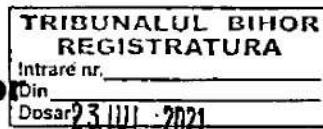


Uniunea națională a Barourilor din România
Baroul Bihor

Kolozsi Stefan Árpád - Cabinet individual de avocatură
Oradea str. George Enescu nr. 3, cam.1
Telefon- fax 0359175078 Mobil 0722353338
E-mail: kolozsi @ kolozsiarpad.ro

NIHIL
PRIUS
FIDE

Către
Tribunalul Bihor



Subscrisa **SC AGRO KARAS SRL** cu sediul în comuna Tulca, sat Tulca nr. 301/F, jud. Bihor, CUI 30836742, înregistrată la ORC Bihor sub nr. J 05/1837/2012, reprezentată de administrator **Boutros Moussa Auza**, cu sediul procedural ales în Oradea str. G. Enescu nr. 3 cam. 1, prin mandatarii noștrii judiciari **Cabinetul de avocatură Kolozsi S. Arpad și Cabinetul de avocatură Cermian Floare** depunem prezenta

CERERE DE CHEMARE ÎN JUDECATA

pe care o formulăm împotriva **Unității Administrativ Teritoriale Tulca** reprezentată de **Consiliul local și de Primăria comunei Tulca**, prin **Primarul comunei**.

Solicităm ca prin sentința pe care o veți pronunța să dispuneti:

- **anularea Hotărîrii de Consiliu local cu nr.13/22.01.2021** prin care s-a dispus rezilierea unilaterală a contractului de concesiune cu nr. 2876/03.12.2012.

Cu cheltuieli de judecată reprezentând onorariul de avocat, taxa de timbru și orice altă cheltuială ivită și justificată pe parcursul procedurii de cercetare judecătorească

m o t i v e

1. Invocăm excepția de prematuritate a emiterii Hotărîrii de Consiliu local.

1.1. Contractul care formează obiectul deciziei de reziliere unilaterale conține o **clauză compromisorie**, potrivit căreia :

" concesionarul este obligat, prin clauza compromisorie înscrisă în contract să facă investiții și amenajări corespunzătoare ofertei depuse, astfel încât în termen de maximum 24 (douazecisipatră) luni de la semnarea contractului de concesiune să se realizeze investiția propusă în contractul de concesiune.

Potrivit cu prevederile cuprinse în art. 550 cod civil:

(1) Prin clauza compromisorie părțile convin că litigiile ce se vor naște din contractul în care este stipulată sau în legătură cu acesta să fie soluționate pe calea arbitrajului, arătându-se, sub sancțiunea nulității, modalitatea de numire a arbitrilor. În cazul arbitrajului instituționalizat este suficientă referirea la instituția sau regulile de procedură ale instituției care organizează arbitrajul.

(2) Validitatea clauzei compromisorie este independentă de valabilitatea contractului în care a fost înscrisă.

(3) În caz de îndoială, clauza compromisorie se interpretează în sensul că se aplică tuturor neînțelegерilor care derivă din contractul sau din raportul juridic la care ea se referă.

În atare situația era obligatoriu ca anterior emiterii Hotărîrii privind rezilierea contractului de concesiune, UAT Tulca să procedeze la sesizarea Curții de Arbitraj în vederea obținerii

unei hotărîri care să constate neîndeplinirea de către concesionar a vreunei obligații contractuale, urmând ca după ce ar fi obținut o hotărîre să procedeze la emiterea actului administrației publice locale.

Pîrîta a neglijat această clauză, fapt care face demersul **prematur**.

1.2. Invocăm excepția de nelegalitate a Hotărîrii de Consiliu Local,

pentru motivul **nerespectării** prevederilor art. 136 din Codul administrativ privind întocmirea anteroioară emiterii hotărîrii de Consiliu Local a următoarele **referate și avize**:

a. obligația de întocmire a referatului / raportului de specialitate.

b. obligația de întocmire a referatului de aprobare al Primarului.

c. obligația de întocmire a Raportului Serviciului Juridic.

d. obligația de întocmire a Raportului de avizare al Comisiei pentru programul de dezvoltare economico-socială, buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei.

e. obligația de întocmire a Avizului de legalitate al Secretarului comunei Tulca;

Lipsa documentației prevăzute de prevederile art. 136 cod administrativ, duce la **nulitatea** Hotărîrii de Consiliu.

2. Prezentarea premiselor situației de fapt.

2.1. Subscrisa **SC AGRO KARAS SRL** -persoană juridică română- avem în obiectul de activitate desfășurarea de **activități agricole**, motiv pentru care în calitate de reprezentanți ai unui grup de asociații/investitorii rezidenți în Canada, Olanda și Egipt, am dorit demararea unei **investiții agricole** în valoare de aproximativ 6 milioane de euro în comuna Tulca, ce constă în **"edificarea unui complex de sere și de producție** aferentă acestora."

Pînă în prezent valoarea investiției realizate se ridică la suma de **cca. 1.300.000 EURO**.

Pentru punerea în executare a interesului nostru am depus cererile necesare la Primăria Tulca, iar aceasta, în baza **HCL nr. 25/2012** și a Procesului verbal nr. 2578/20.11.2012 ne-a recunoscut adjudecarea la licitație a unei concesiuni pentru suprafața de 30 ha pășune situată în comuna Tulca. Ulterior printr-un act adițional suprafața concesionată a fost mărită la **35 de hectare**.

Termenul de concesionare a fost fixat de comun acord pe o perioadă de **25 de ani** de la data „predării-primirii” iar ca preț al concesiunii s-a stabilit o redevență de 60 de euro/ha/an.

În baza HCL-ului, s-a semnat **contractul de concesiune nr. 2876/03.12.2012**, ulterior încheindu-se **acte adiționale** de modificare sau actualizare a acestuia..

Potrivit mențiunilor din contract, anumiți termeni și anumite condiții de executare se regăsesc în prevederile obligatorii conținute de **caietul de sarcini**.

După dresarea contractului am procedat la începerea executării lucrărilor de amenajare însă datorită unor impedimente birocratice și obiective, comune cu instituția juridică a **cazului fortuit**, nu am putut să le finalizăm în termenul inițial fixat.

Printr-un act adițional concedenta **Primăria Tulca** a recunoscut imposibilitatea **obiectivă a punerii în executare** înăuntrul termenului stipulat și în modul contractat.

Primăria reprezentată de Primar a recunoscut situația de imposibilitate obiectivă invocată de noi și **s-a declarat de acord cu prorogarea termenelor de punere în exploatare a concesiunii**. Aceasta în condițiile în care din anul 2012 până în prezent **noi ne-am îndeplinit obligația de plată a redevenței anuale, chiar dacă nu am realizat beneficii de pe urma terenurilor**, situație care face să se permită concluzia că **am fost de bună-cerință și că nu am prejudiciat Primăria concedentă**.

Facem mențiunea că suprafața integrală concesionată era constituită din teren/sol **degradat**, de calitatea a III. Această încadrare este confirmată în prezent de prevederile cap. III al Legii nr. 246 din 10 noiembrie 2020 privind utilizarea, conservarea și protecția solului.

Starea precară, apropiată de cea a unei gropi de gunoi a necesitat nivelarea, curățirea, aratul, discuarea în vederea aducerii într-o stare care să permită practicarea unei agriculturi eficiente.

2.2. În anul 2014 societatea noastră a solicitat cumpărarea terenului concesionat, dar am fost refuzați pe un motiv absurd, printr-un zvon lansat în localitate, conform căruia de fapt noi am intenționa "să căutăm gaze de șist"!?

În anii 2015-2016 problema gravă care nu a permis continuarea lucrărilor de amenajare era aceea a **inexistenței unei căi interne de acces spre terenul compact obiect al concesiunii**.

Situația creată tocmai de concedentul Primăria Tulca ne-a adus în alternativa de a renunța la investiție, de a solicita rezilierea contractului chiar cu riscul însușit de a nu putea recupera valoarea investită.

Însă ne-a fost semnalată posibilitatea rezolvării problemei căii de acces prin cumpărarea unei parcele de teren adjacente locației concesionate, fapt care s-a și întâmplat.

2.3. La nivelul anului 2017 s-au început "lucrările de înregistrare a imobilelor în sistemul unic de cadastru din România din cadrul Programului Național de Cadastru și Carte Funciară conforme cu procedura și etapele lucrărilor de înregistrare sistematică" reglementate de Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară și Regulamentul nr. 700/2014 de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, astfel cum a fost aprobat de Ordinul ANCPI.

Această procedură a fost un impediment de continuare ritmică a lucrărilor existând riscul ca limitele parcelare să fie modificate, și să executăm construcții pe alte terenuri decât cele concesionate.

Situația incertă de localizare topografică și cadastrală ne impiedica să înscriem construcțiile în cartea funciară, la fel anexele și căile de acces.

Toate acestea în situația în care aveam cumpărate și depozitate necesarul de materiale de construcții și alocate utilajele necesare.

Lucrările de cadastrare au fost finalizate abia la finele anul 2020.

2.4. În luna aprilie 2020 Primăria a dorit modificarea contractului de concesionare, inițiativă pe care noi am respins-o, condiționând continuarea lucrărilor de punerea în executare a clauzei conform căreia eram îndreptățiti la cumpărarea terenurilor obiect al convenției.

Ca atare s-a semnat în data de 16.09.2020 actul adițional.

Specific pentru modul de abordare a respectului contractual din partea conducerii Primăriei Tulca a fost faptul că viceprimarul **Mihai Petrean** a refuzat să ne elibereză adeverințele necesare pentru prezentarea la APIA, în vederea obținerii subvenției.

În mod ilegal pentru anii 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 adeverințele au fost emise către alte persoane care încasau subvențiile cuvenite societății noastre.

2.5. În ciuda acestei situații juridice consolidate, din vara anului 2020 au început divergențele cu administrația publică locală, reprezentată de persoana noului primar ales, **Avrămuț Daniel**.

Acesta anterior scrutinului electoral pe parcursul mai multor întâlniri și discuții personale cu administratorul societății noastre, s-a arătat interesat de o „**colaborare**”, așteptând o „**inițiativă**” care să-i fie profitabilă sub mai multe aspecte. În multe rânduri, în calitate de consilier și de prestator de servicii s-a arătat dispus „**să ne ajute**”.

În luna septembrie 2020, d-l **Avrămuț Daniel** a fixat o întâlnire cu administratorul societății la localul „**Orizont**” situat pe drumul județean dintre Leș și Gepiu, la 35 km. de Tulca.

- Discuția s-a purtat pe tema unui "sprijin financiar" pe care acesta îl aștepta din partea noastră. În schimbul acestui ajutor financiar a oferit o „garanție de 100%” pentru finalizarea investiției promițind că ulterior, după alegerea lui, nu vor mai exista niciun fel de probleme.
- Administratorul societății simțind pericolul unei intrări într-o conduită infracțională de corupție a refuzat orice participație.

În urma alegerilor din 27 septembrie 2020 **Avrămuț Daniel** a fost ales primar situată în care am constatat că acesta are o atitudine total schimbată, în sensul că, dacă înainte era umil și excesiv de prietenos, ulterior a devenit arogant și zeflemitor, afirmând cu subînțeles un reproș, pentru faptul că nu a fost ajutat financiar anterior alegerilor locale.

A susținut că urmează să se adopte împotriva noastră o hotărâre de reziliere unilaterală a convenției.

Despre cele întâmplate reprezentantul societății noastre a înștiințat Conducerea Consiliului județean Bihor. De asemenea am formulat o plângere penală împotriva Primarului.

Prezentarea acestor informații în prezenta cauză este necesară pentru evidențierea caracterului de retorsiune/răzbunare care stă la baza actului unilateral de reziliere prin efectul hotărârii de Consiliu local.

Ca urmare a stării de dușmanie și intenției de răzbunare venită din partea Primarului, prin hotărârea de consiliu local nr. 13/22.01.2021, s-a dispus rezilierea unilaterală a contractului de concesiune.

La ordinul primarului, angajații primăriei au blocat cu budozere calea de acces spre terenurile concesionate, tocmai pentru a ne împiedica continuarea lucrărilor.

3. Prezentarea litigiului d.p.d.v. juridic.

3.1. Actele juridice care fixează raportul dintre cele două părți sunt:

- **contractul de concesiune** din data de 03.12.2012,

- **caietul de sarcini** – anexa la contractul de concesiune,

- **actul adițional** din data de 24.02.2014, prin care se modifica obiectul contractului prin concesionarea suprafeței de 35 ha pășune.

- **actul adițional** cu nr. 2739/22.09.2015, din care rezultă că întrucât a fost imposibil ca **SC Agro Karas SRL** să înceapă demersurile în vederea realizării proiectului datorită prevederilor **OUG nr. 34/2013**, până la apariția și intrarea în vigoare a **Legii 86/2014**, s-a luat act în ședința de consiliu local din 30.06.2015 **de amânarea intrării în vigoare** a contractului de concesiune nr. 2876/2012, urmând ca derularea acestuia să se facă din anul 2015.

- **actul adițional** încheiat la data de **16.09.2020**, prin care se recunosc eforturile financiare și logistice făcute de **SC AGRO KARAS SRL** pentru îmbunătățirea terenului și a nivelării acestuia pentru aducerea în stadiul de a fi folosit pentru activitatea propusa, precum și motivele care au dus la încreștinarea realizării investiției, și care nu sunt imputabile societății.

Primăria este de acord cu înstrăinarea terenului, cu condiția finalizării pe cel puțin 2 ha. de teren a investiției propuse până la finele anului 2021.

- **HCL 13/22.01.2021** privind **aprobarea reziliierii** contractului de concesiune și a actului adițional din 24.02.2014 ca urmare a nerealizării obligației prevăzute la cap. IV din caietul de sarcini, comunicată conform adresei 417/03.03.2021.

3.2. Termenii, termenele și clauzele contractului de concesiune au fost următoarele:

II: Obiectul contractului: concesionarea suprafeței de 35 ha pășune.

III: Termenul contractului-durata concesiunii este de 25 de ani de la data predării - primirii.

3.3. Mențiunile din caietul de sarcini, care fac parte integrantă din contract și care au legătură directă cu aplicația litigiului de față sunt următoarele

Investiții care cad în sarcina concesionarilor

Concesionarul este obligat, prin **clauză compromisorie** înscrișă în contract să facă investiții și amenajări corespunzătoare ofertei depuse, astfel încât, în termen de maximum 24 (douăzeci și patru) luni de la semnarea contractului de concesiune să se realizeze investiția propusă.

Nerealizarea acestei obligații duc la aplicarea următoarelor sanctiuni:

În situația nerealizării investiției în termenul de 24 de luni de la data semnării contractului de concesiune:

- **Anularea contractului de concesionare**, plata unor daune reprezentând 10% din valoarea investiției asumate prin scrisoarea de interes și aducerea terenului la starea inițială din momentul semnării contractului de concesiune.

În acest sens concesionarul are următoarele obligații:

- în termen de 30 de zile de la semnarea contractului de concesiune să depună la sediul Promăriei Comunei Tulca actele necesare obținerii certificatului de urbanism;

- să solicite de la autoritățile publice competente toate avizele și acordurile relevante astfel încât în termen de 150 zile de la semnarea contractului de concesiune să obțină autorizația de construcție;

- concesionarul și subcontractorii spațiilor de producție sau servicii realizate din investițiile proprii ale concesionarului se obligă să încadreze în muncă un număr egal de personal cu cel stipitat în scrisoarea de interes înaintată ca anexă a prezentului contract de sarcini.

Cheltuielile cu investițiile asumate prin contract vor fi suportate de concesionar, iar odată cu incetarea contractului de concesiune, **în cazul în care concesionarul nu cumpără terenul**, investițiile impuse în sarcina concesionarului prin contract vor fi predate și vor trece de drept, libere de orice sarcini, în patrimoniul concedentului.

Lucrările aferente investiției trebuie să asigure procentul de ocupare a terenului (POT) ca suprafață de ocupare a terenului cu construcții.

Orice investiție sau amenajare care este necesară scopului pentru care a fost concesionată parcela de teren, se va realiza numai în baza unei Autorizații de construire însoțită de toate avizele cerute de lege. (Ex. Certificat de urbanism, acord de mediu, avize de racordare, aviz PSI)

Regimul bunurilor utilizate de concesionar

Bunurile predate concesionarului potrivit prevederilor contractului de concesiune, vor fi utilizate de acesta în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, respectând legislația de protecția mediului, pe toată perioada derulării contractului.

