

## REFERAT

Spatiul cu alta destinatie decat aceea de locuinta din Timisoara, Str. Hector nr. 1, reprezinta partea dreapta a fortificatiei Cetatii Timisoara, Bastionul Theresia, a fost preluat de la Muzeul Banatului prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Timisoara nr. 9/29.01.2002 si este inchiriat prin contractul de inchiriere nr. 1304/2002 la S.C. COMPLEX BASTION S.R.L. pana la data de 01.01.2009.

Prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Timisoara nr. 12/25.01.2005 a aprobat promovarea proiectului "Reabilitarea și revitalizarea fortificației Cetății Timișoara Bastionul Theresia" în cadrul Programului PHARE 2004-2006 Coeziune Economică și Socială - Proiecte mari de infrastructură regională.

Prin adresa noastra nr. SC2007 – 3050/20.02.2007 am solicitat la S.C. COMPLEX BASTION S.R.L. in conformitate cu art. 17, alin. 2 din contractul de inchiriere nr. 1304/2002 eliberarea si predarea spatiului la Primaria Municipiului Timisoara, urmand ca pe perioada executarii lucrarilor sa fie scutiti la plata chiriei, acestia neconformandu-se.

Prin cererea inregistrata la Primaria Municipiului Timisoara cu nr. D06X2 – 2197/22.03.2002, S.C. COMPLEX BASTION S.R.L. solicita avizarea desfasurarii activitatii in regim de colaborare cu S.C. CAZINO BASTIONE S.R.L., Primaria Municipiului Timisoara avizand favorabil colaborarea cu privire la desfasurarea activitatii, fara a creea prin aceasta un drept locativ catre S.C. CAZINO BASTIONE S.R.L..

In evidenta noastra contabila S.C. COMPLEX BASTION S.R.L. figureaza cu obligatii bugetare restante in suma totala de 815.881 lei reprezentand diferenta de chirie pe perioada 01.02.2002 – 01.03.2003 rezultata ca urmare a aplicarii tarifelor prevazute in HCLMT nr. 42/2000 in suma totala de 101.225 lei, majorari calculate la 31.10.2008 in suma de 708.582 lei si penalitati de intarziere in suma de 6074 lei.

Avand in vedere cele prezentate, s-a procedat la actionarea in instanta a S.C. COMPLEX BASTION S.R.L. pentru recuperarea debitului, anulara contractului de inchiriere nr. 1304/2002, modificat prin actul aditional nr. 1/03.02.2003 si evacuarea acesteia din spatiu, respectiv actionarea in instanta a S.C. CAZINO BASTIONE S.R.L. pentru evacuarea din spatiu pentru lipsa de titlu locativ, litigiile nefiind finalizate.

Pentru realizarea lucrarilor prevazute in proiectul "Reabilitarea și revitalizarea fortificației Cetății Timișoara Bastionul Theresia" este necesara eliberarea spatiului pe perioada executarii acestora.

Consiliul Judetean Timis prin adresa nr. 13500/01.09.2008 solicita comunicarea de urgenta a datei la care se va elibera spatiul pentru a se permite accesul constructorului pe amplasament in vederea executarii lucrarilor, iar Serviciul Integrare Europeana si Dezvoltare Locala, Biroul Proiecte cu Finantare Internationala comunica faptul ca din partea constructorului au fost emise doua solicitari de penalitati care insumeaza pana in prezent 161.870,06 Euro.

S.C. COMPLEX BASTION S.R.L., titulara contractului de inchiriere nr. 1304/2002, modificat prin actul aditional nr. 1/03.02.2003, cu termenul inchirierii pana la 01.01.2009, prin adresa nr. D72008 – 7070/2008, solicita prelungirea contractului de inchiriere in temeiul art.3 alin. 2 din contractul de inchiriere.

Consilierii municipali : dl. Radu Toanca si dl. Valentin Moldovan prin adresa inregistrata la Primaria Municipiului Timisoara cu nr. D72008 – 7482/13.11.2008 solicita emiterea unei Hotarari a Consiliului Local al Municipiului Timisoara privind prelungirea contractului de inchiriere incheiat cu

S.C. COMPLEX BASTION S.R.L. pentru spatiul cu alta destinatie decat aceea de locuinta din Timisoara, str. Hector nr. 1 cu conditia eliberarii de catre acestia a spatiului inchiriat in termen de 15 zile de la adoptarea hotararii, in vederea urgentarii realizarii proiectului "Reabilitarea și revitalizarea fortificației Cetății Timișoara Bastionul Theresia" în cadrul Programului PHARE 2004-2006 Coeziune Economică și Socială - Proiecte mari de infrastructură regională, pentru a evita solicitarile din partea Constructorului privind extinderile de timp si drepturile financiare, datorate nepredării amplasamentului de catre Beneficiarul – Consiliul Local al Municipiului Timisoara.

