

23

ROMANIA
JUDETUL BOTOSANI
MUNICIPIUL BOTOSANI
CONSILIUL LOCAL

Consiliul Local al
Municipiului Botoșani
PROIECT DE HOTĂRÂRE
nr. 501 din 20.10.2023

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind inițierea demersurilor în vederea preluării Cinematografului „Luceafărul” în domeniul public al Municipiului Botoșani

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI

analizând propunerea domnului Primar Cosmin Ionuț Andrei privind aprobarea inițierii demersurilor în vederea preluării Cinematografului „Luceafărul” (construcție și teren) din domeniul privat al statului și administrarea R.A.D.E.F. „România-Film” în domeniul public al Municipiului Botoșani și administrarea Consiliului local al Municipiului Botoșani,

văzând adresa Regiei Autonome a distribuției și exploatarei filmelor „România-Film” înregistrată sub nr. 21406 din 07.08.2023,

văzând raportul de specialitate comun al Serviciului Patrimoniu și Direcției economice, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Botoșani,

în baza dispozițiilor art. 129 alin. (2) lit. c) coroborat cu art. 286 alin. (1) și (4) din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și prevederile art. IV din Legea nr. 101/2023 pentru completarea Ordonanței Guvernului nr. 39/2005 privind cinematografia și pentru reglementarea unor măsuri privind sălile și grădinile de spectacol cinematografic,

în temeiul prevederilor art. 196 alin. (1) lit. a) coroborate cu prevederile art. 139 alin. (2), art. 139 alin. (3) lit. g) și art. 240 alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă inițierea demersurilor în vederea preluării Cinematografului „Luceafărul” (construcție și teren) situat în Municipiul Botoșani, str. 1 Decembrie, nr. 89, județul Botoșani, identificat la poziția nr. 48 din Anexa 4 - „Imobile a căror preluare se realizează prin achitarea contravalorii de către unitatea administrativ-teritorială” din Legea nr. 101/2023 din 13 aprilie 2023 pentru completarea Ordonanței Guvernului nr. 39/2005 privind cinematografia și pentru reglementarea unor măsuri privind sălile și grădinile de spectacol cinematografic din domeniul privat al statului și administrarea R.A.D.E.F. „România-Film” în domeniul public al Municipiului Botoșani și administrarea Consiliului local al Municipiului Botoșani.

Art. 2. Se aprobă achiziția, în condițiile legii, a serviciilor specializate de evaluare de către un evaluator autorizat ANEVAR pentru stabilirea prețului de piață al Cinematografului „Luceafărul” (construcție și teren), raport care va fi supus analizei și deliberării Consiliului Local al municipiului Botoșani în vederea aprobării achitării valorii rezultate către R.A.D.E.F. „România-Film” .

Art. 3. Primarul municipiului Botoșani, prin Serviciul Patrimoniu, Direcția Economică și celelalte servicii ale aparatului de specialitate, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Inițiator,
Primar,
Cosmin Ionuț Andrei**

**Avizat pentru legalitate,
Secretar general,
Oana Gina Chițanu**

Nr. INT 7887 din 20.10.2023

Aprobat,

Primar

Cosmin Ionuț Andrei

Referat de aprobare

la proiectul de hotărâre privind inițierea demersurilor în vederea preluării Cinematografului „Lucefărul” în domeniul public al Municipiului Botoșani

Având în vedere proiectul de hotărâre privind inițierea demersurilor în vederea preluării Cinematografului „Lucefărul” în domeniul public al Municipiului Botoșani și raportul de specialitate întocmit de Serviciul Patrimoniu, vă rugăm să aprobați supunerea spre dezbatere și aprobare în ședința Consiliului Local al Municipiului Botoșani a proiectului de hotărâre în forma prezentată

Întocmit,

Șef Serviciu Patrimoniu
Gherase Iulius Sebastian



Primăria
Municipiului
Botoșani

România
Județul Botoșani
Municipiul Botoșani

CF: 3372882

Nr. INT 7887 din 20.10.2023

Serviciul Patrimoniu

Aprobat,
Primar,
Cosmin Ionuț Andrei

R A P O R T D E S P E C I A L I T A T E

la proiectul de hotărâre privind inițierea demersurilor în vederea preluării Cinematografului „Luceafărul” în domeniul public al Municipiului Botoșani

Proiectul de hotărâre supus atenției Consiliului local propune aprobarea inițierea demersurilor în vederea preluării Cinematografului „Luceafărul” în domeniul public al Municipiului Botoșani.

Cinematografului „Luceafărul” (construcție și teren) este situat în Municipiul Botoșani, str. 1 Decembrie, nr. 89, județul Botoșani și este identificat la poziția nr. 48 din Anexa 4 - „Imobile a căror preluare se realizează prin achitarea contravalorii de către unitatea administrativ-teritorială” din Legea nr. 101/2023 din 13 aprilie 2023 pentru completarea Ordonanței Guvernului nr. 39/2005 privind cinematografia și pentru reglementarea unor măsuri privind sălile și grădinile de spectacol cinematografic.