În cazul în care concesionarul nu cumpără terenul, la incetarea contractului, concesionarul este obligat să predea, în deplină proprietate, libere de orice sarcini, bunurile concesionate, inclusiv cele rezultate din investiții sau amenajări căzute în sarcina concesionarului la care acesta s-a obligat prin oferta depusă în temeiul caietului de sarcini și contract.

Durata concesionării

Durata concesionării este de 25 ani.

Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă care să nu depășească total 49 de ani, prin simplul acord, în scris, de voință al părților.

La data prelungirii perioadei de concesiune prin act adițional părțile vor renegocia redevența de concesiune, în scris.

Alte clauze.

- a. Concesionarul are obligația ca, în termen de 90 de zile de la semnarea contractului de concesiune, să depună, cu titlu de garanție, o sumă echivalentă cu redevența pentru patru luni prevăzută în contract. Dacă este necesar, din această sumă vor fi prelevate penalitățile și sumele datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune. La terminarea investiției garanția se restituie la cerere sau poate constitui avans pentru redevența pentru perioada următoare.
- b. Redevența (inclusiv cota legală de TVA) se achită anual, până la sfârșitul lunii ianuarie, pentru anul în curs, suma datorată în euro echivalându-se la cursul BNR de la data emiterii facturii. Factura va fi emisă de Primăria Comunei Tulca, până în data de 15 a lunii ianuarie. Pentru fiecare zi de întârziere se percepă o dobândă de 0,1%/zi, din valoarea redevenței neachitate.

- c. În cazul neachitării redevanței în termen de trei luni (până la 31 martie) contractul se desfințează de drept, fără punere în întârziere și fără orice altă formalitate prealabilă, iar concesionarul este obligat ca, în termen de trei luni de la această dată (până la 30 iunie) să elibereze terenul concesionat sau să pună în vânzare investiția proprie și să asigure asumarea expresă de către noul proprietar a drepturilor și obligațiilor prevăzute în contractul propriu de concesiune, având obligația de a finaliza procesul de vânzare în termen de maximum trei luni de la rezilierea contractului de concesiune.
- d. Concesiunea începează în cazurile prevăzute de lege și de contractul de concesiune.

4. Contestăm legalitatea Hotărîrii de Consiliu local, considerîndu-l adoptat înfărata unei dispoziții justificative legale provenite din contractul de concesionare, din codul civil, din Ordonanța de urgență nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, -în vigoare la data semnării contractului, respectiv din **codul administrativ**.

4.1. Continutul Hotărîrii este următorul:

"Avînd în vedere,

Nerespectarea clauzelor contractuale în ceea ce privește durata de execuție a investiției;

Prevederile cap. IV din caietul de sarcini privind concesionarea unor parcele din perimetru păsunii comunale Tulca respectiv "concesionarul este obligat, prin clauza compromisorie inscrisă în contract să facă investiții și amenajări corespunzătoare ofertei depuse, astfel încât în termen de maximum 24 (douăzeci și patru) luni de la semnarea contractului de concesiune să se realizeze investiția propusă în contractul de concesiune.

Nerealizarea acestei obligații în termenul prevăzut și în conformitate cu POT (planul de ocupare a terenului) la care s-a angajat duce la aplicarea următoarelor sancțiuni:

În situația nerealizării investiției în termenul de 24 de luni de la data semnării contractului de concesiune :

-anularea contractului de concesionare, plata unor daune reprezentând 10% din valoarea investiției asumate prin scrisoarea de interes și aducerea terenului la starea inițială din momentul semnării contractului de concesiune.

În temeiul art. 129, lit."c", art. 139 alin.(l) și ale art. 196 alin.(l) lit. "a" din ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**Consiliul Local al Comunei Tulca,
HOTĂRÂSTE:**

Art.1. Aprobarea rezilierii contractului de concesiune nr. 2876 din data de 3 decembrie 2012 încheiat cu S.C AGRO KARAS S.R.L. și a actului adițional la contractul de concesiune susmenționat, încheiat în data de 24.02.2014, având ca obiect concesionarea suprafeței de 35 hectare pasune situată în comuna Tulca, sat Tulca, destinate activității de construire de sere și de producție aferentă acestora. Contractul se reziliează datorita faptului că nu a fost realizată obligația prevăzută în cap. IV din caietul de sarcini privind concesionarea unor parcele din perimetru păsunii comunale Tulca, respectiv "concesionarul este obligat, prin clauza compromisorie inscrisă în contract să facă investiții și amenajări corespunzătoare ofertei depuse, astfel încât în termen de maximum 24 (douăzeci și patru) luni de la semnarea contractului de concesiune să se realizeze investiția propusă în contractul de concesiune, adică data de 03.12.2014."

Art.2. În situația nerealizării investiției în termenul de 24 de luni de la data semnării contractului de concesiune, se va proceda la următoarele :

Anularea contractului de concesionare, solicitarea de plata de daune reprezentând 10% din valoarea investiției asumate prin scrisoarea de interes ;

Aducerea terenului la starea inițială din momentul semnării contractului de concesiune ."

4.2. Din punct de vedere juridic administrativ calificarea actului/contractului de concesiune trebuie să fie încadrată în prevederile **art.2 lit.c din Legea nr. 554/2004**.

4.3. Pentru susținerea obiectului actului unilateral, au fost invocate următoarele texte din OG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ :

o art. 129, lit."c", Atribuțiile consiliului local

(1) Consiliul local are inițiativă și hotărâște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții

c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

o art. 139 alin.(I), Adoptarea hotărârile consiliului local

(1) În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz.

o art. 196 alin.(I) lit. "a" Tipurile de acte administrative

(1) În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, autoritățile administrației publice locale adoptă sau emit, după caz, acte administrative cu caracter normativ sau individual, după cum urmează

a) consiliul local și consiliul județean adoptă hotărâri .

4.4. Textele normative invocate sunt de reglementare procedurală generală, referitoare la competențele Consiliului Local, respectiv la abilitatea acesteia în a emite hotărâri în diferite domenii de competență.

4.5. Nu se invocă prevederi legale de drept substanțial, rezultate dintr-un act normativ superior, posibil din O.U.G. Nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aplicabil în momentul perfectării contractului, dar abrogat expres prin intrarea în vigoare a dispozițiilor din partea a IX-a_articolul 597 ale codului administrativ.

La fel nu se invocă dispozițiile similare din Codul administrativ.

Temeiul de drept, rezultat din contract, invocat prin Hotărârea de Consiliu Local se referă la conținutul din **Capitolul IV din caietul de sarcini** are următorul cuprins:

"concesionarul este obligat, prin clauza compromisorie inscrisa in contract sa facă investiții si amenajări corespunzătoare ofertei depuse, astfel incat in termen de maximum 24 (douazecisipatră) luni de la semnarea contractului de concesiune sa se realizeze investiția propusa in contractul de concesiune, adică data de 03.12.2014."

În situația nerealizării investiției în termenul de 24 de luni de la data semnării contractului de concesiune:

- **Anularea contractului de concesionare**, plata unor daune reprezentând 10% din valoarea investiției asumate prin scrisoarea de interes și aducerea terenului la starea inițială din momentul semnării contractului de concesiune."

5. Pentru soluționarea litigiului, sunt de analizat două instituții juridice :

o **clauza compromisorie**

o **cazul fortuit.**

5.1 Clauza compromisorie nu echivalează-decât în confuzia redactorului hotărârii de consiliu, **cu clauza rezolutorie**, echivalentă unui pact comisoriu, și care ar permite denunțarea unilaterală a contractului. Fiind vorba însă despre "**clauza compromisorie**" invocată de însăși emitentul HCL-ului, era obligatoriu ca concedentul, anterior emiterii hotărârii de reziliere, să se adreseze Arbitrajului, la una dintre comisiile de arbitraj care funcționează în raza de competență jurisdicțională facultativă a județului Bihor.

Prin urmare, rezultă concluzia că invocarea clauzei compromisorie este ineficientă juridic, aceasta neputind da naștere dreptului de reziliere unilaterală.

5.2. Cazul fortuit. În răspunderea contractuală este constituit de o împrejurare de fapt imprevizibilă și de neînlăturat care împiedică, în mod obiectiv și fără nici o culpă executarea obligației contractuale, justificând exonerarea de răspundere.

5.3. Dacă referitor la clauza compromisorie apare evidentă inaplicabilitatea ei în modul înțeles de pîrîtă,

Referitor la cazul fortuit, se impune cercetarea situației factice concrete din care să rezulte temeiul ei.

6. Referitor la motivele în fapt invocate în cuprinsul Hotărîrii de Consiliu local.

6.1. Potrivit dispozitivului HCL, motivele de reziliere constau în **culpa** concesionarului, care

- " nu a realizat obligația prevăzută în cap. IV din caietul de sarcini ..sa facă investiții și amenajări corespunzătoare ofertei depuse, .. in termen de maximum 24 (douăzeci și patru) luni de la semnarea contractului de concesiune, adică pînă în data de 03.12.2014."

- Referitor la acest motiv recunoaștem parțial că termenul nu a fost respectat, dar invocăm instituția juridică a **cazului fortuit**.

Potrivit art. 1351 alin. (3), „Cazul fortuit este un eveniment care nu poate fi prevăzut și nici împiedicat de către cel care ar fi fost chemat să răspundă dacă evenimentul nu s-ar fi produs.”

6.2. În situația noastră întîrzierea are ca și cauză o împrejurare externă, și anume apariția Ordonanței de Urgență nr. 34 din 23 aprilie 2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pașilor permanente și pentru modificarea și completarea legii fondului funciar nr. 18/1991

Acest act normativ inexistent în momentul semnării contractului, a impus efectuarea unor demersuri administrative suplimentare greoale, la fel imprevizibile anterior, nemenționate în caietul de sarcini.

6.3. Pentru suținerea acestei situații noi, trebuie să prezentăm :

- obiectul concesiunii potrivit prevederilor contractului și al caietului de sarcini;
- obligațiile care revineau fiecărei părți anterior apariției O.U.G nr.34/2013,
- **obligațiile și condiționările în plus aduse execuției** prin acest act normativ,
- la fel, modul în care acest act normativ, a impus efectuarea de alte demersuri suplimentare care nu erau inițial cunoscute și nici previzibile.

6.4. Referitor la demersurile efectuate și activitățile realizate de către societatea noastră pentru punerea în executare a contractului.

Vom invoca direct probele de care dispunem, prezentînd actele recunoscute de către ambele părți.

- Adeverința nr. 899/8.04.2014 emisa de Comuna Tulca – care confirma că terenul concesionat se găsește în clasa a III -a de fertilitate. Necesara la OCPI Bihor, ANIF, DADR pentru obținerea avizelor.

- Adeverința nr. 1472/30.06.2014, emisa de Comuna Tulca, confirmă că suprafața de 35 ha pășune din extravilan concesionată, nu diminuează suprafața de pășune comunală aşa cum era existentă în 01.07.2007. S-a completat prin HCL nr. 27/2013, suprafața de pășune comunală cu 35 ha, provenita din teren agricol degradat, transformată în pășune. Sa eliberat pentru a servi la scoaterea terenului din circuitul agricol;

- Adeverința nr. 1763/18.08.2014 emisa de Comuna Tulca – prin care arată că sunt de acord cu trecerea din pășune extravilan în teren arabil extravilan.

- Adeverința nr. 1927/15.09.2014 emisa de Comuna Tulca prin care având în vedere avizul favorabil al A.N. I. Funciare, avizul M.A.D.R, se dispune trecerea din pășune în extravilan în arabil extravilan a suprafeței de 350.000 mp. concesionată, pentru construirea de sere.



- Adeverința nr. 1968/17.09.2014 emisă de Comuna Tulca - referitoare la terenul concesionat ca nu există apă sătătoare, ci pășune, necesară pentru schimbarea categoriei de folosință - la OCPI Salonta.
- Adeverința nr. 2295/29.10.2014, emisă de Comuna Tulca prin care și dă acordul de folosire a rețelei de drumuri comunale de către SC AGRO KARAS SRL,

Facem mențiunea că în ciuda acestui acord, căile de acces comunale nu asigurau posibilitatea de acces efectiv la parcela concesionată.

- Adeverința nr. 2876/17.09.2015 prin care confirmă că a fost imposibil din punct de vedere legal să înceapă realizarea proiectului construire sere legume pe terenul concesionat, datorită prevederilor OUG nr. 34/2013 - până la apariția Legii nr. 86/2014, fapt de care s-a luat act în ședința de consiliu din data de 30.06.2015, de amânarea intrării în vigoare a contractului de concesiune, urmând ca derularea acestuia să se facă începând cu 2015.

- Certificatul de Urbanism nr. 764/25.03.2017, pentru lucrări de construire, amenajare teren;
- Cerere înregistrata sub nr. 851/05.04.2017, adresata Primăria Comunei Tulca, prin care solicităm introducerea în PUG a terenului cu nr cad. 52395 Tulca, în suprafață de 5.800 mp ca teren agricol intravilan-suprafață cumpărată de societatea noastră pentru a folosi ca drum acces.
- Cerere nr. 877/6.04.2017 prin care solicităm acordul pentru introducerea în PUG, a terenurilor concesionate (35 ha, ca teren arabil intravilan);
- Adeverința nr. 963/12.04.2017, emisă de Comuna Tulca, prin care confirmă că s-a aprobat trecerea în intravilanul comunei a terenurilor concesionate necesar la cadastru;
- Cerere pentru emiterea autorizație de construcție cu nr. 1261/08.05.2017, construire drum acces, construire sere;
- Autorizație de construcție nr. 1261/8.05.2017 Comuna Tulca, construire drum acces, construire sere.
- Act adițional încheiat la data de 16.09.2020, prin care se recunosc eforturile financiare și logistice făcute de SC AGRO KARAS SRL pentru îmbunătățirea terenului și a nivelării acestuia pentru aducerea în stadiul de a fi folosit pentru activitatea propusă, precum și motivele care au dus la încetinirea realizării investiției și care nu sunt imputabile societății. Primăria este de acord cu înstrăinarea terenului, cu condiția finalizării pe cel puțin 2 ha de teren a investiției propuse până la finele anului 2021.

