

HOTĂRÂRE
privind cererea societății Unirea Shopping Center S.A. de suspendare a
Contractului de asociere în participațiune nr.1327/17.07.2003 și
exonerare de la plata cotei fixe minime pe perioada martie-iunie 2020

Consiliul Local al Sectorului 3 al Municipiului București,
ales în condițiile stabilite de Legea nr. 115/2015 pentru alegerea autorităților administrației publice
locale, pentru modificarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001,
precum și pentru modificarea și completarea Legii nr. 393/2004 privind Statutul aleșilor locali

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. ~~569.317~~/CP/...../2020 al Primarului Sectorului 3;
- Raportul comun de specialitate nr. 489256/04.09.2020 al Direcției Juridice și Direcției Administrative și Management Informațional;
- Adresa Direcției Juridice nr. 427122/16.07.2020;

În conformitate cu prevederile:

- Decretului Președintelui României nr.195/2020 privind instituirea stării de urgență;
- Ordonanței militare a ministrului afacerilor interne nr.2/2020 privind măsuri de prevenire a răspândirii COVID-19, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanței militare a ministrului afacerilor interne nr. 3/2020 privind măsuri de prevenire a răspândirii COVID-19, cu modificările și completările ulterioare;
- Decretului Președintelui României nr. 240/2020 privind prelungirea stării de urgență pe teritoriul României;
- OUG nr. 29/2020 privind unele măsuri economice și fiscal-bugetare;
- Contractului de asociere în participațiune nr.1327/17.07.2003, modificat și completat;

Luând în considerare:

- Avizul Comisiei de buget, finanțe, servicii publice, alte activități economice și relația cu mediul de afaceri;
- Avizul Comisiei juridice, de disciplină, apărarea ordinii publice și respectarea drepturilor cetățenilor;

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1) și art. 166 alin. (4) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

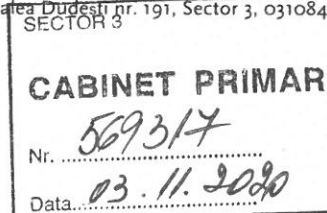
HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se respinge cererea societății Unirea Shopping Center S.A. de suspendare a obligațiilor de plată din contractul de asociere în participațiune nr.1327/17.07.2003 pe perioada martie-iunie 2020, motivat de prevederile cap.9 din Contractul de asociere în participațiune nr.1327/17.07.2003

Art.2. Primarul Sectorului 3, prin Direcția Juridică și Direcția Administrativă și Managementul Informației va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.3. Prin grija Secretarului General al Sectorului 3, prezenta hotărâre se va comunica societății Unirea Shopping Center S.A.

AVIZAT
SECRETAR GENERAL
MARIUS MIHĂIȚĂ



REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind cererea societății Unirea Shopping Center S.A. de suspendare a Contractului de asociere în participațiune nr.1327/17.07.2003 și exonerare de la plata cotei fixe minime pe perioada martie-iunie 2020

Prin cererea înregistrată la Primăria Sectorului 3 sub nr.327150/09.04.2020 societatea Unirea Shopping Center S.A. a solicitat suspendarea contractului de asociere în participațiune nr.1327/17.07.2003 pentru perioada martie-iunie 2020 și implicit scutirea de la plata contribuției în cuantum de 9000 euro/lună. Contractul de asociere în participațiune nr.1327/17.07.2003 are ca obiect realizarea obiectivului de utilitate publică *Parcaj public multietajat aferent Magazinului Unirea*.

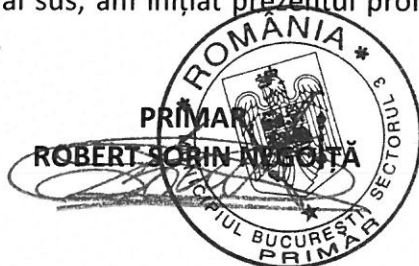
Motivând afectarea activității sale prin măsurile dispuse de către autorități (Decretul nr.195/2020 privind instituirea stării de urgență, ordonanțele militare ale ministrului afacerilor interne), asociatul a depus prin adresa înregistrată la Primăria Sectorului 3 sub nr.347799/14.05.2020 în susținerea argumentației sale, certificatul pentru situație de urgență. Din formularea sa precum și din prezentarea acestui certificat s-a desprins concluzia activării clauzei de forță majoră.

