



SENAT

Comisia economică, industrii și servicii
Nr. XX/422/14.02.2007

RAPORT

la proiectul de lege pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 95/2006 privind aprobarea actului adițional la contractul de parteneriat public-privat pentru reconversia funcțională a amplasamentului "Centrul Dâmbovița" și de finalizare a construcțiilor existente și mandatarea Ministerului Transporturilor Construcțiilor și Turismului pentru semnarea acestuia

Comisia economică, industrii și servicii, a fost sesizată cu adresa **L 963/2006** pentru analiza în fond a proiectului de lege.

Dezbaterile s-au desfășurat în cadrul mai multor ședințe la care au participat reprezentanții Guvernului.

Având în vedere complexitatea problemei și aspectele de natură juridică pe care le ridică proiectul de lege, prin adresa nr. XX/430 din 14 decembrie 2006 am solicitat Biroului Permanent al Senatului să fie sesizată pentru aviz Comisia juridică, de numiri, disciplină, imunități și validări.

Din informațiile prezentate de reprezentanții Guvernului și din expunerea de motive au fost reținute următoarele elemente principale:

Proiectul de lege are ca obiect aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 95/2006 privind aprobarea actului adițional la contractul de parteneriat public-privat pentru reconversia funcțională a amplasamentului „Centrul Dâmbovița” și de finalizare a construcțiilor existente și mandatarea Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului pentru semnarea acestuia.

Prin Hotărârea de Guvern nr. 304/2003 a fost aprobat Contractul de parteneriat public-privat pentru reconversia funcțională a amplasamentului „Centrul Dâmbovița” și de finalizare a construcțiilor existente încheiat între Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, în calitate de Autoritate Publică și Mimar İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş. și Orb Estates Plc, în calitate de investitori.

Ulterior încheierii Contractului aprobat prin HG nr. 304/2003, Legea 528/2004 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, precum și Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor, au modificat unele dintre prevederile legale aplicabile contractelor de parteneriat public privat și părțile semnatare ale Contractului doresc ca aceste modificări să fie reflectate în cadrul Contractului.

Autoritatea Publică a solicitat o reorganizare a clauzelor contractuale astfel încât drepturile și obligațiile părților să fie mai clar prevăzute în Contract și în acest scop, prin Ordinul nr. 1402/2006, a numit, o Comisie de renegociere.

În cadrul renegocierilor, ca urmare a propunerii prezentate de către Investitorul inițial – MINEL INSAAT SANAYI VE TICARET A.S. – Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, în calitate de Autoritate Publică, a acceptat că următorii Investitori:

- ELBIT MEDICAL IMAGING LIMITED, cu sediul în Israel, 13, Noah Mozes Street, Tel-Aviv 67442;

- PLAZA CENTERS EUROPE BV, cu sediul în Olanda, Keizersgracht 241, 1016EA, Amsterdam;

- CENK DEMIR SANAYI VE TICARET A.S., cu sediul în Turcia, İnönü Cad. Miralay Şefikbey Sok, N° 19, Ayşe Müyesser Han 34437, Taksim – Istanbul.

pot deveni, alături de MINEL INSAAT SANAYI VE TICARET S.A., părți la Contract și asociați în cadrul Companiei de Proiect S.C. Dâmbovița Center S.R.L. Toți Investitorii enumerați mai sus și-au însușit forma finală negociată a proiectului de act adițional.

Principalele modificări aduse contractului inițial de parteneriat public-privat, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 304/2003 constau în următoarele:

1. Creșterea Cotei de participare a Companiei Naționale de Investiții „C.N.I.” – S.A. în cadrul Companiei de Proiect S.C. Dâmbovița Center S.R.L. de la 10%, cât este în prezent, la 15%.