- Adeverința nr. 3636/30.12.2020, emisă de Comuna Tulca, de confirmare a înscierii în registrul agricol a societății cu 35 ha teren, emisă și semnată de noul primar;
- Memoriu tehnic de arhitectură;
- Încheiere nr. 578/6.03.2014, notare contract de concesiune în CF;
- Certificat de urbanism nr. 60/19.03.2014, Consiliu Jud. Bihor, construire sere legume/fructe; - din care rezultă că terenurile extravilane nu sunt reglementate din punct de vedere urbanistic, necesită PUG de introducere în intravilan a terenurilor extravilane, numai pe baza planului PUZ, necesar avize ANIF, MADP;
- Studiu pedologic – alegerea, amplasament pentru sere, emis de DPA Bihor nr. 160/7 05. 2014;
- Caiet de sarcini pentru lucrări de construcții civile;
- Memoriu tehnic de rezistență;
- Proiect nr. 892/2014, construire sere localitatea Tulca;
- Proiect construire sere producție legume și fructe, întocmit de SC Prostectgeo2000 SRL;
- Memoriu tehnic de arhitectură, lucrare construire sere legume și fructe;
- Notificare nr. 158/13.05.2014 emisă de DSP Bihor, nr. 7132/13.05.2014, referitor construire sere;
- adresă de depunere a documentației la Consiliul Județean Bihor nr. 7749/27.05. 2015,
- Cererea societății cu nr. 4554/05.03.2018- adresata CJB prin care solicităm anularea cererii cu nr. 7749/27.05.2015 și restituirea tuturor acelor depuse;
- Adresa CJB nr. 4554/9.03.2018, de restituire documentație solicitată;
- Avizul de la SNT Gaze Naturale Mediaș, cu nr. 5362/29.05.2014, aviz favorabil de construire sere;
- Aviz Agenția de Protecție a Mediului, nr. 6257/8.05.2014;

- Aviz DSP Bihor, nr. 158/13.05.2014;
- Decizia nr. 284/11.09.2014 a Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale – privind aprobarea scoaterii definitive din circuitul agricol a suprafeței de 188.336 mp. categorie de folosință pajiște cls. III-a situată în extravilan în Tulca;
- Decizia nr. 454/2.12.2014 APM Bihor;
- Aviz OCPI 15/17.06.2014 – aviz favorabil de scoatere definitivă din circuitul agricol a suprafeței de teren extravilan 188.336 mp. pășune Tulca;
- Adresa nr. 62/10.06.2014 a MADR – Agenția de îmbunătățiri funciare – scoaterea definitivă din circuitul agricol a terenurilor se face prin ordin al directorului Direcției pentru agricultură și Dezvoltare rurală, după care veți reveni la noi;
- Acord tehnic ANIF nr. 89/25.06.2015;
- Memorandum de prezentare construire sere legume-fructe;
- Decizia nr. 286/28.10.2014, DPA Bihor, privind aprobarea scoaterii definitive din circuitul agricol a terenului concesionat în suprafață de 664 mp. arabil în extravilan;
- Certificat de urbanism nr. 60/19.03.2014 CJB;

6.5. În baza documentației prezentate s-a ajuns la notarea/înscrierea în cărțile funciare care fac obiectul concesiunii, prin :

- Încheierea nr. 575/6.03.2014, intabulare drept de concesiune;
- Încheierea nr. 5376/6.03.2014, intabulare drept de concesiune;
- Încheierea 17640/20.08.2014, schimbare categorie folosință imobil din pășune în arabil;
- Încheierea nr. 19272/11.09.2014, se revine la rectificarea categoriei de folosință din arabil în pășune; Facem mențiunile că rectificarea s-a efectuat la cererea primăriei, în mod greșit.
- Încheierea nr. 19567/17.09.2014, se schimbă categoria de folosință din pășune în arabil;
- Încheierea nr. 9322/5.05.2017, se schimbă destinația imobilului din extravilan în intravilan

6.6. Prevederile Ordonanței de Urgenta nr. 34/2013 cu impact direct asupra contractului de concesiune sunt următoarele :

- art. 5 alin (2) : " Se interzice scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajiștilor din extravilanul localităților."

- art. 5^{^1} :

"(1) Scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a terenurilor ocupate cu pajiști permanente pentru amplasarea obiectivelor prevăzute la art. 5 alin. (3) se aprobă după cum urmează:

a) prin decizie a directorului direcției pentru agricultură județene, pentru terenurile în suprafață de până la 100 ha inclusiv, cu avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale;

b) prin hotărâre a Guvernului, pentru terenurile agricole cu suprafață de peste 100 ha, inițiată de MADR .

(2) Direcțiile pentru agricultură județene transmit, lunar, către MADR situația centralizată la nivelul județului privind suprafața ocupată cu pajiști permanente situate în extravilan.

(3) Beneficiarii aprobării scoaterii din circuitul agricol a terenurilor ocupate cu pajiști permanente sunt obligați să înregistreze decizia de aprobare la primăria din raza unității administrativ-teritoriale unde se află terenul, în termen de 30 de zile de la data comunicării acesteia, în vederea înregistrării în registrul agricol."

- Art. 5^{^2}:

(1) Introducerea în intravilanul localităților a pajiștilor permanente se face cu avizul MADR

(2) Scoaterea din circuitul agricol a pajiștilor permanente situate în intravilan se face în baza autorizației de construire și cu respectarea prevederilor art. 5 alin. (4) și (5) și a obligației unității administrativ-teritoriale privind menținerea suprafeței de pajiști permanente la nivel local, județean sau național, astfel cum a fost înregistrată la data de 1 ianuarie 2007.

(3) Recuperarea din terenurile nepproductive a suprafeței egale cu cea aprobată a fi scoasă din circuitul agricol se face până la data emiterii autorizației de construire.

(4) Unitățile administrativ-teritoriale au obligația de a actualiza registrul agricol cu suprafețele având categoria de pajiști permanente, cu respectarea dispozițiilor art. 4 alin. (2), și de a transmite situația privind suprafața ocupată cu pajiști permanente către direcțiile pentru agricultură județene aflate în subordinea Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

(5) În vederea îndeplinirii obligației prevăzute la art. 4 alin. (1), direcțiile pentru agricultură județene comunică situația centralizată privind suprafața ocupată cu pajiști permanente situate în intravilan la nivelul județului către MADR.

- Art. 5^a3 :

"(1) Schimbarea categoriei de folosință a pajiștilor permanente, astfel cum a fost înregistrată la data de 1 ianuarie 2007, în alte categorii de folosință este interzisă.

(2) Fac excepție de la prevederile alin. (1) terenurile ocupate cu pajiști permanente care, prin degradare sau poluare, și-au pierdut total ori parțial capacitatea de producție, terenurile pe care se vor executa lucrări de ameliorare și amenajare potrivit reglementărilor legale în vigoare, precum și terenurile care sunt exceptate sau pentru care nu se aplică prevederile prezentei ordonanțe de urgență.

(3) Pentru terenurile ocupate cu pajiști permanente prevăzute la alin. (2), aprobarea schimbării categoriei de folosință se face în conformitate cu prevederile Legii nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(4) Beneficiarii aprobării schimbării categoriei de folosință a terenurilor ocupate cu pajiști permanente sunt obligați să înregistreze decizia de aprobare a schimbării categoriei de folosință la primăria din raza unității administrativ-teritoriale unde se află terenul, în termen de 30 de zile de la data comunicării acesteia, în vederea înregistrării în registrul agricol.

(5) După înregistrarea deciziei de aprobare a schimbării categoriei de folosință în registrul agricol, beneficiarii au obligația să solicite actualizarea categoriei de folosință a imobilului la biroul de cadastru și publicitate imobiliară competent pentru imobilele înregistrate în sistem informatic integrat de cadastru și carte funciară, în termen de 30 de zile. În decizia de aprobare a schimbării categoriei de folosință se va menționa identica indicatorul unic al imobilului din sistemul integrat de cadastru și carte funciară."

6.7. Dupa semnarea contractului de concesiune, societatea a inceput demararea demersurilor in vederea obtinerii autorizatiei de constructie.

Astfel a identificat din punct de vedere cadastral imobilele concesionate, care conform inscrierilor de carte funciară, figurau ca pașune in extravilan.

Apariția OUG nr.34/2013 a necesitat parcurgerea altor demersuri, respectiv :

- Schimbarea categoriei de folosință a concesiunii respectiv din pasune în arabil,
- Trecerea terenului în intravilan, întrucât doar terenurile intravilane pot fi construibile,
- Scoterea definitiva a terenului din circuitul agricol,
- Obținerea avizelor necesare în acest sens și a aprobărilor,
- Inscrisarea în CF a imobilului a dreptului de concesiune, care confronță dreptul de a construi,
- Asigurarea căilor de acces la teren și la efectuarea investițiilor.

Noi ne-am supus prevederilor din acest act normativ, procedînd la finalizarea celor mai multe obligații, bineînțeles în condițiile și termenele obiective care au depins de noi.

6.6. Din toate argumentele și probele prezentate rezultă deosebit de evident fapul că întîrzierea nu a fost produsă din culpa noastră, datorată neglijenței sau lipsei de interes sau pricerii. Noi am acționat cu diligență maximă fiind primii interesați în scurtarea timpilor de finalizare a investițiilor.

6.7. Pe de altă parte Primăria Tulca nu a suportat nici un fel de prejudiciu.

În toți acești ani am achitat redevențele la care eram contractual obligați, sumele plătite fiind recepționate de către Primărie.

Abia pentru ultimul an 2021, pe fondul disputei personale cu Primarul, s-a refuzat încasarea redevenței, deși noi am achitat-o la dispoziția concendentului.

6.8. Prin urmare se poate precis trage concluzia că nu există temei de fapt sau contractual care să îndrăguiască rezilierea unilaterală a contractului.

De altfel hotărîrea de Consiliu local nu și-a produs efectele, deoarece nu a fost însotită de un act adițional semnat de ambele părți, sau de o decizie jurisdicțională definitivă, care să constate efectul de încetare.

7. În vederea promovării prezentei acțiuni cu caracter de contencios administrativ în calitate de parte vătămată am depus **pîngere prealabilă**, care a fost soluționată conform răspunsului de adresă cu nr.782/15.03.2021.

8. În drept- invocăm prevederile din legea nr. 554/2004, codul administrativ.

9. Probe- Înscrisuri- lista documentelor solicitate de noi a fi luate în considerare se regăsește în cuprinsul anexei la prezența cerere de chemare în judecată.

- solicităm a se cere de la APIA datele privind titularul cărora li s-au achitat subvențiile pe anii 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, pentru parcela concesionată la SC AGRO KRARAS SRL.

- **mărtorii** - Bulzan Ioan domiciliat în Tulca -primar
 - Matei Lucian domiciliat în Tulca -secretar
- Expertiză tehnică.

10. Anexăm - înscrisurile constituite ca probe, conform actului anexă.
- împuternicirea avocațială.

11. Am timbrat prezența acțiune cu suma de 50 lei, conform prevederilor art.16 lit.a din OG nr. 80/2014.

**SC AGRO KARAS SRL
prin administrator Boutros Moussa Auza
redactat avocat Kolozsi S.Arpad.**

Kolozsi S.Arpad



ROMANIA
JUDETUL BIHOR
COMUNA TULCA
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI TULCA

HOTARARE NR. 16
DIN DATA DE 02.10.2012

Avand in vedere referatul de specialitate privind construirea unui complex de sere pe pasunea comunala Tulca, proprietate privata a Comunei Tulca, pe o suprafata utila de 12 hectare , respectiv suprafata totala cu anexe si utilitati de 30 hectare,

Vazand proiectul de hotarare initiat de catre Primarul Comunei Tulca, cu privire la aprobarea caietului de sarcini pentru concesionarea acestei suprafete de teren , in scopul sus mentionat,

In temeiul prevederilor articolului 36, aliniatul 2, litera c, , respectiv aliniatul 5 , litera a, din legea nr. 215/2001 a Administratiei Publice Locale, republicata,

Cu 11 voturi pentru,
Consiliul Local al Comunei Tulca,

HOTARASTE:

Art.1. Se aproba caietul de sarcini privind concesionarea suprafetei de 30 hectare pasune proprietate privata a Comunei Tulca, in scopul infiintarii unui complex de sere pe o suprafata utila de 12 hectare , respectiv pentru diferenta de teren, cladiri, anexe si utilitati.

Art.2. Caietul de sarcini este anexat prezentei hotarari si face parte integranta din aceasta.

Art.3. Prezenta hotarare se comunica cu:

- Institutia Prefectului Judetului Bihor;
- dosar special;
- se va aduce la cunostinta publica;

PRESEDINTE DE SEDINTA

LERINTIU IOAN



SECRETAR,
MATEI LUCIAN

JUDETUL BIHOR
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI
TULCA



H O T Ă R Â R E A nr. 25 / 2012

privind concesionarea prin licitație publică a imobilului teren în suprafață de 35000 mp cota parte din pasunea comunala Tulca, proprietate privată a comunei Tulca, situat în extravilanul satului Tulea pentru construirea de sere și producție aferenta acestora

Consiliul Local al comunei Tulca , județul Bihor,

Având în vedere proiectul de hotărâre și expunerea de motive a primarului comunei Tulca , prin care se propune concesionarea prin licitație publică a imobilului teren în suprafață de 35000 mp cota parte de pasunea comunala, proprietate privată a comunei Tulca, situat în extravilanul satului Tulca pentru desfășurarea activității de construire sere și producție aferenta acestora

Reținând că a fost îndeplinită obligația autoritatilor administrației publice de a informa și de a supune dezbatării publice proiectele de acte normative așa cum este reglementată de Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

In temeiul prevederilor art. 36 alin. (5) lit. "a", ale art. 45 alin. 3 și art. 123, alin. (1) din Legea administrației publice locale nr. 215/ 2001, cu modificările și completările ulterioare;

H O T A R A S T E:

Art. 1 Aproba caietul de sarcini pentru concesionarea prin licitație publică a imobilului teren, în suprafață de 35000 mp cota parte din pasunea comunala, proprietate privată a comunei Tulca, situat în intravilanul satului Tulca pentru construire de sere și activitate de producție aferenta acestora conform anexei nr.1, care face parte integranta din prezenta hotărare.

Art.3 Aproba concesionarea prin licitație publică a imobilului teren și construcție, în suprafață de 35000 mp cota parte din pasunea comunala, proprietate privată a comunei Tulca situata în extravilanul satului Tulca , proprietate privată a comunei Tulca, pentru desfășurarea unor activități de construire sere și activități de producție aferente acestora.

Art.4 Durata concesiunii este de 25 de ani.

Art.5 Consiliul local al comunei Tulca, ținând seama de valoarea investițiilor pe care trebuie să le suporte concesionarul, stabilește redevența minim acceptată la valoarea de 2.100 euro/an.

Art.7 Se împunecăște primarul comunei Tulca, pentru semnarea contractului de concesiune .

Art. 8. Prezenta hotărâre poate fi atacată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 9 Prezenta hotărârea se comunică:

- Instituției Prefectului județului Bihor,
- Primarului comunei Tulca;
- Serviciului finanțier-contabilitate,

Tulca, 29.10.2012

Președinte de ședință NIA
Dr.Cricioiu Ioan



Contrasemnează Secretar
Matei Lucian

A handwritten signature in black ink.

Vot liber. Hotărârea a fost adoptată cu 11 voturi „pentru”, 0 „împotrivă” și 0 „abținere”.
Consilieri aleși: 11, consilieri prezenți: 11,

Domnul Cricioiu Ioan nu era b
dato de 29.10.2012 consilier local, mondatul
de consilier local închelut în iunie 2012
(au fost alegeri locale).

In dato de 29.10.2012 nu e fost
ședinta de cons. Local. Singura sed.
din luna a 10 a fost în dato de 02.10.2012

CAIET DE SARCINI
privind concesionarea
**UNOR PARCELE DIN PERIMETRUL PASUNII COMUNALE
TULCA, DESTINATE ACTIVITATII DE CONSTRUIRE,
DE SERE SI DE PRODUCȚIE AFERENTA ACESTORA**



CAP. 1. DATE GENERALE

Prezentul caiet de sarcini își propune să ofere celor interesați toate informațiile utile cu privire la modalitățile și procedurile de concesionare a parcelelor disponibile din perimetru Pasunii Comunale Tulca, destinat firmelor care desfășoară activități de construire sere și producție aferenta acestora.

Terenul este proprietatea privată a comunei Tulca, în administrarea privată a Primariei Comunei Tulca, fiind destinat realizării de sere și producție aferenta acestora, respectiv, de a oferi firmelor cu potențial ridicat de afaceri în domeniile strategice prioritare ale economiei comunei Tulca, facilitățile specifice activitatii mai sus mentionate.

Scopul organizării licitației publice deschise este următorul:

- Concesionarea parcelelor se face prin organizare de licitație în baza documentație de atribuire conform HCL Tulca

Având în vedere dotările și utilitățile cu care este echipat perimetruul destinat concesiunii respectiv destinația planificată a parcelelor, acestea sunt adecvate construcției de sere pentru activități de producție agricola specifice acestora.

CAP. 2. DESCRIEREA PARCELELOR DE TEREN DESTINATE LICITATIEI

Suprafața de teren destinată concesiunii este evidențiată conform topografiei, formei geometrice și dimensiunilor individuale prezентate în planul de situație atașat prezentului document, care fac parte integrantă din caietul de sarcini.

Mărimea si amplasamentul parcelelor supuse procedurii de licitație pentru concesiune sunt prezентate in Anexa nr. 1 (Instrucțiuni pentru ofertanți).

Destinațiiile și condițiile prevăzute pentru parcelele de teren:

- Construcția de sere, clădiri anexe destinate acestei activități, cai de acces, zone verzi și parcuri se încadrează în profilul planificat de activitate al zonei supuse concesiunii.
- Asigurarea condițiilor adecvate pentru dezvoltarea durabilă a activităților de construcție, exploatare și de producție a serelor firmelor locatare.
Pasunea Comunală Tulca, respectiv parcelele care fac obiectul concesiunii prezintă următoarele **utilități și dotări** după cum urmează:
 - **Rețea de energie electrică.** Racordarea la rețeaua electrică a perimetrului concesionat se va realiza de către concesionar pe baza unui proiect tehnic avizat de către SC Electrica SA și a avizului de principiu emis de concedentul parcelelor. Contorul de măsurare a consumului se va monta de către Electrica SA numai după plată taxei de putere de către concesionar.

