ROMÂNIA
JUDEŢUL CĂLĂRAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN CĂLĂRAŞI

PROIECT
nr. 502 din 10.01.2023

majoritatea consilierilor în funcție

8

HOTĂRÂRE

privind aprobarea completării contractului de închiriere a terenului înscris în Cartea Funciară nr. 30331 UAT Călăraşi, nr. 17333/15/2022, încheiat între Consiliul Judeţean Călăraşi şi JONNY PREST S.R.L.

Consiliul Judeţean Călăraşi, întrunit în şedinţa ordinară din 27.12.2022,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Preşedintelui Consiliului Judeţean Călăraşi, înregistrat sub nr. 503 din 10.01.2023;
- procesul – verbal al şedinţei ordinare a Consiliului Judeţean Călăraşi din 27.12.2022;
- adresa Societăţii JONNY PREST S.R.L., înregistrată la Consiliul Judeţean Călăraşi sub nr. 18478 din 25.11.2022;
- prevederile pct. 27.4 din contractul de închiriere a terenului înscris în Cartea Funciară nr. 30331 UAT Călăraşi, nr. 17333/15/2022 încheiat între Consiliul Judeţean Călăraşi şi JONNY PREST S.R.L.;
- prevederile art. 1270, art. 1266 alin. (1), art. 1777, art. 1786, art. 1789 şi art. 1790 alin. (1) din Codul Civil, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările şi completările ulterioare;
- prevederile art. 84 alin. (4), art. 87 alin. (5), art. 108 lit. c), art. 173 alin. (1) lit. c) şi alin. (4) lit. a), art. 332, art. 333 alin. (2) lit. b), art. 333 alin. (4), art. 339, art. 340, art. 341 alin. (1) şi art. 343 din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

În temeiul art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1. – (1) Se aprobă completarea ultimei teze a paragrafului I din subpunctul 4.1. al Contractului de închiriere a terenului înscris în Cartea Funciară nr. 30331 UAT Călăraşi, înregistrat sub nr. 17333/15/2022, încheiat, în temeiul Hotărârii nr. 126 din 29.06.2022, între Consiliul Judeţean Călăraşi şi JONNY PREST S.R.L., teză ce va avea următorul cuprins:

„Destinaţia imobilului va fi pentru desfăşurarea de activităţii de acvacultură în ape dulci **şi activităţi agricole.**".

(2) Paragraful II al punctului 1.2. din Caietul sarcini - anexă la Contractul de închiriere, se completează potrivit dispoziţiilor alineatului (1).

Art. 2. – Se împuterniceşte Preşedintele Consiliului Judeţean Călăraşi pentru a semna, din partea Judeţului Călăraşi, Actul adiţional la contractul de închiriere ce va fi încheiat în conformitate cu prevederile articolului 1.

Art. 3. – Direcţia Economică va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Secretarul General al Judeţului, prin Compartimentul Cancelarie Consiliu şi Editare Monitor Oficial, va comunica prezenta hotărâre celor interesaţi.

PREŞEDINTE,
ec. Vasile ILIUŢĂ

AVIZEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL AL JUDEŢULUI,
Aurel PARASCHIV

Nr.
Adoptată la Călăraşi
Astăzi .01.2023
Întocmit, redactat:
cons. jur.. Pîrșea Robert

CONSILIUL JUDEŢEAN CĂLĂRAŞI
PREŞEDINTE
Nr. 503 din 10.01.2023

REFERAT
privind aprobarea completării contractului de închiriere a terenului înscris în Cartea Funciară nr. 30331 UAT Călăraşi, nr. 17333/15/2022, încheiat între Consiliul Judeţean Călăraşi şi JONNY PREST S.R.L.

În urma verificării documentelor existente în instituţia noastră şi în urma deplasărilor efectuate cu ocazia inventarierii activelor fixe corporale, s-a constatat faptul că terenul înscris în Cartea Funciară nr. 30331, cu nr. cadastral 30331, Judeţul Călăraşi, identificat sub denumirea „Teren rezervat pentru zona liberă Călăraşi", este în prezent neutilizat, se află în conservare din pricina inexistenţei fondurilor necesare întreţinerii şi exploatării lui.

În consecinţă, a fost adoptată Hotărârea Consiliului Judeţean Călăraşi nr. 126 din 29.06.2022 prin care a fost aprobată închirierea, prin licitaţie publică, a acestui teren, cu suprafaţa măsurată de 371.345 m.p., pentru desfăşurarea activităţii de acvacultură în ape dulci.

