

ROMÂNIA
JUDETUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- CONSILIUL LOCAL -

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 38/12.02.2024

pentru aprobarea încetării și lichidării asocierii în participațiune între Municipiul Buzău și Societatea Comercială ELCAR GID S.R.L. Buzău, precum și pentru aprobarea plății prețului investiției aferente lucrărilor de reabilitare și modernizare a patinoarului și intrarea investiției în patrimoniul Municipiului Buzău

Consiliul Local al Municipiului Buzău, județul Buzău, întrunit în ședință ordinară;

Având în vedere:

-adresa nr. 1221 din 02.08.2023, înregistrată la Primăria Municipiului Buzău la nr. 132.275 din 02.08.2023, prin care Societatea C ELCAR GID S.R.L. Buzău a solicitat încetarea Contractului de Asociere în participațiune nr.1.284/2007, precum și trecerea patinoarului în administrarea Municipiului Buzău;

-referatul de aprobare al primarului municipiului Buzău, înregistrat la nr.45/CLM/12.02.2024;

-raportul de specialitate al Serviciului Evidență Patrimoniu și Licității din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Buzău, înregistrat la nr.27.625 din 12.02.2024;

-avizul Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, administrarea domeniului public și privat al municipiului;

-avizul Comisiei juridice, pentru administrație publică locală, disciplină, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești;

-avizul Comisiei pentru tranziția la economia circulară, buget, finanțe, agricultură, turism și relații internaționale;

-avizul Comisiei pentru educație, tineret, culte, activități social-culturale, activități sportive și de agrement;

-Raportul de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat Radu Țigănuș, înregistrat la Primăria municipiului Buzău la nr. 198.532 din 14.11.2023;

-procesul – verbal de negociere a prețului aferent lucrărilor de reabilitare și modernizare a patinoarului, înregistrat la Primăria municipiului Buzău la nr. 8.933 din 16.01.2024;

-prevederile art. 1.272 și art. 1954 din Legea nr. 287/2009, republicată, privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile art. 46, alin. (1), alin. (2), lit. a) și alin. (3) din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

-art. 7.1. din Contractului de Asociere în participațiune nr. 1.284/2007;

-prevederile art. 29, alin. (1), lit. a) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. c), art. 139, alin.(2), coroborat cu art. 5, lit. dd), precum și art. 196, alin. (1), lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1.- Se aprobă, începând cu data adoptării acestei hotărâri, prin consimțământul comun al celor doi asociați, respectiv Municipiul Buzău și Societatea Comercială ELCAR GID S.R.L., încetarea și lichidarea asocierii în participațiune între aceștia, înființată prin Contractul de asociere în participațiune nr. 1284/2007, având ca obiect "Reabilitare și modernizare patinoar".

Art.2.- (1) Se aprobă plata investiției aferentă lucrărilor de reabilitare și modernizare a patinoarului, înscris în cartea funciară nr. 52699 a Municipiului Buzău, prevăzută în *Anexa nr. 1*, lucrări evidențiate în Raportul de evaluare înregistrat la Primăria municipiului Buzău la nr. 198.532 din 14.11.2023 întocmit de evaluatorul autorizat Radu Țigănuș, lucrări care au fost realizate de către Societatea Comercială ELCAR GID SRL.

(2) Plata investiției menționată la alin. (1) se face în scopul încheierii, prin acordul părților, a parteneriatului care a făcut obiectul Contractului de asociere în participațiune menționat, cu consecința trecerii în patrimoniul Municipiului Buzău a acestei investiții.

Art.3.- Se aprobă Procesul-verbal de negociere a prețului aferent lucrărilor de reabilitare și modernizare a patinoarului, înregistrat la Primăria municipiului Buzău la nr. 8.933 din 16.01.2024, încheiat de Comisia de negociere constituită prin Dispoziția primarului Municipiului Buzău nr. 14 din 15.01.2024, prevăzut în *Anexa nr. 2*.

Art.4.- (1) Se însușește prețul de achiziție al investiției, care este de 650.000 euro, valoare ce include TVA, conform Procesului-verbal de negociere înregistrat la Primăria municipiului Buzău la nr. 8.922 din 16.01.2024.

(2) Prețul investiției se va plăti în 4 rate, astfel:

- Tranșa 1 - 50.000 euro în 30 de zile de la data facturării;
- Tranșa 2 - 50.000 euro până la data de 31 ianuarie 2025;
- Tranșa 3 - 250.000 euro până la data de 31 iulie 2025;
- Tranșa 4 - 300.000 euro până la data de 31 iulie 2026.

(3) În contractul care se va încheia în scopul realizării prevederilor art. 2 din prezenta hotărâre, se va specifica faptul că diferențele de curs valutar apărute urmare a diferenței între data facturării și data plății vor fi suportate de Municipiul Buzău prin emiterea unei facturi de către SC ELCAR GID SRL. Plata se va face la cursul BNR.

(4) Taxele notariale privind achiziționarea investiției vor fi suportate de Municipiul Buzău, ca și cumpărător al investiției.

(5) Suma necesară pentru plata Tranșei 1, aferentă anului 2024, este alocată din Bugetul Municipiului Buzău pentru anul 2024, aprobat conform *Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 33 din 05.02.2024 pentru aprobarea bugetului Municipiului Buzău pe anul 2024*, în *Anexa nr. 3*, la poziția 80, fiind îndeplinite astfel condițiile art. 46, alin. (1), alin. (2), lit. a) și alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare.

Art.5.- (1) Investiția achiziționată în condițiile prezentei hotărâri se înregistrează ca bunuri aparținând Municipiului Buzău, la valoarea prevăzută la art.4, alin. (1) din prezenta hotărâre, iar inventarul bunurilor care aparțin domeniului public se completează în mod corespunzător.

(2) Investiția menționată la art. 5, alin. (1) din prezenta hotărâre constă în următoarele bunuri, potrivit descrierii din Raportul de evaluare înregistrat la Primăria municipiului Buzău la nr. 198.532 din 14.11.2023, întocmit de evaluatorul autorizat Radu Țigănuș:

Descrierea amplasamentului:

Accesul se poate face din Bulevardul Calea Eroilor către Str. Unirii nr.1 (Aleea Căprioarei).

În imediata vecinătate a amplasamentului se găsesc Stadionul de Atletism, Parcul Crâng și Parcul de Retail Kaufland Unirii.

Proprietatea imobiliară subiect este deservită de următoarele rețelele edilitare:

- Energie electrică
- Apă curentă
- Gaze naturale
- Rețea urbană de canalizare

Descrierea Împrejurii:

- Fundații din beton simplu (săpătură, beton simplu, cofraje, umplutură)
- Împrejmuire din panouri din plasă zincată cu lungimea de 2,5 m și înălțimea variabilă, fixate pe stâlpi din țeavă metalică vopsită, fixați în fundația din beton simplu

Descrierea construcției CAD 52699-C4-Pavilion Administrativ:

- Anul PIF: cca 1979-1980
- Destinație: pavilion administrativ
- Regim de înălțime: P
- Înălțimea maximă Hmax: 3m
- Suprafața construită la sol Ac: 218 mp
- Suprafața construită desfășurată Acd: 218 mp
- Suprafața utilă totală Au: 155,7 mp
- H max atic: 2.8 m
- Suprastructura: pereți din cărămidă nearsă
- Infrastructura: fundații continue din beton, stâlpi și grinzi din beton armat prefabricat
- Acoperiș: șarpantă din lemn, grinzi lemn, învelitoare din țiglă ceramică
- Finisaje: pereți tencuiți și zugrăviți cu vopsea lavabilă, tâmplărie mixtă (metalică, lemn și pvc), covoare pvc pe suprafață de beton amprentat, faianță în grupurile sanitare și bucătărie, fațade tencuite tip strop, fără termoizolație.
- Instalații electrice complete, funcționale și cu aparataj, prize monofazate
- Instalații sanitare complete
- Încălzirea se realizează cu convectorradiatoare și 2 CT pe gaz. Apa caldă poate fi furnizată și prin 2 boilere electrice.
- An renovare: 2007
- Stare tehnică: Bună, corespunzătoare vârstei cronologice

Descrierea construcției CAD 52699-C5-Patinoar, Tribună, Copertină:

Construcția este formată din:

- Structură metalică acoperiș
- Fundații și pardoseală din beton
- Tribună spectatori
- Suprafață patinaj, Sc=1750 mp
- Instalații de iluminat și sonorizare

Structura metalică este alcătuită din arce spațiale cu raza de 21 m, săgeată de 15m, dispuse în 9 travei de 6.6. și 10 arce care susțin o învelitoare ușoară din folie poliplan, suprafața acoperită fiind de 2.520 mp. Conform Ofertei Comerciale nr. 231009.2.TN din data de 09.10.2023 a SC International Cooling Systems Srl, prețul actual al patinoarului artificial este de **458.035 Euro** fără TVA și conține:

- Agregat de răcire cu condensator răcit cu aer
- Pompă de circulație pentru pistă
- Pompă umplere circuit
- Tablou electric de acționare și automatizare a pompelor de circulație
- Armături(ventile pe aspirație și refulare pompă, filtru de reținere impurități, robineti de aerisire și golire)
- Vas de expansiune
- Pista de gheață cu țevi din PE având suprafața de 60x30
- Montaj echipamente frigorifice(chiller, pompe, vane) inclusiv agent frigorific
- Documentație tehnică

Valorii prezentate în oferta de mai sus i-a fost aplicat un indice de depreciere de 50%, stabilit conform Revistei de Instalații nr.1/2018, redactată de Asociația Inginerilor de Instalații din România, anexată prezentului Raport de Evaluare și calculat la o durată de viață medie de 30 ani pentru aceste echipamente specializate.