2. Construirea și predarea imediat după finalizare către Autoritatea publică a unei clădiri cu o suprafață utilă de 11.000 m² cu destinația de spațiu de birouri plus o parcare subterană în suprafață de 2000 m². În timpul renegocierii au fost stabilite caracteristicile generale ale clădirii, urmând ca proiectul tehnic elaborat de Compania de Proiect S.C. Dâmbovița Center S.R.L., însoțit de fundamentarea financiară a dezvoltării imobiliare, să fie prezentate spre aprobare Autorității Publice.

3. Proiectul se realizează în 3 componente:

a. Componenta A (care cuprinde, în principal: spațiu pentru birouri, o construcție de tip mall, un hotel, un cazino, un cinematograf sau complex de cinematografe, 1 MAX, facilități pentru parcare; apartamente-hotel sau apartamente cu destinația de spații rezidențiale; construirea unor clădiri suplimentare care să includă un centru de întruniri/conferințe și facilități de parcare subterană și supraterană și Clădirea Autorității Publice) are o suprafață construită de 260.150 mp.

b. Componenta B are în vedere dezvoltarea a două clădiri (turnuri de înălțime mare), având drept destinație scopuri multi-funcționale (incluzând una sau combinații între toate sau o parte dintre următoarele elemente: spații de locuit, spații pentru birouri, spații pentru operațiuni comerciale, spații pentru hotel și/apartamente-hotel, prezentată în detaliu în cadrul Centrul Dâmbovița – Planul General și are o suprafață construită de 106.000 mp.

c. Componenta C are în vedere dezvoltarea unor clădiri cu scopuri multifuncționale, de înălțime mică și medie (incluzând una sau combinații între toate sau o parte dintre următoarele elemente: spații de locuit, spații pentru birouri, spații pentru operațiuni comerciale, hotel și/sau apartamente-hotel) prezentat în detaliu în Centrul Dâmbovița – Planul General care au o suprafață construită de 36.600 mp.

4. Finalizarea întregii Componente A se va realiza în termen de maxim 1500 de zile de la data obținerii autorizațiilor de construcție.

5. Etapele Proiectului Dâmbovița au fost stabilite și sunt prevăzute în anexa nr.2 la actul adițional, iar în cazul nerespectării termenelor asumate, Autoritatea Publică este în drept să solicite penalități pentru fiecare zi de întârziere în cuantumul stabilit în aceeași anexă.

6. În ceea ce privește primele lucrări (de organizare a șantierului), Investitorii s-au obligat ca în termen de 21 de zile calendaristice de la data intrării în vigoare a actului adițional să depună spre aprobare documentația necesară pentru realizarea lucrărilor iar în termen de 5 zile de la obținerea autorizației de construire să demareze aceste lucrări.

7. Investitorii pot participa indirect în cadrul Companiei de Proiect prin intermediul unor entități afiliate în care însă Investitorii trebuie să dețină controlul (iar conform Contractului, „control” înseamnă (i) deținerea a mai mult de 51% din drepturile de vot în adunarea generală a acționarilor/asociaților entității afiliate și (ii) capacitatea de a desemna majoritatea membrilor din consiliul de administrație al entității respective, cu menținerea ca acest control se poate exercita direct sau indirect prin intermediul a cel mult 3 (trei) nivele de entități afiliate care îndeplinesc la rândul lor criteriile de la (i) și (ii); mai mult, la cererea Autorității Publice, Investitorii se obligă să prezinte structura Afiliaților din care să rezulte că Investitorii exercită controlul direct sau indirect asupra acestora.

8. Spre deosebire de Contractul inițial conform căruia Investitorii puteau cesa în mod liber părțile sociale deținute direct sau indirect în cadrul Companiei de Proiect, modificările propuse au în vedere ca Investitorii să nu poată cesa către terți părțile sociale deținute direct sau indirect în cadrul Companiei de Proiect decât cu acordul Autorității Publice (art. 4.7 din Contract).

9. În cazul neîndeplinirii de către Investitori a anumitor obligații esențiale (spre exemplul în cazul în care lucrările de construcție pentru Componenta A nu sunt începute la termen), Autoritatea Publică are dreptul de a considera Contractul desființat de drept (art. 20.2.1 din Contract).