Pentru a putea fi operabilă această preluare din domeniul privat al statului și administrarea R.A.D.E.F. <<România-Film>>, Municipiul Botoșani trebuie să achite contravaloarea acestui imobil compus din construcție și teren, valoare ce va rezulta dintr-un raport de evaluare efectuat de către un evaluator autorizat ANEVAR, contractat de către Municipiul Botoșani prin achiziție publică efectuată în condițiile legii.

Cinematografului „Luceafărul” (construcție și teren) situat în Municipiul Botoșani, str. 1 Decembrie, nr. 89, județul Botoșani, identificat la poziția nr. 48 din Anexa 4 - „Imobile a căror preluare se realizează prin achitarea contravalorii de către unitatea administrativ-teritorială” din Legea nr. 101/2023 din 13 aprilie 2023 pentru completarea Ordonanței Guvernului nr. 39/2005 privind cinematografia și pentru reglementarea unor măsuri privind sălile și grădinile de spectacol cinematografic.

În cazul în care, Municipiul Botoșani nu își exercită dreptul de a prelua în proprietate acest imobil, atunci acest imobil se transmite prin hotărâre de Guvern în proprietatea publică a județului conform art. IV alin. (18) din Legea nr. 101/2023 și nicidecum nu poate fi cumpărat de către S.C. Cozonac Domnesc S.R.L., în calitate de chiriaș, uzitând de procedura reglementată de Legea nr. 346/2004 privind stimularea înființării și dezvoltării întreprinderilor mici și mijlocii.

Proiectul de hotărâre a fost elaborat în conformitate cu următoarele prevederi legale:

- **Legea nr. 101/2023 din 13 aprilie 2023 pentru completarea Ordonanței Guvernului nr. 39/2005 privind cinematografia și pentru reglementarea unor măsuri privind sălile și grădinile de spectacol cinematografic**

Art. IV

(1) La data intrării în vigoare a prezentei legi, sălile și grădinile de spectacol cinematografic care au trecut din domeniul privat al statului și din administrarea R.A.D.E.F. "România-Film", împreună cu terenurile și bunurile mobile aferente, în domeniul public al unităților administrativ-teritoriale locale, comunale, orașenești, municipale, după caz, și în administrarea consiliilor locale respective, conform prevederilor art. II pct. 1 din Legea nr. 328/2006 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 39/2005 privind cinematografia, cu modificările și completările ulterioare, care nu au fost preluate și/sau cu privire la care nu au fost îndeplinite

formalitățile de predare-primire constând în încheierea protocolului de predare-primire sau, după caz, de adoptare a hotărârii de consiliu local al comunei/orașului/municipiului, sunt prevăzute în anexa nr. 3 și anexa nr. 4.

(2) Etapele procedurale necesare preluării de către autoritățile administrației publice locale a sălilor și grădinilor de spectacol cinematografic prevăzute în anexa nr. 3 și anexa nr. 4 sunt următoarele:

a) notificarea R.A.D.E.F. "România-Film", în termen de cel mult 30 de zile lucrătoare de la data intrării în vigoare a prezentei legi, cu privire la intenția de a prelua imobilul respectiv;

b) transmiterea de către R.A.D.E.F. "România-Film", în termen de cel mult 30 de zile lucrătoare de la primirea comunicării potrivit lit. a), a următoarelor informații cu privire la imobilul solicitat, fără ca enumerarea să fie limitativă:

(i) activul și pasivul;

(ii) numărul de salariați;

(iii) bunurile mobile aflate în inventar;

(iv) investițiile realizate de către și/sau în beneficiul R.A.D.E.F. "România-Film" între data intrării în vigoare a prevederilor art. II din Legea nr. 328/2006 și data notificării potrivit dispozițiilor lit. a) și, după caz, documentațiile tehnice necesare efectuării expertizelor;

c) notificarea R.A.D.E.F. "România-Film" de către autoritatea administrației publice locale, în termen de cel mult 30 de zile lucrătoare de la data primirii informațiilor prevăzute la lit. b), cu privire la:

(i) manifestarea de voință privind încheierea protocolului de predare-primire a imobilului care face obiectul solicitării, în condițiile acoperirii cheltuielilor studiilor sau expertizelor prealabile, după caz, ulterior emiterii unei hotărâri de consiliu local al comunei/orașului/municipiului în acest scop;

(ii) renunțarea motivată la preluarea imobilului care a făcut obiectul notificării prevăzute la lit. a), după caz;

d) întocmirea de către R.A.D.E.F. "România-Film" a protocolului de predare-primire și transmiterea acestuia, în termen de 30 de zile lucrătoare de la primirea notificării de la lit. c) pct. (i), către unitatea administrativ-teritorială în vederea semnării;

e) adoptarea de către autoritatea administrației publice locale a hotărârii privind încheierea protocolului prevăzut la lit. d), în termen de cel mult 20 de zile lucrătoare de la data primirii acestuia de la R.A.D.E.F. "România-Film";

f) încheierea și punerea în aplicare a protocolului de predare-primire, în termen de cel mult 30 de zile lucrătoare de la data adoptării hotărârii consiliului local al comunei/orașului/municipiului prevăzute la lit. e).

