzău sub nr. 76.448/26.06.2019 și nr. 149.226/04.12.2019, astfel cum au fost acestea motivate, precum și Hotărârea nr. ____ din 12 decembrie 2019 a Consiliului Local al Municipiului Buzău, s-a procedat la încheierea prezentului act adițional între:

MUNICIPIUL BUZĂU în calitate de persoană juridică cu sediul în Buzău, Piața Daciei nr. 1, județul Buzău, cod fiscal 4233874, reprezentată prin dl. Constantin Toma - primar, denumit în continuare **Municipiul** și

Societatea comercială **BUSINESS CENTER EPG S.R.L.** cu sediul în Buzău, str. Transilvaniei nr.1, județul Buzău, cod 120038, înscrisă în Registrul Comerțului Buzău sub nr. J10/773/2015, CUI 35061671 („**Societatea**”), reprezentată prin Administrator, dl. Gabriel STANCIU, denumită în continuare **BUSINESS CENTER EPG**

Având în vedere că Părțile doresc actualizarea obiectului Contractului, pentru corelarea raportului juridic creat inițial prin Contract și modificat prin Actul adițional nr. 1 din data de 04.09.2006, Actul adițional nr. 2 din data de 04.12.2006, Actul adițional nr. 3 din data de 26.03.2008, Actul adițional nr. 4 din data de 26.03.2008, Actul adițional nr. 5 din data de 12.05.2009 și Actul adițional din data de 23.10.2015, cu actuala situație juridică a terenurilor și cu noua reglementare stipulată de Legea nr. 50/1991 - republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare și de Legea nr. 287/2009 - republicată, privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare.

Părțile convin semnarea prezentului Act adițional, în următorii termeni și condiții:

1. Articolul 2.1. din Contract se modifică și va avea următorul conținut:

„Obiectul prezentului Contract de asociere în participațiune îl constituie asocierea Părților, pentru o durată de 49 de ani începând cu data semnării fără

divergențe, în scopul folosirii și exploatării în comun a terenului și clădirilor în curs de execuție și în fază de fundație, proprietatea Municipiului, cu următoarele suprafețe:

- Clădire în curs de execuție în suprafață de 1.070 mp.
- Clădire în fază de fundație
- Teren în suprafață de 1.500 mp., aflat în proprietatea privată a Municipiului Buzău aferent Clădirii de birouri S+P+6, aflată în proprietatea BUSINESS CENTER EPG;
- Teren în suprafață de 2.197 mp, aflat în proprietatea privată a Municipiului Buzău;
- Parcare în suprafață de 500 mp.

situate în intravilanul Municipiului Buzău, str. Transilvaniei nr. 1, prevăzute în Anexa nr. 1, parte integrantă din prezentul Contract, denumite în continuare „construcții și teren”, pentru construirea și exploatarea de către BUSINESS CENTER EPG a investiției "Centru de afaceri cu parcare subterană ""

2. Capitolul III „APORTUL PĂRȚILOR” din Contract se modifică și va avea următorul conținut:

„Părțile au constituit următoarele aporturi:

Municipiul aduce ca aport la asociere dreptul de proprietate asupra:

- Clădire în curs de execuție în suprafață de 1.070 mp.
- Clădire în fază de fundație
- Teren în suprafață de 1.500 mp., aflat în proprietatea privată a Municipiului Buzău aferent Clădirii de birouri S+P+6, aflată în proprietatea BUSINESS CENTER EPG;
- Teren în suprafață de 2.197 mp, aflat în proprietatea privată a Municipiului Buzău;
- Parcare în suprafață de 500 mp.

BUSINESS CENTER EPG aduce ca aport la asociere:

- Resursele logistice necesare realizării obiectului de activitate al asocierii;
- Know-how în realizarea obiectului de activitate al asocierii.”

