



ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA



Nr. înreg.: 5873/24.03.2021
Ind. dos.: I/1

REFERAT DE APROBARE

la proiectului de hotărâre cu privire la modificarea pactului comisoriu înscris în foaia de sarcini a CF 24366 Covasna, proprietar Centinvest Group S.R.L.

Prezentul referat de aprobare este elaborat în conformitate cu prevederile art. 6 alin. (3) și art. 30 alin. (1) lit. c) și alin. (2) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, reprezentând instrumentul de prezentare și motivare a proiectului de hotărâre cu privire la aprobarea prelungirii termenelor stipulate în actul adițional nr. 492/21.03.2018 la contractul de vânzare cumpărare 603/21.03.2011

Baza legală

- art. 902 alin. (2) pct. 11 din **Codul civil** aprobat prin **Legea nr. 287/2009**, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 24 alin 4 din **Legea nr. 7/1996** a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 17, art. 18 alin. (1), art. 19, art. 172 alin. (3) și art. 189 din **Ordinul nr. 700/2014** privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;
- **HCL nr. 122/2010** privind aprobarea ofertei de vânzare a unei părți din terenul atribuit în folosință pentru CNSLR-Frăția, modificată cu **HCL nr. 8/2011**;
- **HCL 25/2018** cu privire la aprobarea prelungirii termenelor stipulate în contractul de vânzare-cumpărare nr. 603/21.03.2011 – încheiat cu CNSLR-Frăția

Motivele emiterii actului administrativ:

Prin HCL 122/2010 așa cum a fost modificată prin HCL 8/2011, Consiliul local al orașului Covasna a decis vânzarea terenului înscris în cartea funciară 24366 cu nr. cadastral 24366, în suprafață de 19871 mp, către CNSRL Frăția, terenul fiind ocupat de construcții începute de cumpărător. Contractul de vânzare –cumpărare a fost autentificat cu nr. 603/21.03.2011 de către notarul public Domokos Erno Attila. În contract au fost inserate următoarele clauze special, cumpărătorul fiind obligat ca:

- *În termen de cel mult 6 luni de la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare, Confederația Națională a Sindicatelor Liberere din România - „FRĂȚIA va depune la sediul Consiliului local Covasna o expertiză tehnică a construcțiilor – fundație – care să stabilească dacă lucrările de construire a complexului hotelier început se pot continua sau nu.*

- Dacă expertiza este favorabilă construirii complexului hotelier, CNSLR FRĂȚIA este obligată să solicite eliberarea Autorizației de Construire în termen de 6 luni de la data depunerii expertizei la sediul Consiliului local. În termen de 7 ani de la data eliberării Autorizației de Construcție, CNSLR FRĂȚIA se obligă să finalizeze construcția complexului hotelier, cu o clasificare de minim 3 stele și să încheie procesul verbal de recepție finală.

- În cazul în care din expertiza tehnică a construcțiilor rezultă faptul că aceste construcții nu prezintă siguranță pentru realizarea asupra lor a complexului hotelier, CNSLR FRĂȚIA va solicita autorizație de demolare a construcțiilor și va proceda la eliberarea terenului și aducerea sa în stare inițială.

- Dezafectarea terenului se va realiza în termen de 6 luni de la data obținerii Autorizației de Demolare.

- Noua destinație a terenului și a construcțiilor care vor fi realizate pe acest teren va fi stabilită în baza unui Plan Urbanistic Zonal, aprobat în condițiile legii.

- În termen de 7 ani de la aprobarea Planului urbanistic Zonal, CNSLR FRĂȚIA se obligă să construiască un hotel de minimum 200 de locuri, de minimum 3 stele și cu bază de tratament, pe terenul obiect al prezentei hotărâri.

Condițiile și termenele de mai sus sunt calificate de către părți ca sarcini ale proprietății și vor fi evidențiate în foaia de sarcini a cărții funciare a imobilului și vor fi opozabile și eventualilor terți subdobânditori de la data înscrierii lor în cartea funciară.”

În același contract au fost stipulate sancțiuni, urmând ca ”în cazul nerespectării condițiilor și termenelor clauzelor speciale ale contractului de vânzare – cumpărare, contractul de vânzare – cumpărare se reziliază, de drept, fără altă formalitate și fără notificări prealabile, urmând ca prețul de 339.700 lei achitat de către CNSLR FRĂȚIA orașului Covasna, cu ocazia încheierii contractului de vânzare – cumpărare să rămână dobândită orașului Covasna cu titlu de redevență pentru folosirea terenului și ca despăgubiri și daune interese compensatorii și moratorii pentru neexecutarea obligațiilor contractuale de către CNSLR FRĂȚIA.”

