*Nr. 44893/20.08.2021*

***RAPORT***

***privind analiza şi evaluarea stadiului de realizare a contractului care are ca obiect concesionarea Zonei de Agrement Someş***

Comisia pentru analiza şi evaluarea stadiului de realizare a contractului privind concesionarea Zonei de agrement Someş, constituită prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Satu Mare nr. 124/29.04.2021, şi-a desfăşurat activitatea în perioada 07.05.2021–22.07.2021şi a procedat la analiza şi evaluarea stadiului de execuţie a contractului de concesiune nr. 47.225-573/26.11.2008 a obiectivului investiţional „Lucrări publice privind Modernizarea şi Refuncţionalizarea Zonei de Agrement Someş” din municipiul Satu Mare, încheiat cu societatea comercială Beny Alex S.R.L. Negreşti Oaş.

Prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Satu Mare nr. 138/24.04.2008 s-a aprobat studiul de fundamentare a deciziei de concesionare a lucrărilor publice privind “Modernizarea şi refuncţionalizarea Zonei de agrement Someş din municipiul Satu Mare”, iar prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Satu Mare nr. 155/22.05.2008 s-a aprobat caietul de sarcini şi contractul de concesiune pentru acest obiectiv investiţional. În urma procedurii de licitaţie organizată în temeiul OUG nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziţie publică, s-a încheiat contractul de concesiune nr. 47225-573/26.11.2008 cu societatea Beny Alex SRL.

Lucrările necesare a se realiza, conform contractului de concesiune:

* Bazin termal nr. 1 (fostul bazin cu gard albastru);
* Bazin termal pentru copii nr. 1 şi 2, cu spaţiu tehnic propriu;
* Bazine cu apă rece nr. 1, 2 şi 3 (pe amplasamentul fostului bazin olimpic)
* Alimentare cu apă rece şi canalizare;
* Asigurarea apei termale (avize, licenţe, capacităţi disponibile);
* Alimentare cu energie electrică;
* Spaţii de acces, spaţii comerciale, administrative, garderobe şi grupuri sanitare;
* Alei, trotuare, spaţii verzi şi parcări;
* Împrejmuiri;
* Hotel, bază de tratament şi bazin termal nr. 2.

Conform Anexei nr. 5 la Contractul de concesiune mai sus menționat, anexă care cuprinde etapizarea lucrărilor de proiectare și execuție, derularea proiectului trebuia să se desfășoare în 3 etape, descrierea etapei I fiind următoarea:

**Etapa I**

1. Reabilitare și extindere Hotel Termal /Restaurant/Pavilioane tratament;
2. Acoperire parțială bazin termal;
3. Reabilitare bazine adulți și copii;
4. Baza funcțională(vestiare, gr.sanitare, puncte alimentare) în zona bazinelor;

5.Amenajare zonă ștrand termal(platforme plajă, alei pietonale,iluminat, vegetație);

6. PUZ Zona Agrement Someș;

Perioada prevăzută pentru realizarea acestei etape a fost decembrie 2008-aprilie 2009.

Având în vedere faptul că S.C. Beny Alex S.R.L. nu a respectat termenele de mai sus, prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Satu Mare nr. 237/25.11.2010 s-a aprobat încheierea actului adiţional nr. 3239/27.01.2011 la contractul de concesiune nr. 47.225-573/26.11.2008 care a avut ca obiect prelungirea termenului de finalizare a contractului de concesiune -etapa I-pentru obiectivul investițional ”Lucrări publice privind Modernizarea şi Refuncţionalizarea Zonei de Agrement Someş” din municipiul Satu Mare cu condiția punerii în funcțiune a celor 7 bazine existente până la 31.05.2011.

