

HOTĂRÂRE

privind aprobarea încheierii unei Tranzacții, între Municipiul Oradea și S.C. Impact Developer & Contractor S.A., în vederea remedierii efectelor Contractului de asociere în participațiune nr. 14519 din 02.07.2004

Analizând Raportul de specialitate, înregistrat sub nr. 17383 din data de 05.09.2013, prin care Administrația Imobiliară Oradea propune Consiliului Local al Municipiului Oradea aprobarea încheierii unui Act de tranzacție între Municipiul Oradea și S.C. Impact Developer & Contractor S.A. în vederea remedierii efectelor Contractului de asociere în participațiune nr. 14519 din 02.07.2004,

În urma negocierilor purtate între reprezentanții municipalității și ai S.C. Impact Developer & Contractor S.A. au fost stabilite următoarele:

- Suprafața de 17.423 mp - teren cu construcții și 2.744 mp - teren liber de construcții, ambele situate în mun. Oradea - Cartierul Europa, vor face obiectul unui schimb între S.C. Impact Developer & Contractor S.A. și Municipiul Oradea, raportându-se la valoarea de 25 Euro/ mp + TVA, aprobat prin HCL nr. 488 din 27.06.2013,
- Suprafețele de 3.290 mp teren cu construcții și 867 mp teren liber de construcții, situate în mun. Oradea - Cartierul Europa, să fie vândute către S.C. Impact Developer & Contractor S.A. la prețul de 16 Euro/ mp + TVA, în conformitate cu dispozițiile sentințelor judecătorești definitive și irevocabile,
- S.C. Impact Developer & Contractor S.A. să achite Municipiului Oradea o despăgubire pentru utilizarea terenului ocupat de construcții, în sumă de 221.283, 88 lei, calculată pentru perioada cuprinsă între data încetării Contractului de asociere în participațiune, nr. 14519 din 02.07.2004, respectiv de la 01.08.2008, până la data de 31.08.2013,
- S.C. Impact Developer & Contractor S.A. să ofere în compensare pentru o parte din sumele datorate, un număr de 5 case de locuit, tip vilă, cu o suprafață totală construită desfășurată de 1002,73 mp, la un preț de 275 Euro/ mp + TVA, cu terenul aferent inclus în preț,
- Se vor stinge toate litigiile aflate pe rolul instanțelor referitoare la obligarea Municipiului Oradea de a vinde terenurile aferente caselor de locuit din Cartierul Europa, la prețul de 16 Euro/ mp + TVA, renunțându-se de către reclamanții – intimați și la cheltuielile de judecată,
- Suma de 278.768 Euro + TVA, reprezentând prețul terenului aferent caselor la nivelul de 16 Euro/ mp + TVA, se va achita Municipiului Oradea de către S.C. Impact Developer & Contractor S.A., în rate lunare egale, până la 15.12.2013,

În baza prevederilor art. 2267 și următoarele din Codul civil,

Văzând proiectul de hotărâre și avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local,

În temeiul art. 36 alin (2) lit. c), alin. (5) lit. b) art. 45 alin (3) și art.121 alin.(4), din Legea nr. 215/ 2001 privind Administrația publică locală, republicată,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art.1. Se dă acordul pentru încheierea Tranzacției între Municipiul Oradea și S.C. Impact Developer & Contractor S.A., conform actului de tranzacție civilă, anexă la prezenta hotărâre, în vederea remedierii efectelor Contractului de asociere în participațiune nr. 14519 din 02.07.2004 .

Art.2. Se mandatează Primarul municipiului Oradea, dl. Ilie Bolojan, respectiv Directorul General al Administrației Imobiliare Oradea, dl. Cristian Beltechi, pentru a semna Tranzacția care urmează a fi încheiată între Municipiul Oradea și S.C. Impact Developer & Contractor S.A., conform anexei, parte integrantă din prezenta Hotărâre.