Dincolo de prevederile art. X alin.(2) și (3) din O.U.G. nr.29/2020, prin care s-a instituit o prezumție relativă a cazului de forță majoră determinat de actualul context epidemiologic, potrivit clauzelor contractuale, așa cum acestea au fost asumate de către părți, 9.2 teza a doua **Forța majoră se confirmă prin atașarea la scrisoare a atestării acestei situații de către Camera de Comerț a României care trebuie să verifice realitatea și exactitatea faptelor. Nerespectarea acestei prevederi de către una din părțile contractante, atrage asumarea integrală de către aceasta a riscului și consecințelor situației de forță majoră.**

Acest aviz nu a fost prezentat de către asociat, însă, și în ipoteza prezentării acestuia, potrivit clauzei 9.3 din contract poate opera numai o prelungire a termenelor contractuale, astfel "9.3. Cazurile de forță majoră definite prin prezentul contract **prelungesc automat termenele contractuale și obligațiile părților pe durata existenței acestei situații.**" Această prelungire se va face numai cu respectarea perioadei corespunzătoare stării de urgență, respectiv **16 martie-14 mai 2020.**

Drept urmare, solicitarea Unirea Shopping Center S.A. excede cadrului contractual și urmează a fi respinsă în consecință, concluzie susținută prin raportul de specialitate comun al Direcției Juridice și Direcției Administrative și Management Informațional.

Având în vedere cele de mai sus, am inițiat prezentul proiect de hotărâre pe care îl supun aprobării Consiliului Local Sector 3.





Nr. 489256/04.09.2020



Raport de specialitate
la proiectul de hotărâre privind cererea societății Unirea Shopping Center S.A. de
suspendare a Contractului de asociere în participațiune nr.1327/17.07.2003 și exonerare
de la plata cotei fixe minime pe perioada martie-iunie 2020

Prin cererea înregistrată la Primăria Sectorului 3 sub nr.327150/09.04.2020 societatea Unirea Shopping Center S.A. a solicitat suspendarea contractului de asociere în participațiune nr.1327/17.07.2003 pentru perioada martie-iunie 2020 și implicit scutirea de la plata contribuției în cuantum de 9000 euro/lună.

Contractul de asociere în participațiune nr.1327/2003 s-a încheiat între Consiliul local Sector 3 și Nova Trade S.A.(cesionat către Unirea Shopping Center S.A. prin Actul adițional nr.4/25.03.2009) în scopul realizării obiectivului de utilitate publică *Parcaj public multietajat aferent Magazinului Unirea*.

Asocierea a fost aprobată de către autoritatea deliberativă a sectorului 3 prin Hotărârea Consiliului local Sector 3 nr.20/24.04.2003.

Cererea societății Unirea Shopping Center S.A. pentru suspendarea contractului pentru martie-iunie 2020 și scutirea de la plata contribuției lunare s-a întemeiat pe dispozițiile legale privitoare la criza epidemiologică determinată de răspândirea coronavirusului SARS-CoV-2 precum și pe măsurile dispuse de autorități în acest nou context.

Astfel, sunt invocate o serie de acte normative:

- Decretul Președintelui României nr.195/2020 privind instituirea stării de urgență;
- Ordonanța militară a ministrului afacerilor interne nr.2/2020 privind măsuri de prevenire a răspândirii COVID-19, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța militară a ministrului afacerilor interne nr. 3/2020 privind măsuri de prevenire a răspândirii COVID-19, cu modificările și completările ulterioare.

Instituția noastră a răspuns acestei solicitări, prin adresa nr.327150/29.04.2020, în sensul considerării acesteia drept neîntemeiate, pentru următoarele considerente:



- i) Solicitarea nu vizează suspendarea activității de comercializare (așa cum aceasta s-a dispus prin prevederile Ord. militare nr.2/2020), ci reducerea traficului în parcajul public realizat în baza contractului de asociere;
- ii) Neîndeplinirea condițiilor prevăzute de art.X alin.(2) și (3) din O.U.G. nr.29/2020 privind unele măsuri economice și fiscal-bugetare, respectiv lipsa diligențelor pentru adaptarea clauzelor contractuale la noul context, neprezentarea certificatului de situație de urgență;
- iii) În măsura în care asociatul înțelege să invoce forța majoră, prevederile contractule dispun că partea ce invocă forța majoră trebuie să prezinte avizul Camerei de Comerț și Industrie a României privind existența cazului de forță majoră.

Asociatul a revenit cu un punct de vedere față de răspunsul transmis de către instituția noastră, înregistrat la Primăria Sectorului 3 sub nr. 347799/14.05.2020, prin care a solicitat reanalizarea cererii sale, aprobarea suspendării contractului și exonerarea de la plata cotei fixe minime conform contractului pe perioada martie-iunie 2020. Susținând afectarea activității sale ca urmare a deciziilor autorităților, respectiv prin Ordonanța militară nr.2/2020, acesta a depus certificatul pentru situație de urgență-tip 1 emis de către Ministerul Economiei, Energiei și Mediului de Afaceri.

Totodată, acesta comunică și faptul că propunerile sale de suspendare a contractului și de scutire de la plata cotei fixe reprezintă diligențe, în sensul dispozițiilor legale statuate (art.X din O.U.G. nr.29/2020), în vederea adaptării clauzelor contractuale contextului epidemiologic actual.

