

EXPUNERE DE MOTIVE

În urma renegocierii Contractului de Parteneriat Public-Privat pentru reconversia funcțională a amplasamentului „Centrul Dâmbovița” și de finalizare a construcțiilor existente („Contractul”) care s-a desfășurat în perioada 31 iulie 2006 – 9 octombrie 2006 s-a inițializat de către reprezentanții Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului și cei ai Investitorilor forma finală negociată a proiectului de act adițional, formă prezentată în anexa la prezenta ordonanță de urgență a Guvernului.

Cadrul legal în care s-a desfășurat renegocierea a fost art.298 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.337/2006, fiind îndeplinite condițiile impuse prin acest articol și Ordonanța Guvernului nr.16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.470/2002, cu modificările și completările ulterioare.

Cazul excepțional prevăzut de art.115 alin.(4) din Constituția României, republicată, constă în urgența aprobării de către Guvern a contractului în forma negociată cu noii investitori, în vederea demarării de urgență a lucrărilor de finalizare a construcțiilor în perspectiva transformării orașului București în capitală europeană.

Cazul excepțional rezidă din însuși interesul național în realizarea acestui obiectiv în condițiile în care valoarea investiției de minim 130 milioane USD este suportată în întregime de investitori fără ca bugetul statului să fie grevat în vreun fel. Mai mult, investitorii s-au oferit să construiască suplimentar pentru statul român o clădire cu o suprafață utilă de 11.000 mp și o parcare subterană în suprafață de 2000 mp, care vor fi predate statului român cu titlu gratuit, în bună stare și libere de orice sarcină imediat după finalizarea lucrărilor.

Având în vedere faptul că noii investitori sunt dispuși să investească imediat, precum și faptul că declanșarea unor noi proceduri de achiziție în conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr.34/2006, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.337/2006, ar presupune o perioadă foarte îndelungată de timp existând riscul ca investitorii să nu mai fie dispuși să investească întreaga sumă, se impune cu necesitate aprobarea prezentului act adițional și nu rezilierea actualului contract cu declanșarea ulterioară a unor noi proceduri de selecție.

De altfel, Guvernul, prin aprobarea Notei nr.1608/9 iunie 2006 a fost de acord cu suspendarea procedurilor de reziliere a contractului și, deci cu continuarea Proiectului, iar prin Actul nr.5232/25 septembrie 2006, Guvernul a fost informat cu privire la rezultatele renegocierilor, cooptarea de noi investitori, precum și îmbunătățirea clauzelor contractuale în favoarea Autorității Publice. Astfel, printre altele, s-a obținut majorarea 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%, iar Compania de Proiect S.C. Dâmbovița Center S.R.L. va construi, suplimentar, pentru Autoritatea Publică o clădire cu o suprafață utilă de 11.000 m² cu destinația de spațiu de birouri plus o parcare subterană în suprafață de 2000 m². Această clădire trebuie finalizată, conform contractului, în termen de maximum 26 de luni de la data obținerii autorizației de construcție și va fi predată Autorității Publice cu titlu gratuit, în bună stare, exploatabilă și liberă de orice sarcină sau obligație, imediat după finalizarea lucrărilor.

Un alt argument în sprijinul adoptării prezentului act normativ, îl constituie faptul că demararea unei noi selecții implică declanșarea și finalizarea unui litigiu la Curtea de Arbitraj Internațional de la Londra în vederea desființării contractului existent, obținerea unei soluții favorabile de către Autoritatea Publică și numai după parcurgerea acestor etape obligatorii, selecția propriu-zisă a altor investitori în conformitate cu legislația în vigoare, ceea ce presupune aproximativ o perioadă cuprinsă între 2 și 3 ani.

Totodată, declanșarea unui litigiu la Curtea de Arbitraj Internațional de la Londra în vederea rezilierii contractului ar conduce la obligarea statului român la alocarea unor mari sume de bani de la bugetul statului, cel puțin în ceea ce privește asigurarea asistenței juridice.

În cadrul renegocierilor, ca urmare a propunerii prezentate de către Investitorul inițial - MIMEL 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, Ayse Müyesser Han 34437, Taksim – Istanbul.

pot deveni, alături de MIMEL INSAAT SANAYI VE TICARET A.S., 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 de parteneriat public-privat, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.304/2003 privind mandatarea Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței să semneze Contractul de parteneriat public-privat pentru reconversia funcțională a amplasamentului „Centrul Dâmbovița” și de finalizare a construcțiilor existente, și reflectate în proiectul de act adițional inițializat de către reprezentanții Autorității Publice și ai Investitorilor 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, I 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 supratărană 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 multi-funcționale, 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 are 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 mențiunea 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 cesiona în mod liber părțile sociale deținute direct sau indirect în cadrul Companiei de Proiect, modificările propuse au în vedere ca Investitorii să nu poată cesiona 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 exemplu 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.