Instalațiile de iluminare și sonorizare în valoare de 7500 euro.

- Anul PIF: 2007
- Destinație: Patinoar
- Regim de înălțime: cca 7m
- Înălțimea maximă Hmax: 10m
- Suprafața construită la sol Ac: 2540 mp
- Suprafața construită desfășurată Acd: 2540 mp
- Suprafața utilă totală Au: -
- H max atic: -
- Suprastructura: metalică
- Infrastructura: placă din beton
- Acoperiș: arce spațiale cu rază de 21m dispuse în 9 travei și 10 arce

Descrierea construcției CAD 52699-C8-Grup sanitar:

- Anul PIF: 2007
- Destinație: grup sanitar
- Regim de înălțime: P
- Înălțimea maximă Hmax: 2,5m
- Suprafața construită la sol Ac: 59 mp
- Suprafața construită desfășurată Acd: 59 mp
- Suprafața utilă totală Au: 38,6 mp
- H max atic: 2.8 m
- Suprastructura: pereți din cărămidă nearsă

- Infrastructura: fundații continue din beton, stâlpi și grinzi din beton armat
- Acoperiș: șarpantă din lemn cu învelitoare din carton asfaltat
- Finisaje: pereți tencuiți și zugrăviți cu vopsea lavabilă, tâmplărie PVC cu geam termopan, pardoseli din plăci ceramice reci, pereți acoperiți cu faianță, fațade tencuite, fără termoizolație.
- Instalații electrice complete, funcționale și cu aparataj, prize monofazate
- Instalații sanitare complete
- Stare tehnică: Bună, corespunzătoare vârstei cronologice

Descrierea construcției CAD 52699-C9-Garderobă:

- Anul PIF: 2007
- Destinație: garderobă
- Regim de înălțime: P+1
- Înălțimea maximă Hmax: 3,5m
- Suprafața construită la sol Ac: 171 mp
- Suprafața construită desfășurată Acd: 342 mp
- Suprafața utilă totală Au: 342 mp
- H max atic: 3.2 m
- Suprastructura: stâlpi și grinzi din lemn ecarisat, închideri din plăci OSB
- Infrastructura: fundații continue din beton
- Acoperiș: șarpantă din lemn cu învelitoare din carton asfaltat tip Tegola
- Finisaje: pereți ne-finisați și ne-zugrăviți, tâmplărie din lemn cu geam simplu, pardoseli din beton, fațade vopsite, fără termoizolație.
- Instalații electrice complete, funcționale și cu aparataj, prize monofazate
- Instalații sanitare: inexistente
- Stare tehnică: Bună, corespunzătoare vârstei cronologice

Descrierea construcției CAD 52699-C10-Chioșc:

- Anul PIF: 2007
- Destinație: chioșc
- Regim de înălțime: P
- Înălțimea maximă Hmax: 2m
- Suprafața construită la sol Ac: 26 mp
- Suprafața construită desfășurată Acd: 26 mp
- Suprafața utilă totală Au: 26 mp
- H max atic: 2,4 m
- Suprastructura: stâlpi și grinzi din lemn ecarisat, închideri din plăci OSB
- Infrastructura: fundații continue din beton

- Acoperiș: șarpantă din lemn cu învelitoare din carton asfaltat tip Tegola
- Finisaje: pereți ne-finișați și ne-zugrăviți, tâmplărie din lemn cu geam simplu, pardoseli din beton, fațade vopsite, fără termoizolație.
- Instalații electrice complete, funcționale și cu aparataj, prize monofazate
- Instalații sanitare: inexistente
- Stare tehnică: Bună, corespunzătoare vârstei cronologice

Descrierea construcției CAD 52699-C11-Chioșc:

- Anul PIF: 2007
- Destinație: chioșc
- Regim de înălțime: P
- Înălțimea maximă Hmax: 2m
- Suprafața construită la sol Ac: 26 mp
- Suprafața construită desfășurată Acd: 26 mp
- Suprafața utilă totală Au: 26 mp
- H max atic: 2,4 m
- Suprastructura: stâlpi și grinzi din lemn ecarisat, închideri din plăci OSB
- Infrastructura: fundații continue din beton
- Acoperiș: șarpantă din lemn cu învelitoare din carton asfaltat tip Tegola
- Finisaje: pereți ne-finișați și ne-zugrăviți, tâmplărie din lemn cu geam simplu, pardoseli din beton, fațade vopsite, fără termoizolație.
- Instalații electrice complete, funcționale și cu aparataj, prize monofazate
- Instalații sanitare: inexistente
- Stare tehnică: Bună, corespunzătoare vârstei cronologice

Descrierea construcției CAD 52699-C12-Minibar:

- Anul PIF: 2007
- Destinație: spațiu comercial
- Regim de înălțime: P
- Înălțimea maximă Hmax: 2m
- Suprafața construită la sol Ac: 38 mp
- Suprafața construită desfășurată Acd: 38 mp
- Suprafața utilă totală Au: 38 mp
- H max atic: 2,4 m
- Suprastructura: pereți din cărămidă nearsă
- Infrastructura: fundații continue din beton, stâlpi și grinzi din beton armat
- Acoperiș: șarpantă din lemn, grinzi lemn, învelitoare din tablă
- Finisaje: pereți tencuiți și zugrăviți cu vopsea lavabilă, tâmplărie PVC cu geam termopan, pardoseală din plăci ceramice reci-gresie, faianță

în grupurile sanitare și bucătărie, fațade tencuite tip strop, fără termoizolație.

- Instalații electrice complete, funcționale și cu aparataj, prize monofazate
- Instalații sanitare complete
- Încălzirea se realizează prin convectorradiatoare și 2 centrale termice pe gaz. Apa caldă poate fi furnizată și prin 2 boilere electrice.
- Stare tehnică: Bună, corespunzătoare vârstei cronologice.

Art.6.- Se împuternicește primarul municipiului Buzău să semneze contractul de achiziție, având ca obiect plata investiției prevăzută la art. 2 din prezenta hotărâre și intrarea acesteia în patrimoniul Municipiului Buzău.

Art.7.- Anexele nr. 1 și nr. 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.8.- Primarul Municipiului Buzău, prin intermediul Serviciului Evidență Patrimoniu și Licității, Serviciul Juridic și Direcția Finanțe Publice Locale, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.9.- Prin grija secretarului general al municipiului Buzău, prezenta hotărâre va fi comunicată persoanelor, autorităților și instituțiilor interesate.

INIȚIATOR
PRIMARUL MUNICIPIULUI BUZĂU
Constantin TOMA



AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU
Eduard PISTOL





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZĂU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău

ANEXA nr. 1
la Hotărârea nr. ____ din ____.2024
a Consiliului Local al Municipiului Buzău

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 52699 Buzău



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 27490
Nr. cadastral vechi: 13004

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Buzău, Str Unirii, Nr. 1, Jud. Buzău

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52699	5.348	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.2	52699-C2	Loc. Buzău, Str Unirii, Nr. 1, Jud. Buzău	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:26 mp; POST TRAFU (P. T.153 Patinoar) -
A1.4	52699-C4	Loc. Buzău, Str Unirii, Nr. 1, Jud. Buzău	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:218 mp; S. construita desfasurata:218 mp; Pavilion Administrativ
A1.5	52699-C5	Loc. Buzău, Str Unirii, Nr. 1, Jud. Buzău	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:2540 mp; S. construita desfasurata:2540 mp; Patinoar, Tribuna, Copertina -
A1.6	52699-C6	Loc. Buzău, Str Unirii, Nr. 1, Jud. Buzău	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:27 mp; ANEXA CASA POMPELOR
A1.8	52699-C8	Loc. Buzău, Str Unirii, Nr. 1, Jud. Buzău	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:59 mp; S. construita desfasurata:59 mp; Grup Sanitar, edificat in anul 2007
A1.9	52699-C9	Loc. Buzău, Str Unirii, Nr. 1, Jud. Buzău	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:171 mp; S. construita desfasurata:171 mp; Garderoba - Suprafata totala desfasurata=342mp (P+1), edificata in anul 2007
A1.10	52699-C10	Loc. Buzău, Str Unirii, Nr. 1, Jud. Buzău	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:26 mp; S. construita desfasurata:26 mp; Chiosc, edificat in anul 2007
A1.11	52699-C11	Loc. Buzău, Str Unirii, Nr. 1, Jud. Buzău	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:26 mp; S. construita desfasurata:26 mp; Chiosc, edificat in anul 2007
A1.12	52699-C12	Loc. Buzău, Str Unirii, Nr. 1, Jud. Buzău	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:38 mp; S. construita desfasurata:38 mp; Minibar, edificat in anul 2007