Chiria minimă de la care s - a pornit licitaţia publică pentru închirierea terenului a fost de 100 euro/ha/an, preţul de adjudecare fiind de 101 euro/ha/an.

Drept urmare a fost încheiat Contractul de închiriere nr. 17333/15/2022 între Consiliul Judeţean Călăraşi şi JONNY PREST S.R.L., locatarul preluând scriptic şi faptic terenul şi depunând la instituţia noastră scrisoarea de garanţie bancară pe valoarea garanţiei de bună execuţie a contractului.

Societatea JONNY PREST S.R.L., prin adresa înregistrată la Consiliul Judeţean Călăraşi sub nr. 18478 din 25.11.2022, solicită extinderea domeniului de activităţi care face obiectul contractului de închiriere cu: activităţi de legumicultură, cultivare plante tehnice, plante aromatice, precum şi agricultură în general.

În şedinţa ordinară din 27.12.2022 a fost supus aprobării Consiliului Judeţean Călăraşi proiectul de hotărâre pentru completarea destinaţiei terenului cu „activităţi agricole", însă, în urma criticilor aduse de consilierii judeţeni asupra legalităţii acestei măsuri, am retras acest proiect de pe ordinea de zi.

Cu toate acestea, apreciez ca fiind justificată solicitarea locatarului, având în vedere faptul că prin completarea obiectului închirierii se nasc premise pentru realizarea de investiţii prin fonduri nerambursabile, se crează noi locuri de muncă şi se diversifică modalităţile de protecţie a mediului la care acesta s–a obligat prin contract.

Potrivit uneia dintre critici, completarea destinaţiei terenului echivalează cu o modificare substanţială a contractului, fapt interzis de lege. Referitor la acest aspect, Codul administrativ nu reglementează situaţiile în care poate fi adiţionat un contract. În schimb, Codul civil şi contractul în cauză prevăd posibilitatea modificării, fără a se limita la anumite situaţii, condiţiile esenţiale pentru validitate fiind reprezentate de acordul de voinţă şi păstrarea echilibrului contractual între părţi.

Mai mult decât atât, este de notorietate faptul că noţiunea: „modificare substanţială" este reglementată doar de legislaţia în domeniul achiziţiilor publice, situaţie în care nu ne putem afla decât dacă am face referire la domeniile concesiunii de lucrări sau de servicii, iar nu în domeniul închirierii de terenuri.

S–a afirmat faptul că, în situaţia în care activităţile agricole ar fi fost impuse ca obiect al contractului, alături de acvacultură, ar fi participat la licitaţie mai mulţi ofertanţi. Consider nefondată această supoziţie, dacă avem în vedere faptul că la licitaţie au participat 2 ofertanţi, doar unul dintre aceştia având oferta valabilă. În aceeaşi ordine de idei, toţi posibilii ofertanţi ce prestează activităţi agricole ar fi trebuit să aibă în obiectul de activitate, obligatoriu, activităţi de acvacultură, fapt infirmat de modul de desfăşurare al licitaţiei.

O altă critică vizează favorizarea locatarului prin completarea domeniului de folosinţă al terenului. Nimic mai fals, dacă ţinem cont de faptul că locatarul, prin extinderea categoriilor de activităţi, ar plăti exact aceeaşi chirie Consiliului Judeţean Călăraşi.

Unul dintre motivele promovării prezentului proiect de hotărâre îl constituie şi faptul că la momentul iniţierii procedurii de licitaţie s–a ţinut cont de destinaţia pe care a avut-o terenul, aceea de baltă piscicolă, chiar înainte de a intra în inventarul domeniului public al Judeţului Călăraşi, respectiv în anul 1999.

Or, aşa cum bine se cunoaşte, orice luciu de apă destinat pisciculturii necesită taluzări, apărări de mal, drenaje şi decolmatări periodice, cu costuri substanţiale, în caz contrar producându-se natural diminuarea suprafeţei utile a acestuia.

Este şi cazul terenului nostru care în timp şi-a diminuat suprafaţa ce poate fi exploatată pentru acvacultură.

În acestă situaţie, nu văd motive pentru care locatarul să nu poată desfăşura şi alte activităţi pe acest teren dacă plăteşte aceeaşi chirie iar terenul nu poate fi folosit în întregime pentu destinaţia cu care a fost scos la licitaţie.