La solicitarea CNSLR-Frăția, înregistrată la Primăria Covasna sub nr. 554/22.01.2018, a fost adoptată Hotărârea Consiliului local nr. 25/2018 prin care au fost prelungite termenele stipulate în contractul de vânzare-cumpărare, încheiat între orașul Covasna prin Primar și Confederația Națională a Sindicatelor Libere din România – Frăția, autentificat sub nr. 603/21 martie 2011, astfel:

- 1) CNSLR-Frăția este obligată să solicite eliberarea Autorizației de construire până cel târziu 22 martie 2020 pentru partea din fundație care, conform expertizei tehnice depusă în 8.03.2012, asigură realizarea unui hotel de cel puțin 200 de locuri, de 3 stele, cu bază de tratament, conform planului de situație pentru corpurile 1A, 1B și 1C (anexă la prezenta).
- 2) CNSLR-Frăția este obligată să finalizeze construirea complexului hotelier, prevăzut la pct. 1 și să-l pună în funcțiune până la data de 22 martie 2025, cel târziu.
- 3) CNSLR-Frăția este obligată să solicite autorizația de demolare a construcțiilor care nu prezintă siguranță pentru continuarea lucrărilor, respectiv pentru corpurile

2, 5A, 5B, 7 și 11 evidențiate în planul de situație anexă la prezenta, până, cel târziu, 30 decembrie 2020.

- 4) CNSLR-Frăția se obligă să finalizeze lucrările de demolare, conform autorizației de demolare, până la data de 30 iunie 2023, cel târziu.

Ulterior, conform HCL nr. 25/2018, a fost încheiat actul adițional autentificat sub nr. 492/21.03.2018, act înscris în cartea funciară 24366

Prin adresa nr. 6095 din 17 decembrie 2020, Centinvest Group S.R.L cu sediul în strada 1 Decembrie 1918 nr. 15, unitatea individual 2, cam 4, etaj 1 Covasna, județul Covasna, în calitate de nou proprietar al terenului în suprafață de 19871 mp, conform contractului de vânzare cumpărare autentificare nr. 1282/27.09.2018, a solicitat o întrevvedere cu reprezentanții Primăriei orașului Covasna și Consiliul local pentru a prezenta proiectul pentru investiția pe care intenționează să o realizeze, ținând cont de contextul anului 2020 afectat de pandemie și pentru renegocierea termenelor și condițiilor cuprinse actul adițional 492/21.03.2018, act înscris în cartea funciară 24366 C4 partea a III. Sarcini. Prin adresa nr. 1550/03.02.2021 SC Centinvest Group SRL a solicitat eliminarea termenelor și condițiilor stipulate în Actul Adițional autentificat sub nr. 492 din 21.03.2018 emis de NP Drilea Mirela Nicoleta, introducerea unui nou termen de finalizare a investiției propuse (Imobil apartamente) și anume de 10 ani de la data obținerii Autorizației de Construire respectiv soluționarea într-un termen cât mai scurt posibil a tuturor cererilor și demersurilor întreprinse în vederea obținerii Certificatului de Urbanism și a Autorizației de Construire pentru Imobilul Apartamente S parțial +D+P+3E+4E parțial pe fundații existente corp C6 (tronsoane 1A, 1B, 1C) și desființare fundții existente corpurile C2, C3, C4 și C5 (documente necesare OCPI, avize, etc.)

Astfel, noul proprietar al terenului intenționează ca în loc de un hotel de cel puțin 200 de locuri, de 3 stele, cu bază de tratament, așa cum se angajase CNSRL Frăția să realizeze un imobil de apartamente cu regim de înălțime Sparțial+D+P+4E, construit pe fundațiile existente ale C6 și desființarea fundațiilor existente corpurile C2, C3, C4 și C5.

Având în vedere faptul că la perfectarea contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1282/27.09.2018 de notarul public Crăcuț Cleopatra Luminița, noul proprietar al terenului în suprafață de 19871 mp, înscris în CF nr. 24366, nr. cadastral 24366, respectiv că Centinvest Group S.R.L. este succesorul în drepturile și obligațiile cuprinse în contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 603/21.03.2011 și în actul adițional la contract, autentificat sub nr. 492/21.03.2018, este necesară aprobarea unor noi termene și condiții pentru a aduce plus valoare terenului pe care în acest moment există doar ruine.

Propunerea schimbării destinației construcție ce urmează a se realiza pe acel teren este justificată de declinul activităților economice și turistice în contextul pandemiei.

Având în vedere cele relatate, propun adoptarea unei hotărâri cu privire la modificarea *termenelor și condițiilor stipulate în actul adițional autentificat sub nr. 492/21.03.2018 ce vizează terenul în suprafață de 19.871 mp, proprietatea Centinvest Group SRL, după cum urmează*

„(1) S.C. Centinvest Group SRL este obligată să finalizeze investiția Imobil apartamente S parțial +D+P+3E+4E parțial și să amenajeze terenul aferent cu funcțiunile necesare deservirii investiției până la data de 25 martie 2031. În caz contrar, terenul în suprafață de 19.871 mp, înscris în CF 24366 Covasna, sub nr. cadastral 24366 va reintra în proprietatea orașului Covasna iar prețul, în suma de 339.700 lei (treisute treizeci și nouă mii șapte sute lei) va rămâne dobândit de orașul Covasna, cu titlu de redevență pentru folosirea terenului și ca despăgubire și daune interese compensatorii și moratorii pentru neexecutarea obligațiilor contractuale asumate de către S.C. Centinvest Group SRL ca succesori în drepturi și obligații al CNSLR Frăția.

