

PUNCTUL NR. 4

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

HOTARARE

**Privind administrarea fondului imobiliar aflat in
proprietatea privata a Municipiului Bucuresti**

**Avand in vedere Expunerea de motive a Primarului
General si Raportul de specialitate al consilierilor generali;
Vazand avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului
General;**

**In temeiul OUG nr.34/2006 , privind atribuirea
contractelor de concesiune de lucrari publice si a contractelor
de concesiune de servicii , asa cum a fos modificata si aprobata
prin Legea nr.337/2006; si art.38 lit. f) din Legea 215/2001,
privind administratia publica locala;**

C O N S I L I U L G E N E R A L A L M U N I C I P I U L U I B U C U R E S T I

H O T A R A S T E

**Art.1. – Fondul imobiliar proprietate privata a
municipiului Bucuresti, existent pe raza sectoarelor 1,2,3,5 si 6
si aflat in administrarea societatilor comerciale (foate ICRAL-
uri): S.C ROMVIAL S.A , S.C. APOLODOR S.A. , S.C.
FOISOR S.A., S.C. TITAN AL S.A. , S.C. COTROCENI S.A.
si S.C. ORIZONT S.A., ramane in administrarea exclusiva a
acestor societati comerciale.**

Art.2- Contractele de prestari servicii incheiate intre ADMINISTRATIA FONDULUI IMOBILIAR in calitate de beneficiar si aceste societati ,in calitate de prestatori, isi mentin valabilitatea in ceea ce priveste administrarea , urmand ca societatile comerciale contractante sa respecte toate obligatiile asumate prin respectivele conventii.

Art.3 – Directia de administratie publica - PMB , ADMINISTRATIA FONDULUI IMOBILIAR si societatile comerciale nominalizate la art.1 , vor aduce la indeplinire prezenta hotarare.

**PRESEDINTE DE SEDINTA
Roxana Cosma**

**SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
Tudor Toma**

EXPUNERE DE MOTIVE

Administrarea locativa a municipalitatii reprezinta o activitate cheie in bunul mers al activitatii generale din capitala, mai ales ca prin aceasta activitate se varsa lunar la bugetul local peste 30 miliarde lei vechi.

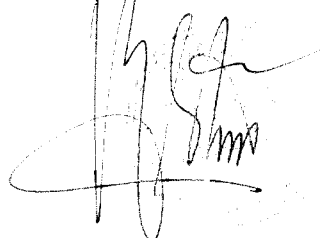
In aceste conditii rezulta ca este foarte necesar ca prin actele normative adoptate de Consiliul General sa se sprijine aceasta activitate , mai ales ca institutia publica ADMINISTRATIA FONDULUI IMOBILIAR nu poate fi transformata prin asimilarea intregii activitati iar societatile comerciale (foste ICRAL-uri) prin care se deruleaza in acest moment o parte a procesului de administrare , detin proprietatea asupra arhivei imobiliare proprii create.

Consider ca este utila emiterea unei noi Hotarari de Consiliu General prin care sa se sublinieze caracterul de exclusivitate al activitatii de administrare derulat prin societatile ce au succedat in drepturi si obligatii fostele ICRAL-uri, exclusivitate ce intra sub incidenta art.15 din OUG nr.34/2006, cu modificarile si completarile aduse prin Legea nr.337/2006, mai ales pentru sublinierea realitatii ca aceasta activitate nu poate fi introdusa artificial in randul activitatilor avute in vedere de legislatia existenta , respectiv activitati pentru a caror contractare este obligatorie atribuirea prin licitatie publica.

In concluzie propun Consiliului General al Municipiului Bucuresti, aprobarea proiectului de hotarare anexat.