- **Rețea de apă.** Racordarea la rețeaua de apă se poate face cu avizul concedentului la rețeaua comunala sau concesionarul poate să își forceze puturi proprii de apă cu respectarea legislației în vigoare.
- **Rețea de canalizare menajera.** Racordarea la rețeaua de canalizare menajera se va putea face în momentul dării în funcțiune a retelei comunale, concesionarul va utiliza pana atunci fose septice ce urmează a fi executate de către acesta conform legislației în vigoare.
- **Rețea de canalizare pluvială.** Aceasta asigură evacuarea apelor de pe drumuri și de pe parcelele aflate în incinta careului imprejmuit.
- **Rețea internă de căi de acces și transport,** aprovizionare și distribuție bunuri pentru fiecare parcelă. Există două accese laterale din drumul comunul intravilan.

CAP.3. CONDIȚIILE DE EXPLOATARE

Suprafețele de teren ce urmează să fie concesionate vor fi utilizate de către concesionar pe toată durata contractului în condițiile prevăzute de către acesta, urmând ca oricand după finalizarea integrală a investiției la care concesionarul s-a angajat, proprietarul construcției va avea dreptul de a cumpăra terenul ce face obiectul contractului de concesiune, după cum urmează :

- a) la prețul total de 0,15 euro/mp , dacă opțiunea de cumpărare intervine în termen de 2 ani de la semnarea contractului de concesiune
- b) la prețul de 0,25 euro/mp dacă opțiunea de cumpărare intervine după expirarea termenului de 2 ani de la semnarea contractului de concesiune

Concesionarul /proprietarul construcției va achita cu titlu de preț de cumpărare diferența de preț rezultată din scăderea din prețul de vânzare al terenului/mp a prețului minim de concesiune (euro/mp) , sumă achitată cu titlu de redevență în baza contractului de concesiune

Pe toată perioada contractului de concesionare, este interzisă modificarea destinației spațiului sau a activității pentru care s-a încheiat contractul.

CAP.4 INVESTITII CARE CAD ÎN SARCINA CONCESIONARILOR

Concesionarul este obligat, prin clauză compromisorie înscrisă în contract, să facă investiții și amenajări corespunzătoare ofertei depuse, astfel încât în termen de maximum 24(douazecisipatră) luni de la semnarea contractului de concesiune să se realizeze investiția propusă în contractul de concesiune.

Nerealizarea acestei obligații în termenul prevazut și în conformitate cu POT la care s-a angajat duce la aplicarea următoarelor sanctiuni ;

În situația nerealizării investiției în termenul de 24 de luni de la data semnării contractului de concesiune ;

- *anularea contractului de concesionare, plata unor daune reprezentand 10 % din valoarea investitiei asumate prin scrisoarea de interes si aducerea terenului la starea initiala din momentul semnarii contractului de concesiune.*



In acest sens concesionarul are următoarele obligații :

-în termen de 30 zile de la semnarea contractului de concesiune să depună la sediul Primăriei Comunei Tulca ,actele necesare obținerii certificatului de urbanism

- să solicite de la autoritățile publice competente toate avizele și acordurile relevante astfel încât în termen de 150 zile de la semnarea contractului de concesiune să obțină autorizația de construcție

-Concesionarul și subcontractorii spațiilor de producție sau servicii realizate din investițiile proprii ale concesionarului se obligă să încadreze în muncă un număr egal de personal cu cel stipulat in scrisoarea de interes înaintată ca anexă a prezentului caiet de sarcini.

Cheltuielile cu investițiile asumate prin contract vor fi suportate de concesionar, iar odată cu încetarea contractului de concesiune, in cazul in care concesionarul nu cumpără terenul, investițiile impuse în sarcina concesionarului prin contract vor fi predate și vor trece de drept, libere de orice sarcini, în patrimoniul concedentului.

Lucrările aferente investiției trebuie să asigure procentul de ocupare a terenului (P.O.T) ca suprafață de ocupare a terenului cu construcții .

Orice investiție sau amenajare care este necesară scopului pentru care a fost concesionată parcela de teren, se va realiza numai în baza unei Autorizații de Construire însotită de toate avizele cerute de lege (Ex. Certificat de urbanism, acord de mediu, avize de racordare, aviz PSI, aviz și acord pentru apă, acord ROMTELECOM, avize de principiu ale concedentului)

CAP.5. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CONCESIONAR

Bunurile predate concesionarului potrivit prevederilor contractului de concesiune, vor fi utilizate de acesta în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, respectând legislația de protecția mediului, pe toată perioada derulării contractului.

In cazul in care concesionarul nu cumpără terenul, la încetarea contractului, concesionarul este obligat să predea, în deplină proprietate, libere de orice sarcini, bunurile concesionate, inclusiv cele rezultate din investiții sau amenajări căzute în sarcina concesionarului la care acesta s-a obligat prin oferta depusă în temeiul caietului de sarcini și contract.

CAP.6. DURATA CONCESIONĂRII

Durata concesionării este de 25 ani.

Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă care să nu depășească total 49 de ani prin simplul acord ,în scris, de voință al părților .

La data prelungirii perioadei de concesiune prin act adițional părțile vor renegocia redevența de concesiune ,în scris.

CAP.7. REDEVENTA MINIMĂ

Redevența minimă este contravaloarea în lei a sumei de 0,006 Euro/mp/an calculată la cursul oficial BNR de la data de referință (data emiterii facturii de către concedent). Redevența minimă specificată anterior nu conține TVA (în conformitate cu legislația în vigoare.)

Nivelul fundamental al redevenței lunare este calculat la cursul BNR din preziua licitației (o zi înainte de data licitației) (1 Euro = _____ lei) și este bază de pornire în licitația publică.

La data prelungirii perioadei de concesiune prin act adițional părțile vor renegocia redevența de concesiune ,în scris.

CAP. 8: OBLIGATIILE CONCESSIONARULUI PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI

Concessionarul este obligat să ia, pe tot parcursul concesionării, toate măsurile necesare și obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privitoare la protecția mediului și de Regulamentul urbanistic și de dezvoltare a Comunei Tulca (Anexa 4)

Nu vor fi amplasate pe teritoriul comunei Tulca investiții și tehnologii care au impact semnificativ asupra mediului.

CAP.9. ALTE CLAUZE

1. Concessionarul are obligația de a exploata în mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii, fără a putea subconcesiona unei alte persoane, în tot sau în parte, obiectul concesiunii.

2. Concessionarul nu are voie să subînchirieze terenul concesionat sau să-l vândă, fără acordul prealabil scris al concedentului. În cazul obținerii aprobării concedentului, noile activități vor respecta profilul de activitate al zonei.

3. Concessionarul nu are voie să schimbe , profilul inițial al activității firmei .

4. Concessionarul are obligația ,ca în termen de 90 zile de la semnarea contractului de concesiune , să depună cu titlu de garanție, o sumă echivalentă cu redevența pentru 4 luni prevăzută în contract. Dacă este necesar, din aceasta sumă vor fi prelevate penalitățile și sumele datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune. La terminarea investiției garantia se restituie la cerere sau poate constitui avans pentru redevența pentru perioada următoare

5. Redevența (inclusiv cota legală de TVA), se achită anual , până la sfârșitul lunii ianuarie (31.01) pentru anul în curs, suma datorată în Euro echivalându-se la cursul BNR de la data emiterii facturii.Factura va fi emisă de Primăria Comunei Tulca până în data de 15 a lunii ianuarie.

Pentru fiecare zi de întârziere se percepă o dobândă de 0,1 % / zi, din valoarea redevenței neachitătei.

6. În cazul neachitării redevenței în termen de trei luni (până la 31 martie), contractul se desființează de drept, fără punere în întârziere și fără orice altă formalitate prealabilă, iar concesionarul este obligat ca în termen de 3 luni de la această dată (până la 30 iunie) să elibereze terenul concesionat sau să pună în vânzare investiția proprie și să asigure asumarea expresă de către noul proprietar a drepturilor și obligațiilor prevăzute în contractul propriu de concesiune, având obligația de a finaliza procesul de vânzare în termen de maximum 3 luni de la rezilierea contractului de concesiune.

7. La eventuala vânzare a investițiilor proprii realizate de concesionar, în situația prevăzută la capitolul 9 alin. 2, este obligatoriu acordul prealabil scris al concedentului iar administratorul parcelelor din perimetru supus concesiunii (Primaria comunei Tulca) va fi invitat în scris să participe în calitate de parte interesată la semnarea contractului de vânzare, negocierea și semnarea noului contractul de concesiune.

8. Concesiune începează în cazurile prevăzute de lege și de contractul de concesiune.

CAP.10. CONDITII DE PARTICIPARE LA LICITATIE:

La licitație vor fi acceptați ofertanții care îndeplinesc cumulativ condițiile:

- a) Să fie agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din România;
- b) Să nu fie insolvabil, în stare de faliment sau în lichidare;
- c) Administratorii lor să nu fie condamnați în procese penale pentru infracțiuni (cazier judiciar);
- d) Să nu aibă restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale;
- e) Să nu furnizeze date false în documentele de calificare;

Pentru a fi acceptat la licitație, ofertantul trebuie să depună prin registratura pana la data specificata in anunț următoarele acte:

A. Persoană juridică română:

- 1) documente de certificare a identității și calității ofertantului :
 - Scrisoare de intenție conform structură standard anexată - original
 - Certificat de înmatriculare și C.U.I., în copie legalizată;
 - Copie legalizată după statutul și contractul societății comerciale, cu actele adiționale semnificative;

- Declarație pe proprie răspundere a administratorului societății că nu se află în reorganizare financiară sau faliment - original;
 - Împuternicire în original acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică și al negociere a contractului de concesionare însotită de copia actului său de identitate;
- Bilanțul finanțier-contabil sau declarație pe anul fiscal precedent semnat și parafat, cu număr de înregistrare de la D.G.F.P. –în xerocopie(daca este cazul)
- Certificat de cazier fiscal al societății ofertante
 - Certificate eliberate de organele competente privind plata la zi a taxelor și impozitelor fata de stat și administrația publică locală. (daca este cazul)
- 2) documente de certificare a plășilor necesare pentru participarea la licitație
- dovada depunerii garanției de participare la licitație, echivalent în lei la cursul de schimb comunicat de B.N.R.

CAP.11. OFERTA :

Participantul la licitația va avea în vedere la întocmirea ofertei, următoarele:

- 1) Nivelul redevenței anuale în lei și în Euro - care constituie bază de pornire în licitația publică;
- 2) Investițiile la care se obligă să le facă cu specificarea indicatorilor de referință (regimul construcției planificate, suprafața construită, suprafață utilă, volumul planificat al investiției la punerea în funcțiune, suprafața ocupată de clădiri destinate producției din totalul suprafetei concesionate, numărul planificat al angajaților-un studiu de fezabilitate);
- 3) Raport-angajament privind procesul tehnologic necesar derulării afacerii din perspectiva tehnologiilor utilizate și modului în care acestea respectă normele naționale și europene de protecție a mediului;
- 4) Termenul final de realizare a investițiilor de la punctul 2 (graficul de lucrări) cu respectarea Cap.4,alin1;
- 5) Specificații privind indicatorii planului de afaceri al investiției, respectiv dezvoltarea în etape a acesteia, acolo unde este cazul (volumul investiției totale și pe defalcarea pe ani/etape etc.).

CAP.12. MODUL DE DESFASURARE A LICITATIEI

- Procedura de atribuire va fi sub formă de “Licitatie ”.

Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie participarea a cel puțin 3 ofertanți . Licităția pentru concesionarea terenului situat în comuna Tulca, zona Pasunea Comunală Tulca în suprafața de 30 ha, va avea loc la sediul Primăriei Comunei Tulca.

Publicitatea cu organizarea licitației este anunțata într-un ziar local și un ziar cotidian de circulație națională.

La licitație pot participa persoanele fizice și juridice, care au cumpărat caietul de sarcini, au depus taxa de participare, au constituit garanția de participare prevăzută mai jos .

- Comisia de licitație numită prin decizia primarului va proceda la validarea participanților și va face cunoscute regulile de licitare.



- La terminarea licitației se va proceda la încheierea unui proces verbal la deschiderea ofertelor ,care consemnează modul de desfășurare a ședinței respective, aspecte formale constatate la deschiderea ofertelor,elementele principale ale fiecărei oferte, care alături de semnătura membrilor comisieva fi semnat și de către participanți la licitație.
- Comisia de evaluare va transmite un exemplar din procesul verbal de deschidere tuturor operatorilor economici participanți la procedura de atribuire.Comisia va analiza ofertele depuse și va comunica ofertanților rezultatul licitației în cel mai scurt timp posibil.Comisia de evaluare poate cere ofertanților să aducă clarificări la oferta depusă.După stabilirea ofertei câștigătoare ,comisia de evaluare va comunica în scris tuturor ofertanților rezultatul licitației.
- Drepturile și obligațiile părților urmează a fi stabilite în detaliu prin contractul de concesiune a terenului.
- Caietul de sarcini și oferta depusă de câștigătorul licitației vor fi anexate contractului de concesiune.
- Orice notificare sau comunicare către concendent în legătură cu procedura de licitație descrisă în caietul de sarcini va fi expediată prin scrisoare recomandată sau curier rapid ori prin fax la următoarea adresă :
 - Primăria Tulca,Comuna Tulca,nr.231,județul Bihor
 - Fax : (0040) 259 314 894 / (0040) 259 314 896
 - În atenția Comunei Tulca
- Transmiterea dreptului de concesiune se va face pe baza contractului de concesiune în termen de 30 de zile calendaristice de la data achitării redevenței.
- Prețul de pornire a licitației este de euro /mp/an (la care se adaugă TVA dacă legislația în vigoare la acea dată prevede) în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local Tulca .
- Licitația se va organiza în prezența Comisiei de Licităție numită prin dispoziție a primarului comunei Tulca.
- Condițiile de plată sunt specificate în caietul de sarcini.

CAP.13. TAXA DE PARTICIPARE, PRETUL DOCUMENTATIEI ORGANIZARE

- prețul documentație 50 lei (copie chitanță în plicul exterior), pentru documentația solicitată pe suport de hârtie sau electronic;
- garanția de participare = suma de 2.000 lei/ha , calculată de oferent funcție de suprafața angajată în ofertă (în original, O.P. sau scrisoare de garanție bancară după modelul anexat sau, după caz, copie chitanță în plicul exterior).

CAP 14: PREVEDERI PROCEDURALE

NOTĂ 1:

- Se achită prețul documentației și garanția de participare la casieria Primariei Comunei Tulca, sau prin virament în contul nr. RO88TREZ0775006XXX000102 deschis la Trezoreria Salonta de către toți participanții la licitație.



- Ofertele și documentele de participare se depun în plicuri sigilate incluse pentru a fi înregistrate la locul specificat în anunțul de publicitate .
- Deschiderea plicurilor cu DOCUMENTELE DE PARTICIPARE va avea loc în prezență sau în absență la data stabilită în anunțul publicitar la sediul Primariei Comunei Tulca, Tulca, nr. 231, sala de Sedinte a Consiliului Local, conform legilor în vigoare.
- Licitarea va avea loc în data de _____ la sediul Primariei Comunei Tulca, nr. 231, sala de Sedinte a Consiliului Local. (conform anunțului)

NOTĂ 2:

- Ofertantul va pierde garanția de participare dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului sau dacă, fiind declarat câștigător refuză să semneze contractul de concesiune
- Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi reținută de către concedent până în momentul încheierii contractului de concesiune
- Concedentul este obligat să restituie celorlalți oferanți garanția de participare în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător.