Avand in vedere Nota Serviciului Juridic nr. SC.2008-7070/04.12.2008 prin care se invedereaza urmatoarele :

„În ceea ce privește propunerea dvs. de prelungire a contractului de închiriere nr.1304/2002, încheiat cu SC.”COMPLEX BASTION”SRL, menționăm faptul că potrivit clauzelor contractuale, care reprezintă legea părților, plata chiriei se face lunar, cel mai târziu până la expirarea lunii pentru care se face plata, iar nerespectarea termenului de plata se penalizează pe zi de întârziere pentru maxim 30 de zile. După cele 30 de zile contractul este reziliat de drept, chiriașul fiind obligat să pună la dispoziția locatorului spațiul în cauză (cap.V, art.5 si art.6).

Totodată, potrivit art.4 din contract, chiria lunară va fi reactualizată pe durata derulării contractului prin hotărâre a consiliului local, ceea ce s-a și întâmplat prin HCL nr.42/2000. În cazul neacceptării clauzei privind actualizarea anuală a chiriei contractul poate fi reziliat din initiative locatorului (art.11 alin.2, lit.a). De asemenea, potrivit art.11 alin.3, lit.c din contract, acesta se reziliază de drept pentru neplata chiriei pe durata de 60 de zile.

Având în vedere toate aceste aspecte cuprinse în contractul de închiriere, acceptate de către ambele părți în momentul închirierii acestuia, si care prin urmare constituie legea părților, pe perioada derulării contractului, considerăm că nu poate avea loc prelungirea contractului de închiriere, atâta timp cât locatarul nu si-a îndeplinit obligațiile contractuale, figurând în evidenta Direcției Patrimoniu cu obligații bugetare restante în sumă totală de 815.881 lei reprezentând diferența de chirie pe perioada 01.02.2002-01.03.2003. Menționăm că, în ceea ce privește debitul restant, a fost promovată acțiune în instanță, SC”COMPLEX BASTION”SRL si SC.”CAZINO BASTIONE”SRL, pentru evacuare, rezilierea contractului si plata debitului. Cauza are termen de judecată la Tribunalul Timiș la data de 13.01.2009 sub Dosar nr.5926/30/2008.

De asemenea, există pe rolul Tribunalului Timiș si Dosarul nr.8951/30/2008 cu termen la data de 12.12.2008, prin care am solicitat pe cale de Ordonanță președințială evacuarea până la soluționarea acțiunii de evacuare pe fond în Dosarul nr.5926/30/2008.

Aducem la cunoștința Consiliului Local si faptul că, pârâta I – SC.”COMPLEX BASTION”SRL a depus cerere reconvențională prin care a solicitat ca instanța să constate că are un drept de retenție asupra imobilului situat în Timișoara str. Hector nr.1, în sumă de 100.000 EURO pe care îi solicită de la Consiliul Local al Municipiului Timișoara, această sumă reprezentând îmbunătățiri aduse imobilului în cuantum de 80.000 EURO si investiții în bunuri mobile corporale si necorporale în cuantum de 20.000 EURO.

De asemenea, pârâta II – SC.”CASINO BASTIONE”SRL a depus o cerere reconvențională prin care a solicitat ca instanța să constate că are un drept de retenție asupra imobilului din Timișoara, str. Hector, nr.1, în sumă de 500.000 EURO pe care îi solicită de la Consiliul Local al Municipiului Timișoara această sumă reprezentând îmbunătățiri aduse imobilului în cuantum de 250.000 EURO si investiții în bunuri mobile corporale si necorporale în cuantum de 250.000 EURO.

Prin adresa Direcției Patrimoniu – Biroul Spatii Terenuri nr. SC.2008-13500/20.10.2008, ca urmare a adresei Serviciului Integrare Europeană si Dezvoltare Locală nr. SC.2008-13500/16.10.2008, ni se aduce la cunoștință că au fost emise din partea constructorului două solicitări de penalități care însumează până în prezent suma de 161.870,06 EURO.

Prin adresele nr. SC.2008-11861/09.06.2008 si SC.2008-11861/16.07.2008 Direcția Patrimoniu a comunicat celor două societăți pârâte, SC.”COMPLEX BASTION” SRL si SC.”CASINO BASTIONE”SRL, faptul că, în cazul în care Constructorul va solicita o extindere de timp si drepturi financiare, datorită neevacuării si nepredării spațiului către CLMT în vederea continuării proiectului de Reabilitare a Cetății „BASTION”, aceste sume se vor solicita de la aceste societăți, fiindcă acestea sunt în culpă datorită nerespectării locației.

