

Nr. 25439 din 26.09.2023  
Serviciul Patrimoniu

### Punct de vedere

**Problema supusă atenției: solicitarea venită din partea S.C. Cozonac Domnesc S.R.L. privind încetarea procedurii demarată de către Municipiul Botoșani în vederea preluării imobilului Cinematograf „Luceafărul” :**

- Pentru a putea fi cumpărat de către S.C. Cozonac Domnesc S.R.L. , imobilul Cinematograf „Luceafărul” ar trebui să figureze pe o listă cuprinzând activele disponibile ale Regiei autonome a distribuției și exploatarei filmelor RomâniaFilm, care să fie transmisă la camerele de comerț și industrie județene și a municipiului București, la organizațiile patronale, asociațiile profesionale prin autoritatea administrației publice centrale cu atribuții în domeniul întreprinderilor mici și mijlocii și care să fie afișată la sediile camerelor de comerț și industrie județene și a municipiului București, ale organizațiilor patronale și asociațiilor profesionale, precum și pe pagina de Internet a acestora, în conformitate cu dispozițiile art. 13 alin. (4) și (5) din Legea nr 346/2004 din 14 iulie 2004 privind stimularea înființării și dezvoltării întreprinderilor mici și mijlocii;

- Chiar și în condițiile în care acest activ, Cinematograf „Luceafărul” figurează pe o astfel de listă, acesta poate fi retras de pe lista cu active disponibile, în condițiile art. 13 alin. (7) lit. c) din Legea nr 346/2004 din 14 iulie 2004 privind stimularea înființării și dezvoltării întreprinderilor mici și mijlocii, care stipulează că „activele pot fi retrase de pe lista cu active disponibile, cu excepția situațiilor în care au fost depășite termenele prevăzute la art. 12 alin. (1) lit. e) și alin. (2), în oricare dintre următoarele cazuri: c) declanșarea procedurii reorganizării judiciare și falimentului”, în acest caz Regia autonomă a distribuției și exploatarei filmelor RomâniaFilm este în reorganizare judiciară din anul 2020.

- Mai mult considerăm că imobilul Cinematograf „Luceafărul” nu face parte din categoria activelor care pot fi supuse vânzării în baza Legii nr 346/2004 din 14 iulie 2004 privind stimularea înființării și dezvoltării întreprinderilor mici și mijlocii, respectiv prin active se înțelege unități de producție, subunități, secții, spații comerciale, spații de cazare ori alte bunuri de același gen din patrimoniul unei regii autonome, societăți/companii naționale, precum și al unei societăți comerciale cu capital majoritar de stat, ce pot fi organizate să funcționeze independent.

- De asemenea considerăm că în cazul activelor R.A.D.E.F. „România Film”, legea specială care reglementează situația bunurilor aparținând domeniului privat al statului și din administrarea R.A.D.E.F. "România-Film" este Legea nr. 303 din 3 decembrie 2008 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 7/2008 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 39/2005 privind cinematografia, precum și pentru modificarea Legii nr. 328/2006 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 39/2005 privind cinematografia, Legea nr. 346/2004 privind stimularea înființării și dezvoltării întreprinderilor mici și mijlocii fiind de aplicare generală, care reglementează accesul întreprinderilor mici și mijlocii la activele disponibile ale regiilor autonome, societăților/companiilor naționale și societăților comerciale cu capital majoritar de stat;

- În ceea ce privește investițiile majore realizate în acest spațiu de către S.C. Cozonac Domnesc S.R.L., valoarea acestora va rezulta în urma realizării raportului de evaluare, întrucât raportul de evaluare ce urmează a fi întocmit are în vedere valoarea bunului la momentul realizării raportului de evaluare, această evaluare cuprinzând și valoarea investițiilor realizate de către S.C. Cozonac Domnesc S.R.L.. Prin îmbunătățiri (investiții) în sensul legii, se înțeleg cheltuielile



necesare și utile încorporate sau aduse spațiului, care au sporit valoarea fondului locativ și care au fost suportate exclusiv de chiriaș. Valoarea îmbunătățirilor se stabilește pe bază de expertiză, prin scăderea din valoarea actualizată a cheltuielilor, a gradului de uzură a îmbunătățirilor, în raport de durata de viață normală a acestora, care se suportă de chiriaș. Cât privește lucrările sau îmbunătățirile cu caracter voluptoriu, care nu se includ în cheltuielile necesare și utile, locatorul poate cere chiriașului desființarea lor la încetarea contractului de închiriere sau poate să le păstreze, plătiind contravaloarea lor. De asemenea, trebuie avute în vedere dispozițiile art. 1823 Cod Civil, respectiv dacă îmbunătățirile aduse imobilului au fost făcute cu acordul R.A.D.E.F. "România-Film" sau fără acordul acesteia,

„ (1) Locatorul are dreptul de a păstra lucrările adăugate și autonome efectuate asupra bunului pe durata locațiunii și nu poate fi obligat la despăgubiri decât dacă locatarul a efectuat lucrările cu acordul prealabil al locatorului.

(2) Dacă lucrările au fost efectuate fără acordul prealabil al locatorului, acesta poate alege să ceară locatarului aducerea bunului în starea inițială, precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă ar fi cauzată bunului de către locatar.

(3) În cazul în care nu a avut acordul prealabil al locatorului, locatarul nu poate invoca, în niciun caz, dreptul de retenție.”

**Șef Serviciu Patrimoniu**  
**Consilier juridic**  
**Gherase Iulius Sebastian**