



Nr. 25138/14.02.2023

HOTĂRĂRE

privind constatarea rezilierii unilaterale a Contractului de constituire a dreptului de superficie autentificat sub nr. 613/24.07.2019

Consiliul Local al Municipiului Slobozia, județul Ialomița, întrunit în ședința ordinară din data de 23 februarie 2023,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al domnului Primar Soare Dragoș;
- Adresa Instituției Prefectului Ialomița nr. 17377/20.12.2022, înregistrată la Primăria Slobozia cu nr. 126414/23.12.2023;
- Raportul de specialitate al Biroului Patrimoniu, Cadastru și Fond Funciar, înregistrat cu nr. 24238/2023;
- Contractul de constituire a dreptului de superficie autentificat sub nr. 613/24.07.2019 la B.N.P. Stuparu Costin-Marian;
- Adresa nr. 6217/22.06.2021 a Municipiului Slobozia prin care se notifică Cabinetul Individual de Insolvență „Ciupercă Aurelia”, în calitate de administrator judiciar al Societății Cetagroil SRL Țândărei;
- Procesul-verbal de predare-preluare înregistrat la Societatea Platforma Industrială IMM Slobozia SRL cu nr. 39/17.11.2021;
- Raportul de avizare ale Comisiei Juridice și de Disciplină din cadrul Consiliului Local al Municipiului Slobozia;
- În temeiul prevederilor art. 693-702, ale art. 1549 și urm. din Noul Cod Civil, aprobat prin Legea nr. 287/2009, ale art. 129 alin. (2) lit. c) coroborat cu alin. (6) lit. b), respectiv art 139 alin (3) lit. g) din Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – Se constată rezilierea unilaterală a Contractului de superficie autentificat cu Încheierea nr. 613/24.07.2019, încheiat între UAT Municipiul Slobozia în calitate de proprietar și Societatea CETAGROIL SRL în calitate de superficiar, pentru neîndeplinirea cuplabilă de către superficiar a obligațiilor prevăzute la art. VI din contract.

Art. 2 - Se ia act de încetarea contractului de superficie menționat la art. 1 începând cu data de 17.11.2022, așa cum rezultă din Procesul-verbal de predare-primire nr. 39/17.11.2021.

Art. 3 - Se radiază dreptul de superficie înscris în cartea funciară în favoarea superficiarului Societatea CETAGROIL SRL.

Art. 4 - La data adoptării prezentei hotărâri, se abrogă prevederile HCL Slobozia nr. 415/24.11.2022.

Art. 5 - Se împuternicește Primarul Municipiului Slobozia pentru semnarea în fața notarului public a documentelor care au legătură cu operațiunea juridică menționată la art. 1.

Art. 6 – Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștința cetățenilor prin afișare la sediul Primăriei Municipiului Slobozia și pe site-ul www.municipiulslobozia.ro.

Art. 7 – Prezenta hotărâre va fi comunicată, prin grija Secretarului General al Municipiului Slobozia, Biroului Patrimoniu, Cadastru și Fond Funciar, Direcției Finanțe Publice Locale, societății PLATFORMA INDUSTRIALĂ IMM SLOBOZIA SRL și Cabinetului Individual de Insolvență „Ciupercă Aurelia” pentru Societatea Cetagroil SRL Țândărei în vederea ducerii la îndeplinire.



**PRIMAR
MUNICIPIUL SLOBOZIA**

Adresă: Slobozia, Strada Episcopiei nr. 1, 920023, Județul Ialomița, CUI 4365352
Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149

Website: <https://municipiulslobozia.ro> | Email: office@municipiulslobozia.ro

Nr. 115342/15.11.2022

REFERAT DE APROBARE

al proiectului de hotărâre privind constatarea rezilierii unilaterale a Contractului de constituire a dreptului de suprafață autentificat sub nr. 613/24.07.2019

În contextul dezvoltării mediului de afaceri pe raza Municipiului Slobozia, municipalitatea, prin deciziile luate la nivel executiv și cu aprobarea Consiliului Local, au dat agenților economici interesați posibilitatea realizării de construcții în scopul desfășurării de activități comerciale în Parcul Industrial - SC Platforma Industrială IMM Slobozia SRL.

Terenul aflat la dispoziția acestora, a fost împărțit în loturi și a fost atribuit prin licitație publică, cu respectarea condițiilor legale la acel moment.