Dat fiind faptul că nu a fost respectat nici termenul menționat la alineatul precedent, prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Satu Mare nr.262/29.11.2011 s-a aprobat încheierea actului adiţional nr. 1356/12.01.2012 care modifică contractul de concesiune respectiv prelungește termenul de finalizare a etapei I până la data de 15 iulie 2012, etapa I modificată la rândul ei, care cuprinde :

-*realizarea reabilitării bazinelor adulți și copii și a bazinului olimpic, în număr de 7;*

*-obținerea tuturor avizelor/autorizațiilor necesare în vederea punerii în funcțiune în condiții legale a celor 7 bazine;*

*- punerea în funcțiune efectivă a acestora, înțelegând prin aceasta posibilitatea de a proceda la exploatarea lor conform obiectivului specific al proiectului investițional;*

Urmare a analizei realizării obiectivelor de mai sus s-a constatat faptul că deşi cele 7 bazine au fost puse în funcţiune, nu au fost reabilitate în baza unui proiect şi a unei autorizații de construire și datorită acestui fapt nu s-a întocmit proces verbal de recepţie la terminarea lucrărilor.

În ce priveşte obţinerea tuturor avizelor/autorizaţiilor necesare în vederea punerii în funcţiune în condiţii legale a celor 7 bazine, conform informațiilor de la Biroul Control Comercial şi Autorizaţii de funcţionare, S.C. Beny Alex S.R.L. nu figurează și nici nu a figurat cu o autorizaţie de funcţionare emisă pentru punct de lucru pe raza municipiului Satu Mare.

S.C. Beny Alex S.R.L. a comunicat prin adresa nr. 197/28.04.2021 înregistrată la Primăria municipiului Satu Mare sub nr. 25909/04.05.2021 o notificare conform căreia, datorită riscului financiar creat de existența litigiilor aflate pe rolul instanțelor de judecată respectiv obligarea la plata unor sume conform Sentinței Civile nr. 243/D/2020 pronunțată în dosar nr. 3112/83/2017 de către Tribunalul Satu Mare, sentință care în momentul de față nu este definitivă, nu vor deschide ștrandul în acest an și solicită analizarea termenilor și condițiilor de încetare a contractului.

În urma notificării menționată mai sus, concesionarul a fost invitat în data de 07.07.2021 iar în urma discuțiilor purtate acesta, prin reprezentantul convențional Winzer și Asociații -Societate Civilă de Avocați, prin adresa înregistrată la Primăria municipiului Satu Mare sub nr. 38396/09.07.2021 propune încetarea pe cale amiabilă a Contractului de concesiune nr. 47225-573/26.11.2008 cu preluarea de către municipalitate a lucrărilor executate până în prezent și cu acordarea de despăgubiri în cuantum de 26 056 791,4 lei.

Cu privire la celelate aspecte din adresa amintită la alineatul precedent dorim să specificăm următoarele:

La punctul 1.3. concesionarul face referire la prevederile art. 22 din contractul de concesiune potrivit cărora ”*Părțile vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ele în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului*” iar la punctul 1.4 ne transmite că *existența problemelor în executarea obiectului contractului sunt din culpa exclusivă și a conduitei profund neloiale a concedentului perpetuate și amplificate în timp,* **afirmație pe care o respingem cu fermitate deoarece prin încheierea actelor adiționale, se demonstrează că am încercat pe cale amiabilă să sprijinim concesionarul în vederea finalizării obiectivului investițional.**

La punctul 1.5 și 1.6 menționează faptul că, concedentul nu și-a îndeplinit obligațiile prevăzute la art. 7 alin (2) din contract respectiv ” Concedentul se obligă să reglementeze situaţia juridică a parcelelor ce compun suprafața terenului oferit spre concesiune…” această obligație fiind îndeplinită de catre municipalitate prin aprobarea următoarele hotărâri de consiliu:

-H.C.L. 144/25.06.2009 privind notarea în cartea funciară şi alipirea unor terenuri în Zona de agrement Someş;

-H.C.L. nr. 252/17.12.2009 [cu privire la trecerea în domeniul public al Municipiului Satu Mare a parcelelor  înscrise în CF nr. 5893 Satu Mare cu nr. top 3406, 3408, 3410/1, 3425/2, 3427, 3397, 3431, 3434, 3435, 3439, 3440, 3443, 3444, 3447;](http://www.satu-mare.ro/hcl/hcl-252-2009-12-17)