PRIMAR GENERAL

Adriean Videanu



CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

RAPORT DE SPECIALITATE

Derularea activitatii de administrare a fondului imobiliar proprietate de stat , a ridicat de-a lungul timpului o serie de probleme mai ales in ceea ce priveste interpretarea corecta a normelor legale edictate in vederea stabilirii competentelor persoanelor juridice imputernicite a presta aceasta activitate. ADMINISTRATIA FONDULUI IMOBILIAR, a fost infiintata in anul 2001 urmare emiterii HCGMB nr.101/2001 , modificata si completata de HCGMB nr.152/2001, avand ca obiect de activitate “ administrarea , vanzarea, repararea si intretinerea fondului imobiliar aflat in administrarea sa” .Patrimoniul aflat in administrarea sa la data infiintarii era patrimonial preluat de la fosta Directie de administrare a fondului imobiliar din cadrul PMB (pe care o succeda) si se limita la imobilele de pe raza sectorului 1 (½ sector) , sectorul 3 (½ sector), sectorul 4 (integral). La aceste imobile se adauga si spatiile cu alta destinatie aflate pe raza celorlalte sectoare si care erau preluate in administrare pe masura ce erau comunicate libere de fostele ICRAL-uri, actual societati comerciale care administreaza fondul imobiliar pentru care detin arhiva imobiliara , respectiv : SC ROMVIAL SA – ½ sector 1, SC APOLODOR SA - ½ sector 2, SC FOISOR SA – ½ SECTOR 2, SC TITAN AL SA – ½ sector 3 , S.C. COTROCENI SA – sector 5 si SC ORIZONT SA – sector 6.

Administrarea fondului imobiliar pe raza municipiului Bucuresti este rezultatul dispozitiilor HCGMB nr.37/1995 .Ceea ce excede sfera administrarii AFI a fost incredintat in temeiul si spiritul HCGMB nr.35/1997, societatilor comerciale (foste Icraluri) care detin exclusivitatea administrarii pe sectorul in care detin arhiva imobiliara. Nu poate fi negata valabilitatea atat a HCGMB nr.35/1997 cat si a contractelor de prestari servicii incheiate in temeiul acesteia si aprobate de Primarul General cu avizul de legalitate, economicitate si regularitate a departamentelor juridic si economic din P.M.B.

In conformitate cu HCGMB nr.35/1997, art. 2, “ Pentru activitatea de administrare, inclusiv vanzarea locuintelor din fondul de stat, inclusiv spatiile cu alta destinatie decat cea de locuinta, Directia de administrare a fondului imobiliar (actual A.F.I. – n.n.) poate incheia, de la caz la caz, noi contracte de prestari servicii cu societatile comerciale (foste ICRAL) cu drept de prelungire a acestora in functie de necesitati”. Se facea mai departe referire la faptul ca aceste contracte vor fi aprobate de primarul general.

Astfel, sub nr.1455/2000 , aceste contracte sunt incheiate de catre institutia noastra cu acele societati comerciale a caror preluare era imposibila fata de capacitatea AFI si fata de organigrama aprobata de Consiliul General, si bineinteles , sunt aprobate de Primarul General.

Referitor la aceste contracte Curtea de Conturi a Romaniei prin Directia de Control financiar ulterior Bucuresti a stabilit ca se incalca prevederile OUG nr.60/2001 referitoare la incredintarea contractelor de prestari servicii pe baza licitatiei publice insa referirea la OUG nr.60/2001 este nefondata , avand in vedere urmatoarele :

- conform Legii nr.212/2002 prin care se aproba si se modifica OUG nr.60/2001 se prevede la art 8 “ Autoritatea contractanta nu are obligatia de a aplica prevederile prezentei ordonante de urgenta atunci cand atribuie contracte de achizitie publica , daca :..... - c) contractul este contract de servicii si se atribuie unei persoane juridice care este ea insasi autoritate contractanta si care presteaza aceste servicii in baza unor drepturi exclusive stabilite conform prevederilor legale “

In atari conditii rezulta clar ca ne aflam sub imperiul acestor dispozitii legale deoarece, conform deciziilor de infiintare ale societatilor comerciale cu care am incheiat astfel de contracte (anexam spre exemplificare doua astfel de decizii emise in baza Legii nr.15/1990 si a Legii 5/1990), se arata la art.5 :