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
58663 / 21/03/2007		
Contract De Lotizare nr. 605, din 20/03/2007 emis de BNP SERBANESCU CORINA LUMINITA;		
B0	Se înființează cartea funciara nr. 27490 a unitatii administrativ teritoriale Buzău, care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 13004 descris la P/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 13000 / cu numar cadastral hartie 3221/1 din cartea funciara nr. 21038 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
Protocol nr. /, din 26/01/2006 emis de Agentia Nationala pentru Sport Buzău si Primaria Buzău;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) CONSILIUL LOCAL BUZAU	A1, A1.2, A1.4, A1.6
Cerere nr. 56631, din 06/03/2007;		
B2	Se noteaza schimbarea nr. cad. vechi 3221/1 in nr. cad. nou electronic 13000	A1
508 / 07/01/2011		
Alte Acte nr. 1284/2007 emis de Municipiul Buzău;		
B3	Se noteaza contractul de asociere in participatiune nr.1284/2007 si transcrierea constructiei C5 in cartea funciara nr.36185.	A1
Autorizatie De Constructie Pentru Executari De Lucrari nr. 179, din 06/04/2007 emis de PRIMARIA BUZAU (pr verbal de receptie nr.2039/01.12.2007);		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.5

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1) S.C.ELCAR GID S.R.L.		
33582 / 20/03/2019		
Act Administrativ nr. 179, din 06/04/2007 emis de Primaria Municipiului Buzău; Act Administrativ nr. 2039, din 01/12/2007 emis de Primaria Municipiului Buzău;		
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12
1) SC ELCAR GID SRL, CIF:15204785		

C. Partea III. SARCINI .

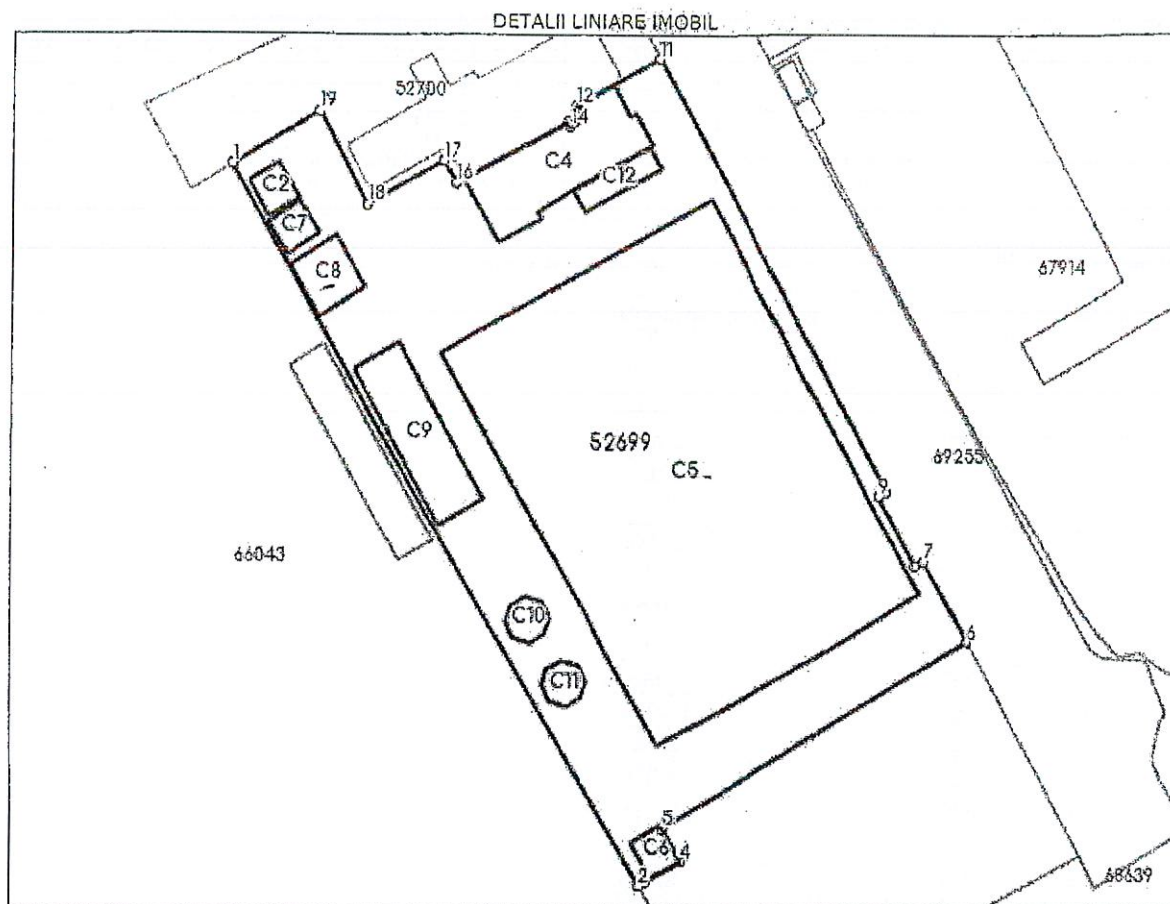
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
52699	5.348	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	5.348	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	52699-C1	construcții administrative și social culturale	43	Cu acte	S. construita la sol:43 mp; SALA PREGATIRE FIZICA
A1.2	52699-C2	construcții anexa	26	Cu acte	S. construita la sol:26 mp; POST TRAFU (P.T. 153 Patinoar)
A1.3	52699-C3	construcții anexa	47	Cu acte	S. construita la sol:47 mp; ANEXA
A1.4	52699-C4	construcții administrative și social culturale	218	Cu acte	S. construita la sol:218 mp; S. construita desfasurata:218 mp; Pavilion Administrativ
A1.5	52699-C5	construcții administrative și social culturale	2.540	Cu acte	S. construita la sol:2540 mp; S. construita desfasurata:2540 mp; Patinoar, Tribuna, Copertina
A1.6	52699-C6	construcții anexa	27	Cu acte	S. construita la sol:27 mp; ANEXA CASA POMPELOR
A1.7	52699-C7	construcții anexa	27	Fara acte	S. construita la sol:27 mp; POST TRAFU (P.T. 68)

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.8	52699-C8	construcții anexa	59	Cu acte	S. construită la sol:59 mp; S. construită desfasurata:59 mp; Grup Sanitar, edificat în anul 2007
A1.9	52699-C9	construcții anexa	171	Cu acte	S. construită la sol:171 mp; S. construită desfasurata:171 mp; Garderoba - Suprafata totala desfasurata=342mp (P+1), edificata în anul 2007
A1.10	52699-C10	construcții anexa	26	Cu acte	S. construită la sol:26 mp; S. construită desfasurata:26 mp; Chiosc, edificat în anul 2007
A1.11	52699-C11	construcții anexa	26	Cu acte	S. construită la sol:26 mp; S. construită desfasurata:26 mp; Chiosc, edificat în anul 2007
A1.12	52699-C12	construcții anexa	38	Cu acte	S. construită la sol:38 mp; S. construită desfasurata:38 mp; Minibar, edificat în anul 2007

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	111.683
2	3	1.03
3	4	5.574
4	5	5.024
5	6	49.274
6	7	12.332
7	8	1.2
8	9	10.56
9	10	1.2
10	11	66.066
11	12	13.066
12	13	2.161
13	14	2.049
14	15	0.774
15	16	17.121
16	17	3.464
17	18	11.973
18	19	14.076
19	1	13.818

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

16/01/2024, 08:40

Nr. 8933/16.01.2024

ANEXA nr. 2
la Hotărârea nr. ____ din ____ .2024
a Consiliului Local al Municipiului Buzău

PROCES-VERBAL DE NEGOCIERE.

Încheiat astăzi 16.01.2024

Astăzi, data de mai sus, Comisie constituită prin Dispoziția Primarului Municipiului Buzău nr. 14/15.01.2024 s-a întrunit în vederea negocierii pretului aferent lucrărilor de reabilitare și modernizare a patinoarului ce a făcut obiectul Contractului de asociere în participațiune nr. 1284/2007 încheiat cu Societatea Comercială ELCAR GIA SRL.

Negocierea se face în scopul încheierii pe cale amiabilă a parteneriatului care a făcut obiectul Contractului de asociere în participațiune și trecerea patrimoniului în proprietatea și administrarea exclusivă a Municipiului Buzău.

Din partea S.C. ELCAR GIA SRL, administratorul societății, participă domnul _____, admi-

A fost contactat telefonic evaluatorul referitor la pavilionul administrativ.