(3) În cazul sălilor și grădinilor de spectacol cinematografic prevăzute în anexa nr. 4, dispozițiile alin. (2) se completează cu etapele procedurale necesare evaluării imobilului în cauză, în vederea achitării contravalorii acestuia de către unitatea administrativ-teritorială interesată.

(4) Procedura prevăzută la alin. (2) se aplică și în cazul acelor săli și grădini de spectacol cinematografic, prevăzute în anexa nr. 3 și anexa nr. 4, care au fost preluate de autoritățile administrației publice locale fără adoptarea unei hotărâri de consiliu local al comunei/orașului/municipiului și/sau încheierea protocolului de predare-primire cu R.A.D.E.F. "România-Film".

(5) R.A.D.E.F. "România-Film" va informa Ministerul Culturii cu privire la schimbarea situației juridice a imobilelor aflate în posesia sa, respectiv cu privire la toate imobilele predate autorităților administrației publice locale, pe baza protocoalelor de predare-primire, în termen de cel mult 30 de zile de la producerea evenimentului, respectiv de la semnarea protocolului de predare-primire.

(6) Preluarea sălilor și grădinilor de spectacol cinematografic de către autoritățile administrației publice locale se realizează cu respectarea condițiilor prevăzute la art. II pct. 2 - 4 din Legea nr. 328/2006, cu modificările și completările ulterioare, și cu achitarea contravalorii investițiilor realizate de către și/sau în beneficiul R.A.D.E.F. "România-Film" între data intrării în vigoare a prevederilor art. II din Legea nr. 328/2006 și data notificării, potrivit dispozițiilor alin. (2) lit. a).

(7) În considerarea strategiei proprii de dezvoltare locală, autoritățile administrației publice locale primitoare au obligația de a stabili, în condițiile legii, destinația, investițiile necesare, modul de exploatare și, după caz, obiectivele și regulile de funcționare a instituției publice care asigură exploatarea bunului imobil preluat cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (2), ținând cont de situația bunului imobil, constatată la data semnării protocolului de predare-primire, care poate fi:

- a) în funcție de starea de folosință:
- (i) bunuri imobile aflate în folosință, cu destinație de cinematograf sau altă destinație culturală/artistică sau, după caz, cu destinație economică/comercială;
 - (ii) bunuri imobile aflate în conservare/scoase din uz;
- b) în funcție de investițiile efectuate în cazul imobilelor prevăzute la lit. a) pct. (i):
- (i) bunuri imobile cu investiții publice/private finalizate și amortizate;
 - (ii) bunuri imobile cu investiții publice/private în executare sau aflate în perioada de amortizare.
- (8) Pentru realizarea investițiilor necesare în imobilul preluat, inclusiv reabilitare, dotare și/sau modernizare, după caz, fără ca enumerarea să fie limitativă, autoritățile administrației publice locale beneficiază de un termen de cel mult 6 ani, calculat de la data:
- a) ultimului act de punere în aplicare a protocolului de predare-primire a imobilului prevăzut la alin. (7) lit. a) și lit. b) pct. (i), fără a depăși 6 luni de la data încheierii acestuia sau de la data intrării în vigoare a prezentei legi, după caz, în situația protocolului încheiat înaintea acestei date;
 - b) încetării perioadei de amortizare a investiției sau, după caz, de la data acordării investitorului de despăgubiri de către autoritățile administrației publice locale, reprezentând contravaloarea investiției neamortizate.
- (9) În imobilul reabilitat în condițiile alin. (8) autoritățile administrației publice locale și/sau instituțiile publice care asigură exploatarea acestuia, după caz, sunt obligate să asigure condiții pentru desfășurarea de activități cultural-artistice, corespunzător prevederilor legale aplicabile, inclusiv difuzarea de:
- a) producții cinematografice realizate în condițiile Ordonanței Guvernului nr. 39/2005, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 328/2006, cu modificările și completările ulterioare;
 - b) producții autohtone de arhivă și producții cinematografice europene, după caz.
- (10) Obligațiile prevăzute în prezenta lege se mențin în sarcina autorităților administrației publice locale și/sau a instituțiilor publice care asigură exploatarea imobilului, după caz, pentru o perioadă de cel puțin 30 de ani, calculată de la darea în folosință a imobilului.
- (11) În situația în care imobilul preluat de autoritățile administrației publice locale în condițiile prezentei legi nu mai poate fi utilizat/reabilitat, acesta poate fi demolat și terenul aferent poate fi utilizat pentru realizarea unui alt obiectiv de interes public, conform hotărârii consiliului local al comunei/orașului/municipiului, cu respectarea termenelor și condițiilor prevăzute la alin. (7) - (10).
- (18) În situația neadoptării hotărârii la termenele și în condițiile prevăzute la alin. (2) lit. a), c) și e), prin hotărâre a Guvernului, imobilul se transferă în domeniul public al județului, cu respectarea dispozițiilor art. 294 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare.***