Potrivit dispozițiilor art.X alin.(2) și (3) din O.U.G. nr.29/2020:

*“(2) Prin derogare de la alte dispoziții legale, în contractele în derulare, altele decât cele prevăzute la alin. (1), încheiate de întreprinderile mici sau mijlocii prevăzute la alin. (1), **poate fi invocată forța majoră împotriva acestora numai după încercarea, dovedită cu înscrisuri comunicate între părți prin orice mijloc, inclusiv prin mijloace electronice, de renegociere a contractului**, pentru adaptarea clauzelor acestora cu luarea în considerare a condițiilor excepționale generate de starea de urgență.”*

*“(3) Se prezumă a constitui caz de forță majoră, în sensul prezentei ordonanțe de urgență, împrejurarea imprevizibilă, absolut invincibilă și inevitabilă la care se referă art. 1.351 alin. (2) din Codul civil, **care rezultă dintr-o acțiune a autorităților în aplicarea măsurilor impuse de prevenirea și combaterea pandemiei determinate de infecția cu coronavirusul COVID-19,***



care a afectat activitatea întreprinderii mici și mijlocii, afectare atestată prin certificatul de situație de urgență. Prezumția poate fi răsturnată de partea interesată prin orice mijloc de probă. Caracterul imprevizibil se raportează la momentul nașterii raportului juridic afectat. Nu vor fi imprevizibile măsurile luate de autorități în conformitate cu actul normativ care a instituit starea de urgență.”

Cu toate că, în cauză, operatorul economic solicită, *ab initio*, suspendarea contractului și scutirea de la plata cotei obligatorii prevăzute în contract, invocând prevederile art.X din O.U.G. nr.29/2020, prevederi ce instituie o prezumție relativă a cazului de forță majoră determinat de actualul context epidemiologic, subliniem faptul că prin clauzele contractului încheiat între părți, respectiv la cap.9 Forța majoră, părțile au convenit următoarele:

*“9.2. Forța majoră poate fi invocată de oricare dintre părți în termen de 5 zile lucrătoare de la apariția acestei situații, prin întocmirea unei scrisori recomandate trimise în atenția celeilalte părți contractante. **Forța majoră se confirmă prin atașarea la scrisoare a atestării acestei situații de către Camera de Comerț a României care trebuie să verifice realitatea și exactitatea faptelor. Nerespectarea acestei prevederi de către una din părțile contractante, atrage asumarea integrală de către aceasta a riscului și consecințelor situației de forță majoră.**”*

În virtutea principiului forței obligatorii a contractului părțile sunt ținute să respecte cele asupra cărora au convenit. Contractul este legea părților în sensul că legătura astfel stabilită între părți este similară, prin efectul ei, unei legături izvorâte din legea obiectivă: contractul este obligatoriu, iar nu facultativ (*pacta sunt servanda*).

Astfel, pentru a putea opera clauza de forță majoră, operatorul economic este obligat să prezinte Avizul privind existența cazului de forță majoră emis de către Camera de Comerț și Industrie a României. Precizăm că acest document, cerut de contract, nu a fost prezentat.

Însă, învederăm faptul că și în cazul prezentării de către Unirea Shopping Center a acestui aviz, potrivit clauzei 9.3 din contract, mai jos redată, singurul efect al operării forței majore este acela al **prelungirii termenelor de plată**.

*“9.3. Cazurile de forță majoră definite prin prezentul contract **prelungesc automat termenele contractuale și obligațiile părților pe durata existenței acestei situații.**”*

În ceea ce privește perioada, cu toate că operatorul indică în solicitarea sa perioada martie-iunie 2020, subliniem că o eventuală prelungire se poate realiza numai cu respectarea perioadei corespunzătoare stării de urgență, respectiv **16 martie-14 mai 2020.**



În consecință, solicitarea Unirea Shopping Center de suspendare a contractului și exonerare de la plata cotei fixe obligatorii excede cadrului contractual.

Față de cele mai sus menționate, propunem spre analiză și dezbatere Consiliului Local Sector 3 proiectul de hotărâre privind cererea societății Unirea Shopping Center S.A. de suspendare a Contractului de asociere în participațiune nr.1327/17.07.2003 și exonerare de la plata cotei fixe minime pe perioada martie-iunie 2020.

DIRECȚIA JURIDICĂ

**DIRECȚIA ADMINISTRATIVĂ ȘI
MANAGEMENT INFORMAȚIONAL**

**DIRECTOR EXECUTIV,
ROXANA CÎRSTEA**

**ȘEF SERVICIU,
GEORGETA VIȘAN**

**DIRECTOR EXECUTIV,
RADU ALEXANDRU MUNTEANU**

**Consilier Juridic,
Roxana Pârvan**