(2) Nerespectarea sarcinii mai sus precizate va duce la rezoluțiunea unilaterală a contractului de vânzare cumpărare nr. 1282/2018 în baza unei declarații unilaterale de rezoluțiune emise de către orașul Covasna în baza art. 1550-1553 din Noul Cod Civil.”

Totodată, condițiile cu termene, prevăzute la art. 2, reprezentând pact comisoriu de gradul IV, se vor nota în foaia de sarcini a cărții funciare, la solicitarea Primarului orașului Covasna, după ce acestea vor fi asumate de către Centinvest Group SRL.

PRIMAR
GYERŐ JÓZSEF



ROMÂNIA
JUDETUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI COVASNA



Nr. înreg.:5874/24.03.2021
Ind. dos.:I/1

Inițiat de către Primarul orașului,
Gyerő József

PROIECT DE HOTĂRÂRE
cu privire la modificarea pactului comisoriu înscris în foaia de sarcini a CF
24366 Covasna, proprietar Centinvest Group S.R.L.

Consiliul local al orașului Covasna, întrunit în ședința ordinară din data de _____ 2021, ședința legal constituită, fiind prezentă majoritatea consilierilor în funcție ().

Analizând referatul de aprobare al primarului, raportul compartimentului de specialitate, avizul comisiilor de specialitate juridică, de administrare a domeniului public și privat, de urbanism și pentru turism, precum și avizul de legalitate dat de secretarul general al orașului,

Având în vedere faptul că prin contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1282/27.09.2018 de notarul public Crăcuț Cleopatra Luminița, noul proprietar al terenului în suprafață de 19.871 mp, înscris în CF nr. 24366, nr. cadastral 24366, respectiv Centinvest Group SRL a devenit succesorul în drepturile și obligațiile asumate de către CNSLR Frăția, cuprinse în contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 603/21.03.2011 și în actul adițional la contract, autentificat sub nr. 492/21.03.2018

Văzând solicitările Centinvest Group SRL, înregistrate la Primăria Covasna sub nr. 6095 din 17 decembrie 2020 și 1550/03.02.2021.

În conformitate cu prevederile:

- art. 902 alin. (2) pct. 11 și art. 1550-1552 și 1553 din **Codul Civil** aprobat prin **Legea nr. 287/2009**, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 24 alin. (4) din **Legea nr. 7/1996** a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

- art. 17, art. 18 alin. (1), art. 19, art. 172 alin. (3) și art. 189 din **Ordinul nr. 700/2014** privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară

- **Legea nr. 55/2020 din 15 mai 2020** privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID-19, cu modificările și completările ulterioare

- **HCL nr. 122/2010** privind aprobarea ofertei de vânzare a unei părți din terenul atribuit în folosință pentru CNSLR – Frăția, modificată cu **HCL nr. 8/2011**

- **HCL 25/2018** cu privire la aprobarea prelungirii termenelor stipulate în contractul de vânzare – cumpărare nr. 603/21.03.2011 – încheiat cu CNSLR Frăția

- **HCL nr. 146/2020** privind aprobarea Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbană a Orașului Covasna pentru perioada 2021-2027.

- Extras CF 24366 Covasna actualizat

În temeiul art. 129 alin. (2) și alin. (4) lit. f), art. 139 alin. (3), art. 140 alin. (1), art. 196 alin. 1 lit. a) și art. 243 alin. (1) lit. a) din **O.U.G. nr. 57/2019** privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Cu votul “pentru” a ___ consilieri, “împotriva” a ___ consilieri și “abțineri” a ___ consilieri,

Hotărâște:

Art. 1 – Se aprobă modificarea pactului comisoriu stabilit prin convenția părților, înscris în foaia de sarcini a cărții funciare nr. 24366 Covasna, conform încheierii 6137/22.03.2018, având în vedere că prima condiție stabilită pentru CNSLR Frăția prin **HCL nr. 122/2010** privind aprobarea ofertei de vânzare a unei părți din terenul atribuit în folosință pentru CNSLR – Frăția, modificată cu **HCL nr. 8/2011** și ulterior, pentru S.C. Centinvest Group S.R.L., ca succesor în drepturi și obligații în baza contractului de vânzare – cumpărare autentificat cu nr. 1282/27.09.2018 nu s-a respectat din cauza condițiilor restrictive impuse de efectele pandemiei de Covid – 19.