- **Art. II din Legea nr. 328/2006 din 14 iulie 2006 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 39/2005 privind cinematografia, astfel cum a fost modificat prin Legea nr. 303/2008 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,**

"ART. II*)

1. La data intrării în vigoare a prezentei legi, sălile și grădinile de spectacol cinematografic, prevăzute în anexa nr. I la Ordonanța Guvernului nr. 39/2005 privind cinematografia, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 328/2006, cu modificările și completările ulterioare, aflate în domeniul privat al statului și în administrarea Regiei Autonome de Distribuție și Exploatare a Filmelor <<România-Film>>, împreună cu terenurile și bunurile mobile aferente, trec în domeniul public al unităților administrativ-teritoriale locale, comunale, orașenești, municipale și al sectoarelor municipiului București, după caz, și în administrarea consiliilor locale respective.

2. Bunurile mobile aflate în inventarul sălilor și grădinilor de spectacol cinematografic trec în proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale locale și în administrarea consiliilor locale ale acestora.

3. Odată cu transferul imobilelor prevăzute la pct. 1, consiliile locale vor prelua de la Regia Autonomă de Distribuție și Exploatare a Filmelor <<România-Film>> personalul aferent, cu respectarea prevederilor Legii nr. 53/2003 - Codul muncii, cu modificările și completările ulterioare.

4. Odată cu transferul imobilelor prevăzute la pct. 1, consiliile locale respective vor prelua activul și pasivul aferente fiecărei săli sau grădini de spectacol cinematografic pe care o primesc în administrare.

- art. 129, alin. (2), lit. (c) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, Consiliul local exercită atribuții privind administrarea domeniului public și privat al municipiului;

art. 286, alin. (1) și (4) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

Art. 286

Domeniu public

(1) Domeniul public este alcătuit din bunurile prevăzute la art. 136 alin. (3) din Constituție, din cele stabilite în anexele nr. 2 - 4 și din orice alte bunuri care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public, și sunt dobândite de stat sau de unitățile administrativ-teritoriale prin unul dintre modurile prevăzute de lege.

(4) Domeniul public al comunei, al orașului sau al municipiului este alcătuit din bunurile prevăzute în anexa nr. 4, precum și din alte bunuri de uz sau de interes public local, declarate ca atare prin hotărâre a consiliului local, dacă nu sunt declarate prin lege ca fiind bunuri de uz sau de interes public național ori județean.

Anexa 4 - Lista cuprinzând unele bunuri care aparțin domeniului public al comunei, al orașului sau al municipiului

5. terenurile și clădirile în care își desfășoară activitatea consiliul local și primăria, precum și instituțiile publice de interes local, cum sunt: teatrele, bibliotecile, muzeele, spitalele, policlinicile și altele asemenea;

In ceea ce privește *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”* întrucât S.C. Cozonac Domnesc S.R.L. dorește să cumpere, în calitate de chiriaș imobilul Cinematograf „Luceafărul” 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, iar acest imobil are destinația de sală de spectacole. Faptul că acest imobil este folosit în prezent cu destinația de unitate de producție, acest fapt nu prezintă relevanță juridică, câtă vreme schimbarea destinației acestui imobil a fost realizată fără a deține o autorizație de construire.

De asemenea considerăm că în cazul activelor R.A.D.E.F. „România Film”, legea specială care reglementează situația bunurilor aparținând domeniul 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, bunuri care au o anumită destinație și care nu este aplicabilă și sălilor de spectacole(cinematografelor).

Cu privire la 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, plătind 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 locatarului.

(2) Dacă lucrările au fost efectuate fără acordul prealabil al locatarului, 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 locatarului, locatarul nu poate invoca, în niciun caz, dreptul de retenție.”