Art.3. Se însușește Raportul de evaluare întocmit de către S.C. Alasso Company S.R.L, pentru stabilirea valorii de piață a caselor de locuit, tip vilă, situate în mun. Oradea, str. Făcliei nr. 60B, oferite de S.C. Impact Developer & Contractor S.A. în compensare, pentru o parte din sumele datorate.

Art.4. Încheierea, în formă autentică, a Actului de tranzacție se condiționează de prezentarea, prin grija S.C. Impact Developer & Contractor S.A, a declarațiilor individuale ale reclamanților, inclusiv cele ale eventualilor intervenienți, înregistrate la instanțele competente, prin care aceștia renunță la judecarea proceselor aflate pe rolul instanțelor de judecată și la cheltuielile de judecată, având ca obiect terenurile supuse tranzacției.

Art.5. Cheltuielile ocazionate de transferul de proprietăți din prezenta Hotărâre, se vor suporta de către părți, proporțional cu valoarea imobilelor primite de fiecare parte.

Art.6. La data intrării în vigoare a prezentei Hotărâri, orice alte dispoziții contrare se abrogă.

Art.7. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Administrația Imobiliară Oradea.

Art.8. Prezenta Hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului - județului Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- Direcția Economică
- Serviciul Evidență Patrimoniu, Delegări de gestiune;
- Administrația Imobiliară Oradea (AIO);
- A.I.O. - Serviciul Terenuri;
- A.I.O. - Serviciul Financiar – Contabil;
- S.C. Impact Developer & Contractor S.A. prin grija Serviciului Terenuri

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Lascu Tudor Sebastian

Oradea, 9 septembrie 2013
Nr. 651

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
Ionel Vila

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi „pentru”.



Administrația Imobiliară Oradea

Nr. _____ din ____ / ____ /2013

ACT DE TRANZACȚIE CIVILĂ

privind remedierea efectelor Contractului de asociere în participațiune, nr. 14519 din 02.07.2004

Încheiat între:

Municipiul Oradea având sediul în Municipiul Oradea, Piața Unirii nr. 1, reprezentat legal prin **Primar - Bolojan Ilie-Gavril, Director executiv Direcția Economică – Florea Augustin-Eduard și Director executiv Direcția Juridică – Borbei Eugenia,**

Administrația Imobiliară Oradea având sediul în Municipiul Oradea, Piața Unirii nr. 1, tel./fax. 0259/436276, cont bancar RO51TREZ0765006XXX006941 deschis la Trezoreria Municipiului Oradea, cod fiscal RO23627620, reprezentată legal prin **Beltechi Cristian-Marcel - Director General, Popescu Cristian – Director General adjunct și Ungur Adriana - șef serviciu Financiar - Contabil,** pe de o parte,

și

S.C. Impact Developer & Contractor S.A., (denumit în continuare S.C. Impact S.A.) cu sediul în orașul Voluntari, șoseaua Pipera – Tunari nr. 4C, tel. 021-230.75.70; 0729-100.001, fax 021-230.75.81, cont bancar - _____ deschis la _____, reprezentată legal prin dl. **Mateescu Claudiu – Lucian – Director general,** pe de altă parte;

În baza prevederilor exprese ale art. 2267 și următoarele Codul Civil;

Ca urmare a faptului că,

S.C. Impact S.A. și Municipiul Oradea, respectiv Administrația Imobiliară Oradea doresc să stingă diversele diferende ce au rezultat din execuția Contractului de asociere în participațiune, nr. 14519 din 02.07.2004, încheiat în baza Hotărârii Consiliului Local (HCL) nr. 822 din 2004, urmare căruia S.C. Impact Developer & Contractor S.A. a edificat pe terenul proprietatea privată a Municipiului Oradea, un număr de 298 case de locuit, tip vile, în Ansamblul rezidențial „Cartierul Europa”,