Art. 2 – Astfel, în baza convenției autentice a părților, oraș Covasna prin Primar și S.C. Centinvest Group S.R.L. se va nota în foaia de sarcini a cărții funciare nr. 24366 Covasna următoarea sarcină:

„(1) S.C. Centinvest Group SRL este obligată să finalizeze investiția Imobil apartamente S parțial +D+P+3E+4E parțial și să amenajeze terenul aferent cu funcțiunile necesare deservirii investiției până la data de 25 martie 2031. În caz contrar, terenul în suprafață de 19.871 mp, înscris în CF 24366

Covasna, sub nr. cadastral 24366 va reintra în proprietatea oraşului Covasna iar preţul, în suma de 339.700 lei (treisute treizeci şi nouă mii şapte sute lei) va rămâne dobândit de oraşul Covasna, cu titlu de redevenţă pentru folosirea terenului şi ca despăgubire şi daune interese compensatorii şi moratorii pentru neexecutarea obligaţiilor contractuale asumate de către S.C. Centinvest Group SRL ca succesori în drepturi şi obligaţii al CNSLR Frăţia.

(2) Nerespectarea sarcinii mai sus precizate va duce la rezoluţiunea unilaterală a contractului de vânzare cumpărare nr. 1282/2018 în baza unei declaraţii unilaterale de rezoluţiune emise de către oraşul Covasna în baza art. 1550-1553 din Codul Civil.”

Art. 3 – (1) În termen de 15 zile de la comunicarea prezentei hotărâri, Centinvest Group SRL, prin reprezentantul legal, se va prezenta în faţa Notarului Public pentru încheierea actului notarial pentru modificarea termenelor şi condiţiilor stipulate în actul adiţional autentificat sub nr. ~~492/21.03.2018.~~

(2) Taxele notariale aferente încheierii actului autentic prevăzut la alin. (1) vor fi suportate de către Centinvest Group SRL.

Art. 4 – Primarul oraşului, dl Gyerő József este mandatat să încheie, în numele şi pe seama oraşului Covasna actul autentic **conform anexei** la prezenta.

Art. 5. – Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se vor ocupa Primarul oraşului şi Centinvest Group SRL.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
AL ORAŞULUI COVASNA,
VASILICA ENEA**

ACT ADIȚIONAL

**Pentru modificarea pactului comisoriu înscris în foaia de sarcini a CF
24366 Covasna, proprietar Centinvest Group S.R.L.**

Intervenit între: **Orasul Covasna**, cu sediul în orașul Covasna, str. Piliske nr. 1, județul Covasna, în calitate de vânzătoare, reprezentant, în baza Hotărârii Consiliului Local al orașului Covasna nr. ___/___./___2021, prin primarul **GYERŐ JÓZSEF**, CNP 1731226140318, domiciliat în orașul Covasna, str. 1 Decembrie 1918, nr.2B, județul Covasna și

S.C. CENTINVEST Group S.R.L. persoană juridică română, cu sediul în orașul Covasna, str. 1 Decembrie 1918 nr. 15, Unitate individuală, nr. 2, Camera 4, etajul 1, Județul Covasna, înregistrată în Registrul Comerțului Covasna, sub nr. J4/69/26.02.2018, CUI 38927803, reprezentată legal de _____, în calitate de cumpărătoare, succesorul în drepturile și obligațiile cuprinse în contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 603/21.03.2011 și în actul adițional la contract, autentificat sub nr. 492/21.03.2018,

În următoarele condiții:

De comun acord, în baza Hotărârii Consiliului Local al orașului Covasna nr. ___/___./___2021, înțelegem să modificăm termenele și condițiile stipulate în actul adițional autentificat sub nr. 492/21.03.2018 ce vizează terenul în suprafață de 19.871 mp, proprietatea Centinvest S.R.L., astfel:

„(1) S.C. Centinvest Group SRL este obligată să finalizeze investiția Imobil apartamente S parțial +D+P+3E+4E parțial și să amenajeze terenul aferent cu funcțiunile necesare deservirii investiției până la data de 25 martie 2031. În caz contrar, terenul în suprafață de 19.871 mp, înscris în CF 24366 Covasna, sub nr. cadastral 24366 va reintra în proprietatea orașului Covasna iar prețul, în suma de 339.700 lei (treisute treizeci și nouă mii șapte sute lei) va rămâne dobândit de orașul Covasna, cu titlu de redevență pentru folosirea terenului și ca despăgubire și daune interese compensatorii și moratorii pentru

neexecutarea obligațiilor contractuale asumate de către S.C. Centinvest Group SRL ca succesor în drepturi și obligații al CNSLR Frăția.

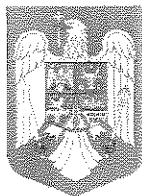
(2) Nerespectarea sarcinii mai sus precizate va duce la rezoluțiunea unilaterală a contractului de vânzare cumpărare nr. 1282/2018 în baza unei declarații unilaterale de rezoluțiune emise de către orașul Covasna în baza art. 1550-1553 din Codul Civil.”

Părțile declară că cele prevăzute mai sus, reprezintă pact comisoriu.

Precizăm că toate taxele aferente prezentului act vor fi achitate de către Centinvest Group SRL.

Noi, părțile, declarăm că am citit personal conținutul prezentului înscris, pe care l-am înțeles în întregime și declarăm, sub sancțiunile prevăzute de legea penală pentru falsul în declarații, că cele consemnate în prezentul act sunt adevărate, constatăm că actul corespunde întocmai voinței noastre și am semnat unicul exemplar.