Având în vedere cele expuse, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, s-a întocmit prezentul raport de specialitate referitor la proiectul de hotărâre privind inițierea demersurilor în vederea preluării Cinematografului „Luceafărul” în domeniul public al Municipiului Botoșani

Intrucât sunt îndeplinite condițiile legale incidente în materie, propunem adoptarea proiectului de hotărâre în forma prezentată, respectiv privind inițierea demersurilor în vederea preluării Cinematografului „Luceafărul” în domeniul public al Municipiului Botoșani

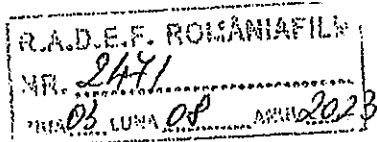
Director Economic,

Mirela Elena Gheorghiuță

Șef Serviciu Patrimoniu

Consilier Juridic,

Sebastian Julius Gherase



RomâniaFilm

MINISTERUL CULTURII

REGIA AUTONOMĂ A DISTRIBUȚIEI ȘI EXPLOATĂRII FILMELOR RomâniaFilm

În reorganizare judiciară/ in judicial reorganisation/ en redressement

Sediul social: **București, Șoseaua Străulești nr. 3-5, sector 1**

Tel.: 021 310 50 36 Email: secretariat@romaniafilm.ro Cod postal: 013332

Registrul Comerțului nr. J40/10995/1991 CUI RO 2351458

IBAN RO62 PIRB 4215 7795 8700 1000 FIRST Bank

PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOȘANI
Domnului Primar Cosmin Ionut Andrei

Ref. Notificare nr. 14513 / 23.05.2023

Distinse domnule Primar,

Subscrisa R.A.D.E.F. „RomâniaFilm”, cu sediul în București, Șos. Străulești nr. 3-5, Sector 1, București, înmatriculata la Oficiul Registrului Comerțului București sub nr. J40/10995/1991, având C.U.I. RO 235458, reprezentată prin administrator special Adrian Mironescu, față de notificarea având număr de înregistrare 14513 / 23.05.2023 și număr de înregistrare în cadrul regiei 2283/14.07.2023, transmisă recomandat prin poșta română cu data depunerii 06.07.2023, prin care va arătați interesul preluării în domeniul public al U.A.T. Botoșani și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Botoșani a salii de spectacol cinematografic Luceafarul (construcție + teren aferent) din Municipiul Botoșani, Județul Botoșani, str. Dobrogeanu Gherea nr. 3, conform prevederilor Legii nr. 101/2023 cu raportare la prevederile Legii nr. 303/2008 articol unic, punctul 8 pentru modificarea art. II din Legea nr. 328/2006, **ne exprimăm acordul inițierii procedurii de predare**. Se constată că trimiterea notificării conform datei stampilei poștei, s-a efectuat în termenul legal de 30 zile lucrătoare, conform art. IV din Legea nr. 101/2023, ținând seama de zilele libere, cele de sâmbătă legală și „puntea” acordată de Guvernul României prin hotărâre, data limită de trimitere a notificărilor fiind chiar data de 06.07.2023. Se observă că Sala de spectacol cinematografic Luceafarul figurează în Legea nr. 101/2023 în anexa 4 poziția tabelară nr. 48, urmând ca autopreluarea să fie făcută cu achitarea contravalorii acesteia, în urma evaluării pe care urmează a o efectua Primăria Botoșani pe speze proprii, cu un evaluator autorizat, în condițiile prevăzute de lege.

Mentionăm că, anexa I la O.G. nr. 39/2005 a fost abrogată de către noul normativ, dispozițiile Legii nr. 303/2008 articol unic, punctul 8 urmând să se completeze cu prevederile Legii nr. 101/2023 și anexele acesteia și să se aplice doar în măsura în care prevederile acesteia nu contravin Legii organice nr. 101/2023.

Aratăm următoarele:

- Valoarea contabilă a activului Cinematograf Luceafarul (valoare neactualizată) compus din clădire și teren este de 2507,52 lei iar cea a pasivului, astfel cum rezultă din evidența contabilă a regiei, este de 117.814,08 lei.

In masura in care debitele curente la taxele si impozitele locale aferente Cinematografului Luceafarul difera de situatia anexata, va rugam sa ne specificati prin notificare acest fapt cu acte in sustinere (copii ale deciziilor de impunere si orice alte inscrisuri utile);

- Aratam ca nu exista personal contractual care sa deserveasca Cinematograful Luceafarul si care sa fie preluat de catre U.A.T. Botosani prin transfer de la R.A.D.E.F. RomaniaFilm, in conditiile Codului Muncii si a Legii nr. 303/2008;

- Urmeaza ca, in urma unei analize amanuntite sa va informam daca exista investitii ale regiei si ale chiriasilor regiei in obiectivul ce face obiectul predarii.