A fost indicată pagina din raport la care se detaliază modul cum a fost calculat costul modernizării Pavilionului Administrativ.

Presedintele comisiei propune 650 000 euro plătitbil în 3 rate, inclusiv cu TVA. Se propune plata astfel:

- 50.000 euro în anul 2024
- 300 000 euro în anul 2025
- 300 000 euro în anul 2026.

Plata se va face în lei la cursul BNR. Detaliile privind plata ratelor vor fi stabilite ulterior și consemnate în Hotărârea de Consiliu Local.

Răspunsul S.C. ELGAR GID SRL este că în principiu este de acord cu propunerea prezentată cu mențiunea că prima tranșă să fie 150 000 euro și celelalte 2 rate egale.

În urma negocierii:

Comisia propune plata în 4 rate astfel:

- 50.000 euro în 30 de zile de la data facturării
- 50 000 euro până la 31 ianuarie 2025
- 250 000 euro până la 31 iulie 2025
- 300.000 euro până la 31 iulie 2026.

În contract se va specifica că

diferențele de curs valutar de la data facturării și data plății vor fi suportate de Municipiul Buzău prin emiterea unei facturi de către SC ELGAR GI& SRL. Plata se va face la cursul BNR.

Răspunsul SC ELGAR GI& SRL este că este de acord cu propunerea finală a Comisiei de negociere; valoarea totală 650000 euro, inclusiv TVA

- 50.000 euro ~~pe~~ în termen de 30 de zile de la data facturării în 2024

- 50000 euro până la 31 ianuarie 2025

- 250000 euro până la 31 iulie 2025

- 300000 euro până la 31 iulie 2026

Drept pentru care s-a încheiat prezenta proces-verbal

COMISIA

SC ELGAR GI& SRL

Apostu Ionuț-Sorin

Banucu Ileana

Gogea Mariang/Daniela

Turcoman Aurelia

Cuza Rodica

Lungu Emilia-Izabela

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- PRIMAR -
Nr. 45/CLM/12.02.2024

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea încetării și lichidării asocierii în participațiune între Municipiul Buzău și Societatea Comercială ELCAR GID S.R.L. Buzău, precum și pentru aprobarea plății prețului investiției aferente lucrărilor de reabilitare și modernizare a patinoarului și intrarea investiției în patrimoniul Municipiului Buzău

Prin adresa nr. 1221 din 02.08.2023, înregistrată la Primăria Municipiului Buzău la nr. 132.275 din 02.08.2023, S.C. ELCAR GID S.R.L. Buzău a solicitat încheierea, pe cale amiabilă, a parteneriatului care a făcut obiectul Contractului de Asociere în participațiune nr. 1.284/2007 și trecerea patinoarului în administrarea exclusivă a Municipiului Buzău.

Contractul de asociere în participațiune nr. 1284/2007 a avut ca obiect, potrivit art. 2.1. , "*colaborarea părților contractante, pentru o durată de 49 de ani, începând cu data semnării fără divergențe a prezentului contract, în scopul realizării investiției **Reabilitare și modernizare patinoar**, pe terenul proprietate privată a Municipiului*".

În baza acestui Contract, la Capitolul III – Aportul părților, art. 3.3., S.C. ELCAR GID S.R.L. Buzău aduce ca aport, fie din surse proprii, fie din surse atrase, toate mijloacele financiare și materialele necesare realizării investițiilor ce constituie obiectul prezentului contract, precum și forța de muncă necesară, iar în conformitate cu prevederile art. 7.1., lit. b), S.C. ELCAR GID S.R.L. Buzău rămâne proprietarul unic și exclusiv al investiției realizate.

Având în vedere că restituirea aportului în natură față de S.C. ELCAR GID S.R.L. Buzău nu este posibilă, în interpretarea clauzelor contractuale, Municipiul Buzău va trebui să restituie contravaloarea investiției efectuate, bunurile reprezentând investiția fiind așadar achiziționate contra acestei sume, cu consecința intrării acestora în patrimoniul Municipiului Buzău.

Estimarea valorii de piață a lucrărilor de reabilitare și modernizare a patinoarului a fost făcută pe baza Raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat Radu Țigănuș, înregistrat la Primăria municipiului Buzău la nr. 198.532 din 14.11.2023.

La data de 16 ianuarie 2024, Comisia pentru negociere s-a întrunit pentru negocierea prețului aferent lucrărilor de reabilitare și modernizare a patinoarului, întocmindu-se Procesul-verbal înregistrat la Primăria municipiului Buzău la nr. 8933 din 16.01.2024, în conformitate cu care au fost stabilite valoarea totală a plății, precum și modalitatea de plată.

Se observă că, în urma negocierii, prețul a scăzut de la 743.630 euro, fără TVA, cât a stabilit evaluatorul, la 650.000 euro, cu TVA. În această ordine de idei, învederez că nu au fost luate în calcul investițiile care nu au fost cuprinse în anexa la Contractul de asociere în participațiune.

Această achiziție a fost prevăzută și aprobată prin bugetul Municipiului Buzău pe anul în curs, conform Anexei 3, la poziția 80, buget aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 33 din 05.02.2024, fiind îndeplinite astfel condițiile stipulate de art. 46, alin. (1), alin. (2), lit. a) și alin. (3) din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare.

În vederea concretizării dispozițiilor acestei hotărâri de Consiliu Local, va fi încheiat un contract în formă autentică.

Având în vedere cele de mai sus, a fost întocmit acest proiect de hotărâre.

PRIMAR,
Constantin Toma



ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
-Serviciul Evidență Patrimoniu și Licitații-
Nr. 27.625 din 12.02.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea încetării și lichidării asocierii în participațiune între Municipiul Buzău și Societatea Comercială ELCAR GID S.R.L. Buzău, precum și pentru aprobarea plății prețului investiției aferente lucrărilor de reabilitare și modernizare a patinoarului și intrarea investiției în patrimoniul Municipiului Buzău

Contractul de asociere în participațiune nr. 1284/2007 încheiat între Municipiul Buzău și Societatea Comercială ELCAR GID SRL Buzău a avut ca obiect obiect "Reabilitare și modernizare patinoar,, înscris în Cartea Funciară nr. 52699 a Municipiului Buzău.

Prin adresa nr. 1221/02.08.2023, înregistrată la Primăria Municipiului Buzău sub nr. 132.275/02.08.2023, S.C. ELCAR GID S.R.L. Buzău, solicită „încheierea pe cale amiabilă a parteneriatului” care a făcut obiectul Contractului de Asociere în participațiune nr. 1.284/2007 și „trecerea patrimoniului patinoarului în proprietatea și administrarea exclusivă a Primăriei Municipiului Buzău”.

La data de 16 ianuarie 2024, Comisia pentru negociere, constituită conform Dispoziției Primarului Municipiului Buzău nr. 14/15.01.2024, s-a întrunit pentru negocierea prețului aferent lucrărilor de reabilitare și modernizare a patinoarului, întocmindu-se Procesul – Verbal înregistrat la nr. 8933/16.01.2024 conform căruia au fost stabilite valoarea totală și modul de plată.

La baza negocierii s-a avut în vedere și raportul de evaluare nr. 198.532/14.11.2023 întocmit de evaluator Radu Țigănuș.

Această cumpărare este alocată din Bugetul Municipiului Buzău pe anul în curs, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 33 din 05.02.2024, conform Anexei nr. 3, la poziția 80, fiind îndeplinite astfel condițiile art. 46, alin (1), alin. (2), lit. a) și alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale.

În acest scop, s-a întocmit alăturatul proiect de hotărâre, pentru a fi introdus pe ordinea de zi a ședinței Consiliului Local al Municipiului Buzău.

**ȘEF SERVICIUL EVIDENȚĂ
PATRIMONIU ȘI LICITAȚII,**
Rodica Cuza

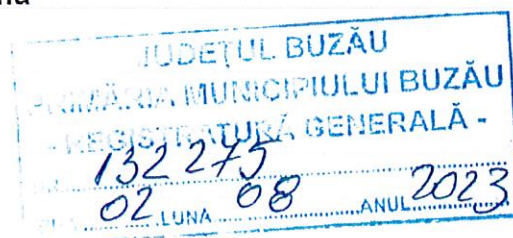


CATRE: PRIMARIA MUNICIPIULUI BUZAU
Mun. Buzau, Piata Daciei, nr. 1, Jud. Buzau

Nr. 1221/02.08.2023

In atenta domnului Primar Constantin Toma

Stimate domnule Primar,



In numele societății comerciale ELCAR GID S.R.L. pe care o reprezint, va propun sa analizati oportunitatea incheierii intre Primaria Municipiului Buzau si societatea noastra, a unui acord prin care sa se realizeze urmatoarele:

- Incheierea pe cale amiabila a parteneriatului public-privat, respectiv a asocierii in participatiune nr. 1284/2007, prin care s-a realizat "reabilitarea si modernizarea patinoarului"
- trecerea patrimoniului patinoarului in proprietatea si administrarea exclusiva a Primariei Municipiului Buzau.