Solicităm notarea prezentului act în foaia de sarcini a cărții funciare, precum și a pactului comisoriu.



ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA



Nr. înreg.: 5875/24.03.2021
Ind. dos.: I/1

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectului de hotărâre cu privire la modificarea pactului comisoriu înscris în foaia de sarcini a CF 24366 Covasna, proprietar Centinvest Group S.R.L.

I. Din punct de vedere juridic, raportat la:

1. Prevederile art. 902 alin. (2) pct. 11 și art. 1550- 1553 din **Codul civil** aprobat prin **Legea nr. 287/2009**, republicată, cu modificările și completările ulterioare:

Art. 902 alin. (2) pct. 11 stabilește că: *“În afara altor cazuri prevăzute de lege, sunt supuse notării în cartea funciară: pactul comisoriu și declarația de rezoluțiune sau de reziliere unilaterală a contractului;”*

Codul civil reglementează în mod expres rezoluțiunea judiciară și cea convențională, în cadrul dispozițiilor art. 1550-1553, referindu-se la rezoluțiunea unilaterală, ce presupune declarația unilaterală de rezoluțiune făcută de creditor în contra debitorului, prin care îl înștiințează pe acesta din urmă de faptul că dorește desființarea contractului, precum și pactele comisorii.

Art. 1550 alin. stabilește modul de operare a rezoluțiunii: *“(1)Rezoluțiunea poate fi dispusă de instanță, la cerere, sau, după caz, poate fi declarată unilateral de către partea îndreptățită.*

(2)De asemenea, în cazurile anume prevăzute de lege sau dacă părțile au convenit astfel, rezoluțiunea poate opera de plin drept.”

Art. 1551: Reducerea prestațiilor

“(1)Creditorul nu are dreptul la rezoluțiune atunci când neexecutarea este de mică însemnătate. În cazul contractelor cu executare succesivă, creditorul are dreptul la reziliere, chiar dacă neexecutarea este de mică însemnătate, însă are un caracter repetat. Orice stipulație contrară este considerată nescrisă.

(2)El are însă dreptul la reducerea proporțională a prestației sale dacă, după împrejurări, aceasta este posibilă.

(3)Dacă reducerea prestațiilor nu poate avea loc, creditorul nu are dreptul decât la daune-interese.”

Clauzele contractuale exprese prin care părțile prevăd rezoluțiunea contractului pentru neexecutarea obligațiilor uneia din ele se numesc pacte comisorii. Astfel, pactul comisoriu este clauza stipulată de părți în contract, pe baza căreia se poate produce rezoluțiunea contractului.

Astfel, sunt relevante următoarele prevederi din Codul Civil:

Art. 1552: Rezoluțiunea unilaterală

“(1)Rezoluțiunea sau rezilierea contractului poate avea loc prin notificarea scrisă a debitorului atunci când părțile au convenit astfel, când debitorul se află de drept în întârziere ori când acesta nu a executat obligația în termenul fixat prin punerea în întârziere.

(2)Declarația de rezoluțiune sau de reziliere trebuie făcută în termenul de prescripție prevăzut de lege pentru acțiunea corespunzătoare acestora.

(3)În toate cazurile, declarația de rezoluțiune sau de reziliere se înscrie în cartea funciară ori, după caz, în alte registre publice, pentru a fi opozabilă terților.

(4)Declarația de rezoluțiune este irevocabilă de la data comunicării ei către debitor sau, după caz, de la data expirării termenului prevăzut la alin. (1).”

Art. 1553: Pactul comisoriu

“(1)Pactul comisoriu produce efecte dacă prevede, în mod expres, obligațiile a căror neexecutare atrage rezoluțiunea sau rezilierea de drept a contractului.

(2)În cazul prevăzut la alin. (1), rezoluțiunea sau rezilierea este subordonată punerii în întârziere a debitorului, afară de cazul în care s-a convenit că ea va rezulta din simplul fapt al neexecutării.

(3)Punerea în întârziere nu produce efecte decât dacă indică în mod expres condițiile în care pactul comisoriu operează.”

2. Prevederile art. 24 alin. (4) din **Legea nr. 7/1996** a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Art. 24 alin. (4) *“Drepturile reale imobiliare și promisiunea de a încheia un contract având ca obiect dreptul de proprietate asupra imobilului sau un alt drept în legătură cu acesta, înscrise în baza unor acte juridice în care părțile au stipulat rezilierea sau rezoluțiunea în baza unor pacte comisorii, se radiază în baza unei:*

a)declarații în formă autentică a părților;

b)încheieri de certificare fapte, prin care notarul public constată îndeplinirea pactului comisoriu, la solicitarea părții interesate;

c)hotărâri judecătorești.”

3. Prevederile art. 17, art. 18 alin. (1), art. 19, art. 172 alin. (3) și art. 189 din **Ordinul nr. 700/2014** privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;

Art. 17 (1) – *“Notarea este înscrierea prin care drepturile, altele decât drepturile tabulare, actele, faptele juridice ori raporturile juridice, în legătură cu imobilele din cartea funciară devin opozabile față de terți sau sunt înscrise cu efect de informare.*

(3)Cererile de notare a unor drepturi, fapte sau raporturi juridice pentru care legea nu prevede formalitatea de publicitate a notării se vor respinge.”