NOTĂ 3: Instructiuni privind depunerea ofertelor:

Pentru a participa la licitație, oferanții vor depune la sediul Primariei Comunei Tulca, în locul specificat în anunțul publicitar, două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior:

- plicul exterior va fi adresat „Primaria Comunei Tulca - Comisiei de evaluare oferte depuse în cadrul licitației din data de _____ pentru parcelele în suprafața de 30 ha din cadrul Pasunii Comunale Tulca , numele și denumirea ofertantului, sediul social al acestuia, număr de telefon sau de fax, precum și conținutul plicului; plicul trebuie să conțină DOCUMENTELE DE PARTICIPARE specificate în cadrul Caietului de sarcini.
 - pe plicul interior se scriu numele și denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia, număr de telefon sau de fax, precum și conținutul plicului; plicul conține:
 - I.) Documente calificare conform Anexa 1-Instrucțiuni pentru oferanți-Cap.4Conditii de participare la licitații-
 - punctA 1)documente de certificare a identității și calității ofertantului
 - 2)documente de certificare a plășilor pentru participare la licitație
- II.-Oferta financiară propriu-zisă-Redevența (în euro) pe mp/an.

ANEXE:

Anexa 1:Instrucțiuni pentru oferanți

Anexa 2: Contract de concesiune

Anexa 3: Scrisoare de interes

Anexa 4: Regulament de dezvoltare a zonei industriale.

Anexa 5: Scrisoare de înaintare

112-2876/03.12.2012.

Contract de concesiune

încheiat astăzi 03.12.2012

La Tulca



I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

- 1.1. Primaria Tulca, Comuna Tulca, nr. 231, județul Bihor, reprezentată prin dl primar Buzăan Ioan, în calitate de concedent și
- 1.2. S.C. AGRO KARAS S.R.L. în reprezentarea grupului de asociati, cu sediul social în com. Tulca, sat Tulca, nr. 456, județul Bihor, codul unic de înregistrare nr. 30836742, atribut fiscal R și număr de ordine în registrul comerșului J05/1837/2012, contul nr., deschis la Banca Transilvania, reprezentată prin Boutros Auza, cu funcția de administrator, în calitate de concesionar

In temeiul Hotărârii Consiliului Local nr. 25 din 2012 și Procesului-Verbal nr. 2578/20.11.2012 privind adjudecarea la licitație a concesiunii, au convenit să încheie prezentul contract de concesiune cu respectarea următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

- 2.1. Obiectul contractului îl constituie concesionarea suprafeței de 30 hectare pasune situată în sat Tulca, comuna Tulca.
Obiectul concesiunii este detaliat prin caietul de sarcini anexa nr 1.
- 2.2. Predarea-primirea obiectului concesiunii se face azi, 03.12.2012, cu ocazia semnării prezentului contract de concesiune.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

- 3.1. Durata concesiunii este de 25 ani de la data predării-primirii.

IV. PREȚUL CONTRACTULUI

- 4.1. Prețul concesiunii este o redevență valorică de 60 Euro/ha/an.
- 4.2. Plata redevenței valorice se va face în contul nr. RO88TREZ0775006XXX000102 deschis la Trezoreria Salonta.

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

- 5.1. Condițiile concrete de exploatare a terenului care face obiectul prezentului contract și obligațiile reciproce ale părților sunt prevăzute în caietul de sarcini.
- 5.2. Concesionarul se obligă să administreze și să exploateze obiectul concesiunii cu diligență maximă pentru a conserva și a dezvolta valoarea acestuia pe toată durata contractului.
- 5.3. Obiectul concesionat va fi restituit concedentului, la încheierea concesiunii, gratuit și liber de orice sarcini.
- 5.4. Prin semnarea prezentului contract, concesionarul confirmă că a luat act de toate condițiile impuse de concedent prin caietul de sarcini și că le acceptă integral.
- 5.5. Concesionarul se obligă să pună la dispoziția organelor de control toate datele, informațiile, documentele și evidențele solicitate.

VI. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Vizat
le 10.07.2008

7.1. În cazul în care eventualele neînțelegeri privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau închetarea lui nu se vor putea rezolva pe cale amiabilă, părțile au convenit să se adreseze instanțelor judecătoarești competente.



VII. FORȚA MAJORĂ

8.1. Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau și de executarea în mod necorespunzător – total sau parțial – a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau și executarea obligației respective a fost cauzată de forță majoră, așa cum este definită de lege.

8.2. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 5 zile, producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

VIII. NOTIFICĂRILE ÎNTR-PĂRTI

9.1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabilă îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa prevăzută în partea introductivă a prezentului contract.

9.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire (A.R.) și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

9.3. Dacă notificarea se trimită prin telefax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

9.4. Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alinătorele precedente.

XI. CLAUZE FINALE

11.1. Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

11.2. Prezentul contract, împreună cu anexele sale care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înălțură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

11.3. Prezentul contract s-a încheiat într-un număr de 3 exemplare.

CONCEDENT

PRIMARIA COMUNEI TULCA
Priu Primar,
Bulzan Ioan



Nota

1. Caietul de sarcini conține următoarele capitulo: obiectul concesiunii; modul de organizare a unității care preia concesiunea (pentru persoane juridice); program minimul de lucrări; sarcini care grevează patrimoniul; capitalul social; elemente de preț; închiderea concesiunii prin expirarea duratei, prin răscumpărare, prin retragere, prin renunțare; condiții generale la închiderea concesiunii; clauze referitoare la personal; controlul; soluționarea litigiilor; dispoziții finale.

CONCESIONAR

S.C. AGRO KARAS S.R.L.
Detalie
În administrare



Din

Act Aditional la

Contractul de concesiune incheiat in 03.12.2012

La Tulca

Incheiat azi, 24.02.2014 la Tulca, intre:

Primaria Tulca, Comuna Tulca, nr. 231, judetul Bihor, reprezentata prin dl primar Bulzan Ioan, in calitate de concedent si

S.C. AGRO KARAS S.R.L., cu sediul social in com. Tulca, sat Tulca, nr. 456, judetul Bihor, codul unic de inregistrare nr. 30836742, atribut fiscal R si nr. de ordine in Registrul Comertului Bihor J05/1837/2012, avand cont deschis la Banca Transilvania, reprezentata prin administrator Boutros Auza, in calitate de concessionar,

In baza Procesului Verbal nr. 98 incheiat cu ocazia Sedintei de Consiliu din 13.01.2014, partile au convenit sa incheie prezentul Act Aditional la Contractul de Concesiune mai sus mentionat, ce va cuprinde urmatoarele modificari:

Astfel:

I.PARTILE CONTRACTANTE

Se modifica punctul 1.2. astfel:

1.2. S.C. AGRO KARAS S.R.L., in nume propriu, cu sediul social in comuna Tulca, sat Tulca, nr. 456, judetul Bihor, codul unic de inregistrare nr. 30836742, atribut fiscal R si nr. de ordine in registrul comertului J05/1837/2012, reprezentata prin administrator Boutros Auza, in calitate de unic concessionar.

II.OBIECTUL CONTRACTULUI

In urma masuratorilor efectuate si in baza procesului verbal de sedinta de consiliu nr. 98 din data de 13.01.2014, punctul 2.1 se modifica astfel:

2.1. Obiectul contractului il constituie concesionarea suprafetei de 35 hectare pasune situata in sat Tulca, comuna Tulca.

La punctul II se mai adauga subpunctul 2.3. ce va avea urmatorul continut:

2.3. *Parcela de teren ce constituie obiectul prezentului contract de concesiune este înregistrata la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Salonta, judetul Bihor, sub urmatoarele numere cadastrale:*

- CF nr. 50759 avand suprafata de 31.000 mp;*
- CF nr. 50760 avand suprafata de 55.000 mp;*
- CF nr. 50767 avand suprafata de 55.000 mp;*
- CF nr. 50768 avand suprafata de 55.000 mp;*
- CF nr. 50769 avand suprafata de 55.000 mp.*
- CF nr. 50815 avand suprafata de 24.000 mp;*
- CF nr. 50816 avand suprafata de 20.000 mp;*
- CF nr. 50951 avand suprafata de 55.000 mp.*

Restul prevederilor contractuale raman neschimbate.

Prezentul Act Aditional face parte integranta din Contractul de Concesiune incheiat intre aceleasi parti la data de 03.12.2012.

Prezentul Act Aditional s-a incheiat in 3 exemplare.

CONCEDENT

Prin Primar,

Bulzan Ioan

[Handwritten signature]



CONCESIONAR

prin administrator,

Boutros Auza



ROMANIA

JUDETUL BIHOR

COMUNA TULCA

Nr. 2489 din 22.09.2015

ACT ADITIONAL

la contractul nr. 2876/03.12.2012

Primaria Comunei Tulca identificata prin cod fiscal 5149128, reprezentata prin primar Bulzan Ioan, asistat de catre secretarul comunei Matei Lucian, in calitate de concedent a terenului situat in Tulca, identificat cu nr. Cad.: 50767, 50768, 50769, 50815, 50816, 50759, 50760, 50951, si S.C. AGRO KARAS S.R.L., cu sediul in Tulca, nr. 456, judetul Bihor, inregistrata la ORC Bihor sub nr. J5/1837/2012, avand CUI: RO30836742, reprezentata legal prin administrator Boutros Auza, avand calitatea de concessionar, convin la incheierea prezentului act aditional.

Intrucat a fost imposibil din punct de vedere legal ca S.C. AGRO KARAS S.R.L. sa inceapa demersurile in vederea realizarii proiectului CONSTRUIRE SERE LEGUME FRUCTE pe terenul sus mentionat datorita prevederilor OUG 34/2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificarea si completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, pana la aparitia si intrarea in vigoare a Legii 86/2014 pentru aprobarea OUG 34/2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificarea si completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, s-a luat act in sedinta de consiliu din data de 30.06.2015 de amanarea intrarii in vigoare a contractului de concesiune nr. 2876/3.12.2012 dintre Primaria Tulca si S.C. AGRO KARAS S.R.L. ca urmare a prevederilor OUG 34/2013, urmand ca derularea acestuia sa se faca din anul 2015, restul prevederilor contractual fiind neschimbat.

COMUNA TULCA



SC. AGRO KARAS SRL

administrator Boutros Auza



**ACT ADITIONAL LA
CONTRACTUL DE CONCESIUNE
INCHEIAT IN 03.12.2012**

Incetat azi, 16.09.2020, intre:

PRIMARIA TULCA, comuna Tulca, nr. 231, judetul Bihor, reprezentata prin dl. primar Bulzan Ioan, in calitate de concedent si

S.C. AGRO KARAS S.R.L., cu sediul social in com. Tulca, sat Tulca, nr. 301/F, judetul Bihor, codul unic de inregistrare nr. 30836742, atribut fiscal R, nr. de ordine in Registrul Comertului Bihor J5/1837/2012, avand cont deschis la Banca Transilvania, reprezentata legal prin administrator Boutros Auza, in calitate de concesionar,

Ca urmare a repetatelor intruniri si discutii dintre parti, la sedinta de azi 16.09.2020, la sediul Primariei Tulca, partile au convenit urmatoarele:

PRIMARIA recunoaste eforturile financiare si logistice efectuate, de catre S.C. AGRO KARAS S.R.L., in vederea imbunatatirii terenului si nivelarii acestuia pentru aducerea in stadiul de a fi folosit pentru activitatea propusa, precum si motivele care au dus la incetinirea realizarii investitiei, motive care nu sunt imputabile S.C. AGRO KARAS S.R.L.

PRIMARIA fiind de acord cu instruirea terenului concesionat concesionarului, S.C. AGRO KARAS S.R.L., conform contractului de concesiune sub conditia finalizarii integrale a cel putin 2 hectare din investitia propusa pana la sfarsitul anului 2021.

Pe perioada derularii contractului de concesiune PRIMARIA are obligatia de a elibera adeverinta pentru a servi la APIA doar concesionarului S.C. AGRO KARAS S.R.L.

Pe perioada derularii contractului de concesiune PRIMARIA sa emita factura pentru redeventa pana la 31.01 a fiecarui an, in caz contrar concesionarul va calcula si achita redeventa la cursul din data de 31.01 a anului in curs.

Restul prevederilor contractuale raman neschimbate.

Prezentul act face parte integranta din contractul de concesiune din data de 03.12.2012 incetat intre aceleasi parti.

Prezentul act s-a incetat azi, 16.09.2020 in 2 exemplare.



CONTRACT DE COMODAT nr. 1

Incheiat astăzi ... 11. 10. 2012 .. in ORADEA

I. PĂRTILE CONTRACTANTE

1.1. D.L. PETRAN MIHAI-NICU ..., domiciliat in Căugad str. nr. 81
bloc ..., scara ..., apartament ... judet/sector ... Bihor ...
D.Ms. PETRAN SIMON ..., domiciliat in Căugad str. nr. 81 bloc
..., scara ..., apartament ... judet/sector ... Bihor ...
D., domiciliat in str. nr., bloc
...., scara ..., apartament ... judet/sector
in calitate de comodanti, pe de o parte, si
1.2. S.C. AGRO-KALAS S.R.L. /SA./P.P.A./X cu sediul social
in Sat. TULCA str. cu nr. 456 bloc ... scara ... etaj ...
apartament judet/sector ... Bihor înregistrată la ORC sub nr.
cod fiscal nr., reprezentată de ... BOICSTEGH H. Anzit, cu
functia de ... ADMINISTRATOR in calitate de comodatar, pe de o parte,

au convenit să încheie prezentul CONTRACT DE COMODAT:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

- 2.1. Comodantii, in calitate de proprietari ai imobilului situat in Sat. TULCA
str. cu nr. 456, bl., ap. inscris in coala C.F. 50148.,
acordă comodatarului, o cameră cu suprafața de 20 mp din imobil sus amintit, cu scopul
de a servi ca: ... Aediun... Aerisul
- 2.2. Bunurile prevăzute la punctul 2.1. se acordă de către comodant comodatarului pe termen
de nedeterminat ani/luni/zile, adică pe o perioada de la 11.10.12 până la nedeterminat mod
gratuit.

III. OBLIGATIILE PĂRȚILOR

3.1. Obligatiile comodatarului sunt următoarele:

- a) să conserve bunurile, adică să se îngrijească de ele ca un bun proprietar;
- b) să folosească bunurile conform destinației lor;
- c) să restituie bunurile la termenul stabilit prin prezentul contract comodantului,
reprezentantului său ori mostenitorilor săi.

3.2. Obligatiile comodantului sunt următoarele:

- a) să nu-l impiedice pe comodatar să folosească bunurile până la termenul stabilit;
- b) să restituie comodatarului eventualele cheltuieli efectuate pentru conservarea bunurilor;
- c) să plătească despăgubiri civile comodatarului pentru viciile pe care le cunoaste, dar nu le-a
adus la cunoștință comodatarului;

IV. DURATA CONTRACTULUI

- 4.1. Părțile au convenit să încheie prezentul contract de comodat pe termen de nedeterminat ani
- 4.2. Prin acordul părților, prezentul contract poate să înceteze și înainte de termen.

Temeiul juridic al prezentului contract: art. 2146-2157 din Codul Civil Roman

Prezentul contract a fost încheiat în 2 (două) exemplare originale, cate unul pentru
 fiecare parte.

COMODANTI

PETRAN MIHAI-NICU

PETRAN SIMON

COMODATAR



**ROMANIA
JUDETUL BIHOR
COMUNA TULCA
Nr. 899 din 08.04.2014**

ADEVERINTA

Prin prezenta se adevereste ca terenul agricol identificat in parcelele cu numerele cadastrale 50767,50768,50769,50815 in suprafata de 189 000 mp ,aflat in concesiune catre SC Agro Karas SRL, pentru construirea obiectivului sere pentru legume si fructe, se gaseste in clasa III de fertilitate .

S-a eliberat spre a servi la OCPI Bihor, ANIF Bihor si DADR Bihor in vederea obtinerii avizelor pentru obiectivul construire sere legume si fructe in localitatea Tulca.



**SECRETAR
Matei Lucian**

MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCIARE
FILIALA BIHOR



Loc. Nojorid, Nr.141 D
Jud.Bihor, 417345, ROMANIA
CIF 29275212 / 29493446

Tel/Fax: 0259 417509
Fax: 0259 416061
E-mail: bihor@anif.ro



Nojorid,
Nr. 62 din 10.06.2014

CATRE: SC AGRO KARAS SRL

Ref.: Aviz ANIF de scoatere din circuitul agricol

În urma analizării documentației depuse de dvs. și înregistrată la A.N.I.F. Filiala Bihor, cu nr. 5: 19.05.2014 în vederea obținerii Avizului A.N.I.F pentru scoaterea din circuitul agricol a unei suprafe de 189.000 mp, pentru investitia „Construire sere legume fructe” din teritoriul administrativ al comun Tulca, sat Tulca, județul Bihor, cu nr. cad. 50769, 50768, 50767, 50815, se constată următoarele:

a). terenul luat în discutie, în suprafa de 189.000 mp, care face obiectul cererii, se afla amenajarea Canal Colector mal stang Inand, cod 61, desecare gravitatională, aflată în administrarea A.N.I. Filiala Bihor.

b). prin scoaterea din circuitul agricol a suprafei de 189.000 mp cu nr. cad. 50769, 50768, 5076 50815, se schimbă categoria de folosință a terenului.