Am convingerea ca patinoarul olimpic poate beneficia de o dezvoltare si extindere pe termen lung mult mai eficiente, in situatia in care acest obiectiv major al orasului s-ar afla in proprietatea si administrarea exclusiva a Primariei Municipiului Buzau.

Va stau la dispozitie pentru a discuta in detaliu aceasta propunere.

Cu respect

Administrator S.C. ELCAR GID S.R.L.



CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI BUZĂU
Nr. 1.284/2007

S.C. ELCAR GID S.R.L.
Nr. 707/13.02.2007

CONTRACT DE ASOCIERE IN PARTICIPATIUNE

Intre :

1 - **Municipiul Buzau**, in calitate de persoana juridica, cu sediul in Buzau, strada Unirii nr. 163, jud. Buzau, avand cod fiscal 4233874, reprezentata legal prin ing. Constantin Boscodeala, in calitate de primar, denumit in cele ce urmeaza **MUNICIPIU** si

2 - **Societatea comerciala "ELCAR GID" S.R.L.**, cu sediul municipiul Buzau, str. Transilvaniei nr. 510, inmatriculata la Registrul Comertului sub nr. J10/118/2003. avand cod fiscal R 15204785, reprezentata legal prin , in calitate de director general, denumita in cele ce urmeaza **S.C. "ELCAR GID" S.R.L.**

CAPITOLUL I DISPOZITII GENERALE

1.1 - Partile convin inchetarea prezentului contract de asociere in participatiune, in conformitate cu prevederile art. 251 - 256 Cod comercial, art. 38, alin (2), lit. x) din Legea nr. 215 / 2001 a administratiei publice locale, si Hotararile nr. 117 / 29 iunie 2006 si nr. 16/08 februarie 2007 ale Consiliului Local al Municipiului Buzau.

CAPITOLUL II OBIECTUL ASOCIERII

2.1. - Obiectul prezentului contract de asociere in participatiune il constituie colaborarea partilor contractante, pentru o durata de 49 de ani incepand cu data semnarii fara divergente a prezentului contract, in scopul realizarii investitiei "**Reabilitare si modernizare patinoar**", pe terenul proprietate privata a MUNICIPIULUI, in suprafata de 5.348 m.p. cu cladirile aferente si spatiile cu alta destinatie decat cea de locuinta in suprafata totala de 475,00 m.p., situat in



municipiul Buzau, strada Unirii nr. 1 (pe partea dreapta a strazii Unirii spre Bariera Ploiesti) și identificat conform planului de situație prevăzut în anexa nr.1 la prezentul contract.

2.2 - Termenul de punere în funcțiune a investiției este data de 01.12.2007.

Termenul poate fi prelungit la cererea S.C. « ELCAR GID » S.R.L. dacă, din cauze obiective, unele dintre elementele investiției nu pot fi realizate. Pentru caz fortuit și forța majoră, termenul de execuție se proroga de drept, prelungindu-se cu perioada pentru care S.C. « ELCAR GID » S.R.L. invocă forța majoră sau cazul fortuit.

CAPITOLUL III APORTUL PARTILOR

3.1 - MUNICIPIUL aduce în asociere, sub forma de aport în natură, terenul în suprafață de 5.348 m.p., așa cum a fost identificat la art. 2.1 din prezentul contract.

3.2 - Pretul terenului prevăzut la pct. 3.1 va fi stabilit printr-o expertiză ce va constitui anexa la contract.

3.3 - S.C. « ELCAR GID » S.R.L. aduce ca aport, fie din surse proprii fie din surse atrase, toate mijloacele financiare și materiale necesare realizării investițiilor ce constituie obiectul prezentului contract, precum și forța de muncă necesară. Planul cuprinzând investițiile constituie anexa la prezentul contract.

CAPITOLUL IV DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE MUNICIPIULUI

4.1 - MUNICIPIUL este proprietarul unic și de drept al terenului. La semnarea prezentului contract, MUNICIPIUL prezintă extrasul de carte funciara care atestă dreptul său de proprietate privată asupra terenului.

4.2. - Pe toată durata asocierii MUNICIPIUL are obligația să nu afecteze sub nici o formă terenul cu sarcini.

4.3. - MUNICIPIUL se obligă să accepte orice terți pe care S.C. « ELCAR GID » S.R.L. îi va prezenta în calitate de succesori legali și care vor prelua în totalitate drepturile și obligațiile S.C. « ELCAR GID » S.R.L. prevăzute în prezentul contract.

4.4. - MUNICIPIUL va preda terenul adus aport în natură, către S.C. « ELCAR GID » S.R.L. la data intrării în vigoare a contractului. Predarea - primirea terenului se va face pe baza de protocol, perfectat și parafat de părțile contractante.

4.5. - MUNICIPIUL va asigura eliberarea, în condițiile prevăzute de lege, a certificatului de urbanism, avizelor și aprobărilor necesare



reabilitării și modernizării patinoarului, precum și autorizația de construire.

4.6. - MUNICIPIUL se obliga să depună toate diligentele pentru funcționarea în bune condiții a prezentei asocieri.

4.7. - MUNICIPIUL se obliga să pună la dispoziția S.C. "ELCAR GID" S.R.L. o parte din spațiile de birouri existente, pentru organizarea de asistență medicală de specialitate, de administrație, de grupuri sociale, etc.

4.8. - MUNICIPIUL se obliga să ofere S.C. "ELCAR GID" S.R.L. un drept de preemțiune în caz de prelungire a asocierii având ca obiect patinoarul sau în caz de înstrăinare a lui.

CAPITOLUL V

DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE

S.C. "ELCAR GID" S.R.L.

5.1. - S.C. "ELCAR GID" S.R.L. se obliga:

- obținerea în termen de un an de la data perfectării contractului de asociere, a autorizației de construire pentru întreaga investiție pe baza proiectului de execuție;
- să realizeze managementul activității care face obiectul asocierii, acțiuni de studiere a pieței și de sondaj constând în promovarea proiectului în rândul populației și căutarea de beneficiari;
- obținerea tuturor avizelor, aprobărilor și autorizațiilor necesare pentru executarea investițiilor;
- executarea investițiilor cu forța de muncă, mijloace financiare și materiale proprii;
- predarea către MUNICIPIU, la terminarea asocierii, a terenului adus în natură de către acesta, afara de cazurile identificate la art. 4.8.

5.2. - S.C. "ELCAR GID" S.R.L. va suporta în exclusivitate costurile pentru realizarea contractelor de consultanță, proiectare, arhitectură, construire și a tuturor celorlalte contracte perfectate cu societățile comerciale de profil sau pentru executarea de lucrări în subantrepriză angajate direct de antreprenor, contracte necesare pentru realizarea proiectului de modernizare și reabilitare a patinoarului.

5.3. - S.C. "ELCAR GID" S.R.L. se obliga să efectueze toate investițiile pentru realizarea proiectului și să asigure forța de muncă necesară, cu excepția drumurilor, trotuarelor, aleilor de acces și spațiilor verzi și să suporte în totalitate costurile lucrărilor executate.

5.4. - Investiția se va realiza în baza autorizației de construire eliberată de primarul municipiului Buzău, la solicitarea și pe cheltuielile S.C. "ELCAR GID" S.R.L., cu respectarea documentației de urbanism și a documentației tehnice prevăzută de lege, precum și a acordurilor și a avizelor menționate în certificatul de urbanism.

5.5. - S.C. "ELCAR GID" S.R.L. poate să constituie ipotecă sau alte garanții reale asupra terenului adus aport în natură în asociere.



numai pentru obținerea unor credite în vederea realizării obiectivului de investiție care face obiectul prezentului contract de asociere.

Modul de utilizare a creditelor obținute pentru realizarea obiectivului de investiție va fi verificat trimestrial de către Comisia pentru activități economico-financiare, patrimoniu și agricultură a Consiliului Local al Municipiului Buzău.

Folosirea în alte scopuri a împrumuturilor contractate prin ipotecarea terenului atrage aplicarea prevederilor prevăzute la cap. 11 din contractul de asociere în participățiune.

5.6. - S.C. "ELCAR GID" S.R.L. are dreptul să se asocieze cu alte societăți pentru anumite segmente din activitatea de patinoar și agrement.

CAPITOLUL VI GARANTII

6.1. - MUNICIPIUL garantează S.C. "ELCAR GID" S.R.L. Buzău ca:

- la data perfectării prezentului contract este proprietarul unic și de drept al terenului adus în asociere sub formă de aport în natură;
- terenul este liber de sarcini, servituti, ipoteci sau alte privilegii constituite în favoarea terților, situație rezultată din încheierea de carte funciara nr. 10439.