- Aratam ca la data prezenta cinematograful face obiectul unui contract de inchiriere cu S.C. Cozonac Domneasc S.R.L. a carui valabilitate expira in cursul anului viitor

- Din evidentele contabile ale R.A.D.E.F. RomaniaFilm nu rezulta existenta unor active corporale mobilizate aflate in inventarul regiei, aferente Cinematografului Luceafarul, ativele coporale mobilizate apartinand chiriasului;

- Predarea activului Cinematograf Luceafarul catre U.A.T. Botosani se face in conditiile Legii nr. 101/2008, fiind necesara adoptarea unei hotarari de consiliu local din care sa rezulte vointa organului legislativ local de a prelua Cinematograful Luceafarul in domeniul public avand insa reprezentarea costului de piata al imobilului stabilita de expertul evaluator precum si alte costuri precum contravaloarea expertizei conform articol IV alin.2 lit c / i si alin. 3 din lege. *Va rugam prin prezenta ca, inainte de angajare a expertului evaluator sa ne comunicati in scris numele acestuia pentru a lua cunostinta si a ne exprima acordul, in conditiile in care dorim sa evitam posibile incompatibilitati legale.*

- U.A.T. Botosani urmeaza ca, in aplicarea art. IV alin.2 lit. b din Legea nr. 101/2023 sa notifice din nou R.A.D.E.F. RomaniaFilm in interiorul termenului legal, daca isi exprima acordul cu privire la obligatiile instituite de lege, in cadrul procedurii de preluare a activului, urmand ca regia sa se conformeze si sa elaboreze proiectul de protocol de predare- primire a activului.

De asemenea, in situatia renuntarii la preluarea imobilului datorita pretului, etc. va fi necesara emiterea unei noi notificari prin care sa ne informati asupra deciziei Dumneavoastra. In acest caz, regia detine obligatia initierii procedurii de predare a activului Consiliului Judetean Botosani iar in omisiunea acestuia de a accepta oferta, imobilul devine domeniul public al statului.

- Vazand prevederile Legii nr. 101/2023, art. IV cu raportare si completare la prevederile Legii nr. 303/2008 articol unic, punctul 8 pentru modificarea art. II /1-5 din Legea nr. 328/2006, odata cu predarea cinematografului Dacia, U.A.T. Botosani va accepta si pasivele aferente activului, si facem referire la cele care au ca izvor de drept taxe si impozite neachitate de catre regia la bugetul local al Municipiului Botosani

- Se constata din Buletinul Procedurilor de Insolventa faptul ca, U.A.T. Botosani este inscrisa in calitate de creditoare la masa credala a regiei in Dosarul nr. 10972/3/2016, dosar aflat pe rolul Tribunalului Bucuresti. Creanta U.A.T. Botosani impotriva R.A.D.E.F. RomaniaFilm este de 85.245,00 lei si reprezinta valoarea taxelor si impozitelor datorate de R.A.D.E.F. RomaniaFilm, bugetului local pentru activele Cinematograf Unirea (deja predat) si Cinematograf Luceafarul, inainte de anul 2018, data intrarii in insolventa a regiei. Creanta mentionata cu care U.A.T. Botosani s-a in scris la masa credala va fi inlaturata integral din tabelul creditorilor urmare

preluarii de catre primarie a intregului pasiv. Se ia act de faptul ca, printr-un protocol de predare- primire anterior, a fost predat Municipiului Botosani Cinematograful Unirea cu pasivul aferent acestuia, astfel incat datoria regiei fata de Municipiul Botosani va fi inlaturata integral din masa credala. Aceste creante ale U.A.T. Botosani vor fi scazute prin diligenta administratorului judiciar al regiei, conform prevederilor Legii nr. 85/2014, avand la baza protocoalele incheiate, prevederile Legii nr. 303/2008, articol unic, pct. 8 pentru modificarea art. II / 2-5 din Legea nr. 328/2006 cu raportare la prevederile art. IV alin. 6 din Legea nr. 101/2023. De asemenea, vor fi inlaturate din evidenta organului local de impunere Botosani toate creantele curente datorate de regie avand ca izvor de drept creante la bugetul local, intrucat si acestea reprezinta pasivul pe care regia il transmite U.A.T. Botosani, odata cu activul corporal imobilizat. La aceste sume, Municipiul Botosani urmeaza a prelua integral si eventuale debite datorate de regie la punctul de lucru Cinematograf Luceafarul, furnizorilor de utilitati. Spre acest final administratorul judiciar va inlatura de la masa credala si creantele prestatorilor de utilitati care au furnizat servicii la cinematografele preluate de catre primarie, urmand ca primaria sa se subroge in obligatiile R.A.D.E.F. RomaniaFilm pentru aceste debite.