“ Societatea comerciala infiintata potrivit prezentei decizii isi va desfasura activitatea , cu prioritate, in domeniul administrarii, intretinerii, inchirierii fondului locativ de stat (...) pe baza de contracte de prestari servicii incheiate cu Imobiliara RA (actuala AFI). Mai mult, obiectul de activitate al unei astfel de societati (vezi anexa – Cerere de inmatriculare la O.R.C.M.B.)) consta in “ evidentierea fondului locativ , comunicarea spatiului, incheierea contractelor de inchiriere, incasarea chiriilor in lei si in valuta si virarea acestora la regie. Pregatirea si programarea lucrarilor de intretinere, reparare si constructii (...) Licitarea lucrarilor de reparatii si constructii cu diversi agenti economici” Din actele anexate rezulta clar ca aceste societati se inscriu in definitia de autoritate contractanta data de legea nr.212/2002 la art.5 lit.c) cu care puteam contracta deoarece : sunt infiintate pentru a desfasura activitati de interes public fara caracter comercial si sunt sub controlul AFI. Mai mult noua legislatie in domeniu reprezentata de OUG nr.34/2006, asa cum a fost aprobata prin Legea nr.337/2006, mentine prin art.15 , aceleasi dispozitii.

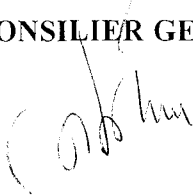
Lipsa unui caracter comercial rezida din faptul ca, comisionele platite acestor societati nu duc la un profit al acestora ci reprezinta cota procentuala pentru salariile personalului din societate care desfasoara activitatea de administrare. Aceste comisioane au ramas la acelasi nivel din anul 2000 pana in anul 2005 si au fost calculate la nivelul unui salariu bugetar.

Astfel, consideram imperios ca in virtutea prerogativelor conferite de Legea nr.215/2001, Consiliul General al Municipiului Bucuresti, sa emita o noua norma legala prin care sa se transeze aceasta problema , respectiv sa se sublinieze caracterul de exclusivitate al acestei activitati de administrare si care datorita permanentelor sale fluctuatii (retrocedari, vanzari) era imposibil de a fi supusa procedurilor statuate de OUG nr.60/2001, la data efectarii controlului, si nu poate fii supusa nici astazi procedurilor edictate de noua norma legislativa , respectiv OUG nr.,34/2006, asa cum a fost modificata si aprobata de Legea nr.337/2006.

Mai mult, prin derularea activitatii de administrare prin aceste societati comerciale , municipalitatea este scutita de plata contra-valorii taxelor de comunicare a situatiilor juridice si a informatiilor existente in dosarele de arhiva imobiliara asupra carora aceste societati detin exclusivitatea dreptului de proprietate, taxe pe care acestea le percep conform hotararii consiliilor de administratie ale fiecarei societati.

Pentru toate motivele de fapt si de drept enuntate mai sus, propunem spre aprobare proiectul de HCGMB anexat.

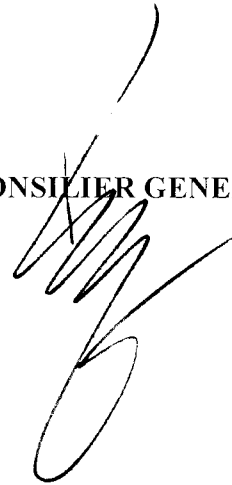
CONSILIER GENERAL

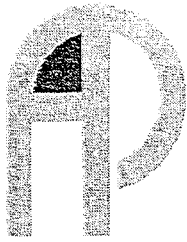


CONSILIER GENERAL



CONSILIER GENERAL





AUTORITATEA
NAȚIONALĂ
PENTRU
REGLEMENTAREA ȘI
MONITORIZAREA
ACHIZIȚIILOR
PUBLICÉ

Cabinet Președinte

Autoritatea Națională pentru Reglementarea și Monitorizarea Achizițiilor Publice
REGISTRATURA
DATA: 31. IUL. 2007
INTRARE REGIS Nr. 4823.