Față de cele mentionate mai sus, se emite Avizul A.N.I.F. necesar scoaterii din circuitul agricol suprafei de 189.000 mp, cu îndeplinirea următoarelor condiții:

1. În conformitate cu prevederile Regulamentului aprobat prin Ordinul comun M.A.P.D.R./M.A nr.897/798/2005, scoaterea definitivă din circuitul agricol a terenurilor amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, se face prin Ordin al directorului executiv al Direcției pentru Agricultură Dezvoltare Rurală.

2. După obținerea Ordinului D.A.D.R. de scoatere din circuitul agricol a suprafei respectiv veți reveni cu o nouă documentație, la autorizația de construire, pentru eliberarea acordului tehn A.N.I.F. , în care se vor stabili principalele măsuri necesare pentru protecția lucrărilor de îmbunătățiri funciare.

3. Beneficiarul de aviz va fi direct răspunzător de orice deteriorare și/sau modificare a amenajăril de îmbunătățiri funciare aflate în apropierea suprafei scoase din circuitul agricol pentru care s-a emis aviz.

4. Lucrările de îmbunătățiri funciare aflate în zonă, afectate accidental în timpul execuției lucrăril vor fi aduse la parametrii de funcționare, de către beneficiarul de aviz.

5. Se va permite accesul personalului și a utilajelor specifice pentru întreținerea și repararea lucrări de îmbunătățiri funciare din zonă, aflate în administrarea A.N.I.F.

SC AGRO KARAS SRL
Sat Tulca, com. Tulca, nr. 456, jud. Bihor

6. Nu se vor executa construcții (clădiri, instalații de orice fel, împrejmuri, anexe, etc.) în zona de protecție adiacentă infrastructurii de îmbunătățiri funciare.

Prezentul Aviz A.N.I.F. are valabilitate de 12 luni de la data emiterii, numai dacă sunt respectate condițiile impuse și nu ține loc de Acord tehnic A.N.I.F.

Cu stima,

**Director,
Ing. Claudiu Octavian MULIGOR**



SC AGRO KARAS SRL
Sat Tulca, com. Tulca, nr. 456, jud. Bihor

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCIARE FILIALA BIHOR
Loc. Nojorid, nr. 141 D, cod 417345, jud. Bihor
Tel: 0259 417509, 0259419610, 0359425731, 0359 425732, Fax: 0259 416061, E-mail: bihor@anif.ro

AVIZ NR. 15/ 2014

În vederea aprobării scoaterii definitive din circuitul agricol a terenului situat în **Județul BIHOR, Comuna Tulca, numerele cadastrale 50769,50768,50767 si 50815**

În conformitate cu prevederile art. 92, 93, 94 și 100 din Legea nr. 18/ 1991, republicată, Legea nr. 1/2000 și OUG nr.102/2001 de modificare și completare a Legii nr. 1/2000, Legii nr. 247/2005, privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, respectiv titlul IV modificarea și completarea Legii nr.18/1991, cu modificările și completările ulterioare și titlul XII modificarea și completarea Legii nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare cu modificările și completările ulterioare, precum și Ordinul comun al MAPDR / MAI nr. 897/798/ 2005 și a Legii nr. 358/ 2005.

În temeiul HG 1210/29.07.2004, cu modificările și completările ulterioare privind organizarea și funcționarea ANCPI

ANCPI prin OCPI BIHOR analizând documentația depusă cu nr. 5002/13.06.2014 și având în vedere:

- Certificatul de Urbanism nr. 60/19.03.2014 eliberat de Consiliul Județean Bihor care atestă că terenul este situat în extravilanul Comunei Tulca
- Documentația cadastrală și Extrasul de carte funciară **50769,50768,50767 si 50815** Tulca emite următorul:

Aviz favorabil

1. Privind scoaterea definitivă din circuitul agricol a terenului cu **suprafață de 189000 mp**, extravilan, categoria de folosință: pasune situată în **Județul BIHOR, Comuna Tulca, cu numerele cadastrale 50769,50768,50767 si 50815** Tulca , beneficiar: **SC AGRO KARAS SRL** cu domiciliul în Tulca,nr.456.
2. Beneficiarul este scutit de plata taxei pentru scoaterea definitivă din circuitul agricol a terenului, potrivit prevederilor Legii nr. 247/ 2005 și a legii 18/1991 art 91 .
3. Prezentul aviz favorabil este valabil numai însoțit de planul cadastral vizat de OCPI BIHOR, iar aprobarea **definitivă de scoatere** din circuitul agricol se emite prin decizia Directorului Executiv al DADR BIHOR.
4. Pentru orice modificare a amplasamentului sau a suprafeței propuse pentru a fi scoase din circuitul agricol se impune obținerea unui nou aviz.

Sorin-Călin IVAN-LĂT
DIRECTOR,

Intocmit: Sipos-Gug Florian / Serviciul Cadastru / 3 exemplare / Data: 17.06.2014

ROMANIA
JUDETUL BIHOR
COMUNA TULCA
Nr. ~~123~~ din 30.06.2014

ADEVERINTA

Prin prezenta se adevereste ca suprafata de 35 ha pasune situata pe teritoriul Comunei Tulca, sat Tulca, extravilan identificata prin nr. cadastrale 50761, 50768, 50815 si 50769 si concesionata catre SC. AGROKARAS SRL cu destinatia construire sere, nu diminueaza suprafata de pasune comunala asa cum era existenta la data de 01.07.2007.

Mentionam ca prin HCL nr. 27/2013, Comuna Tulca a completat suprafata de pasune comunala cu 35 ha pasune, suprafata echivalenta cu cea concesionata, suprafata provenita din teren agricol degradat (fosta orezarie) si transformata actualmente in pasune.

S-a eliberat spre a servi la scoaterea din circuitul agricol a suprafetei de teren necesara pentru construirea de sere de catre S.C. AGROKARAS SRL.



Secretar
Matei Lucian



**ROMANIA
JUDETUL BIHOR
COMUNA TULCA
Nr.1763 din 18.08.2014**

ADEVERINTA

Prin prezenta se adevereste ca noi Comuna Tulca, reprezentata prin primar Bulzan Ioan, suntem de acord ca titularul dreptului de concesiune S.C. AGRO KARAS S.R.L. asupra suprafetei de 350 000 mp identificata prin nr. cadastrale 50767 cu 55 000 mp, 50768 cu 55 000 mp, 50769 cu 55 000 mp, 50815 cu 24 000 mp, 50 816 cu 20 000 mp, 50759 cu 31 000 mp, 50760 cu 55 000 mp si 50951 cu 55 000 mp sa faca trecerea acestor suprafete din pasune extravilan in teren arabil extravilan, cu scopul construire sere, conform contractului de concesiune incheiat intre Comuna Tulca si S.C. AGRO KARAS S.R.L.

Mentionam ca in conformitate cu Hotararea Consiliului Local al Comunei Tulca nr.28 din data de 20.12.2013 s-a trecut suprafata de 75,57 ha teren din arabil in pasune .

S-a eliberat prezenta in vederea efectuarii demersurilor necesare, la OCPI Bihor-BCPI Salonta de catre S.C. AGRO KARAS S.R.L. pentru trecerea suprafetei de 350 000 mp identificata mai sus, in teren arabil extravilan.



\SECRETAR
Matei Lucian


ROMANIA
JUDETUL BIHOR
COMUNA TULCA
Nr.1763 din 18.08.2014

ADEVERINTA

Prin prezenta se adevereste ca noi Comuna Tulca, reprezentata prin primar Bulzan Ioan, suntem de acord ca titularul dreptului de concesiune S.C. AGRO KARAS S.R.L. asupra suprafetei de 350 000 mp identificata prin nr. cadastrale 50767 cu 55 000 mp, 50768 cu 55 000 mp, 50769 cu 55 000 mp, 50815 cu 24 000 mp, 50 816 cu 20 000 mp, 50759 cu 31 000 mp, 50760 cu 55 000 mp si 50951 cu 55 000 mp sa faca trecerea acestor suprafete din pasune extravilan in teren arabil extravilan, cu scopul construire sere, conform contractului de concesiune incheiat intre Comuna Tulca si S.C. AGRO KARAS S.R.L.

Mentionam ca:

- suprafata de 35 ha, mentionata mai sus a fost inregistrata in Registrul Agricol la pozitia nr. 048, volumul I, tip 4, in data de 14.01.2014, pe numele S.C. AGROKARAS S.R.L.

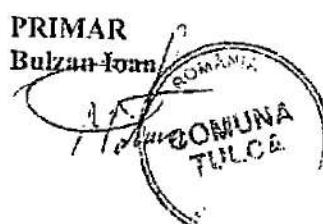
- conform art. II din Legea 86/2014 pentru aprobarea OUG nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificarea si completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991:

"Prevederile OUG nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificarea si completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991 cu modificarile si completarile aduse prin prezenta lege, nu se aplica urmatoarelor obiective de investitii la amplasarea pe pajiste a:

a) constructiilor care servesc activitatilor agricole precum si anexelor la exploatatiile agricole."

Potrivit prevederilor legale mentionate mai sus art. 20 din OUG nr. 34/2013 nu isi mai produce efecte .

S-a eliberat prezenta in vederea efectuarii demersurilor necesare, la OCPB Bihor-BCPI Salonta de catre S.C. AGRO KARAS S.R.L. pentru trecerea suprafetei de 350 000 mp identificata mai sus, in teren arabil extravilan.



SECRETAR
Matei Lucian

18.08.2014

COMUNA TULCA
Nr.1927 din 15.09.2014

ADEVERINTA

Având în vedere avizul favorabil Nr. 62 /10.06.2014 emis de Administrația Națională a Îmbunătățirilor Funciare,

In baza avizului favorabil Nr 112900/05.09.2014 emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale,

In baza Legii 86/2014 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului Nr 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajistilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar Nr. 18/1991,

Prin prezenta, noi Comuna Tulca, reprezentată prin primar Bulzan Ioan, dispunem trecerea din pasune extravilan în arabil extravilan a suprafetei de 350.000 mp teren, identificat prin numerele cadastrale 50767 de 55.000 mp, 50768 de 55.000 mp, 50769 de 55.000 mp, 50815 de 24.000 mp, 50816 de 20.000 mp, 50759 de 31.000 mp, 50760 de 55.000 mp și 50951 de 55.000 mp cu scopul construirii de sere conform contractului de concesiune încheiat între Comuna Tulca și concesionarul S.C. Agro Karas S.R.L. Mentionăm că suprafața de teren identificată mai sus a fost înregistrată în Registrul Agricol la poziția Nr. 048, volumul I, tip 4, în data de 14.01.2014, pe numele S.C. Agro Karas S.R.L.

PRIMAR



SECRETAR

Matei Lucian

ROMANIA
JUDETUL BIHOR
COMUNA TULCA
Nr. 295 din 29.10.2014

ADEVERINTA

Prin prezenta se adevereste ca investitia Construire sere legume si fructe din localitatea Tulca ce va fi realizata pe suprafetele de teren identificate in CF nr. 50769, 50768, 50767, 50815 Tulca, de catre SC AGROKARAS SRL beneficiaza de acordul Primariei Comunei Tulca pentru utilizarea drumurilor de acces catre terenurile susmentionate, drumuri aflate in proprietatea si administrarea Comunei Tulca.

Mentionam ca aceste drumuri fac parte din reteaua de drumuri a Comunei Tulca.

S-a eliberat spre in vederea obtinerii autorizatiei de constructie si avizelor necesare.

PRIMAR

Bulzan Ioan



SECRETAR

Matei Lucian

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Matei Lucian", placed over the word "SECRETAR".

Judetul Bihor
Comuna Tulca
Com. Tulca, nr. 231, jud. Bihor, cod 417600
Tel/fax: 0259-314894; 0259-314896
e-mail: primaria.tulca@cjbihor

N^o 232 din 13.11.2014

Catre,
S.C. AGRO KARAS S.R.L.

Prin prezenta Primaria Comunei Tulca, da spre folosinta sursa de apa Put Forat 2 Tulca , S.C. Agro Karas S.R.L. pentru desfasurarea activitatii prevazute in contractul de concesiune.



\ SECRETAR,
MATEI LUCIAN

f.m.

ROMANIA

JUDETUL BIHOR

COMUNA TULCA

Nr. 2876 din 17.09.2015

ADEVERINTA

Prin prezenta se adevereste ca Primaria Comunei Tulca in calitate de concedent a terenului situat in Tulca, identificat cu nr. Cad.: 50767, 50768, 50769, 50815, 50816, 50759, 50760, 50951, concessionat catre S.C. AGRO KARAS S.R.L., cu sediul in Tulca, nr. 456, judetul Bihor, inregistrata la ORC Bihor sub nr. J5/1837/2012, avand CUI: RO30836742, reprezentata legal prin administrator Boutros Auza, atesta urmatoarele:

Intrucat a fost imposibil din punct de vedere legal ca S.C. AGRO KARAS S.R.L. sa inceapa demersurile in vederea realizarii proiectului CONSTRUIRE SERE LEGUME FRUCTE pe terenul sus mentionat datorita prevederilor OUG 34/2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificarea si completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, pana la aparitia si intrarea in vigoare a Legii 86/2014 pentru aprobarea OUG 34/2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificarea si completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, s-a luat act in sedinta de consiliu din data de 30.06.2015 de amanarea intrarii in vigoare a contractului de concesiune nr. 2876/3.12.2012 dintre Primaria Tulca si S.C. AGRO KARAS S.R.L. ca urmare a prevederilor OUG 34/2013, urmand ca derularea acestuia sa se faca din anul 2015, restul prevederilor contractual fiind neschimbate.

S-a eliberat spre a servi concesionarului la desfasurarea proiectului in continuare.

PRIMAR

Bulzan Ioan

Ioan



SECRETAR

Matei Lucian

Matei Lucian

ROMANIA
JUDETUL BIHOR
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI TULCA

HOTARAREA Nr.12
din data de 6 aprilie 2017
privind aprobarea modificarii intravilanului comunei Tulca, sat.Tulca

Avand in vedere proiectul de hotarare initiat de catre primarul comunei Tulca, dl. Bulzan Ioan cu privire la includerea in intravilanul satului Tulca a suprafetei de 355800 mp identificata sub nr. cadastrale 52 395,50769,50768,50767,50815,50759,50951,50760 si 50816 Tulca ca urmare a solicitarii detinatorului de drept Boutros Auza in vederea finalizarii proiectului acestuia de construire sere,

Vazand Strategia de dezvoltare a Comunei Tulca pe termen mediu si lung,
In temeiul prevederilor art. 38 alin.2, lit.k din Legea nr.215/2001 a administratiei publice locale,

Consiliul Local al Comunei Tulca,cu unanimitate de voturi ,

HOTARASTE

Art.1. Se aproba includerea in intravilanul satului Tulca a suprafetei de teren de 355800 mp identificata sub numerele cadastrale 52395,50769,50768,50767,50815,50759,50951,50760 si 50816 Tulca.

Art.2. Se comunica prezinta cu:

- Institutia Prefectului Judetului Bihor
- Compartimentul urbanism al Comunei Tulca
- Petentul Boutros Auza
- Se va aduce la cunostinta publica

PRESIDENTE

Dubere Adrian

SECRETAR

Matei Lucian

Judetul Bihor
Comuna Tulca
Com. Tulca, nr. 231, jud. Bihor, cod 417600
Tel/fax: 0259-314894; 0259-314896
e-mail: primaria.tulca@cjbihor.ro

NR. 963 DIN 12.04.2017

ADEVERINTA

Se adevereste prin prezenta ca in sedinta Consiliului Local Tulca din data de 6 aprilie 2017 s-a aprobat trecerea in intravilanul Comunei Tulca a suprafetei de 35,58 ha. identificat sub urmatoarele numere cadastrale: 50769, 50768, 50767, 50815, 50759, 50951, 50760, 50816, 52395.