CAPITOLUL VII RAPORTURI JURIDICE ȘI CONTRIBUTIA LA ASOCIERE

7.1. - Drepturile de proprietate asupra aporturilor aduse de asociați în scopul asocierii se stabilesc în conformitate cu prevederile Codului comercial, după cum urmează:

a) MUNICIPIUL rămâne proprietarul unic și exclusiv al terenului adus în asociere;

b) S.C. "ELCAR GID" S.R.L. rămâne proprietarul unic și exclusiv al investiției realizate;

7.2. - Pe întreaga durată a asocierii S.C. "ELCAR GID" S.R.L. va administra în nume și în cont propriu bunurile rezultate din asociere și va acționa ca unic reprezentant față de terți.

7.3. - MUNICIPIULUI nu îi revine nici un drept de administrare, de decizie sau de influențare în privința planificării, construirii și exploatării investițiilor prevăzute în anexa, cu excepția urmăririi pe durata executării investiției a respectării autorizației de construire și a planului urbanistic.



CAPITOLUL VIII PARTICIPAREA LA PROFIT SI PIERDERI

8.1. - Profitul si pierderile rezultate din activitatile ce formeaza obiectul prezentului contract se va imparti intre asociati dupa cum urmeaza:

8.1.1. - MUNICIPIUL participa la profitul asocierii intr-un procent de 8%, începând cu 01.01.2012, având în vedere valoarea investiției.

8.1.2. - MUNICIPIUL nu va participa la pierderile operationale ale asocierii.

8.1.3. - S.C. " ELCAR GID " S.R.L. va participa la profitul asocierii intr-un procent de 92%.

8.1.4. - Partea survenita MUNICIPIULUI din profitul asocierii, se va achita în termen de 30 de zile de la efectuarea bilanturilor semestriale ale anului urmator celui pentru care se datoreaza respectiva suma.

8.1.5. - MUNICIPIUL nu are dreptul de a contesta rezultatele financiare ale exploatarei investitiei de catre S.C. " ELCAR GID " S.R.L. lasand deplina libertate in modul in care sunt angajate cheltuieli, etc., asumandu-si si situatia in care nu se realizeaza profit, ceea ce nu va duce la incetarea contractului, indiferent de perioada pentru care nu se realizeaza profit.

CAPITOLUL IX INCETAREA CONTRACTULUI

9.1. - Prezentul contract inceteaza la expirarea perioadei de 49 de ani de la data perfectarii, cu posibilitatea de prelungire in conditiile legii prin acordul partilor contractante.

9.2. - Daca, din culpa sau la cererea MUNICIPIULUI, contractul se desfiinteaza sau inceteaza in orice mod inainte de termen, MUNICIPIUL va plati o despagubire al carui cuantum va fi stabilit printr-o expertiza de comun acord.

9.3. - Daca, din cauze obiective si care nu sunt supuse cenzurii MUNICIPIULUI, S.C. " ELCAR GID " S.R.L. va denunta prezentul contract inainte de termenul stabilit nu va putea fi obligata la plata despagubirilor.

CAPITOLUL X FORTA MAJORA

10.1 - In caz de forta majora partile contractante sunt exonerate de raspundere pentru neindeplinirea obligatiilor contractuale, determinate de acest eveniment.



10.2. - Forta majora este produsa de un eveniment aflat in afara controlului partilor, intervenit dupa intrarea in vigoare a contractului, care impiedica partile sa-si indeplineasca obligatiile asumate, partial sau total.

10.3. - Partea aflata in caz de forta majora va notifica celeilalte parti atat aparitia cat si incetarea evenimentului, in termen de 5 zile de la data producerii. In lipsa notificarii in termen a evenimentului, partea aflata in situatie de forta majora pierde dreptul de a fi exonerata de raspundere.

CAPITOLUL XI LITIGII

11.1. - Litigiile de orice fel ce decurg din neexecutarea sau executarea necorespunzatoare a prezentului contract, daca nu pot fi solutionate pe cale amiabila, vor fi deduse instantelor judecatoresti de la locul unde este situat terenul si se realizeaza investitia.

11.2. - Prezentul contract se supune legislatiei romane in vigoare.

CAPITOLUL XII DISPOZITII FINALE

12.1. - Daca conform legislatiei in vigoare unele prevederi ale contractului isi pierd valabilitatea, acest fapt nu afecteaza valabilitatea si celorlalte prevederi. Partile se obliga sa inlocuiasca prevederile nevalabile prin prevederi valabile, care sa aibe, pe cat posibil, aceleasi efecte economice ca prevederile precedente.

12.2. - Modificarile imperative in legislatie au drept consecinta modificarea contractului prin acte aditionale. In lipsa actelor aditionale, contractul se considera modificat de drept conform legislatiei.

MUNICIPIUL va informa in scris pe S.C. « ELCAR GID » S.R.L. despre modificarile legislative intervenite si va propune modificarea corespunzatoare a contractului. In termen de 10 zile de la primire propunerii, S.C. « ELCAR GID » S.R.L. isi va exprima in scris acordul sau va avea dreptul sa solicite rezilierea contractului, cu plata despagubirilor prevazute mai sus. Deasemenea, S.C. « ELCAR GID » S.R.L. poate propune propria sa varianta de interpretare si aplicare a modificarilor legislative, fata de care MUNICIPIUL trebuie sa isi exprime in scris, punctul de vedere in termen de 10 zile, iar in cazul in care nu va comunica nicio obiectie se va considera acceptata varianta propusa de catre S.C. « ELCAR GID » S.R.L.

12.3. - Notificarile se transmit prin scrisoare recomandata sau fax la sediile partilor contractante.



12.4. - Contractul intra in vigoare la data semnarii lui fara divergente de catre partile contractante.

12.5. - Prezentul contract de asociere in participatiune a fost intocmit in 4 (patru) exemplare originale, cate doua pentru fiecare parte.

ANEXE :

1. Investitiile ce se vor realiza de catre S.C. "ELCAR GID" S.R.L.;
2. Planul de situatie al terenului adus in asociere si releveul clădirii existente;
3. Extrasul de carte funciara;
4. Hotararea nr. 117 din data de 29 iunie 2006 a Consiliului Local al Municipiului Buzau;
5. Hotărârea nr. 16 din data de 8 februarie 2007 a Consiliului Local al Municipiului Buzau.

Buzău, 13 februarie 2007.

MUNICIPIUL BUZAU

PRIMAR,

ing. Constantin Boșcodeală



S.C. "ELCAR GID" S.R.L.

DIRECTOR GENERAL,



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



**PLAN CU INVESTITIILE CE SE VOR REALIZA PENTRU PROIECTUL
" REABILITARE SI MODERNIZARE PATINOAR MUNICIPAL "**

I . INVESTITII IN PATINOAR :

1. Echipament : aprox. 350.000 de EUR
- chiller , pompe de apa , vase tampon , rollba , motoare .
2. Pregatire patinoar : aprox. 100.000 de EUR
- betonare in doua straturi , tevi de circulare a lichidului de refrigerare , reabilitare mantinela .
3. Acoperire patinoar : aprox. 300.000 de EUR
- structura de rezistenta metalica acoperita cu poliplan in suprafata de aprox. 3000 m.p. (3.022 m.p.)
4. Podea de lemn in suprafata de 600 de m.p. : aprox. 10.000 de EUR
5. Constructie garderoba in suprafata de 150 m.p. cu o linie de 60 de scaune aprox. 30.000 EUR
6. Grupuri sociale (20 de cabine) : val. 40.000 EUR (dupa o perioada de 2 ani de la punerea in functiune si constituie o cladire separata , numai in cazul in care va fi necesar) .
7. Sonorizare patinoar : aprox. 5.000 de EUR
8. Instalatie iluminare : aprox. 15.000 de EUR
9. Imprejmuire / Securizare : aprox. 15.000 de EUR
10. Construire tribuna spectatori : aprox. 10.000 de EUR
11. Amenajare spatii administrative : aprox. 20.000 de EUR (include reabilitare grupuri sociale si dotare cabinet medical)
12. Achizitie patine si alt material sportiv : aprox. 15.000 de EUR

II . INVESTITII IN AGREMENT :

1. Construire fast food / bar / terasa : aprox. 100.000 de EUR (in urmatoarii 2 ani).
2. Pentru a functiona si in extrasezon avem in vedere mai multe variante :
 - echipare cu aparatura de fitness sau bowling ;
 - amenajare terenuri de minigolf , de tenis de camp ;
 - organizare diverse activitati in colaborare cu MUNICIPALITATEA sau institutiile buzoiene de cultura (Serbarile Buzaului , etc.) ;
 - orice alte activitati de agrement care sa aduca un castig buzoienilor si care sa ofere o alternativa la actualele posibilitati de distractie pe care municipalitatea le ofera ;