Părțile convin cu privire la încetarea, pe cale amiabilă, a diferendelor ce au rezultat din Contractul de asociere în participațiune nr. 14519 din 02.07.2004 și a tuturor actelor subsecvente acestuia cu excepția pretențiilor formulate în cadrul Dosarului nr. 9297/111/2010 aflat pe rolul Tribunalului Bihor, respectiv la stingerea obligațiilor bugetare (de natură fiscală/ civilă/ comercială) generate de această relație, în următoarele condiții:

Art. 1. Suprafata de 129.072 mp teren proprietate privată a Municipiului Oradea **adusă ca aport în cadrul Contractului de asociere în participațiune**, nr. 14519 din 02.07.2004, compusă din 81.195 mp teren - parcele pe care s-au edificat case, 3.611 mp teren – pe care nu s-au realizat construcții, respectiv suprafața de 44.266 mp. teren destinat rețelelor de utilitate publică, drumurilor de acces, zonelor verzi, zonelor de protecție, alte asemenea a trecut/ trece în proprietatea beneficiarilor caselor de locuit construite, sau în proprietatea S.C. Impact S.A, după cum urmează:

1. Terenul, proprietatea Municipiului Oradea, în suprafață totală de 58.964 mp, reprezentând 215 loturi, conform documentației anexate (ANEXA I), aferent caselor construite, în Cartierul Europa care a fost vândut și achitat integral la prețul asumat prin Contractul de asociere în participațiune, nr. 14519 din 02.07.2004, adică la 16 Euro/ mp beneficiarilor caselor, până la data încheierii prezentei tranzacții:

2. Terenul, proprietatea Municipiului Oradea, în suprafață totală de 3.290 mp, reprezentând 13 loturi, conform documentatiei anexate (**ANEXA II**), aferent caselor construite, în Cartierul Europa care urmează să fie vândut în baza sentințelor definitive și irevocabile, emise de instanțele judecătorești, la prețul de 16 Euro/ mp către S.C. Impact S.A., respectiv 52.640 Euro + TVA care se achită integral la data semnării prezentului Act de tranzacție, în baza facturii fiscale emisă de Administrația Imobiliară Oradea.
3. Terenul, proprietatea Municipiului Oradea, în suprafață totală de 17.423 mp, reprezentând 65 loturi, aferent caselor construite și nevândute la data încheierii prezentei tranzacții, conform ANEXA III, evaluată la prețul de 25 euro/ mp + TVA, conform Raportului de Evaluare întocmit de S.C. ALLASSO COMPANY S.R.L. aprobat prin HCL nr. 488 din 27.06.2013, însumând 435.575 euro + TVA, trece în proprietatea S.C. Impact S.A., în următoarele condiții:
- 3.1. $17.423 \text{ mp} \times 25 \text{ Euro/ mp} = 435.575 \text{ Euro}$, reprezentând 65 loturi, se împarte astfel:
- a) Suma de **278.768 euro + TVA**, (din totalul de 435.575 Euro) reprezentând prețul de vânzare, asumat prin Contractul de asociere în participatiune nr. 14519 din 02.07.2004 (expirat la 01.08.2008), respectiv 16 euro/mp + TVA, **se va achita numerar în rate lunare**, după cum urmează: prima rată, la semnarea Actului de tranzacție, a doua și următoarele până la data de 15 a fiecărei luni, ultima rată având scadența la 15.12.2013, în baza facturii fiscale emise de către Administrația Imobiliară Oradea.
- b) Suma de **156.807 euro + TVA**, (din totalul de 435.575 Euro) reprezentând diferența, de 9 euro + TVA, între valoarea loturilor de teren care se vând la 25 euro/ mp + TVA, în sumă totală de 435.575 Euro + TVA) și prețul de vânzare, 278.768 euro + TVA, asumat prin Contractul de asociere în participatiune nr. 14519 din 02.07.2004 (expirat la data de 01.08.2008), respectiv 16 euro/ mp + TVA, **se va achita în contrapartidă cu case de locuit**, tip vile, situate în Ansamblul Rezidențial Lotus din Municipiul Oradea, strada Făcliei nr. 60B.
(la pct. II - se vor menționa individual imobilele primite în compensare cu suprafețe, valori contabile + valori de piață individuale, coordonate cadastrale, etc). Suma menționată se va factura integral de către Administrația Imobiliară Oradea la data încheierii prezentei tranzacții fiind considerată achitată ca efect al acesteia;
- c) Suma de **221.283,88 lei** reprezentând despăgubirea pentru **folosința suprafeței** de 20.713 mp, respectiv 49.869 euro - echivalentul în euro la 09.08.2013 – data întocmirii prezentului Act de tranzacție (care se compune din suprafața de teren 17.423 mp + 3290 mp cu sentințe definitive și irevocabile), stabilită la nivelul chiriei percepute persoanelor fizice pentru terenurile aferente caselor de locuit situate în zona fiscală aferentă (B), conform Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Oradea emise anual în acest sens (**ANEXA IV**), calculată de la data încetării Contractului de asociere în participatiune, nr. 14519 din 02.07.2004, respectiv de la 01.08.2008 până la data 31.08.2013, se va factura integral de către Administrația Imobiliară Oradea la data încheierii prezentei tranzacții urmând a fi achitată în contrapartidă cu case de locuit, de tip vile, situate în Ansamblul Rezidențial Lotus din Municipiul Oradea, strada Făcliei nr. 60B.
(la pct. II - se vor menționa individual imobilele primite în contrapartidă cu suprafețe, valori contabile + valori de piață individuale, coordonate cadastrale, etc).