Art. 18 (1) – *“Cazurile și regimul juridic al notărilor sunt prevăzute de art. 902-903 din Codul civil, precum și alte legi.”*

Art. 19 – *“Notarea în cartea funciară se efectuează în baza înscrisului constatator al dreptului, faptului sau raportului juridic supus notării, întocmit în forma prevăzută de lege,*

a hotărârii judecătorești definitive/definitive și irevocabile, după caz, ori a actului normativ/administrativ care constată sau atestă dreptul, faptul ori raportul supus notării.”

Art. 172 - (3) *“Radierea drepturilor reale imobiliare și promisiunea de a încheia un contract având ca obiect dreptul de proprietate sau un alt drept în legătură cu acesta înscris în baza unor acte juridice în care părțile au stipulat rezilierea sau rezoluțiunea în baza unor pacte comisorii, se efectuează în condițiile art. 24 alin. (4) din Legea nr. 7/1996 republicată.”*

Art. 189 – *“(1)Notarea declarației de rezoluțiune sau de reziliere prevăzute de art. 902 alin. (2) pct. 11 din Codul civil se face la cerere, în baza înscrisului constatator al declarației creditorului în formă autentică. Radierea acestei notări se va face la cerere, în baza declarației în formă autentică a titularului tabular, ori a hotărârii judecătorești definitive prin care s-a constatat nevalabilitatea declarației de rezoluțiune sau de reziliere sau s-a dispus desființarea contractului.*

(2)Pactul comisoriu se notează, la cerere, sub condiția înscrierii în cartea funciară a dreptului afectat de pactul comisoriu, în baza înscrisului constatator al contractului în care acesta a fost inserat. În afara altor cazuri prevăzute de lege, notarea pactului comisoriu se va radia, la cerere, în baza:

a)declarației în formă autentică a părților;

b)hotărârii judecătorești definitive prin care s-a constatat nevalabilitatea pactului comisoriu sau prin care acesta a fost anulat.

Notarea pactului comisoriu se va radia, din oficiu, concomitent cu radierea drepturilor reale înscrise în baza contractului în care pactul comisoriu a fost inserat.”

- 4. Legea nr. 55/2020 din 15 mai 2020** privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID-19, cu modificările și completările ulterioare;
- 5. HCL nr. 122/2010** privind aprobarea ofertei de vânzare a unei părți din terenul atribuit în folosință pentru CNSLR-Frăția, modificată cu **HCL nr. 8/2011**;
- 6. HCL 25/2018**_cu privire la aprobarea prelungirii termenelor stipulate în contractul de vânzare-cumpărare nr. 603/21.03.2011 – încheiat cu CNSLR-Frăția.
- 7. HCL nr. 146/2020** privind aprobarea Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbană a Orașului Covasna pentru perioada 2021-2027.

II. Motivele emiterii actului administrativ:

Prin **HCL 122/2010** așa cum a fost modificată prin **HCL 8/2011**, Consiliul local al orașului Covasna a decis vânzarea terenului înscris în cartea funciară 24366 cu nr. cadastral 24366, în suprafață de 19871 mp, către CNSRL Frăția, terenul fiind ocupat de construcții începute de cumpărător. Contractul de vânzare – cumpărare a fost autentificat cu nr. **603/21.03.2011** de către notarul public Domokos Erno Attila. În contract au fost inserate următoarele clauze special, cumpărătorul fiind obligat ca:

- În termen de cel mult 6 luni de la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare, Confederația Națională a Sindicatelor Liberere din România - „FRĂȚIA va depune la sediul Consiliului local Covasna o expertiză tehnică a construcțiilor –

fundație – care să stabilească dacă lucrările de construire a complexului hotelier început se pot continua sau nu.

- Dacă expertiza este favorabilă construirii complexului hotelier, CNSLR FRĂȚIA este obligată să solicite eliberarea Autorizației de Construire în termen de 6 luni de la data depunerii expertizei la sediul Consiliului local. În termen de 7 ani de la data eliberării Autorizației de Construcție, CNSLR FRĂȚIA se obligă să finalizeze construcția complexului hotelier, cu o clasificare de minim 3 stele și să încheie procesul verbal de recepție finală.

- În cazul în care din expertiza tehnică a construcțiilor rezultă faptul că aceste construcții nu prezintă siguranță pentru realizarea asupra lor a complexului hotelier, CNSLR FRĂȚIA va solicita autorizație de demolare a construcțiilor și va proceda la eliberarea terenului și aducerea sa în stare inițială.

- Dezafectarea terenului se va realiza în termen de 6 luni de la data obținerii Autorizației de Demolare.

- Noua destinație a terenului și a construcțiilor care vor fi realizate pe acest teren va fi stabilită în baza unui Plan Urbanistic Zonal, aprobat în condițiile legii.