La opinia potrivit căreia se impune organizarea unei noi licitaţii, aduc la cunoştinţa consilierilor judeţeni că o astfel de procedură ar dura 3 – 4 luni, perioadă instituţia ar fi lipsită de veniturile provenite din închiriere.

În lumina argumentelor arătate, nu e mai puţin adevărat că putem fi acţionaţi în instanţă de locatar pentru plata de daune-interese şi beneficiu nerealizat.

În aceste condiţii, consider necesară şi oportună aprobarea, prin hotărâre a Consiliului Judeţean Călăraşi, a completării contractului de închiriere în forma şi în condiţiile prezentate.

În calitate de iniţiator al proiectului de hotărâre, în conformitate cu prevederile art. 182 alin. (2) din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, precum si ale art. 36 alin. (1) şi alin. (8) lit. a) din Regulamentul de organizare şi functionare al Consiliului Judeţean Călăraşi, supun prezentul proiect de hotărâre dezbaterii şi votului consilierilor judeţeni.

PREŞEDINTE,
ec. Vasile ILIUŢĂ

Cons. jur., Plesea Robert

CONSILIUL JUDEŢEAN CĂLĂRAŞI
COMPARTIMENTUL JURIDIC
Nr. 504 din 10.01.2023

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind aprobarea completării contractului de închiriere a terenului înscris în Cartea Funciară nr. 30331 UAT Călăraşi, nr. 17333/15/2022, încheiat între Consiliul Judeţean Călăraşi şi JONNY PREST S.R.L.

Compartimentului Juridic i-a fost transmis proiectul de hotărâre, iniţiat de Preşedintele Consiliului Judeţean Călăraşi, privind aprobarea completării contractului de închiriere a terenului înscris în Cartea Funciară nr. 30331 UAT Călăraşi, nr. 17333/15/2022, încheiat între Consiliul Judeţean Călăraşi şi JONNY PREST S.R.L..

Conform dispoziţiilor art. 182 alin. (4) raportat la prevederile art. 136 alin. (8) lit. b) din Ordonanta de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, precum si ale art. 36 alin. (8) lit. b) din Regulamentul de Organizare şi Funcţionare al Consiliului Judeţean Călăraşi, suntem obligaţi să examinăm proiectul de hotărâre şi să ne exprimăm părerea asupra legalităţii măsurii propuse de iniţiator.

Iniţiatorul prezentului proiect de hotărâre apreciază ca fiind justificată solicitarea locatarului: Societatea JONNY PREST S.R.L., având în vedere faptul că prin completarea obiectului închirierii cu *desfăşurarea de activităţi agricole* se nasc premise pentru realizarea de investiţii prin fonduri nerambursabile, se crează noi locuri de muncă şi se diversifică modalităţile de protecţie a mediului la care acesta s–a obligat prin contract.

Pentru aceste considerente, iniţiatorul solicită aprobarea, prin hotărâre a Consiliului Judeţean Călăraşi, a completării contractului de închiriere în forma şi în condiţiile prezentate în proiectul de hotărâre şi referatul de aprobare al acestuia.

Apreciem că argumentele suplimentare inserate de iniţiator în referatul de aprobare al proiectului de hotărâre sunt de natură a aduce lămuriri cu privire la criticile, lansate în cadrul şedinţei ordinare a Consiliului Judeţean Călăraşi din 27.12.2022 de unii consilieri judeţeni, cu privire la legalitatea adoptării acestei măsuri.

Măsura propusă de iniţiator are ca temei legal prevederile pct. 27.4 din contractul de închiriere a terenului înscris în Cartea Funciară nr. 30331 UAT Călăraşi, nr. 17333/15/2022 încheiat între Consiliul Judeţean Călăraşi şi JONNY PREST S.R.L., ale art. 1270, art. 1266 alin. (1), art. 1777, art. 1786, art. 1789 şi art. 1790 alin. (1) din Codul Civil, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările şi completările ulterioare, precum şi ale art. 84 alin. (4), art. 87 alin. (5), art. 108 lit. c), art. 173 alin. (1) lit. c) şi alin. (4) lit. a), art. 332, art. 333 alin. (2) lit. b), art. 333 alin. (4), art. 339, art. 340, art. 341 alin. (1) şi art. 343 din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.

Prezentul raport va fi supus dezbaterii şi votului consilierilor judeţeni.

Consilier juridic
Pleşea Robert