4. Suprafața totală de 3.611 mp, reprezentând 14 loturi, conform ANEXA V, situate în centrul cartierului Europa, pentru care au fost emise autorizațiile de construire dar pe care nu s-au mai construit case, trece în proprietatea potențialilor beneficiari de case de locuit sau în proprietatea S.C. Impact S.A., după cum urmează:

- a) Terenul, proprietatea Municipiului Oradea, în suprafață totală de 867 mp reprezentând 4 loturi, conform ANEXA V, se vinde la prețul asumat prin Contractul de asociere în participațiune, nr. 14519 din 02.07.2004, adică la 16 Euro/ mp, respectiv 13.872 Euro + TVA în conformitate cu prevederile Sentinței civile nr. _____, în favoarea reclamantei, sumă care se achită la data semnării prezentului Act de tranzacție în baza facturii fiscale emisă de Administrația Imobiliară Oradea.
- b) Terenul, proprietatea Municipiului Oradea, în suprafață totală de 2.744 mp, reprezentând 10 loturi, conform ANEXA V, se vinde la prețul de 25 Euro/ mp, conform HCL nr. 488 din 27.06.2013, respectiv prețul de 68.600 euro + TVA, care se achită în contrapartidă cu case de locuit tip vile, situate în Ansamblul Rezidențial Lotus din Municipiul Oradea, strada Făcliei nr. 60B.

(la pct. II - se vor menționa individual imobilele primite în compensare cu suprafețe, valori contabile + valori de piață individuale, coordonate cadastrale, etc). Suma menționată se va factura integral de către Administrația Imobiliară Oradea la data încheierii prezentei tranzacții fiind considerată achitată ca efect al acesteia;

Art. 2. Municipiul Oradea dobândește dreptul de proprietate asupra unui număr de 5 imobile reprezentând în natură case de locuit, tip vile, însumând o suprafață construită desfașurată de 1.002,73 mp și teren aferent în suprafață de 1.965 mp, evaluate la 275 euro/ mp suprafață construită desfașurată, reprezentând suma de 275.751 euro + TVA, conform Raportului de evaluare – construcții rezidențiale întocmit de S.C. Alasso Company S.R.L., situate în Ansamblul Rezidențial Lotus din Municipiul Oradea, strada Făcliei nr. 60B, suma care se achită în contrapartidă ca efect al prezentei tranzacții, în următoarele condiții:

se vor menționa individual imobilele (casa + teren) primite în contrapartidă cu suprafețe, valori contabile + valori de piață individuale, coordonate cadastrale, etc.;