10. Au fost eliminate facilitățile fiscale acordate inițial investitorilor prin Contract.

În urma dezbaterilor membrii comisiei au hotărât cu majoritate de voturi să întocmească **raport favorabil** fără amendamente pe care îl supun plenului Senatului spre adoptare împreună cu proiectul de lege.

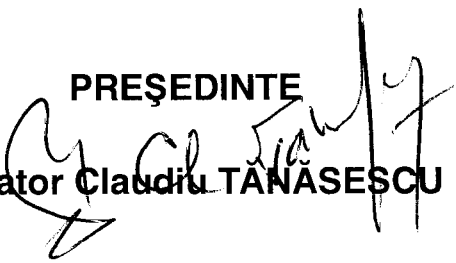
La adoptarea hotărârii pentru întocmirea raportului favorabil au fost luate în considerare avizul favorabil al Consiliului Legislativ, avizul favorabil fără amendamente al Comisiei pentru administrație publică și organizarea teritoriului și avizul favorabil fără amendamente al Comisiei juridice, de numiri, disciplină, imunități și validări.

Au fost analizate de asemenea amendamentele propuse de domnul senator Gheorghe Funar care au fost respinse cu majoritate de voturi și sunt prezentate în anexă.

În raport cu obiectul de reglementare proiectul de lege face parte din categoria legilor ordinare și urmează a fi votat potrivit dispozițiilor art. 76 alin. (2) din Constituția României.

Senatul este prima Cameră sesizată.

PREȘEDINTE


Senator Claudiu TANASESCU

SECRETAR


Senator Nicolae NEAGU

AMENDAMENTE RESPINSE

la Proiectul de lege pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 95/2006 privind aprobarea actului adițional la contractul de parteneriat public-privat pentru reconversia funcțională a amplasamentului „Centrul Dâmbovița” și de finalizare a construcțiilor existente și mandatarea Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului pentru semnarea acestuia.(L963/2006)

Amendamentele au fost propuse de domnul senator Gheorghe Funar și respinse cu majoritate de voturi
Camera decizională pentru amendamente este Camera Deputaților

Nr. crt.	ARTICOLUL	AMENDAMENT	MOTIVAREA RESPINGERII
1.	Art. I. –(1) Se aprobă actul adițional la contractul de parteneriat public-privat pentru reconversia funcțională a amplasamentului „Centrului Dâmbovița” și de finalizare a construcțiilor existente - aprobat în baza Ordonanței Guvernului nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, aprobată cu modificările și completările ulterioare, și aflat în curs de executare, - în forma negociată între Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului și Investitori, prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta ordonanță de urgență.	Art. I. –(1) Se ia act de contractul de parteneriat public-privat pentru reconversia funcțională a amplasamentului „Centrului Dâmbovița” și de finalizare a construcțiilor existente - aprobat în baza Ordonanței Guvernului nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, aprobată cu modificările și completările ulterioare, și aflat în curs de executare, - în forma negociată între Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului și Investitori, prevăzut în anexa nr. 1.	Exprimarea „luarea la cunoștință” nu este de natura actelor normative și nu produce nici un fel de efect juridic cu privire la contract.
2.	(2) Forma consolidată a contractului de parteneriat public-privat pentru reconversia funcțională a amplasamentului „Centrul	(2) O nouă formă a contractului de parteneriat public-privat pentru reconversia funcțională a	Nu este vorba despre o „nouă formă” a contractului de parteneriat public-privat, ci de una consolidată.