Prin contractul de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros autentificat cu Încheierea nr. 613/24.07.2019, Societatea CETAGROIL SRL s-a obligat să înceapă lucrările de investiții în maxim 12 luni de la data încheierii contractului de suprafață, lucrări care trebuiau finalizate în maximum 24 de luni, precum și crearea de noi locuri de muncă permanente pe perioada exploatării și îndeplinirea unor condiții privind păstrarea unui anumit număr de angajați pe o perioadă de 5 ani de la finalizarea investiției.

Este de notorietate faptul că, declanșarea pandemiei de COVID - 19 a fost unul din elementele de imprevizibilitate care au dus la imposibilitatea executării obligațiilor în foarte multe contracte bilaterale, cu titlu oneros. Această situație a fost declanșatoare în blocarea activității Societății CETAGROIL SRL, care nu a mai putut să își execute obligațiile asumate prin contractul de suprafață anterior menționat.

Urmare apariției acestei situații de imprevizibilitate, prin notificarea nr. 62171/22.06.2021, Municipiul Slobozia, în calitate de proprietar al terenului în suprafață de 6.967 mp, aferent lotului 20 și parte a contractului de suprafață, pune în vedere suprafațarului rezilierea unilaterală a contractului.

Prin Raportul nr. 303/06.07.2021, administratorul judiciar CABINET INDIVIDUAL DE INSOLVENȚĂ „CIUPERCĂ AURELIA”, informează autoritatea administrației publice locale că împotriva debitoarei Societatea CETAGROIL SRL a fost deschisă procedura insolvenței, în baza prevederilor Legii nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, cu modificările și completările ulterioare.

Ulterior, prin Procesul-verbal nr. 39/17.11.2021, reprezentantul legal al societății a predat terenul în suprafață de 6.967 mp către SC Platforma Industrială IMM Slobozia SRL, care îl are în administrare.

Referitor la clauzele de încetare a contractului prevăzute la art. VI. din contractul de suprafață, considerăm că notificarea de reziliere unilaterală transmisă debitorului a fost soluția cea mai avantajoasă la acel moment, la care a achiesat și societatea debitoare, întrucât rezilierea/denunțarea unilaterală din partea proprietarului îi era mai profitabilă la acel moment.

Este important de reținut că Notificarea debitorului are un caracter irevocabil, iar efectele juridice ale rezilierii unilaterale se produc după ce superficiarul aduce terenul la starea inițială și îl predă proprietarului liber de orice sarcină (conform clauzelor din contract).

În cazul de față, predarea terenului a fost realizată la data de 17.11.2021, dată la care Municipiul Slobozia, în calitate de proprietar, avea opțiunea să găsească un alt partener contractual, care putea să facă față executării viitoare a unui alt contract.

Dacă avem în vedere prevederile Legii nr. 85/2014, era foarte posibil ca administratorul judiciar să apeleze la instituția denunțării unilaterale a contractului debitorului, întrucât scopul principal al său era acela de a maximiza averea debitorului și de a asigura o echitate colectivă în contextul prevederilor insolvenței.

Pentru respectarea principiului legalității și al transparenței în administrația publică, Consiliul Local a adoptat HCL nr. 415/24.11.2022 privind rezilierea contractului de constituire a dreptului de suprafață autentificat cu Încheierea nr. 613/274.07.2021.

Prin adresa nr. 17377/20.12.2022, Instituția Prefectului Ialomița, în urma verificării controlului de legalitate a actelor administrative, atrage atenția asupra faptului că din hotărârea consiliului local nr. 415/2022 rezultă că rezilierea contractului a intervenit prin acordul părților, ci nu în conformitate cu clauzele de încetare a contractului.

În acest sens, se impune adoptarea unei hotărâri de consiliu local privind constatarea rezilierii unilaterale a contractului de suprafață pentru neîndeplinirea culpabilă a obligațiilor contractuale de către superficiarul Societatea CETAGROIL SRL și abrogarea HCL nr. 415/2022.

Având în vedere cele menționate, supunem spre aprobare Consiliului Local proiectul de hotărâre în forma prezentată.