3. Articolul 3.2. din Contract se modifică și va avea următorul conținut:

„Municipiul acordă BUSINESS CENTER EPG prin semnarea prezentului contract de asociere și în temeiul său un drept de suprafață, asupra aportului prevăzut la pct. 2.1., respectiv următoarele terenuri situate în intravilanul Municipiului Buzău, str. Transilvaniei nr. 1, județul Buzău:

- i. teren cu destinația curți – construcții, în suprafață de 1.241 mp., având număr cadastral 56223 (nr. cadastral vechi 15718), Carte funciară 56223 (nr. CF vechi 31655) a UAT Buzău;
- ii. teren cu destinația curți – construcții, în suprafață de 62 mp., având număr cadastral 56225 (nr. cadastral vechi 15720), Carte funciară 56225 (nr. CF vechi 31657) a UAT Buzău;
- iii. teren cu destinația curți – construcții, în suprafață de 340 mp., având număr cadastral 56863 (nr. cadastral vechi 16290), Carte funciară 56863 (nr. CF vechi 31927) a UAT Buzău;
- iv. teren cu destinația curți – construcții, în suprafață de 2.053 mp., având număr cadastral 59201 (nr. cadastral vechi 18411), Carte funciară 59201 (nr. CF vechi 35148) a UAT Buzău.

Diferența de 1,00 mp rezultă din rotunjirea valorilor suprafețelor la metru pătrat conform prevederilor art. 36, alin. (1) lit. d) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul nr. 700 din 9 iulie 2014 cu modificările și completările ulterioare.

Dreptul de suprafață constă în dreptul BUSINESS CENTER EPG de a amplasa și de a menține pe terenurile enumerate mai sus, investiția și orice structuri, suporturi și materiale necesare edificării / exploatării / demolării acesteia și dreptul să folosească liber și nestingherit terenurile în vederea executării lucrărilor de construire / amenajare, exploatare / folosire și dezafectare / demolare a investiției.

Dreptul de suprafață nu se constituie asupra terenului parcare, în suprafață de 500 mp., având număr cadastral 57921 (nr. cadastral vechi 17201), Carte funciară 57921 (nr. CF vechi 33265) a UAT Buzău.

5. **Anexa nr. 1 a Contractului** este înlocuită cu Anexa nr. 1 la prezentul Act adițional.
6. Celelalte prevederi ale Contractului (așa cum au fost modificate sau completate prin actele adiționale anterioare), rămân nemodificate.

MUNICIPIUL BUZAU
PRIMAR,
Constantin Toma

S.C. BUSINESS CENTER EPG SRL
ADMINISTRATOR
Gabriel Stanciu

ȘEF SERVICIU E.A.P.L.
Eugen Matei

CONSILIER JURIDIC

CONSILIER JURIDIC

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIULUI BUZĂU
- PRIMAR -
Nr. 467/CLM/03.12.2019

REFERAT

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea modificării contractului
nr. 2.734 din 14 februarie 2005 privind asocierea în participațiune a
Municipiului Buzău cu Societatea Comercială "Business Center EPG" S.R.L.
(constituită prin divizarea Societății Comerciale "Eximprod Grup S.A. Buzău)

În baza Hotărârii nr. 21 din 27 ianuarie 2005, modificată și completată, Consiliul Local al Municipiului Buzău a aprobat perfectarea Contractului privind asocierea în participațiune a Municipiului Buzău cu Societatea Comercială "Eximprod Grup S.A. Buzău, contract înregistrat sub nr. 2.734 din 14 februarie 2005, în vederea executării pe terenul proprietate privată a municipiului în suprafață de 4.987,00 m.p., situat în zona centrală a municipiului Buzău, la intersecția străzilor Sava Gotul cu Transilvaniei, a investiției.

Totodată, MUNICIPIUL acorda S.C. EXIMPROD GRUP S.A. Buzău un drept exclusiv de folosință asupra aportului „construcții și teren” în scopul construirii și exploatării obiectivului de investiții.

Cinci loturi din terenul adus ca aport de Municipiu au fost retrocedate în baza Legii nr.10/2001 foștilor proprietari. Societatea Comercială Business Center EPG S.R.L. (constituită prin divizarea Societății Comerciale "Eximprod Grup S.A. Buzău) a cumpărat aceste terenuri pentru a realiza proiectul inițial.

În prezent, terenurile aduse ca aport de MUNICIPIU sunt: teren aferent construcției de 1.500 mp; teren construibil liber 2.197 m.p. și teren cu destinație parcare 500 m.p.