1. Casele de locuit, tip vilă, cu terenul aferent, evaluate, conform Raportului de evaluare întocmit de S.C. Alasso Company S.R.L., la suma de 275.751 euro + TVA vor fi predate Municipiului Oradea, prin Administrația Imobiliară Oradea, cu finisaje complete efectuate la cheie, instalarea sistemelor de încălzire compuse din centrale termice autorizate, pe peleți, coșuri de fum exterioare, calorifere, alte elemente care asigură funcționalitatea acestora.
- a) Termenul limită de predare a caselor „la cheie” este data de 15.12.2013.
- b) Contravaloarea caselor de locuit, tip vilă, se va factura integral de către S.C. Impact S.A. la data încheierii prezentei tranzacții fiind considerată achitată ca efect al acesteia;
2. Terenul aferent caselor de locuit, tip vilă, va fi predat în proprietatea Municipiului Oradea, prin Administrația Imobiliară Oradea, la data încheierii prezentei tranzacții, pe baza de proces-verbal de predare primire.
3. Diferența dintre suma rezultată ca urmare a Raportului de evaluare, 275.751 Euro + TVA și suma datorată de SC Impact SA astfel cum au fost descrise la punctul I lit. 2b), 2c) și 3b), adică 275.276 Euro + TVA (mai puțin 2c)), respectiv 475 Euro se compensează cu suma ce

urmează a fi achitată de către S.C. Impact S.A., conform prevederilor pct. I din prezenta tranzacție.

Art. 3. Litigiile aflate pe rol la data încheierii prezentei tranzacții – conform situației anexate (ANEXA VI).

- a) Se vor menționa dosarele care au ca obiect suprafețele de teren care fac obiectul prezentei tranzacții;*
- b) Se va anexa fiecare act subsidiar prin care reclamanții transferă către SC Impact SA obligația de plată a sumelor prevăzute în sentințele definitive și renunțarea acestora la cheltuielile de judecată aferente;*
- c) Se va anexa fiecare act subsidiar pentru fiecare dosar prin care reclamanții renunță la pretenții și la cheltuielile de judecată;*

Ca efect a încheierii prezentei tranzacții și în baza prevederilor art. 2267 și următoarele din Codul civil, părțile renunță totodată, în mod expres, la orice alte pretenții materiale sau de orice altă natură una față de cealaltă cu excepția celor formulate în cadrul Dosarului nr. 9297/ 111/ 2010 aflat pe rolul Tribunalului Bihor, având ca obiect suma de _____ reprezentând pretenții (sumă stabilită de Curtea de Conturi prin Raportul de control pe anul 2009).

Transferul dreptului de proprietate asupra imobilelor menționate la pct. I și II din prezenta tranzacție se efectuează la data semnării acesteia condiționat de înscrierea unei ipotece în favoarea Municipiului Oradea pentru suma de 222.539 euro + TVA rămasă de achitat până la data stingerii integrale a acesteia.

Această înțelegere scrisă reprezintă vointa liberă, neviciată a părților, care înțeleg să stingă orice diferende izvorâte din Contractul de asociere în participatiune, nr. 14519 din 02.07.2004 și a tuturor actelor subsecvente acestuia cu excepția pretențiilor formulate în cadrul Dosarului nr. 9297/ 111/ 2010 aflat pe rolul Tribunalului Bihor.

Prezentul Act de tranzacție s-a încheiat azi, _____, în 4 (patru) exemplare originale, câte 2 (două) pentru fiecare parte.

Municipiul Oradea
reprezentat legal prin

Administrația Imobiliară Oradea
reprezentată legal prin

s.c. Impact s.a.
reprezentată legal prin

Bolojan Ilie
Primar

Beltechi Cristian
Director General

Mateescu Lucian – Claudiu
Director General

Florea Eduard
Director – Direcția Economică

Popescu Cristian
Director General Adj.

Borbei Eugenia
Director – Direcția Juridică

Ungur Adriana
Șef Serviciu Financiar -Contabil