- H.C.L. nr. 253/17.12.2009 [cu privire la trecerea în domeniul public al Municipiului Satu Mare a parcelelor înscrise în CF nr. 15043 Satu Mare sub nr. top 3419/6, 3419/7, 3420/4;](http://www.satu-mare.ro/hcl/hcl-253-2009-12-17)

- H.C.L.nr. 274/22.12.2011 [privind însuşirea documentaţiei pentru primă înscriere imobil în suprafaţă de 1944 mp](http://www.satu-mare.ro/hcl/HCL-274-11-12-22);

- H.C.L. nr. 275/22.12.2011 [privind însuşirea documentaţiei pentru primă înscriere imobil în suprafaţă de 36937 mp;](http://www.satu-mare.ro/hcl/HCL-275-11-12-22)

- H.C.L. nr. 276/22.12.2011 [privind însuşirea documentaţiei pentru primă înscriere imobil în suprafaţă de 6255 mp](http://www.satu-mare.ro/hcl/HCL-276-11-12-22);

- H.C.l. nr. 277/22.12.2011 [privind însuşirea documentaţiei pentru primă înscriere imobil în suprafaţă de 13 873mp;](http://www.satu-mare.ro/hcl/HCL-277-11-12-22)

- H.C.L. nr. 63/29.03.2012 [privind însuşirea documentaţiei pentru primă înscriere imobil în suprafaţă de 33406 mp;](http://www.satu-mare.ro/hcl/HCL-63-12-03-29)

- H.C.L. nr. 64/29.03.2012[privind aprobarea dezlipirii imobilului înscris în C.F.nr. 11584 S.M. de sub nr. cadastral 15528](http://www.satu-mare.ro/hcl/HCL-64-12-03-29);

- H.C.L. nr. 93/31.05.2012 [privind aprobarea documentaţiei de dezlipire a imobilului, identificat cu număr topografic 3405 din municipiului Satu Mare](http://www.satu-mare.ro/hcl/HCL-93-12-05-31), modificată prin HCL nr157/25.10.2012;

În ce privește toate aspectele menționate de către concesionar la punctul 1.8 din adresă respectiv faptul că, concedentul nu a realizat la timp și în mod corespunzător toate demersurile legale pentru reglementarea situației juridice a parcelelor care compun suprafața acordată spre concesiune menționând aici și litigiul inițiat de numita Sandu Rodica **dorim să** subliniemfaptul că în conformitate cu prevederile art 3.2.2.2. din Caietul de sarcini care constituie anexă la Contractul de concesiune, în aceasta au fost cuprinse doar terenurile și clădirile care făceau parte din domeniul public al Municipiului Satu Mare. Se menționează **foarte clar** că parcelele de teren revendicate în natură nu au fost introduse în anexe deci nu au făcut obiectul concesiunii,precum și faptul că distribuția riscurilor, ulterioară clarificării statutului juridic al acestora, va fi asumată **integral** de către concesionar, acesta neputându-se îndrepta pentru despăgubiri împotriva concedentului în cazul unei eventuale restituiri în natură.

Urmare a celor menționate mai sus considerăm că S.C. Beny Alex S.R.L., la data participării la licitație **a cunoscut** toate aspectele cu privire la situația juridică a terenurilor propuse pentru concesiune și a celor care nu au putut face obiectul concesiunii și și-a asumat acest lucru prin semnarea Contractului de concesiune nr. 47.225-573/26.11.2008 drept urmare **toate acuzele aduse de către concesionar prin adresa nr. 38396/09.07.2021 sunt fără temei**.