PRIMAR,

Dragoș SOARE





ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
MUNICIPIUL SLOBOZIA

Adresă: Slobozia, Strada Episcopiei nr. 1, 920023, Județul Ialomița, CUI 4365352
Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149
Website: <https://municipiulslobozia.ro>, Email: office@municipiulslobozia.ro

Direcția Urbanism și Servicii Utilități Publice
Biroul Patrimoniu, Cadastru și Fond Funciar

Nr. 24238/13.02.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

Având în vedere:

- **notificarea nr. 62171/22.06.2021**, emisă de către Primăria Municipiului Slobozia, prin care s-a adus la cunoștință Cabinetului Individual de Insolvență “Ciupercă Aurelia” rezilierea contractului de suprafață nr. 613/24.07.2019,

- **Raportul nr. 303/06.07.2021** a C.I.I. “Ciupercă Aurelia” Slobozia, din dosarul nr. 159/98/2020, aflat pe rolul Tribunalului Ialomița, privind modalitatea în care au fost îndeplinite obligațiile de administrator judiciar al S.C. CETAGROIL S.R.L., prin care s-a luat la cunoștință notificarea nr. 62171/22.06.2021 și

- **Procesul-verbal**, înregistrat la S.C. Platforma Industrială IMM Slobozia S.R.L. cu nr. 39/17.11.2021, prin care s-a efectuat predarea respectiv primirea lotului S3(3), în suprafață de 6.967,00 mp, identificat cu nr. cadastral 36626,

se propune analizarea și aprobarea proiectului privind constatarea rezilierii unilaterale a contractului de constituire a dreptului de suprafață, autentificat sub nr. 613 din 24.07.2019, încheiat cu S.C. CETAGROIL S.R.L. la B.N.P. “Stuparu Costin Marian” Slobozia.

De asemenea, se propune revocarea H.C.L. Slobozia nr. 415/24.11.2022.

SEF BIROU,
Plăiașu Emanuel-Eduard

Vizat Juridic,

C.j. Badea-Dumitru Alexandru

Întocmit,

Insp. Grozea Marius-Alexandru



ROMANIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
MUNICIPIUL SLOBOZIA

Adresa: Slobozia, Strada Episcopiei, nr. 1, 970023, Județul Ialomița, GIU, 4925352
Telefon: 0243 21 149, Fax: 0243 212 149
Website: <http://www.slobozia.ro> Email: office@municipl.slobozia.ro



Dos. nr.: 159/98/2020
In insolventa

Nr.: 62171/22.06.2021

In atentie: CII Ciuperca Aurelia
Slobozia, Bd. Unirii, bl. E15, sc. B, parter, ap. 3, jud. Ialomița

NOTIFICARE

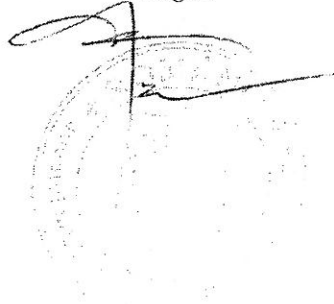
Avand in vedere art. 6 alin. 5 din Contractul de superificie nr. 613/24.07.2019, va aducem la cunostiinta rezilierea contractului mai sus mentionat, ca urmare a neindeplinirii culpabile a obligatiei de plata asumate prin contract.

Urmare a acestei rezilieri, va rugam sa lasati temul liber de orice sarcina, in starea in care acesta se afla la data incheierii contractului de superificie.

Va multumim!

Cu stima,

PRIMAR
Soare Dragos



Secretar general
Tudoran Valentin

Serviciul juridic
Dinu Aurelia

cu originalul

S.C. PLATFORMA INDUSTRIALA
IMM SLOBOZIA S.R.L.
INTRARE: 39
IESIRE:
Ziua 17 Luna 11 An 2021

PROCES – VERBAL

Încheiat azi 17.11.2021 între MUSAT NICOLAE în calitate de asociat și administrator al SC CETAGROIL SRL și CHITU VALENTIN, administrator al SC PLATFORMA INDUSTRIALA IMM SLOBOZIA SRL, cu ocazia predării, respectiv primirii lotului S3(3), nr. cadastral 36626, având suprafața de 6967 mp, ce a făcut obiectul contractului de superficie nr. 613/24.07.2019.

Mentionam ca lotul s-a predat în starea inițială, liber de orice sarcini.