	Dâmbovița” și de finalizare a construcțiilor existente este prevăzută în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta ordonanță de urgență.	amplasamentului „Centrul Dâmbovița” și de finalizare a construcțiilor existente este prevăzută în anexa nr.2.	
3.	(3) Se mandatează Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, în numele statului român, în cadrul competențelor și atribuțiilor ce îi revin în calitate de Autoritate Publică, să semneze actul adițional la contractul de parteneriat public-privat cu investitorii.	Se elimină.	Așa cum, în cazul contractului inițial, MTCT a fost mandatat să semneze contractul, tot așa în cazul actului adițional, MTCT trebuie să obțină mandat pentru a-l semna în numele statului român.
4.	(4) Se transmite dreptul de uzufruct asupra construcțiilor nefinalizate în suprafață construită de 35,597 m ² și suprafață construită desfășurată de 114,947 m ² situate în municipiul București, str. Știrbei Vodă nr. 174-176, sector 1, proprietate privată a statului precum și asupra clădirilor și construcțiilor viitoare, asupra dotărilor, instalațiilor și echipamentelor aferente și încorporate clădirii existente și clădirilor viitoare, cu excepția clădirii autorității publice, Companiei de Proiect S.C. Dâmbovița Center S.R.L. pe o perioadă de 49 de ani.	Se elimină.	Nu se aprobă transcrierea dreptului de uzufruct, ci transmiterea acestui drept.
5.	Art. II – Dezvoltarea proiectului „Centrul Dâmbovița” se va realiza cu utilizarea cât mai eficientă a spațiilor existente prin eliminarea restricțiilor de înălțime prevăzute în alin.4 al pct. I din anexa la Hotărârea Guvernului nr.	Se elimină.	Restricția de înălțime a imobilului trebuie înlăturată, având în vedere particularitățile proiectului care urmează a fi realizat. Competența stabilirii înălțimii clădirilor

	492/2002 privind schimbarea denumirii amplasamentului situat în municipiul București, str. Știrbei Vodă, sector 1, din „Muzeul Național de Istorie” în „Centru Dâmbovița” și aprobarea programului prioritar de reconversie funcțională a amplasamentului și de finalizare a construcțiilor existente, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 366 din 31 mai 2002, cu modificările ulterioare, acest alineat modificându-se în mod corespunzător.		propuse a se construi revine autorității publice locale, prin autorizația de construcție, nefiind oportună stabilirea acestuia printr-un act normativ
6.	Art. III. – Pe data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență, perioada prevăzută la art.1 alin. (2) și la art.2 alin. (1) din Hotărârea Guvernului nr. 1494/2004 privind transmiterea unor construcții aflate în proprietatea privată a statului pentru execuția proiectului de parteneriat public-privat „Centru Dâmbovița”, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 883 din 28 septembrie 2004, se prelungește cu 2 ani.	Art. III. – Pe data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență, perioada prevăzută la art.1 alin. (2) și la art.2 alin. (1) din Hotărârea Guvernului nr. 1494/2004 privind transmiterea unor construcții aflate în proprietatea privată a statului pentru execuția proiectului de parteneriat public-privat „Centru Dâmbovița”, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 883 din 28 septembrie 2004, se prelungește cu 6 luni.	Motivul pentru care termenul s-a prelungit cu 2 ani a fost acela de a se respecta termenul de 49 de ani pentru care s-a încheiat acest contract. În aceste condiții, considerăm că trebuie menținut acest text.
7.	Art. IV – Actele adiționale ulterioare ale contractului de parteneriat public-privat pentru reconversia funcțională a amplasamentului „Centru Dâmbovița” și de finalizare a construcțiilor existente se vor aproba prin hotărâre a Guvernului.	Se elimină.	Pentru urgentarea, pe viitor, a procedurilor de modificarea a contractului, atunci când acest lucru va fi absolut necesar