Am eliberat prezenta pentru a servi la Cadastru.

PRIMAR,
BULZAN IOAN



SECRETAR,
MATEI LUCIAN

A handwritten signature in black ink, appearing to read "MATEI LUCIAN".

Comuna Tulca
Loc.Tulca, nr. 231, Bihor
Tel. / fax : 0259-314894; 0259-314896
E-mail: secretariat@primaria.tulca.ro

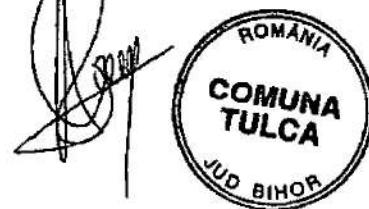
Nr. 316/29.01.2021

CATRE,
S.C. AGRO KARAS S.R.L.

Prin prezenta subscrisa Comuna Tulca, reprezentata prin primar Avramut Daniel, va comunicam faptul ca, contractul de concesiune cu nr. 2876 din data de 3 decembrie 2012, incheiat intre Primaria Tulca si S.C Agro Karas S.R.L., a fost reziliat unilateral , in baza Hotararii Consiliului Local Tulca nr. 13 din data de 22 ianuarie 2021, drept pentru care va rugam sa luati masurile prevazute in contractual de concesiune si caietul de sarcini.

Cu intreaga consideratie,

PRIMAR,
ING. AVRAMUT DANIEL



SECRETAR GENERAL DELEGAT,
COTRAU MARIUS

COMUNA TULCA

Loc. Tulca, nr. 231, Jud. Bihor
Telefon / fax: 0259.314.894 / 0259.314.896
E-mail: urbanism@primaria.tulca.ro

Nr. 524 din 16.02.2021

SOMAȚIE

Către: SC Agro Karas SRL, reprezentant Boutros Moussa Auza Khairallah
Tulca, nr. 301/F

În urma autosesișării, în data de 16.02.2021 la ora 09:00, reprezentanții Primăriei Comunei Tulca au realizat o vizită in situ la imobilele situate în comuna Tulca, extravilan, înscrise în:

- CF 54283 Tulca, în suprafață de 5800 mp, neîmprejmuit, categoria de folosință arabil, aflat în proprietatea dvs. și respectiv
- CF 54555 Tulca, în suprafață de 55.000 mp, neîmprejmuit, aflat în proprietatea Comunei Tulca, cu drept de concesiune pe o perioadă de 25 ani începând din 03.12.2012 (data încheierii contractului de concesiune nr. 2876/03.12.2012) în favoarea SC Agro Karas SRL, CIF 30836742.

S-au constatat următoarele:

- pe terenul înscris în CF 54283 Tulca există edificate mai multe clădiri metalice, de tip anexe gospodărești, unele nefinalizate; de asemenea, pe teren au fost demarate lucrări de împrejmuire a terenului, fiind montați deja stâlpii metalici;
- pe porțiunea sudică a terenul cu nr. cad. 54283 a fost turnată o platformă betonată și au fost montați stâlpi metalici ce ocupă parțial drumul de exploatație agricolă DES32 – drum public, aflat în proprietatea Comunei Tulca, iar șanțul aferent a fost astupat în dreptul platformei de beton, pe o porțiune de cca. 4...5 m, obturând scurgerea apelor acumulate pe terenurile înconjurătoare;
- pe terenul înscris în CF 54555 Tulca, au fost începute lucrările de construire a unei împrejmuiiri, fiind deja începută montarea unor stâlpi metalici;

În urma verificării registrelor de evidență a autorizațiilor de construire emise de autoritatea competență, nu am putut identifica actul în baza căruia au fost realizate lucrările de construcție enumerate mai sus.

Având în vedere de prevederile art. 1, alin. (1) și (2), ale art. 3, alin. (1), lit. a), d) și h) din Legea 50/1991, republicată, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, executarea lucrărilor de construcții se poate face doar în baza și cu respectarea prevederilor autorizațiilor de construire.

Vă invităm ca, în termen de 5 zile lucrătoare de la data comunicării acestei somații, să prezentați la sediul Primăriei Comunei Tulca (Tulca, nr. 231, camera 1), de luni până vineri, în intervalul orar 8:00 ... 15:00, actul în baza căruia ați edificat construcțiile pe imobilele înscrise în CF nr. 54283 și 54555 Tulca. Refuzul dvs. de a prezenta actele solicitate constituie contravenție ce se sancționează cu amendă în valoare de la 3.000 la 10.000 lei, conform prevederilor la art. 26, alin. (1), lit. f) și alin. (2) din Legea 50/1991, republicată, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Cu stimă,

PRIMAR,
ing. Avramut Daniel



SECRETAR GENERAL DELEGAT,
Cotrau Marius

COMUNA TULCA
Loc. Tulca, nr. 231, Jud. Bihor
Telefon / fax: 0259.314.894 / 0259.314.896
E-mail: secretariat@primaria.tulca.ro; urbanism@primaria.tulca.ro

Nr. R648 din 25.02.2021

Către: SC Agro Karas SRL, reprezentant Boutros Moussa Auza Khaïrallah
Tulca, nr. 301/F

Având în vedere de răspunsul dvs. înregistrat la Primăria Comunei Tulca sub nr. 587/23.02.2021, referitor la somația nr. 524/16.02.2021 prin care am solicitat prezentarea autorizației de construire emisă în scopul edificării construcțiilor existente pe terenurile înscrise în CF 54283 și 54555 Tulca, prin prezenta vă comunicăm că:

- În ceea ce privește afirmația dvs., citez: „*Edificările ... au fost realizate ca parte a executării a contractului de concesiune cu nr. 2876/03.12.2012 ...*”, conform prevederilor Contractului de concesiune nr. 2876/03.12.2012, la pct. V. Obligațiile părților, subpunctul 5.1., condițiile concrete de exploatare a terenului concesionat și obligațiile părților sunt prevăzute în caietul de sarcini.

Caietul de sarcini privind concesionarea unor parcele din perimetrul pășunii comunale Tulca, destinate activității de construire de sere și de producție aferentă acestora, aprobat prin HCLCT nr. 16/02.10.2012, prevede la CAP. 4. Investiții care cad în sarcina concesionarilor, următoarele citez: „... *concesionarul are următoarele obligații: ... să solicite de la autoritățile publice competente toate avizele și acordurile relevante astfel încât în termen de 150 zile de la semnarea contractului de concesiune să obțină autorizația de construire*”, executarea contractului de concesiune presupune obținerea autorizației de construire, pe lângă toate avizele și acordurile relevante pentru realizarea investiției.

Deși este în discuție și legalitatea contractului de concesiune, dvs. nu ați respectat nici măcar prevederile acestuia, deoarece ați realizat construcții pe terenurile concesionate, fără a respecta prevederile contractului și ale caietului de sarcini, adică: ați executat lucrări de construire (realizare împrejmuri, demarare construire sere și alte anexe gospodărești, turnare, platforme betonate) fără a avea obținută autorizația de construire; în plus, unele dintre lucrările de construire realizate de dvs. au depășit limitele terenurilor concesionate și ale terenului aflat în proprietatea dvs. privată, ele blocând drumul de exploatare agricolă DE532 și șanțul aferent, drum ce nu a făcut niciodată obiectul concesiumii (nu apare nici în Contractul de concesiune din 2012, dar nici în actul adjionat din 2014, încheiate între Primăria comunei Tulca și societatea dvs. SC Agro Karas SRL), deci nu aveți nici măcar dreptul de a obține autorizație de construire pentru a executa lucrări de construire pe drumul de exploatare DE532 și pe șanțul aferent (dreptul real de construire – conform prevederilor art. 1, alin. (1) din Legea 50/1991, republicată, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și ale Anexei 2 la aceeași Lege).

- În ceea ce privește afirmația dvs., citez: „*Pe de altă parte, pentru astfel de construcții nu se impune obținerea autorizației de construire, în conformitate cu prevederile art. 11 din legea nr. 50/1990, în forma în vigoare la data terminării lucrărilor de construcție*”

Decretul-Lege nr. 50/1990 privind unele măsuri pentru anularea unor penalități, trecerea în conservare și scoaterea din funcțiune a unor fonduri fixe, casarea și declasarea mijloacelor fixe și altor bunuri materiale fără mișcare nu are nici o legătură cu autorizarea executării lucrărilor de construcții, iar Legea 50/1990 nu există!

Reglementarea autorizării executării lucrărilor de construcții se face prin Legea nr. 50/1991, republicată, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, care era

în vigoare și la data încheierii contractului de concesiune nr. 2876/03.12.2012, dar și a actului adițional din 2014.

Prin realizarea lucrărilor de construcții fără obținerea în prealabil a autorizației de construire, nu au fost respectate prevederile legislației specifice, în vigoare la data încheierii contractului de concesiune (adică la 03.12.2012), și anume ale Legii 50/1991, republicată, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, art. 3, alin. (1), lit. d) și h), citez:

„(1) Construcțiile civile, industriale, agricole, cele pentru susținerea instalațiilor și utilajelor tehnologice, pentru infrastructură de orice fel sau de oricare altă natură se pot realiza numai cu respectarea autorizației de construire, precum și a reglementărilor privind proiectarea și executarea construcțiilor, pentru:

d) împrejmuiiri și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, locuri de joacă și agrement, piețe și alte lucrări de amenajare a spațiilor publice;

h) lucrări de construcții cu caracter provizoriu: chioscuri, tonete, cabine, spații de expunere, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine și pergole situate pe căile și spațiile publice, anexe gospodărești, precum și anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole situate în extravilan;”

Prevederile art. 11 din Legea 50/1991, republicată, actualizată, privind autorizarea lucrărilor de construcții, în vigoare la data încheierii contractului de concesiune (03.12.2012) sunt următoarele, citez:

„Art. 11

(1) Se pot executa fără autorizație de construire următoarele lucrări care nu modifică structura de rezistență și/sau aspectul arhitectural al construcțiilor:

a) reparații la împrejmuiiri, acoperișuri, învelitori sau terase, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;

b) reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei, inclusiv în situația în care se schimbă materialele din care sunt realizate respectivele lucrări, cu excepția clădirilor declarate monumente istorice, în condițiile legii;

c) reparații și înlocuiri de sobe de încălzit;

d) zugrăveli și vopsitorii interioare;

e) zugrăveli și vopsitorii exterioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile clădirilor;

f) reparații la instalațiile interioare, la branșamentele și racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcțiilor, în limitele proprietății, montarea sistemelor locale de încălzire și de preparare a apelor calde menajere cu cazane omologate, precum și montarea aparatelor individuale de climatizare și/sau de contorizare a consumurilor de utilități;

g) reparații și înlocuiri la pardoseli;

h) lucrări de reparații, înlocuiri ori reabilitări fără modificarea calității și formei arhitecturale a elementelor de fațadă, dacă aceste lucrări nu se execută la construcțiile prevăzute la art. 3 alin. (1) lit. b), astfel:

1. finisaje interioare și exterioare - tencuieli, placaje, altele asemenea;

2. trotuare, ziduri de sprijin ori scări de acces;

3. lucrări de reabilitare energetică a arhitecturii și/sau a acoperișului - dacă nu se schimbă sistemul constructiv al acestuia, respectiv terasă/șarpantă - la clădiri de locuit individuale cu cel mult 3 niveluri, care nu sunt monumente istorice clasate sau în curs de clasare, respectiv situate în afara zonelor de protecție a monumentelor și/sau a zonelor construite protejate stabilite potrivit legii;

i) lucrări de întreținere la căile de comunicație și la instalațiile aferente;

j) lucrări de investigare, cercetare, expertizare, conservare și restaurare a componentelor artistice ale construcțiilor prevăzute la art. 3 lit. b), cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor și al autorității administrației publice județene sau locale, după caz;

k) lucrări de foraje și sondaje geotehnice pentru construcții de importanță normală sau redusă, situate în afara zonelor de protecție instituite pentru zăcăminte acvifere;

l) lucrări de construcții funerare subterane și supraterane, cu avizul administrației cimitirului.

m) lucrări de compartimentare provizorie nestructurală.

(2) Se pot executa fără autorizație de construire și lucrări pentru amplasarea de tonete, pupitre acoperite sau închise, destinate difuzării și comercializării presei, cărților și florilor, care sunt amplasate direct pe sol, fără fundații și platforme, precum și fără racorduri și/sau branșamente la utilități urbane, cu excepția energiei electrice.

(3) Dacă lucrările prevăzute la alin. (1), cu excepția celor prevăzute la lit. e) și j), se execută la construcțiile menționate la art. 3 lit. b), este obligatorie emiterea autorizației de construire."

Așa cum se poate vedea în forma art. 11 din Legea 50/91, valabilă la 03.12.2012, lucrările de construcții realizate de dvs., enumerate în somăția 524/16.02.2021, executate pe terenuri concesionate sau aflate în proprietate privată, nu se încadrează în categoria lucrărilor de construcții ce se pot realiza fără autorizație de construire.

Acest punct de vedere este, de altfel, susținut și de prevederile Certificatului de urbanism nr. 60 din 19.03.2014, emis de Președintele Consiliului Județean Bihor, la solicitarea dvs. (SC Agro Karas SRL) în scopul „Construire sere legume-fructe” pentru imobilele înscrise în CF 50769, 50768, 50767, 50815 Tulca (sistate acum; nr. noi de CF 54555, 54556, 54779, respectiv 54778 Tulca). Conform acestui certificat de urbanism, aveați obligația nu doar de a obține autorizația de construire ci, anterior întocmirii documentației tehnice pentru obținerea autorizației de construire, de a iniția o documentație de urbanism de tip Plan urbanistic zonal și de a o supune aprobării, de a obține acordurile specifice prevăzute în OUG 34/2013, etc. Dvs. nu ați respectat nici una dintre prevederile certificatului de urbanism!

În consecință, având în vedere că nu ați putut prezenta autorizația de construire în baza căreia ați edificat lucrările de construcții enumerate în somăția 524/16.02.2021, prin prezenta vă informăm că Primăria Comunei Tulca se va adresa instituțiilor competente cu atribuții în domeniul disciplinei în construcții în vederea rezolvării situației, deoarece fapta dvs. constituie contravenție ce se sancționează cu amendă de la 1.000 la 100.000 lei, conform prevederilor art. 26, alin. (1), lit. a) și alin. (2) din Legea 50/1991, republicată, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În plus, în ceea ce privește lucrările realizate pe DE532 și la sănțul adiacent acestui drum de exploatare, vă comunicăm că aveți la dispoziție 15 zile de la data comunicării prezentei penitenciare aducerea terenului la starea inițială (eliberarea drumului, destuparea sănțului). Dacă la termenul stabilit mai sus, lucrările de aducere a terenului la starea inițială nu au fost realizate, în conformitate cu prevederile art. 33 din Legea 50/1991, republicată, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, autoritatea administrației publice locale va desființa lucrările neautorizate situate pe domeniul public, pe cheltuiala contravenientului, nefiind necesare nici emiterea unei autorizații de desființare și nici sesizarea instanțelor judecătoarești.

Cu stimă,

PRIMAR
ing. Avram Daniel

2 ex.



SECRETAR GENERAL DELEGAT,
Cotru Marius

Comuna Tulca
Loc.Tulca, nr. 231, Bihor
Tel. / fax : 0259-314894; 0259-314896
E-mail: secretariat@primaria.tulca.ro

Nr. 417/03.03.2021

CATRE,

S.C. AGRO KARAS S.R.L.
SPRE STIINTA CABINET INDIVIDUAL DE
AVOCATURA KOLOZSI STEFAN ARPAD

Ca urmare a solicitarii dvs. va anexam prezentei adrese o copie dupa Hotararea Consiliului Local Tulca cu nr. 13/22.01.2021 privind rezilierea contractului de concesiune nr. 2876 din data de 3 decembrie 2012 incheiat cu S.C. Agro Karas S.R.L.
Cu intreaga consideratie,

PRIMAR,
ING. AVRAMUT DANIEL



SECRETAR GENERAL DELEGAT,
COTRAU MARIUS

Judetul Bihor
Comuna Tulca
Com. Tulca, nr. 231, jud. Bihor, cod 417600
Tel/fax: 0259-314894; 0259-314896
e-mail: secretar@primaria.tulca.ro

ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
CONSLIUL LOCAL AL
COMUNEI TULCA

CONFORM CU
ORIGINALUL



HOTARARE

privind rezilierea contractului de concesiune nr. 2876 din data de 3 decembrie 2012
incheiat cu S.C AGRO KARAS S.R.L.