Ținând seama de cele arătate mai sus, precum și de necesitatea realizării în cel mai scurt timp posibil a proiectului „Reabilitarea de revitalizarea fortificației Cetății Timișoara Bastionul Theresia”, considerăm că, prelungirea contractului nu poate fi realizată până la achitarea de către societățile pârâte a debitului acumulat potrivit contractului de închiriere nr.1304/2002 (art4) în sumă totală de 815.881 lei chiria fiind reactualizată pe durata derulării contractului prin HCL nr.42/2000.

De asemenea, considerăm că, sumele vor trebui plătite pentru întregul spațiu deținut de cele două societăți, iar condiționarea va trebui impusă și societății colaboratoare SC.”CASINO BASTIONE”SRL, întrucât colaborarea respectivă a fost avizată de Primărie.

Menționăm faptul că, în ceea ce privesc penalitățile în sumă de 161.870,06 EURO, comunicate instituției noastre din partea constructorului, așa cum rezultă din adresa Serviciului Integrare Europeană și Dezvoltare Locală, considerăm că și acestea sunt datorate tot din vina celor două societăți, care nu au eliberat spațiul la timp pentru efectuarea lucrărilor, deși figura și figurează cu obligații bugetare restante.

De asemenea, pe rolul instanțelor judecătorești există 17 litigii între cele două societăți și instituția noastră, din care în 14 dosare cele două societăți figurează ca reclamante.

Pentru a se pune în discuție prelungirea contractului de închiriere nr. 1304/2002, considerăm că, cele două societăți trebuie să renunțe în mod definitiv și irevocabil la cele 14 dosare intentate în instanță împotriva instituției noastre, trebuie să achite debitul acumulat potrivit dispozițiilor contractului de închiriere nr.1304/2002 în sumă de 815.881 lei, trebuie să achite penalitățile în sumă de 161.870,06 EURO comunicate din partea constructorului, acestea fiind datorate tot din vina celor două societăți și evident să elibereze întregul spațiu deținut în prezent în baza contractului de închiriere nr.1304/2002.”

Având în vedere cele prezentate :

#### **PROPUNEM :**

1. Aprobarea de către Consiliul Local al municipiului Timișoara a unui proiect de hotărâre privind prelungirea termenului contractului de închiriere nr. 1304/2002 modificat prin actul adițional nr. 1/03.02.2003, încheiat cu S.C. COMPLEX BASTION S.R.L. pentru spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință din Timișoara, str. Hector nr. 1 până la data de 01.01.2024, prin act adițional, condiționat de îndeplinirea până la data de 31.12.2008, cumulativ, a următoarelor condiții :
  - a. Renunțarea în mod definitiv și irevocabil de către S.C. COMPLEX BASTION S.R.L. și S.C. CAZINO BASTIONE S.R.L. la toate procesele intentate în instanța împotriva Consiliului Local al Municipiului Timișoara, până la data de 31.12.2008.
  - b. Achitarea debitului acumulat potrivit dispozițiilor contractului de închiriere nr. 1304/2002 în suma de 815.881 lei, până la data de 31.12.2008.
  - c. Achitarea penalităților în suma de 161.870,06 Euro solicitate de Constructorul prevăzut în proiectul "Reabilitarea și revitalizarea fortificației Cetății Timișoara Bastionul Theresia", întrucât acestea au fost solicitate ca urmare a culpei celor două societăți, S.C. COMPLEX BASTION S.R.L. și S.C. CAZINO BASTIONE S.R.L., acestea nedorind să evacueze spațiul pentru derularea proiectului "Reabilitarea și revitalizarea fortificației Cetății Timișoara Bastionul Theresia", până la data de 31.12.2008.
  - d. Eliberarea întregului spațiu de către cele două societăți, S.C. COMPLEX BASTION S.R.L. și S.C. CAZINO BASTIONE S.R.L., deținut în prezent prin contractul de închiriere nr. 1304/2002, până la data de 31.12.2008, care va fi materializată prin încheierea unui proces verbal de predare-primire.
2. Actul adițional la contractul de închiriere nr. 1304/2002 modificat prin actul adițional nr. 1/03.02.2003, încheiat cu S.C. COMPLEX BASTION S.R.L. pentru spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință din Timișoara, str. Hector nr. 1, se va încheia după îndeplinirea cumulativă a condițiilor prevăzute la art. 1 lit. a, b, c și d.

3. In cazul neindeplinirii cumulative a tuturor conditiilor prevazute la art. 1 lit. a, b, c si d pana la data de 31.12.2008, Hotararea Consiliului Local devine caduca, nema mai producand nici un efect.

**VICEPRIMAR**

Adrian Orza

**DIRECTOR**

ec. Miut Nicusor Constantin

**BIROU SPATII - TERNURI**

ing. Voicu Marius

**REFERENT SPEC.**

sing. Kovacs Ileana

**AVIZAT  
SERVICIUL JURIDIC**

Cod FP53 – 01, ver.1