8.	Anexa nr. 1 Act Adicional la Contractul de parteneriat public-privat pentru reconversia funcțională a amplasamentului „Centru Dâmbovița” și de finalizare a construcțiilor existente. Definiția „Dreptul de administrare a Terenului” va fi înlocuită cu „Drepturi asupra Terenului” care înseamnă drepturi de administrare și exploatare a Terenului care sunt acordate Companiei de Proiect, în condițiile legii, și care includ dar fără a se limita la : (i) dreptul de acces, dreptul de a amenaja Terenul și de a edifica construcții pe Teren (inclusiv în subsolul acestuia); (ii) dreptul de a încasa toate veniturile (fructele) și beneficiile provenite din amenajarea, utilizarea și exploatarea Terenului; (iii) Dreptul de a folosi, administra și de exploata Terenul, în scopul dezvoltării și exploatării Proiectului Dâmbovița, inclusiv dreptul de a dezmembra Terenul conform prevederilor Contractului și dreptul de a închiria sau de a transmite spre operare unor terți anumite părți, în vederea exploatării Proiectului Dâmbovița conform prezentului Contract și legislației aplicabile (spre exemplu, în temeiul unor contracte de închiriere sau de operare pe orice durată care nu va depăși Durata Contractului, cu excepția cazurilor în care Părțile convin expres altfel); (iv) Dreptul de a institui Garanții conform art.24.3 drepturi acordate Companiei de	Se elimină.	„Drepturile asupra Terenului” și „Drepturile asupra Amplasamentului” se referă la dreptul de exploatare, drept de uzufruct și drept de administrare și sunt absolut necesare pentru dezvoltarea acestui proiect printr-un contract de parteneriat public-privat. Oricum, dreptul de proprietate asupra terenului și dreptul de proprietate asupra clădirilor sunt și rămân în proprietatea statului.
----	---	-------------	---

	Proiect pentru întreaga Durată a Contractului. (v) Toate referirile care se fac în Contractul aprobat prin HG 304/2003 la Dreptul de Administrare a Terenurilor vor fi considerate ca fiind Drepturi asupra Terenului.		
9.	Definiția „Dreptul de administrare și exploatare a Amplasamentului atribuit” va fi înlocuită cu „Drepturi asupra Amplasamentului Inițial”, care înseamnă drepturile de administrare și exploatare, care includ dar nu se limitează la: (i) dreptul de acces și dreptul de a amenaja Amplasamentul Inițial cu respectarea prevederilor art. 7.2. și de a construi Clădirea Existentă și Clădirile Viitoare și orice dependențe aferente; (ii) dreptul de a încasa toate veniturile (fructele) și beneficiile în legătură cu Amplasamentul Inițial și Clădirile Viitoare; (iii) dreptul de a folosi, administra, exploata și a beneficia de Clădirea Existentă și Clădirile Viitoare în scopul dezvoltării și exploatării Proiectului Dâmbovița, inclusiv dreptul de a închiria sau transmite spre operare Clădirea Existentă și/sau Clădirile Viitoare unor terți pentru exploatarea Proiectului Dâmbovița (spre exemplu, în temeiul unor contracte de închiriere sau de exploatare pe orice durată care nu va depăși Durata Contractului, cu excepția cazurilor în care Părțile convin expres altfel;		„Drepturile asupra Terenului” și „Drepturile asupra Amplasamentului” se referă la dreptul de exploatare, drept de uzufruct și drept de administrare și sunt absolut necesare pentru dezvoltarea acestui proiect printr-un contract de parteneriat public-privat. Oricum, dreptul de proprietate asupra terenului și dreptul de proprietate asupra clădirilor sunt și rămân în proprietatea statului.

	(iv)dreptul de a institui garanții conform prevederilor art.14.3.și (v)dreptul de uzufruct, în toate cazurile de mai sus, constituite asupra Clădirilor Existente și asupra Clădirilor viitoare, precum și asupra dotărilor, instalațiilor și echipamentelor aferente Amplasamentului Inițial, acordate Companiei de Proiect pe întreaga Durată a Contractului. Toate referirile care se fac în Contractul aprobat prin HG 3044/2003la Drepturile de Administrare și Exploatare a Amplasamentului sau la Drepturile de Administrare a Amplasamentului vor fi înlocuite cu referiri la Drepturile asupra Amplasamentului Inițial, iar Contractul va fi modificat și interpretat în mod corespunzător, inclusiv în ceea ce privește Dovada Drepturilor de Administrare a Amplasamentului și furnizarea de către Autoritatea Publică a acestei dovezi.	
--	--	--