- În termen de 7 ani de la aprobarea Planului urbanistic Zonal, CNSLR FRĂȚIA se obligă să construiască un hotel de minimum 200 de locuri, de minimum 3 stele și cu bază de tratament, pe terenul obiect al prezentei hotărâri.

Condițiile și termenele de mai sus sunt calificate de către părți ca sarcini ale proprietății și vor fi evidențiate în foaia de sarcini a cărții funciare a imobilului și vor fi opozabile și eventualilor terți subdobânditori de la data înscrierii lor în cartea funciară.

În același contract au fost stipulate sancțiuni, urmând ca "în cazul nerespectării condițiilor și termenelor clauzelor speciale ale contractului de vânzare – cumpărare, contractul de vânzare – cumpărare se reziliază, de drept, fără altă formalitate și fără notificări prealabile, urmând ca prețul de 339.700 lei achitat de către CNSLR FRĂȚIA orașului Covasna, cu ocazia încheierii contractului de vânzare – cumpărare să rămână dobândită orașului Covasna cu titlu de redevență pentru folosirea terenului și ca despăgubiri și daune interese compensatorii și moratorii pentru neexecutarea obligațiilor contractuale de către CNSLR FRĂȚIA."

La solicitarea CNSLR-Frăția, înregistrată la Primăria Covasna sub nr. **554/22.01.2018**, a fost adoptată **Hotărârea Consiliului local nr. 25/2018** prin care au fost prelungite termenele stipulate în contractul de vânzare-cumpărare, încheiat între orașul Covasna prin Primar și Confederația Națională a Sindicatelor Libere din România – Frăția, autentificat sub nr. 603/21 martie 2011, astfel:

- 1) CNSLR-Frăția este obligată să solicite eliberarea Autorizației de construire până cel târziu 22 martie 2020 pentru partea din fundație care, conform expertizei tehnice depusă în 8.03.2012, asigură realizarea unui hotel de cel puțin 200 de locuri, de 3 stele, cu bază de tratament, conform planului de situație pentru corpurile 1A, 1B și 1C (anexă la prezenta).
- 2) CNSLR-Frăția este obligată să finalizeze construirea complexului hotelier, prevăzut la pct. 1 și să-l pună în funcțiune până la data de 22 martie 2025, cel târziu.

- 3) CNSLR-Frăția este obligată să solicite autorizația de demolare a construcțiilor care nu prezintă siguranță pentru continuarea lucrărilor, respectiv pentru corpurile 2, 5A, 5B, 7 și 11 evidențiate în planul de situație anexă la prezenta, până, cel târziu, 30 decembrie 2020.
- 4) CNSLR-Frăția se obligă să finalizeze lucrările de demolare, conform autorizației de demolare, până la data de 30 iunie 2023, cel târziu.

Ulterior, conform HCL nr. 25/2018, a fost încheiat actul adițional autentificat sub nr. 492/21.03.2018, act înscris în cartea funciară 24366.

Prin adresa nr. 6095 din 17 decembrie 2020, Centinvest Group S.R.L cu sediul în strada 1 Decembrie 1918 nr. 15, unitatea individual 2, cam 4, etaj 1 Covasna, județul Covasna, în calitate de nou proprietar al terenului în suprafață de 19871 mp, conform contractului de vânzare cumparare autentificare nr. 1282/27.09.2018, a solicitat o întrevvedere cu reprezentanții Primăriei orașului Covasna și Consiliul local pentru a prezenta proiectul pentru investiția pe care intenționează să o realizeze, ținând cont de contextul anului 2020 afectat de pandemie și pentru renegocierea termenelor și condițiilor cuprinse actul adițional 492/21.03.2018, act înscris în cartea funciară 24366 C4 partea a III. Sarcini.

Prin adresa nr. 1550/03.02.2021 SC Centinvest Group SRL a solicitat eliminarea termenelor și condițiilor stipulate în Actul Adițional autentificat sub nr. 492 din 21.03.2018 emis de Notarul Public Drilea Mirela Nicoleta, introducerea unui nou termen de finalizare a investiției propuse (Imobil apartamente) și anume de 10 ani de la data obținerii Autorizației de Construire respectiv soluționarea într-un termen cât mai scurt posibil a tuturor cererilor și demersurilor întreprinse în vederea obținerii Certificatului de Urbanism și a Autorizației de Construire pentru Imobilul Apartamente S parțial +D+P+3E+4E parțial pe fundații existente corp C6 (tronsoane 1A, 1B, 1C) și desființare fundții existente corpurile C2, C3, C4 și C5 (documente necesare OCPI, avize, etc.)

Astfel, noul proprietar al terenului intenționează ca în loc de un hotel de cel puțin 200 de locuri, de 3 stele, cu bază de tratament, așa cum se angajase CNSRL Frăția să realizeze un imobil de apartamente cu regim de înălțime Sparțial+D+P+4E, construit pe fundațiile existente ale C6 și desființarea fundațiilor existente corpurile C2,C3, C4 și C5.