ADMINISTRAȚIA FONDULUI IMOBILIAR
SERVICIUL JURIDIC, LEGISLAȚIE, CONTENCIOS

Bd. Regina Elisabeta nr. 16,
Sector 3, București

Doamnei Corina Ionescu
Șef Serviciu

C.G.M.B.
ADMINISTRAȚIA FONDULUI
IMOBILIAR
REGISTRATURA
INTRARE NR. 15.515
2007 Luna 08 Zila 03

La adresa dvs. nr. 15.515/2007, vă comunicăm următoarele:

Potrivit art. 15, alin. (1) din O.U.G. nr. 34/2006, cu completările și modificările ulterioare, „Prezenta ordonanță de urgență nu se aplică pentru atribuirea contractului de servicii unei alte autorități contractante sau unei asocieri de autorități contractante, în cazul în care acestea beneficiază de un drept exclusiv pentru prestarea serviciilor respective, în virtutea legii ori a altor acte cu caracter normativ care sunt publicate, în măsura în care acestea sunt compatibile cu prevederile Tratatului.”

Având în vedere cele precizate de dvs. în adresa sus menționată, considerăm că Administrația Fondului Imobiliar se poate prevala de prevederile art. 15, alin. (1) precizat, atunci când atribuie contracte de prestări servicii societăților comerciale foste I.C.R.A.L.-uri, numai în măsura în care se confirmă faptul că, în situația societăților comerciale în cauză, sunt îndeplinite, cumulativ, următoarele condiții:

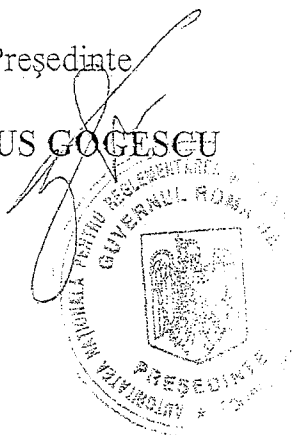
- 1) societățile respective se încadrează în una din categoriile de autorități contractante, reglementate de art. 8 din O.U.G. nr. 34/2006;

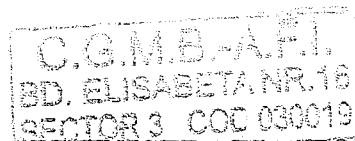
- 2) beneficiază de un drept exclusiv pentru prestarea serviciilor care le sunt solicitate de către Administrația Fondului Imobiliar, în virtutea legii ori a altor acte cu caracter normativ care sunt publicate;
- 3) conținutul legilor sau altor acte cu caracter normativ, care sunt publicate și care stipulează că societățile sus menționate beneficiază de un drept exclusiv pentru prestarea serviciilor în speță, să fie compatibil cu prevederile Tratatului.

Cu stimă,

Președinte

MARIUS GOĞESCU





15.515 / 10.09.2007

AR

ADMINISTRAȚIA FONDULUI IMOBILIAR
SERVICIUL JURIDIC, LEGISLAȚIE, CONTENCIOS
B-dul Regina Elisabeta nr. 16, sector 3 București

Către

AUTORITATEA NAȚIONALĂ PENTRU
REGLEMENTAREA ȘI MONITORIZAREA
ACHIZITIILOR PUBLICE

b-dul Dinicu Golescu nr. 38, sector 1 București

STIMATE DOMNULE PREȘEDINTE

Prin prezenta vă supunem atenției o speță referitoare la aplicabilitatea prevederilor art. 15 din O.U.G. nr. 34 / 2006 față de instituția noastră :

Astfel dorim să vă aducem la cunoștință aspectul că Administrația Fondului Imobiliar este o instituție publică de interes local, aflată sub autoritatea Consiliului General al Municipiului București (ca succesoare în drepturi a fostei Direcții Generale de Administrare a Fondului Imobiliar din cadrul Primăriei Municipiului București).

Prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 35 / 06.03.1997 - privind preluarea directă a administrării curente a fondului imobiliar și a activității de vânzare a locuințelor din fondul de stat de la societățile comerciale (foste ICRAL) de către Direcția de administrare a fondului imobiliar - s-a dispus la art. 1 alin. 2 ca întreaga activitate de administrare directă și curentă a patrimoniului imobiliar al Consiliului General al Municipiului București să fie preluată de către Direcția de administrare a fondului imobiliar, precursoarea Administrației Fondului Imobiliar din prezent, iar conform prevederilor art. 2 alin. 1 din aceeași H.C.G.M.B. nr. 35 / 1997, pentru această activitate de administrare a imobilelor din fondul de stat putem încheia contracte directe de prestări servicii cu societățile comerciale (foste ICRAL), cu drept de prelungire a acestora în funcție de necesități. Trebuie să menționăm faptul că noțiunea de administrare a imobilelor presupune luarea tuturor măsurilor necesare pentru întreținerea și repararea acestor imobile.

Tocmai pentru efectuarea tuturor acestor operațiuni de administrare a imobilelor care fac parte din fondul imobiliar de stat al Municipiului București, Administrația Fondului Imobiliar a încheiat în acest sens contracte de prestări - servicii cu societățile comerciale foste ICRAL-uri.

Dar în art. 1 din O.U.G. nr. 34 / 2006 se stipulează că respectiva ordonanță de urgență reglementează procedurile de atribuire a contractului de achiziție publică, iar la art. 8 alin. 1

lit. a) se prevede că este autoritate contractantă oricare instituție publică ce acționează la nivel ... local.

Având în vedere aceste prevederi legale, rezultă că în desfășurarea activității sale specifice Administrația Fondului Imobiliar trebuie să se supună dispozițiilor O.U.G. nr. 34 / 2006.

Însă noi suntem de părere că nu ne sunt aplicabile prevederile acestei ordonanțe de urgență, deoarece ne-am încadra perfect în dispozițiile art. 15 alin. 1 din O.U.G. nr. 34 / 2006, pe care le invocăm în apărarea noastră.

Astfel, în mai înainte menționatul art. 15 alin. 1 se stipulează că această ordonanță nu se aplică pentru atribuirea contractului de servicii unei alte autorități contractante, în cazul în care aceasta beneficiază de un drept exclusiv pentru prestarea serviciilor respective, în virtutea unor acte normative care sunt publicate.

Ori noi, așa cum am arătat mai sus, am încheiat de-a lungul timpului contracte de prestări - servicii direct cu societățile comerciale foste ICRAL-uri privind prestarea tuturor serviciilor care au drept scop administrarea imobilelor (presupunând luarea tuturor măsurilor necesare pentru întreținerea și repararea acestor imobile), deoarece acest lucru ne este permis prin dispozițiile art. 2 alin. 1 din H.C.G.M.B. nr. 35 / 1997.

Această opinie ne-a fost confirmată și de către instanță, respectiv prin Sentința civilă nr. 3602 / 31.05.2007 pronunțată de către Tribunalul București - Secția a VIII-a conflicte de muncă, asigurări sociale, contencios administrativ și fiscal în dosarul nr. 2593 / 3 / 2007, sentință prin care ni s-a admis întâmpinarea și s-a dispus anularea Deciziei nr. 1 / 03.01.2006 emisă de către Direcția de control financiar ulterior a Curții de Conturi a României.

Astfel, în Decizia nr. 1 / 03.01.2006 emisă de către Direcția de control financiar ulterior a Curții de Conturi a României s-a dispus ca Administrația Fondului Imobiliar să procedeze la atribuirea contractelor de prestări servicii numai prin procedurile prevăzute de legislația privitoare la achizițiile publice, deoarece în urma verificării activității instituției noastre din anul 2004 s-a constatat că au fost atribuite unor societăți comerciale operațiunile de reparații curente fără a se iniția nici una din procedurile de atribuire prevăzute de legislația achizițiilor publice.