De la data încheierii contractului și până în prezent prevederile legale privind autorizarea executării lucrărilor de construcție au fost modificate în sensul că executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil – teren și/sau construcții – identificat prin număr cadastral. Societatea Comercială "Business Center EPG" S.R.L. (constituită prin divizarea Societății Comerciale "Eximprod Grup S.A. Buzău) solicită constituirea unui drept de suprafață asupra următoarelor terenuri :

- teren cu destinația curți – construcții, în suprafață de 1.241 mp., având număr cadastral 56223 (nr. cadastral vechi 15718), Carte funciară 56223 (nr. CF vechi 31655) a UAT Buzău;

- teren cu destinația curți – construcții, în suprafață de 62 mp., având număr cadastral 56225 (nr. cadastral vechi 15720), Carte funciară 56225 (nr. CF vechi 31657) a UAT Buzău;

- teren cu destinația curți – construcții, în suprafață de 340 mp., având număr cadastral 56863 (nr. cadastral vechi 16290), Carte funciară 56863 (nr. CF vechi 31927) a UAT Buzău;

- teren cu destinația curți – construcții, în suprafață de 2.053 mp., având număr cadastral 59201 (nr. cadastral vechi 18411), Carte funciară 59201 (nr. CF vechi 35148) a UAT Buzău.

Drept consecință, propun modificarea prin act adițional a contractului, în sensul corelării raportului juridic creat inițial cu situația actuală a terenurilor și cu noua reglementare prevăzută în Legea nr. 50/1991, republicată, și în Noul Cod Civil. Actul adițional nu modifică obiectul contractului sau conținutul și întinderea drepturilor și obligațiilor părților.

În sensul celor de mai sus s-a întocmit alăturatul proiect de hotărâre, cu rugămintea de a fi adoptat în forma prezentată.

P R I M A R,
Constantin Toma

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea modificării Contractului
nr. 2.734 din 14 februarie 2005 privind asocierea în participațiune a
Municipiului Buzău cu Societatea Comercială "Business Center EPG" S.R.L.
(constituită prin divizarea Societății Comerciale "Eximprod Grup S.A. Buzău)

În baza Hotărârii nr. 21 din 27 ianuarie 2005, modificată și completată, Consiliul Local al Municipiului Buzău a aprobat perfectarea Contractului privind asocierea în participațiune a Municipiului Buzău cu Societatea Comercială "Eximprod Grup S.A. Buzău, contract înregistrat sub nr. 2.734 din 14 februarie 2005, în vederea executării pe terenul proprietate privată a municipiului în suprafață de 4.987,00 m.p., situat în zona centrală a municipiului Buzău, la intersecția străzilor Sava Gotul cu Transilvaniei, a investiției "Centru de afaceri cu parcare subterană".

Conform contractului, MUNICIPIUL aducea ca aport în asociere dreptul de proprietate asupra:

- clădire în curs de execuție în suprafața de 1.070 m.p.;
- teren aferent construcției de 1.500 m.p.;
- clădire în faza de fundație;
- teren construibil aferent 3.487 m.p.

Totodată, MUNICIPIUL acorda S.C. EXIMPROD GRUP S.A. Buzău un drept exclusiv de folosință asupra aportului „construcții și teren” în scopul construirii și exploatării obiectivului de investiții.

Cinci loturi din terenul adus ca aport de Municipiu au fost retrocedate în baza Legii nr.10/2001 foștilor proprietari. Societatea Comercială "Business Center EPG" S.R.L. (constituită prin divizarea Societății Comerciale "Eximprod Grup" S.A. Buzău) a cumpărat aceste terenuri pentru a realiza proiectul inițial.

În prezent terenurile aduse ca aport de MUNICIPIU sunt :

- teren aferent construcției de 1.500 mp;
- teren construibil liber 2.197 m.p.
- teren cu destinație parcare 500 m.p.