In concluzie: va rugam sa dispuneti efectuarea expertizei de evaluare. *Sugeram sa stabiliti cu acest prilej si suprafata exacta a imobilului (interior si amprenta la sol cladire + teren), intrucat nu exista vreun act normativ in vigoare care sa prevada aceste aspecte (cu exceptia O.U.G. nr. 47/2011 + anexa 1/ poz.22, abrogat prin Legea nr. 105/2013. Abrogarea poarta evident asupra normativului cu ingerinta directa asupra situatiei sale juridice iar nu si asupra suprafetei activului stabilita prin hotarare de guvern, in mod orientativ putandu-se avea in vedere acesti parametri fizici).*

Urmeaza sa ne prezentati o noua notificare din care sa rezulte vointa Municipiului Botosani de a prelua Cinematograful Luceafarul avand deplina reprezentare a obligatiilor ce ii revin, conform legii.

Anexam prezentei :

Situatia activului si cea a pasivului pentru Cinematograf Luceafarul, astfel cum rezulta din evidenta regiei la data prezenta; Un set de inscrisuri detinut in arhiva veche a regiei in legatura cu Cinematograful Luceafarul;

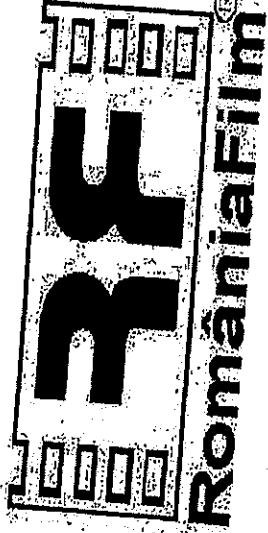
Raportat la aspectele sus prezentate, domnule Primar, va rugam sa desemnati o persoana de contact pentru o buna comunicare, din partea R.A.D.E.F. RomaniaFilm fiind desemnat domnul consilier juridic Samoil Adrian, mobil 0774584091.

Administrator Special
Adrian MIRONESCU



Biroul Financiar Contabilitate si Operatiuni Comerciale
Adriana ALEXANDRESCU

Serviciul juridic
A.Samoil



MINISTERUL CULTURII
REGIA AUTONOMA A DISTRIBUTIEI ȘI
EXPLOATĂRII FILMELOR ROMÂNIAFILM

In reorganizare judiciară/ in judicial reorganisation/ en redressement
 Sediul social: **București, Șoseaua Straulești nr. 3-5, sectorul 1**
 Tel: 021-310.80.38 Email: **secretariat@romaniafilm.ro** Cod postal: 013392
 Registrul Comerțului nr. J40/1996/1593/CLT/RO2351469
 IBAN RO52 2500 1215 4796 8700 1000 FIRST BANK

SITUAȚIA PRIVIND ACTIVUL ȘI PASIVUL PENTRU
CINEMATOGRAFUL - LUCEAFARUL BOTOSANI

NR. CRT.	ACTIVUL	Valoare	PASIVUL	VALOARE
1	CINEMATOGRAF LUCEAFARUL BOTOSANI	2.507,52	TAXE ȘI IMPOZITE LOCALE (INCLUSIV DATORIA DE LA MASA CREDALA DE 85.245 LEI)	117.814,08
	TOTAL GENERAL ACTIV	2.507,52	TOTAL GENERAL PASIV	117.814,08

ROMANIAFILM
 NR. 2460
 02.08.2023

ADMINISTRATOR SPECIAL
 MIRONESCU ADRIAN

01,08,2023

PASCU MARINEL
 DIRECTOR

SEF FINANCIAR CONTABILITATE
 ALEXANDRESCU ADRIANA

NOTIFICARE

Către


R.A.D.E.F. „România-Film”

Cu sediul în Municipiul București, sect. 1, str. Sos. Straulești nr. 3-5

Având în vedere prevederile Legii nr. 101/2023 din 13 aprilie 2023 pentru completarea Ordonanței Guvernului nr. 39/2005 privind cinematografia și pentru reglementarea unor măsuri privind sălile și grădinile de spectacol cinematografic, prin prezenta vă notificăm intenția U.A.T. Municipiul Botoșani de preluare a imobilului Cinematograf „Luceafărul” prevăzut în Anexa nr. 4 poziția 48 situat în Municipiul Botoșani în conformitate cu prevederile art. IV alin.2 lit.a) din legea mai sus amintită.

**Primar,
Cosmin Ionuț Andrei**

**Secretar general,
Oana Gina Georgescu**

	Persoana	Funcția	Structura	Data	Semnătura
Șef Serviciu Patrimoniu	Gherase Iulius Sebastian	Consilier juridic	Serviciu Patrimoniu		

T.F. PCT.