Instituția noastră a atacat această Decizie, criticând-o pentru nelegalitate, opinie care ne-a fost confirmată și susținută și de către instanță, care prin hotărârea judecătorească mai sus menționată, respectiv prin Sentința civilă nr. 3602 / 31.05.2007, a dispus că "autoritatea contractantă nu are obligația de a aplica prevederile ordonanței atunci când atribuie contracte de achiziție publică unei persoane juridice care este ea însăși autoritate contractantă și care prestează aceste servicii în baza unor drepturi exclusive stabilite conform prevederilor legale".

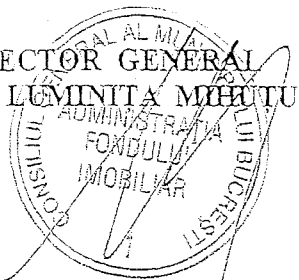
Societățile comerciale cărora le-au fost încredințate operațiuni de administrare și reparații curente la activele administrate sunt foste ICRAL-uri înființate prin decizii, având ca obiect de activitate activități cu prioritate în domeniul administrării, întreținerii și închirierii fondului locativ de stat, iar ele se înscriu în definiția de autoritate contractantă, întrucât au fost înființate pentru a desfășura activități de interes public fără caracter comercial și sunt sub controlul Administrației Fondului Imobiliar, respectându-se întru totul dispozițiile H.C.G.M.B. nr. 35 / 1997.

În consecință, vă rugăm să ne comunicați punctul dumneavoastră de vedere vis-à-vis de această situație pe larg expusă mai sus, respectiv dacă ne putem prevala în continuare de prevederile art. 15 alin. 1 din O.U.G. nr. 34 / 2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică în ceea ce privește luarea tuturor măsurilor necesare pentru întreținerea și repararea imobilelor ce fac parte din fondul imobiliar de stat al Municipiului București care sunt în administrarea noastră, atât timp cât încă sunt în

vigoare dispozițiile art. 2 alin. 1 din H.C.G.M.B. nr. 35 / 1997 care ne conferă dreptul de a încheia și prelungi contracte de prestări servicii direct cu societățile comerciale foste ICRAL-uri.

Cu deosebită stimă și respect,

DIRECTOR GENERAL
EC. LUMINITA MIHUTU



ȘEF SERVICIU JURIDIC,
LEGISLAȚIE, CONTENCIOS
cons. jur. CORINA IONESCU



întocmit:
cons. jur. Mirabela Draghici



NSISASISU

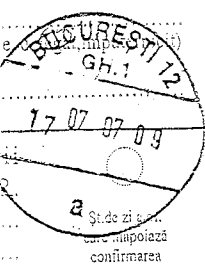
CONFIRMARE DE PRIMIRE	
Se completează de:	<p>(Numele și prenumele sau întreprinderea)</p> <p>Str. Nr. Bloc</p> <p>Scara Etaj Apartament</p> <p>Sectorul Codul</p> <p>Localitatea</p> <p>Județul</p>
	<p>Fejul trimisului Nr. prezentat la</p> <p>Oficiul P.T.T.R.</p> <p>greutate valoare rambus</p> <p>Semnătura oficialului de la prezentare</p> <p style="text-align: right;">Șt. de zi a of. de distribuire a confirmării</p>

M.T.T. nr. 1450/1987

M.T.T. 29-1-29 / 6 72

Autoritatea Națională pentru Reglementarea și Monitorizarea Adierilor Publice

Se completează de:	<p>(Numele și prenumele sau întreprinderea)</p> <p>B. Dinu Galeriu 38 Bloc</p> <p>Scara Etaj Apartament</p> <p>Sectorul 1 Codul C10873</p> <p>Localitatea Bucuresti</p> <p>Județul</p>
	<p>Confirmăm primirea (semnătura destinatarului)</p> <p>Calitatea primitorului (Gradul de rudenie)</p> <p>data primirii: 17 07 09</p>
Lucrătorul P.T.T.R.	<p>Motivarea nedistribuirii trimiterii</p> <p>Semnătura lucrătorului P.T.T.R. data</p>



M.C. 1025/1969