Având în vedere faptul că la perfectarea contractului de vânzare cumparare autentificat sub nr. 1282/27.09.2018 de notarul public Crăcuț Cleopatra Luminița, noul proprietar al terenului în suprafață de 19871 mp, înscris în CF nr. 24366, nr. cadastral 24366, respectiv că Centinvest Group S.R.L. este succesorul în drepturile și obligațiile cuprinse în contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 603/21.03.2011 și în actul adițional la contract, autentificat sub nr. 492/21.03.2018, este necesară aprobarea unor noi termene și condiții pentru a aduce plus valoare terenului pe care în acest moment există doar ruine.

Propunerea schimbării destinației construcției ce urmează a se realiza pe acel teren este justificată de declinul activităților economice și turistice în contextul pandemiei.

Având în vedere cele relatate, propunem adoptarea unei hotărâri cu privire la modificarea *termenelor și condițiilor stipulate în actul adițional autentificat sub nr.*

492/21.03.2018 ce vizează terenul în suprafață de 19.871 mp, proprietatea Centinvest Group SRL, după cum urmează:

„(1) S.C. Centinvest Group SRL este obligată să finalizeze investiția Imobil apartamente S parțial +D+P+3E+4E parțial și să amenajeze terenul aferent cu funcțiunile necesare deservirii investiției până la data de 25 martie 2031. În caz contrar, terenul în suprafață de 19.871 mp, înscris în CF 24366 Covasna, sub nr. cadastral 24366 va reintra în proprietatea orașului Covasna iar prețul, în suma de 339.700 lei (treisute treizeci și nouă mii șapte sute lei) va rămâne dobândit de orașul Covasna, cu titlu de redevență pentru folosirea terenului și ca despăgubire și daune interese compensatorii și moratorii pentru neexecutarea obligațiilor contractuale asumate de către S.C. Centinvest Group SRL ca succesori în drepturi și obligații al CNSLR Frăția.

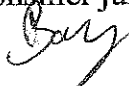
(2) Nerespectarea sarcinii mai sus precizate va duce la rezoluțiunea unilaterală a contractului de vânzare cumpărare nr. 1282/2018 în baza unei declarații unilaterale de rezoluțiune emise de către orașul Covasna în baza art. 1550-1553 din Codul Civil.”

Clauza contractuală prevăzută la art. 2, reprezintă un pact comisoriu expres de gradul IV, care este o clauză contractuală prin care părțile prevăd că, în cazul neexecutării obligației, contractul se desființează de plin drept, fără somație sau punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată. Astfel, prin simpla ajungere la termen contractul se desființează de plin drept, instanța de judecată nu are altă posibilitate decât să constate faptul că rezoluțiunea a operat de plin drept.

Totodată, condițiile cu termene, prevăzute la art. 2, reprezentând pact comisoriu de gradul IV, se vor nota în foaia de sarcini a cărții funciare, la solicitarea Primarului orașului Covasna, după ce acestea vor fi asumate de către Centinvest Group SRL.

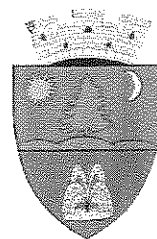
Întocmit de:

Bartos Timea,
Consilier juridic





ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
Primăria Orașului Covasna



Nr. înreg. 5876/24.03.2021
Ind. dos. I/1

AVIZ FAVORABIL

la proiectului de hotărâre cu privire la modificarea pactului comisoriu înscris în foaia de sarcini a CF 24366 Covasna, proprietar Centinvest Group S.R.L.

În conformitate cu prevederile art. 243 alin. (1) lit. „a” din **OUG 57/2019 privind Codul administrativ**, se avizează favorabil *proiectul de hotărâre având în vedere că se respectă prevederile ce se constituie în*

Temei legal special:

- art. 902 alin. (2) pct. 11 și art. 1550-1552 și 1553 din Codul Civil aprobat prin **Legea nr. 287/2009**, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 24 alin. (4) din **Legea nr. 7/1996** a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 17, art. 18 alin. (1), art. 19, art. 172 alin. (3) și art. 189 din **Ordinul nr. 700/2014** privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;
- **Legea nr. 55/2020** din 15 mai 2020 privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID-19, cu modificările și completările ulterioare;
- **HCL nr. 122/2010** privind aprobarea ofertei de vânzare a unei părți din terenul atribuit în folosință pentru CNSLR – Frăția, modificată cu **HCL nr. 8/2011**;

- **HCL 25/2018** cu privire la aprobarea prelungirii termenelor stipulate în contractul de vânzare – cumpărare nr. 603/21.03.2011 – încheiat cu CNSLR Frăția;
- **HCL nr. 146/2020** privind aprobarea Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbană a Orașului Covasna pentru perioada 2021-2027.

Temei legal general :

- art. 129 alin. (2) și alin. (4) lit. f), art. 139 alin. (3), art. 140 alin. (1), art. 196 alin. 1 lit. a) și art. 243 alin. (1) lit. a) din **O.U.G. nr. 57/2019** privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, sunt corect invocate.

**SECRETAR GENERAL
VASILICA ENEA**