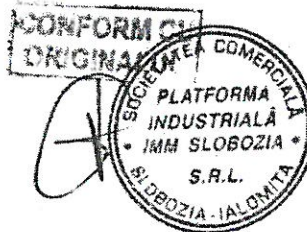
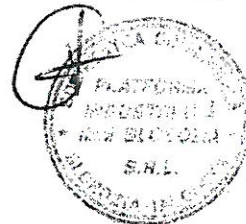
Am predat,
SC CETAGROIL SRL

Am primit,
SC PLATFORMA INDUSTRIALA
IMM SLOBOZIA SRL

Administrator,
MUSAT NICOLAE



Administrator,
CHITU VALENTIN





**MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSTITUȚIA PREFECTULUI
JUDEȚUL IALOMIȚA**

Nesecret
Nr. 17377 din 20.12.2022
Exemplar 1/2
Se transmite prin e-mail

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLOBOZIA

Având în vedere adresa dumneavoastră nr. 121895/2022, înregistrată la Instituția Prefectului – Județul Ialomița sub nr. 16751/2022, vă comunicăm faptul că nu există obiecții în ceea ce privește legalitatea H.C.L. nr. 414/2022 privind achiziționarea de către Municipiul Slobozia a unui teren în suprafață de 22 m.p., situat în slobozia, zona bloc MB1, lot 8, identificat cu nr. Cadastral 2272.

În ceea ce privește H.C.L. nr. 415/2022 privind rezilierea unui contract de suprafață, nu sunt respectate normele referitoare la rezilierea contractelor stabilite de codul civil. În acest sens, rezilierea intervine unilateral pentru neîndeplinirea culpabilă a unor obligații ori nu prin acordul părților astfel cum a fost prevăzut în actul administrativ. De asemenea, întrucât din documentele atașate rezultă că încă din anul 2021 contractul a fost reziliat, imobilul fiind predat către autoritatea locală, nu poate fi stabilit ca moment al încetării acestuia data adoptării actului administrativ, contractul încetând să mai producă efecte de la data notificării rezilierii.

Cu stimă,

**P R E F E C T,
M A R I N C O N S T A N T I N**



D:\LEGALITATE\2022\Slobozia\H.C.L. – M.S.



**CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL SLOBOZIA**

Adresă: Slobozia, Strada Episcopiei nr. 1, 920023, Județul Ialomița, CUI 4365352
Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149

Website: <https://municipiulslobozia.ro> | Email: office@municipiulslobozia.ro

Comisia Juridică și de Disciplină

RAPORT DE AVIZARE

al proiectului de hotărâre privind constatarea rezilierii unilaterale a Contractului de constituire a dreptului de suprafață autenticat sub nr. 613/24.07.2019

Comisia Juridică și de Disciplină, întrunită în ședință în data de, a luat în discuție următoarele materiale:

- Referatul de aprobare al domnului Primar Soare Dragoș;
- Adresa Instituției Prefectului Ialomița nr. 17377/20.12.2022, înregistrată la Primăria Slobozia cu nr. 126414/23.12.2023;
- Raportul de specialitate al Biroului Patrimoniu, Cadastru și Fond Funciar, înregistrat cu nr. 24238/2023;
- Contractul de constituire a dreptului de suprafață autenticat sub nr. 613/24.07.2019 la B.N.P. Stuparu Costin-Marian;
- Adresa nr. 6217/22.06.2021 a Municipiului Slobozia prin care se notifică Cabinetul Individual de Insolvență „Ciupercă Aurelia”, în calitate de administrator judiciar al Societății Cetagroil SRL Țăndărei;
- Procesul-verbal de predare-preluare înregistrat la Societatea Platforma Industrială IMM Slobozia SRL cu nr. 39/17.11.2021;
- Proiectul de hotărâre promovat de către dl. Primar;

Comisia a constatat următoarele:

Proiectul de hotărâre are la bază prevederile art. 693-702, ale art. 1549 și urm. din Noul Cod Civil, aprobat prin Legea nr. 287/2009, ale art. 129 alin. (2) lit. c) coroborat cu alin. (6) lit. b), respectiv art 139 alin (3) lit. g) din Codul administrativ,

Având în vedere cele specificate mai sus, Comisia Juridică și de Disciplină, analizând materialele prezentate,

AVIZEAZĂ FAVORABIL/NEFAVORABIL/CU AMENDAMENT:

.....
.....
.....
.....

**PREȘEDINTE,
Buzoianu Stoian**

**SECRETAR,
Mușat Gabriel**