Avand in vedere :

- Hotararea Consiliului Local al Comunei Tulca, nr. 25/2012 ;
- Contractul de concesiune nr. 2876 din data de 3 decembrie 2012 incheiat intre Primaria Tulca, Comuna Tulca si S.C. Agro Karas S.R.L., avand ca obiect concesionarea suprafetei de 35 hectare pasune situata in comuna Tulca, sat Tulca , destinate activitatii de construire de sere si de productie aferenta acestora , precum si actul aditional la contractul de concesiune susmentionat, incheiat in data de 24 .02.2014,
- Nerespectarea clauzelor contractuale in ceea ce ce priveste durata de executie a investitiei ;
- Prevederile cap. IV din caietul de sarcini privind concesionarea unor parcele din perimetru pasunii comunale Tulca, respectiv "concesionarul este obligat, prin clauza compromisorie inscrisa in contract sa faca investitiї si amenajari corespunzatoare ofertei depuse, astfel incat in termen de maximum 24(douazecisipatru) luni de la semnarea contractului de concesiune sa se realizeze investitia propusa in contractul de concesiune.

Nerealizarea acestei obligatii in termenul prevazut si in conformitate cu POT (planul de ocupare a terenului) la care s-a angajat duce la aplicarea urmatoarelor sanctiuni :

In situatia nerealizarii investitiei in termenul de 24 de luni de la data semnarii contractului de concesiune :

-anularea contractului de concesionare, plata unor daune reprezentand 10% din valoarea investitiei asumate prin scrisoarea de interes si aducerea terenului la starea initiala din momentul semnarii contractului de concesiune.

In temeiul art. 129, lit."c", art. 139 alin.(1) si ale art. 196 alin.(1) lit. "a" din ordonanta de urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare,

Judetul Bihor
Comuna Tulca
Com. Tulca, nr. 231, jud. Bihor, cod 417600
Tel/fax: 0259-314894; 0259-314896
e-mail: secretar@primaria.tulca.ro
Consiliul Local al Comunei Tulca,



CONFORM CU
ORIGINALUL

HOTARASTE:

Art.1. Aprobarea rezilierii contractului de concesiune nr. 2876 din data de 3 decembrie 2012 incheiat cu S.C AGRO KARAS S.R.L. si a actului aditional la contractul de concesiune susmentionat, incheiat in data de 24.02.2014, avand ca obiect concesionarea suprafetei de 35 hectare pasune situata in comuna Tulca, sat Tulca, destinate activitatii de constructie de sere si de productie aferenta acestora. Contractul se rezilieaza datorita faptului ca nu a fost realizata obligatia prevazuta in cap. IV din caietul de sarcini privind concesionarea unor parcele din perimetru pasunii comunale Tulca, respectiv "concessionarul este obligat, prin clauza compromisorie inscrisa in contract sa faca investitii si amenajari corespunzatoare ofertei depuse, astfel incat in termen de maximum 24(douazecisipatr) luni de la semnarea contractului de concesiune sa se realizeze investitia propusa in contractul de concesiune, adica data de 03.12.2014.

Art.2. In situatia nerealizarii investitiei in termenul de 24 de luni de la data semnarii contractului de concesiune , se va proceda la urmatoarele :

- Anularea contractului de concesionare, solicitarea de piata de daune reprezentand 10% din valoarea investitiei asumate prin scrisoarea de interes ;
- Aducerea terenului la starea initiala din momentul semnarii contractului de concesiune .

Art.3. Cu ducerea la indeplinire a prezentei hotarari se incredinteaza primarul comunei Tulca, dl. Avramut Daniel.

Art.4. Prezenta hotarare se comunică cu:

- Instituția Prefectului Județului Bihor;
- Primarul comunei Tulca;
- compartiment financiar contabil;
- dosar special,
- se va afisa.

PRESEDINTE DE SEDINTA,
CIULA CORNEL

SECRETAR GENERAL DELEGAT
COTRAU MARIUS

Nr. 13 /22.01.2021

Adoptata azi 22 ianuarie 2021
cu 8 voturi pentru din 10
consilieri prezenti si 2 abtineri
din totalul de 11 consilieri alesi



R OMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA TULCA
PRIMAR

PROIECT DE HOTARARE

privind rezilierea contractului de concesiune nr. 2876 din data de 3 decembrie 2012 incheiat cu
S.C AGRO KARAS S.R.L.

Avand în vedere :

- Hotararea Consiliului Local al Comunei Tulca, nr. 25/2012 ;
- Contractul de concesiune nr. 2876 din data de 3 decembrie 2012 incheiat între, Primaria Tulca, comuna Tulca și S.C. Agro Karas S.R.L., având ca obiect concesionarea suprafeței de 35 hectare pasune situată în comuna Tulca, sat Tulca, destinate activității de construire de sere și de producție aferentă acestora, precum și actul adițional la contractul de concesiune susmentionat, incheiat în data de 24.02.2014,
- Nerespectarea clauzelor contractuale în ceea ce privește durata de executie a investiției ;
- Prevederile cap. IV din caietul de sarcini privind concesionarea unor parcele din perimetru pasunii comunale Tulca, respectiv "concessionarul este obligat, prin clauza compromisorie inscrisa in contract sa face investitii si amenajari corespunzatoare ofertei depuse, astfel incat in termen de maximum 24(douazeci și patru) luni de la semnarea contractului de concesiune sa se realizeze investitia propusa in contractul de concesiune.";

Nerealizarea acestei obligații în termenul prevazut și în conformitate cu POT(Planul de ocupare a terenului) la care s-a angajat duce la aplicarea urmatoarelor sancțiuni :
In situația nerealizării investiției în termenul de 24 de luni de la data semnării contractului de concesiune :

-anularea contractului de concesionare, plata unor daune reprezentand 10% din valoarea investitiei asumate prin scrisoarea de interes si aducerea terenului la starea initiala din momentul semnarii contractului de concesiune.

In temeiul art. 129, lit."c", art. 139 alin.(1) si ale art. 196 alin.(1) lit. "a" din ordonanta de urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Primarul Comunei Tulca,

Propune Consiliului Local al Comunei Tulca, adoptarea prezentului proiect de hotărare după cum urmează:

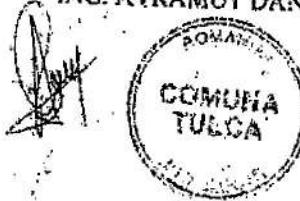
Art.1. Aprobarea rezilierii contractului de concesiune nr. 2876 din data de 3 decembrie 2012 încheiat cu S.C AGRO KARAS S.R.L. și a actului aditional la contractul de concesiune susmentionat, încheiat în data de 24.02.2014, având ca obiect concesionarea suprafeței de 35 hectare pasune situată în comuna Tulca, sat Tulca, destinate activitatii de construire de sere și de producție aferentă acestora. Contractul se rezilică datorită faptului că nu a fost realizată obligația prevăzută în cap. IV din caietul de sarcini privind concesionarea unor parcele din perimetru pasunii comunale Tulca, respectiv "concesionarul este obligat, prin clauza compromisorie inscrisa in contract sa faca investitii si amenajari corespunzatoare ofertei depuse, astfel incat in termen de maximum 24(douazeci patru) luni de la semnarea contractului de concesiune sa se realizeze investitia propusa in contractul de concesiune, adica data de 03.12.2014.

Art.2. În situația nerealizării investiției în termenul de 24 de luni de la data semnării contractului de concesiune, se va proceda la următoarele :

- Anularea contractului de concesionare, solicitarea de plată de daune reprezentand 10% din valoarea investitiei asumate prin scrisoarea de interes ;
- Aducerea terenului la starea initiala din momentul semnarii contractului de concesiune .

Art.3. Cu ducetea la îndeplinire a prezentei hotărari se încredințează primarul comunei Tulca, dl. Avramut Daniel.

PRIMAR,
ING. AVRAMUT DANIEL



COMUNA TULCA

Loc. Tulca, nr. 231, Jud. Bihor

Telefon / fax: 0259.314.894 / 0259.314.896

E-mail: urbanism@primaria.tulca.ro

Nr. 782 din 10.03.2021

Către: SC Agro Karas SRL, reprezentant Boutros Moussa Auza Khairallah
Tulca, nr. 301/F

Având în vedere de plângerea dvs. prealabilă împotriva Hotărârii Consiliului local nr. 13/22.01.2021, înregistrată la Primăria comunei Tulca sub nr. 782/09.02.2021, în vederea formulării unui răspuns, prin prezenta vă notificăm necesitatea completării documentelor depuse de dvs. cu actul adițional semnat în data de 16.09.2020 la care faceți menține în plângerea dvs. prealabilă. Vă rugăm să prezentați actul adițional solicitat prin prezenta în copie conformă cu originalul.

Cu stimă,

PRIMAR,
ing. Averămuț Daniel

SECRETAR GENERAL DELEGAT,
Cotrău Marius



Comuna Tulca
Loc.Tulca, nr. 231, Bihor
Tel. / fax : 0259-314894; 0259-314896
E-mail: secretariat@primaria.tulca.ro

Nr. 482 din 15.03.2021

VIZAT

Primar

Ing. Daniel AVRAMUȚ



Către

AGRO KARAS SRL

Subscrisa UAT TULCA, cu sediul în Com. Tulca nr. 231, reprezentată prin Primar Avramuț Daniel, formulăm și comunicăm prezentul

RĂSPUNS

la plângerea prealabilă formulată de Dvs. împotriva HCL 13/22.01.2021 prin care s-a hotărât aprobatarea reziliierii contractului de concesiune 2876/2012, respectiv s-a aprobat să se procedeze la anularea contractului de concesiune, solicitarea de daune de la concedent și aducerea terenului la starea inițială din momentul concesiunii.

Cât privește invocarea în plângerea prealabilă a dispozițiilor OUG 54/2006, ținem să vă reamintim că acest text normativ vizează concesionarea bunurilor proprietate publică, iar terenul concesionat de Dvs. este proprietatea privată a UAT Tulca.

În altă ordine de idei, actul administrativ – Hotărârea de Consiliu Local – este temeinic motivat, prezentând pe larg argumentele pe care a fost fundamentată propunerea de reziliere a contractului încheiat cu Dvs.

Nu ați adus argumente în sensul nelegalității actului administrativ, nu ați motivat în ce sens Dvs. susțineți că ați respectat contractul semnat, singurul argument fiind acela că nu există temei contractual pentru rezilierea contractului.

Or, ținem să precizăm că Dvs. ați semnat contractul de concesiune 2876/2012 și actul adițional la acesta, confirmând prin semnarea contractului că aveți cunoștință de clauzele caietului de sarcini pe baza căruia v-a fost acordată concesiunea și că veți respecta întocmai clauzele acestuia.

Comuna Tulca
Loc.Tulca, nr. 231, Bihor
Tel. / fax : 0259-314894; 0259-314896
E-mail: secretariat@primaria.tulca.ro

Nu ați respectat obligațiile asumate în termenul stabilit de noi.

Au trecut 8 ani de la contractare fără a finaliza investiția asumată.

În aceste condiții, în mod absolut legal și temeinic, CL Tulca a procedat la adoptarea HCL 13/2021.

Cât privește susținerea Dvs. că „rezilierea unilaterală este inadmisibilă, nefiind prevăzută în contract”, aşa cum rezultă și din conținutul actului adoptat, s-a hotărât „*aprobarea reziliierii contractului de concesiune 2876/2012, respectiv s-a aprobat să se procedeze la anularea contractului de concesiune*”. Nu s-a discutat despre „reziliere unilaterală”.

Referirile Dvs. la art. 550 Cod civil este cu totul scoasă din context, fiind evident atât ceea ce rezultă din caietul de sarcini și nerespectarea acestor obligații, dar și faptul că părțile nu au avut în vedere conținutul art. 550 Cod Civil la redactarea caietului de sarcini.

Nu în ultimul rând, din punctul nostru de vedere nu a existat și nu a fost semnat nici un act care să proroge îndeplinirea sarcinilor asumate de Dvs. prin contract, respectiv un act adițional semnat care să proroge îndeplinirea obligației de investiții ce v-ați asumat-o. Dispozițiile Cap. IV din Caietul de sarcini sunt clare, iar Dvs. nu le-ați respectat.

Față de cele de mai sus, se respinge plângerea prealabilă formulată.

Împotriva actului administrativ aveți posibilitatea de a formula căile de atac legale, conform Legii 554/2004 a Contenciosului Administrativ.

Prezentul răspuns este emis în baza art. 7 din Legea 554/2004.

Tulca, 15.03.2021

Secretar General Delegat

Marius COȚRĂU

COMUNA TULCA

CIF 5149128

Loc. Tulca, nr. 231, cod poștal 417600, Jud. Bihor

Telefon / fax: 0259.314.894 / 0259.314.896

Website: www.primariatulca.bihor.ro

E-mail: secretariat@primaria.tulca.ro; urbanism@primaria.tulca.ro

Nr. 986 din 24.03.2021.

SOMATIE

Către: SC Agro Karas SRL, reprezentant Boutros Moussa Auza Khairallah
Tulca, nr. 301/F

Revenim la adresa noastră nr. R648/25.02.2021, comunicată prin Poșta Română cu confirmare de primire din 03.02.2021, prin care ați fost somat că aveți la dispoziție 15 zile de la data comunicării (adică de la data de 03.02.2021) pentru a aduce terenul, aflat în proprietatea publică a comunei Tulca (și anume DE532 și șanțul adiacent, înscrise în CF 61273, respectiv 61104 Tulca) la starea inițială.

Astfel, până la data de 18.03.2021, trebuia să realizezi lucrările de eliberare a drumului de exploatație DE532 și să destupați șanțul adiacent acestui drum.

Conform verificărilor realizate de instituția noastră și a măsurătorilor topografice, gardul realizat de dvs. și platforma betonată depășesc limita proprietății dvs. private cu aproximativ 1,90m peste domeniul public, iar lucrările au fost realizate fără autorizație de construire.

În urma vizitei in-situ din data de 23.03.2021, reprezentantul Primăriei comunei Tulca a constatat că nu ați respectat termenul stabilit de aducere a terenului la starea inițială prin adresa R648/25.02.2021.

Vă reamintim că, în conformitate cu prevederile art. 33 din Legea 50/1991, republicată, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, autoritatea administrației publice locale are dreptul de a desființa lucrările neautorizate situate pe domeniul public, pe cheltuiala contravenientului, nefiind necesare nici emiterea unei autorizații de desființare și nici sesizarea instanțelor judecătoarești.

În consecință, prin prezenta vă somăm că până în data de 29.03.2021 aveți obligația de a aduce terenul la starea inițială (prin desființarea gardului și a platformei betonate ce se suprapun peste domeniul public și prin desfundarea șanțului blocat); în data de 29.03.2021, administrația publică locală va proceda la desființarea construcțiilor realizate nelegal pe domeniul public, din oficiu, pe cheltuiala dvs.

Cu stimă,

PRIMAR,
ing. Avramuț Daniel

SECRETAR GENERAL DELEGAT,
Cotrau Marius



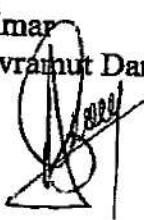
Judetul Bihor
Consiliul Local al Comunei Tulca
Com. Tulca, nr. 231, jud. Bihor, cod 417600
CUI 5149128
Tel/fax: 0259-314894; 0259-314896
e-mail: secretar@primaria.tulca.ro
web-site : www.primariatulca.bihor.ro

Nr. 1115/31.03.2021

CATRE
SC AGRO KARAS SRL

Prin prezenta invitam administratorul societatii SC Agro Karas SRL,
in data de 02.04.2021 orele 10.00, la sediul institutiei noastre, ~~in vederea semnarii rezilierii contractului de concesiune nr 2876/03.12.2012.~~

Primar
Ing Avramut Daniel



Secretar general delegat
Cotrau Manus