Societatea Comercială "Business Center EPG" S.R.L. (constituită prin divizarea Societății Comerciale "Eximprod Grup" S.A. Buzău) solicită constituirea unui drept de suprafață asupra următoarelor terenuri :

- teren cu destinația curți – construcții, în suprafață de 1.241 mp., având număr cadastral 56223 (nr. cadastral vechi 15718), Carte funciară 56223 (nr. CF vechi 31655) a UAT Buzău;

- teren cu destinația curți – construcții, în suprafață de 62 mp., având număr cadastral 56225 (nr. cadastral vechi 15720), Carte funciară 56225 (nr. CF vechi 31657) a UAT Buzău;

- teren cu destinația curți – construcții, în suprafață de 340 mp., având număr cadastral 56863 (nr. cadastral vechi 16290), Carte funciară 56863 (nr. CF vechi 31927) a UAT Buzău;

- teren cu destinația curți – construcții, în suprafață de 2.053 mp., având număr cadastral 59201 (nr. cadastral vechi 18411), Carte funciară 59201 (nr. CF vechi 35148) a UAT Buzău.

Diferența de 1,00 mp rezultă din rotunjirea valorilor suprafețelor la metru pătrat conform prevederilor art. 36, alin. (1) lit. d) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul nr. 700 din 9 iulie 2014 cu modificările și completările ulterioare.

De la data încheierii contractului și până în prezent prevederile legale privind autorizarea executării lucrărilor de construcție au fost modificate în sensul că „executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil – teren și/sau construcții – identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel ” conform art. 1, alin. (1) din cap. I din Legea nr. 50/1991-republicată- privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

Conform anexei 2 din Legea nr. 50/1991, la punctul „Drept de execuție a lucrărilor de construcții” se precizează faptul că dreptul asupra construcției și/sau terenului care conferă titularului dreptul de a obține, potrivit legii, din partea autorității competente autorizația de construire/desființare este dreptul real principal: drept de proprietate, drept de administrare, drept de concesiune având ca obiect terenuri aflate în domeniul public sau privat al statului sau unităților administrativ-teritoriale, uz, uzufruct, superficie, servitute.

Art. 362 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ precizează că bunurile proprietate privată a unităților administrativ teritoriale pot fi date în folosință gratuită, pe termen limitat, după caz, persoanelor juridice fără scop lucrativ, care desfășoară activitate de binefacere, sau de utilitate publică, ori serviciilor publice. Societatea Comercială "Business Center EPG" S.R.L. nu se încadrează în această prevedere legală.

Conform art. 11.1 din Contractul nr. 2.734 din 14 februarie 2005 privind asocierea în participațiune a municipiului Buzău cu Societatea Comercială "Business Center EPG" S.R.L. (constituită prin divizarea Societății Comerciale "Eximprod Grup" S.A. Buzău) dacă unele prevederi ale contractului își pierd valabilitatea sau sunt declarate nule clauzele rămase valabile continuă să-și producă efectele. Părțile se obligă să înlocuiască prevederile ce nu sunt sau sunt declarate a nu fi valabile prin prevederi conforme cu legea, care să aibă, pe cât posibil, aceleași efecte economice ca prevederile precedente.

Potrivit art. 4.2. din Contractul nr. 2.734 din 14 februarie 2005, Societatea Comercială "Eximprod Grup" S.A. Buzău a achitat suma unică de 242.175 euro reprezentând cota de participare la profit pentru întreaga perioadă de derulare a contractului de asociere.

Conform prevederilor art. 693 din Codul Civil superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul acelui teren, asupra căruia superficiarul dobândește un drept de folosință. În contractul de asociere societatea avea un drept exclusiv de folosință asupra aportului „construcții și teren” în scopul construirii și exploatării obiectivului de investiții.

Față de cele de mai sus propunem modificarea prin act adițional a contractului, în sensul corelării raportului juridic creat inițial cu situația actuală a terenurilor și cu noua reglementare prevăzută în Legea nr. 50/1991- republicată, și în Noul Cod Civil. Actul adițional nu modifică obiectul contractului sau conținutul și întinderea drepturilor și obligațiilor părților.

În acest scop s-a elaborat alăturatul proiect de hotărâre, pentru a fi introdus pe ordinea de zi a ședinței Consiliului Local al Municipiului Buzău.

ȘEF SERVICIU,
Eugen Matei

Întocmit,
Emilia- Izabela Lungu