11. În scopul obținerii finanțării necesare derulării prezentului proiect, Investitorii au posibilitatea de a constitui o serie de garanții (menționăm că nu este vorba de garanții constituite asupra dreptului de proprietate al statului asupra terenului și/sau asupra clădirilor existente sau care urmează a se construi) în conformitate cu dispozițiile legale (art. 24.3.1 din Contract).

12. Spre deosebire de Contractul inițial în care se prevedea că numai Compania de Proiect trebuie să obțină finanțarea necesară realizării proiectului, în prezent s-a stabilit că obținerea finanțării este atât în sarcina Companiei de Proiect cât și a Investitorilor; mai mult Investitorii s-au obligat să determine Compania de Proiect să execute obligațiile prevăzute în sarcina acesteia.

De asemenea, se impune modificarea cadrului legislativ care a stat la baza acestui proiect, având în vedere termenii renegociați și forma finală a proiectului de act adițional, prezentat în anexa la prezenta hotărâre, după cum urmează:

1. se va modifica 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 „Centrul Dâmbovița”, în vederea acordării Companiei de Proiect a dreptului de administrare/exploatare asupra Terenului pe Durata Contractului și a drepturilor asupra Clădirii Existente Companiei de Proiect, pe Durata Contractului în conformitate cu prevederile Contractului. Aceasta se impune datorită faptului că de la semnarea contractului și până în prezent nu s-au putut demara lucrările, investitorii inițiali au fost schimbați, iar programele și proiectele pe care noii investitori s-au angajat să le realizeze în urma renegocierilor impun acordarea dreptului de administrare pe o perioadă completă de 49 de ani.

2. se va modifica Hotărârea Guvernului nr.492/2002 privind schimbarea denumirii amplasamentului situat în municipiul București, strada Știrbei Vodă, sector 1, din „Muzeul Național de Istorie” în „Centrul Dâmbovița” și aprobarea programului prioritar de reconversie funcțională a amplasamentului și de finalizare a construcțiilor existente, cu modificările ulterioare, pentru a permite dezvoltarea Proiectului Dâmbovița în conformitate cu prevederile Contractului, inclusiv eliminarea restricțiilor de înălțime aplicabile Clădirii Existente.

Acest contract de parteneriat public-privat, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.304/2003, se încadrează în dispozițiile art.298 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.34/2006, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.337/2006, fiind vorba despre un contract în curs de executare care a fost semnat și însoțit de către părți. Mai mult, în temeiul acestui contract, părțile au efectuat o serie de operațiuni precum constituirea Companiei de proiect, transferul dreptului de administrare asupra terenului etc.

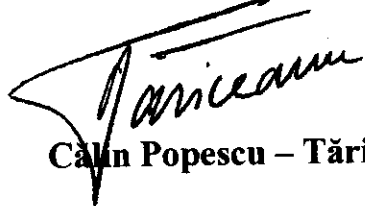
Posibilitatea încheierii unui act adițional la contract este permisă atât de dispozițiile contractuale aprobate prin hotărârea Guvernului (art. 28.2 din contract) cât și de principiile generale de drept care prevăd posibilitatea modificării unui contract de către părțile semnatare ale acelui contract.

Față de prevederile art.11¹ din Ordonanța Guvernului nr.16/2002, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.470/2002, cu modificările și completările ulterioare, posibilitatea acceptării unor noi investitori, alături de cei selecționați inițial, deși stipulată prin dispozițiile contractuale aprobate prin hotărâre a Guvernului (art. 24.1 din contract) se poate realiza numai printr-un act normativ la nivel de lege.

Trebuie menționat faptul că au fost întreprinse demersurile legale prevăzute de art.5 alin.(3) din Regulamentul privind procedurile, la nivelul Guvernului, pentru elaborarea, avizarea și prezentarea proiectelor de acte normative spre adoptare, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.50/2005, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Față de cele prezentate, a fost elaborat proiectul de lege anexat, în vederea aprobării Ordonanței de urgență a Guvernului 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, pe care îl supunem Parlamentului spre adoptare.

PRIM – MINISTRU

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Tăriceanu", is written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.

Călin Popescu – Tăriceanu