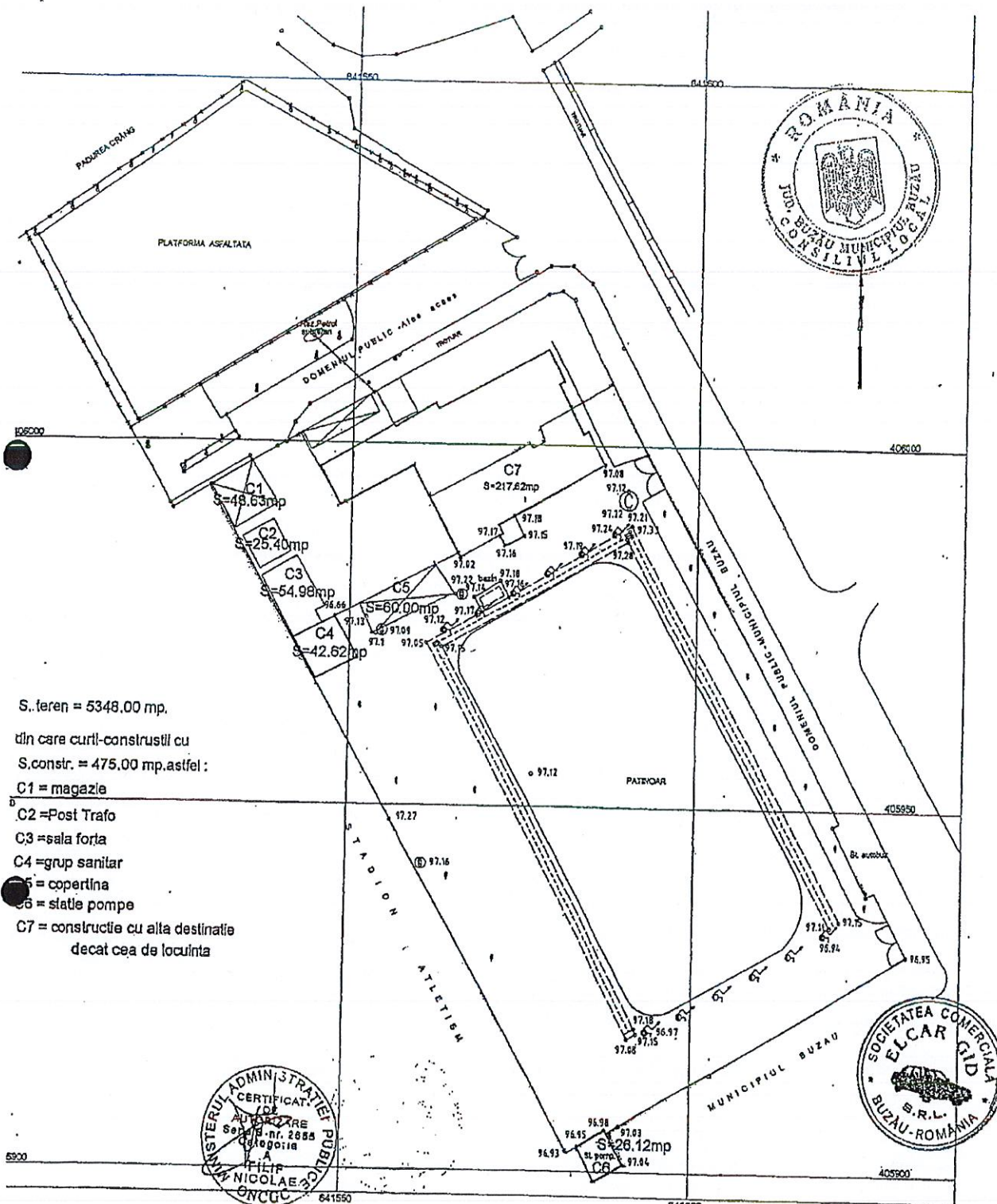
III . CHELTUIELI LUNARE EFECTUATE DE S.C. "ELCAR GID" S.R.L. :

- Cheltuieli cu un personal mediu de 20 de angajati ;
- Cheltuieli cu paza pentru securitatea investiei ;
- Utilitati si alte cheltuieli lunare : aprox. 3000 de EUR

S.C. ELCAR GID S.R.L.
DIRECTOR GENERAL



ANEXA NR. 2
la contractul de asociere în participatiune
nr. 1.284/2007



LEGENDA

- Săpă susținere
 Rășină
 Cămin de vizitare
 Conductă subterană

S.C. GRAFICOM S.R.L. Str. Cămin, nr. 27; Buzău Aut. O.N.C.G.C. str. B, nr. 45/2002			CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU		Planșa nr. 1
Acțiunea	Numele	Semnatura	Sistem Stație 1970 Scara 1:500 Data Ianuarie 2007	PLAN DE SITUAȚIE REABILITARE SI MODERNIZARE PATINOAR	
Măsurat	FILIP NICOLAE				
Redactat	FILIP NICOLAE				
Cartografiat	SCHIMBOR DISTRICTE				
Verificat	Ing. ZAREA VICTOR				
Notar	L-35-102-D-a-1-IV				

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL BUZAU
-PRIMAR-

DISPOZIȚIE

privind constituirea unei comisii pentru negocierea prețului aferent
lucrărilor de reabilitare și modernizare a patinoarului ce a făcut obiectul
Contractului de asociere în participațiune nr. 1284/2007

Primarul municipiului Buzău, județul Buzău;

Având în vedere :

- referatul nr. 3.711/09.01.2024 al Serviciului Evidență Patrimoniu și Licității, prin care se propune constituirea unei comisii pentru negocierea prețului aferent lucrărilor de reabilitare și modernizare a patinoarului ce a făcut obiectul Contractului de asociere în participațiune nr. 1284/2007;

- prevederile art. 1.650 și urm. din Codul civil.

În temeiul art. 196, alin. (1), lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

DISPUNE :

Art.1.- Pentru negocierea prețului aferent lucrărilor de reabilitare și modernizare a patinoarului ce a făcut obiectul Contractului de asociere în participațiune nr. 1284/2007, se constituie comisia în următoarea componență:

- Ionuț - Sorin Apostu, viceprimar al Municipiului Buzău – președinte
- Bănuclu Ileana - membru
- Mariana Daniela Gogea – membru
- Turcoman Aurelia – membru
- Cuza Rodica – membru
- Lungu Emilia - Izabela – secretar.

Art.2.- Persoanele nominalizate vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei dispoziții.

PRIMARUL MUNICIPIULUI BUZĂU,
Constantin Toma



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU
Eduard Pistol

Buzău, 15 ianuarie 2024
Nr. 14

Nr. 8933/16.01.2024

PROCES-VERBAL DE
NEGOCIERE.

Încheiat astăzi 16.01.2024

Astăzi, data de mai sus, Comisia constituită prin Dispoziția Primarului Municipiului Buzău nr. 14/15.01.2024 s-a întrunit în vederea negocierii pretului aferent lucrărilor de reabilitare și modernizare a patinoarului ce a făcut obiectul Contractului de asociere în participațiune nr. 1284/2007, încheiat cu Societatea Comercială ELCAR GIA SRL.

Negocierea se face în scopul încheierii pe cale amiabilă a parteneriatului care a făcut obiectul Contractului de asociere în participațiune și trecerea patrimoniului în proprietatea și administrarea exclusivă a Municipiului Buzău.

În partea S.C. ELCAR GIA SRL, administratorul societății,

A fost contactat telefonic evaluatorul referitor la pavilionul administrativ.

A fost indicată pagina din raport la care se detaliază modul cum a fost calculat costul modernizării Pavilionului Administrativ.

Presedintele comisiei propune 650 000 euro platibil în 3 rate, inclusiv cu TVA. Se propune plata astfel:

- 50.000 euro în anul 2024
- 300 000 euro în anul 2025
- 300 000 euro în anul 2026.

Plata se va face în lei la cursul BXR
detaliile privind plata ratelor vor fi stabilite ulterior și consemnate în Hotărârea de Consiliu Local.

Răspunsul S.C. ELGAR GID SRL este că în principiu este de acord cu propunerea prezentată cu mențiunea ca prima tranșă să fie 150 000 euro și celelalte 2 rate egale.

În urma negocierii:

Comisia propune plata în 4 rate astfel:

- 50.000 euro în 30 de zile de la data facturării
- 50 000 euro până la 31 ianuarie 2025
- 250 000 euro până la 31 iulie 2025
- 300.000 euro până la 31 iulie 2026.

În contract se va specifica că

diferențele de curs valutar de la data facturării și data plății vor fi suportate de Municipiul Buzău prin emiterea unei facturi de către SC ELGAR GIĐ SRL. Plata se va face la cursul BNR.