17

BAROUL BOTOȘANI

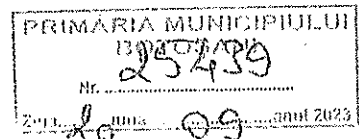
CABINET INDIVIDUAL DE AVOCATURĂ "MONICA SALEH-ALI"

Sediul: Botoșani, Aleea Maxim Gorki nr.19, sc. B, ap.3

Telefon: 0742.064.998

Email: monicasalehali@yahoo.com

19.09.2023



Către:

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI

În atenția Serviciului Patrimoniu al Municipiului Botoșani-

DOMNULE PRIMAR,

Subscrisa, S.C. COZONAC DOMNESC S.R.L., cu sediul în Sat Stăuceni nr.334, Com. Stăuceni, jud. Botoșani, nr. înregistrare la O.R.C. J 07/267/2014, cod unic de înregistrare 33478355, reprezentată legal prin administrator Mateiuc Mariana-Gabriela, telefon +40 741 341 576, cu domiciliul procesual ales în Mun. Botoșani, str. 1 Decembrie nr.89,

în calitate de chiriaș al activului numit Cinematograful "Luceafărul" situat în Mun. Botoșani, str. 1 Decembrie nr.89, în baza Contractului de închiriere încheiat cu R.A.D.E.F. "România Film", cu sediul în București, Șos. Străulești nr.3-5, Sector 1, înmatriculată la O.R.C. București sub nr.J40/10995/1991, activ menționat la pct.48 din Anexa nr.4 din Legea 101/2023, compus din construcție și teren aferent,

vă notificăm faptul că societatea noastră a formulat cerere de cumpărare a acestui imobil, în temeiul art. 12 alin.(1) lit.b) din Legea 346/2004 privind stimularea înființării și dezvoltării întreprinderilor mici și mijlocii, motiv pentru care **vă solicităm să dispuneți încetarea oricărei proceduri demarate în vederea preluării acestui imobil în domeniul public al UAT Municipiul Botoșani.**

În susținerea cererii noastre arătăm următoarele:

Societatea noastră detine și exploatează imobilul Cinematograful "Luceafărul" în baza Contractului de închiriere nr.128 din 15.06.2018 și a actelor adiționale încheiate ulterior, contract al cărui termen de valabilitate expiră la 30.06.2024.

În ce privește acest imobil, nu s-a încheiat un protocol între Primarul U.A.T. Municipiul Botoșani și R.A.D.E.F. "România Film", așa cum impuneau prevederile art.II pct.5 din Legea nr.328/2006 pentru aprobarea OG nr.39/2005 privind cinematografia, văzând și jurisprudența Înaltei Curți de Casație și Justiție din care reiese că în lipsa încheierii unui protocol, în sensul Legii nr. 303/2008, trebuie apreciat că bunul este încă în domeniul privat al RADEF "România Film" motiv pentru care aceasta deține calitatea de proprietar al imobilului și are obligația de a respecta prevederile Legii nr.346/2004, în sensul vânzării imobilului către subscrisa.

De asemenea, apreciem că, în speță, prevederile Legii nr.346/2004 se aplică cu prioritate față de prevederile art.II din Legea 328/2006 astfel cum a fost modificată prin Legea 303/2008, dat fiind caracterul său (al Legii 346/2004) de lege specială, conform practicii judiciare a Înaltei Curți de Casație și Justiție și potrivit principiului *specialia generalibus derogant*.

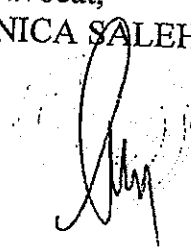
Societatea noastră întrunește cerințele Legii nr.346/2004, face parte din categoria întreprinderilor mici și mijlocii, activul a cărei vânzare-cumpărare se solicită este disponibil, aflându-se în folosința noastră.

Nu în ultimul rând, vă rugăm să aveți în vedere faptul că societatea noastră a efectuat investiții majore în acest spațiu, pe care, în situația în care nu vom deveni proprietarul acestui imobil, le vom solicita fie de la instituția dumneavoastră, fie de la R.A.D.E.F. "România Film", și, dacă vom ajunge în această situație, până la momentul despăgubirii noastre, invocăm un drept de retenție.

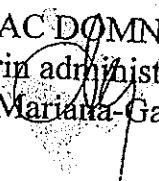
Fată de motivele susmenționate solicităm încetarea procedurii de preluare a acestui activ.

În situația în care trecând peste cele susmenționate, veți decide să înscriseți pe ordinea de zi pentru dezbaterea și aprobarea de către Consiliul Local al Municipiului Botoșani a acestui proiect, solicităm ca, în temeiul art.138 din Codul administrativ să fim informați despre acest aspect și să ni se permită accesul documentația care ar sta la baza proiectului de HCL și de asemenea, solicităm să fim convocați în plenul Consiliului Local pentru a ne expune apărările în fața consilierilor locali.

Prin avocat,
MONICA SALEH-ALI



S.C.COZONAC DOMNESCU SRL
Prin administrator,
Mateiuc Mariana-Gabriela



MONICA SALEH-ALI
ANOCAL SALEH



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 exploatării 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 exploatării 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 domeniul 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



CF: 3372882

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, plătind 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