La punctul 1.13 concedentul propune încetarea pe cale amiabilă( prin acordul de voință al părților) a Contractului de concesiune cu preluarea lucrărilor executate în proprietatea Municipiului Satu Mare și repararea prejudiciului prin acordarea unor despăgubiri în cuantum de 26 056 791, 4 lei, propunere cu care **nu putem fi de acord,** fiind incidente prevederile art. 3 litera (c) din Actul aditional nr. 1356/12.01.2012 respectiv:” *Concesionarul se obligă să renunțe la orice fel de pretenții materiale sau financiare față de concedent, reprezentând fie valoarea investițiilor efectuate, fie orice alt tip de creanțe, în cazul încetării de drept a contractului, conform clauzei de la art. 6 din prezentul act aditional*”

În ce privește Licența de concesiune nr. 1951/2016 pentru exploatarea apei geotermale din perimetrul Nord Est Satu Mare al cărui titular este S.C. Beny Alex S.R.L., conform adresei Agenției Naționale Pentru Resurse Minerale nr. 9108/07.07.2021 înregistrată la Primăria municipiului Satu Mare sub nr. 38061/07.07.2021, aceasta este în curs de aprobare, prin urmare la data prezentei sursa de apă termală nu poate fi asigurată.

Având în vedere cele menționate la alineatul precedent, s-a solicitat Agenției Naționale Pentru Resurse Minerale, prin adresa nr. 38398/09.07.2021 să nu dea curs aprobării acesteia.

Urmare a prevederilor art. 8 lit a din Contractul de concesiune coroborate cu obligațiile asumate dar nerealizate de către concesionar respectiv reabilitarea bazinelor adulţi şi copii şi a bazinului olimpic, în număr de 7 și obținerea tuturor avizelor/autorizaţiilor necesare în vederea punerii în funcţiune în condiţii legale a celor 7 bazine, devin incidente prevederile punctului 6 din actul adițional nr. 1356/12.01.2012: ”În cazul în care concesionarul nu va respecta obligațiile din prezentul act aditional, contractul de concesiune se va desființa de plin drept, fără a fi necesară intervenția instanței de judecată, prezenta clauză constituind pact comisoriu de gradul IV”

Mai mult decât atât niciunul din celelalte obiective menţionate în celelalte etape cuprinse în Anexa nr. 5 la Contractul de concesiune nu au fost realizate respectiv :

* reabilitarea şi extinderea Hotel Termal /Restaurant/Pavilioane tratament, acoperire parţială bazin termal;
* acoperire bazin olimpic, hotel 3\*, amenajare zona terenuri de sport + baza funcţiuni conexe,teatru de vară, amenajare zonă inundabilă+ dotări(ring patinaj, pontoane, alei, etc);
* Dotări servicii conexe Hotel 3\*(SPA, sală conferinţe, comerţ, cafenele, cinema), parcare multietajată P+6, clădire birouri / comerţ P+6;

În atare condiții, nerespectarea obligațiilor contractuale constituie îndeplinirea condiției rezolutorii, ceea ce are ca efect încetarea de drept a contractului de concesiune nr. 47255-573/26.11.2008.

Urmare a tuturor aspectelor prezentate mai sus și conform art. 3 lit. c) din Actul aditional nr. 1356/12.01.2012, comisia propune iniţierea unui proiect de hotărâre care va fi supus spre analiză şi aprobare Consiliului Local şi care va avea ca obiect însuşirea raportului comisiei şi aprobarea încetării contractului de concesiune nr. 47.225-573/26.11.2008 încheiat între Municipiul Satu Mare şi S.C. Beny Alex S.R.L., fără plata vreunei despăgubiri.

**C O M I S I A :** Președinte: Kereskényi Gábor- primar

Membri:

Stan Gheorghe - viceprimar, consilier local PNL

Ressler Ștefan, consilier local UDMR

Molnar-Creț Diana-Maria, consilier local USR

Crăciun Ciprian Dumitru, consilier local PSD

Masculic Csaba- administrator public;

Racolța Mihaela Maria - Secretar general;

Faur Mihaela, șef Serviciu Patrimoniu Concesionări Închirieri;

Mustea Bianca Laura- șef Serviciu juridic;

Ziman Doina -Șef Serviciu Fond Funciar și Legile Proprietății;

Șereș Corina Mihaela, consilier juridic în cadrul Serviciului Patrimoniu Concesionări Închirieri;

Burgye Ștefan- arhitect șef cu atribuții delegate

Văscan Adrian- consilier în cadrul Serviciului Patrimoniu Concesionări Închirieri;

Faur Mihaela/3ex