Răspunsul SC ELGAR GIĐ SRL este că este de acord cu propunerea finală a Comisiei de negociere;
Valoarea totală 650000 euro, inclusiv TVA
- 50.000 euro ~~pe~~ în termen de 30 de zile de la data facturării în 2024

- 50000 euro până la 31 ianuarie 2025

- 250000 euro până la 31 iulie 2025

- 300000 euro până la 31 iulie 2026

Drept pentru care s-a încheiat prezentul proces-verbal " I

COMISIA

S.C. ELGAR GIĐ SRL

Apostu Ionuț-Sorin

Banucu Ileana

Gogea Mariana Daniela

Tercooman Aurelia

Cuza Rodica

Lungu Emilia-Izabela

Dosar nr. 1034/200/2018

R O M Â N I A
JUDECĂTORIA BUZĂU - SECȚIA CIVILĂ
SENTINȚA CIVILĂ NR. 5297
ȘEDINȚA PUBLICĂ DIN DATA DE 13.11.2020
INSTANȚA CONSTITUITĂ DIN:
PREȘEDINTE: ION LIVIU COSTIN
GREFIER: OPRIȘAN NICOLETA

Pe rol fiind judecarea cauzei civile având ca obiect „*acțiune în constatare*” privind pe formulată de **reclamanta SC ELCAR GID SRL**, cu sediul în mun. Buzău, str. Transilvaniei, nr. 510, jud. Buzău, în contradictoriu cu **pârâtul MUNICIPIUL BUZĂU PRIN PRIMAR**, cu sediul în Mun. Buzău, bd. Unirii, nr. 163, jud. Buzău.

Dezbaterile au avut loc la termenul de judecată din data de 01.10.2020, și având în vedere lipsa de timp pentru deliberare, instanța a dispus amânarea succesivă a pronunțării la data de 13.11.2020.

I N S T A N Ț A:

Deliberând asupra prezentei cauze, reține următoarele:

Prin cererea de chemare în judecată, înregistrată pe rolul Tribunalului Buzău, sub nr. 2509/114/2017, la data de 13.07.2017, reclamanta SC ELCAR GID SRL BUZĂU, în contradictoriu cu pârâtul MUNICIPIUL BUZĂU PRIN PRIMAR, a solicitat:

- să se constate desființarea contractului de asociere în participațiune cu nr. 1284/707/13.02.2007, din culpa exclusivă a pârâtului;
- să se dispună obligarea pârâtului la plata unei despăgubiri egale cu valoarea investiției Patinoar, realizat de reclamantă în temeiul contractului de asociere în participațiune nr. 1284/2007;
- să fie obligata pârâta la plata cheltuielilor de judecată ocazionate de soluționarea procesului.

În motivarea în fapt, se arată că, între părți, s-a încheiat contractul de asociere în participațiune nr. 1284/13.02.2007. Obiectul acestuia îl constituia colaborarea părților, pentru o durată de 49 de ani, în scopul realizării investiției - reabilitare și modernizare patinoar, pe terenul proprietate privată a municipiului, în suprafața de 5348 mp, cu clădirile aferente.

Investiția realizată de reclamantă se ridică la o valoare de peste 1.000.000 de euro. S-a convenit o cota de participare la beneficii de 8% pentru mun. Buzău și 92% pentru reclamantă, respectiv nicio participare a pârâtului la pierderi.

Prin actul adițional la contract nr. 16535/2007, părțile au convenit ca pârâtul să sporească aportul în natură adus în asociere, cu suprafața de 1377 mp teren, precum și construcțiile aferente. Pârâtul putea folosi în scopul și beneficiul său exclusiv spațiile aduse în asociere prin actul adițional. Reclamanta și-a asumat obligația să reabiliteze construcțiile și să permită folosirea gratuită a lor de către elevii Liceului cu program sportiv din municipiu.

Potrivit art. 9.2 din contract, dacă, din culpa sau la cererea municipiului, contractul se desființează sau încetează în orice mod înainte de termen, municipiul va plăti o despăgubire egală, al cărei cuantum va fi stabilit printr-o expertiză, de comun acord. Astfel, la solicitarea pârâtului, s-a întocmit Raportul de evaluare patinoar din 8.12.2015, stabilindu-se suma de evaluare la 791.180 euro. Tot la cererea pârâtului s-a întocmit Raportul de evaluare în vederea impozitării obiectivului patinoar din data de 31.12.2015, la suma de 1.163.917 euro.

Începând cu 2015-2016, pârâtul a încercat să blocheze colaborarea și să împiedice societatea să realizeze scopul asocierii, prin întreprinderea unor demersuri abuzive și acționarea cu rea credință și contrar intereselor asocierii. Aceasta pe fondul unei dușmănii între primar și reprezentantul reclamantei.

La data de 10.07.2015 au fost trimise reclamantei deciziile de impunere nr. 35659/8.07.2015 și 35789/9.07.2015, prin care a fost obligata la plata impozitului pentru folosință terenului ce face obiectul contractului nr. 1284/12.02.2007 și a penalităților aferente pentru perioada 2010-2015, în valoare de 18.188,51 lei, respectiv impozitul pe clădirea patinoar, pentru perioada 2013-2015 și a penalităților aferente, în valoare totala de 149.772,98 lei.

Prin decizia nr. 35789/9.07.2015 s-a impus plata unei obligații bugetare de 149.772,98 lei, compusa din: 121.074 lei debit principal; 28.698,98 lei impozit pe clădiri pentru obiectivul patinoar.

S-a stabilit o valoare de impunere de 2.690.560 lei, conform reevaluării din data de 5.11.2012.

Prin decizia nr. 22/8.09.2015 s-a respins contestația reclamantei, apoi s-a format dosarul nr. 3136/114/2016 al Tribunalului Buzău, în care, prin sentința civilă nr. 358/2016, s-a dispus obligarea pârâtului să se pronunțe pe fondul contestației, anulându-se decizia nr. 22/2015. În aceste condiții, prin decizia nr. 8/19.07.2016, s-a respins pe fond contestația formulată. Prin sentința civilă nr. 261/7.03.2017, definitivă, pronunțată în dosarul nr. 1783/114/2016, tribunalul a admis acțiunea reclamantei și a anulat actele administrative referitoare la obligarea la plata impozitului pentru obiectivul patinoar.

Prin decizia nr. 35659/8.07.2015 pârâtul a impus reclamantei plata unei obligații bugetare în quantum total de 18.188,51 lei, compusă din: 11.373 lei debit principal, 6.815,51 lei taxa folosință teren în suprafață de 3685mp, pentru perioada 2010-2015.

Inițial, prin decizia nr. 23/8.09.2015, a fost respinsă contestația formulată de reclamantă împotriva deciziei susmenționate, iar prin sentința civilă nr. 206/2016, pronunțată de Tribunalul Buzău în dosarul nr. 2467/114/2015, pârâta a fost obligată să se pronunțe pe fondul contestației. Fondul contestație s-a soluționat prin decizia nr. 10/2016, iar prin sentința civilă nr. 260/2017, pronunțată de Tribunalul Buzău, în dosarul nr. 1782/114/2016, a fost admisă, în parte, acțiunea reclamantei.

Pârâtul a refuzat să respecte hotărârile judecătorești, prin care s-a dispus suspendarea executării deciziilor de impunere, reclamanta fiind obligată să plătească sumele imputate. În caz contrar, se refuză eliberarea certificatului fiscal.

Reclamanta a notificat rezilierea de comun acord a contractului de asociere în participațiune și preluarea investiției patinoar de către pârât, sens în care a emis notificarea nr. 825/4.08.2015. Nu s-a primit niciun răspuns la aceasta notificare, iar reclamanta a fost invitată la reanalizarea contractului. La data de 14.10.2015, cu notificarea nr. 19853/2015, reclamanta a reiterat necesitatea preluării investiției de către pârât, iar cu adresa nr. 19853/29.10.2015 s-a aprobat, în principiu, evaluarea de către evaluatori testați ANEVAR și agreați, respectiv aleși de municipiu, a valorii de piață a obiectului asocierii.

A fost aprobat raportul pentru preluarea patinoarului cu suma de 740.000 euro + TVA, de către comisia patrimoniu și activități economico-financiare, suma urmând a fi plătită în 2016 și 2017. La data de 28.01.2016 a fost respins Proiectul de hotărâre privind dizolvarea și lichidarea asocierii în participațiune, respectiv preluarea mijloacelor fixe de către comisie, cu plata unei sulte renegociate, deoarece nu s-a întrunit cvorumul de 2/3 din numărul consilierilor locali în funcție.

Potrivit raportului de evaluare investiție patinoar întocmit la 8.12.2015 de către expertul Zecheru Gheorghe, suma a fost de 791.180 euro, iar potrivit raportului de evaluare patinoar întocmit la data de 31.12.2015 de către expert Olteanu Valerica, suma a fost de 1.163.917 euro.

Reclamanta arată că și-a respectat obligațiile contractuale, dat pârâtul a găsit fonduri pentru montarea unui patinoar artificial în Piața Dacia, fără ca reclamantei să i se solicite o oferta pentru servicii similare, mai ales ca era parte într-o asociere menită să aducă beneficii ambelor părți. Acest patinoar, cu suprafață mult mai mica, nu permitea un număr egal de accesări ale publicului, cu cel de 2000 de mp al reclamantei.

Patinoarul funcționează doar trei luni pe an, iar în perioada de funcționare pâratul face demersuri pentru desființarea contractelor pe care reclamanta le deține pentru patinajul artistic, comunică acesteia refuzul de a colabora, apoi reclamanta încheie un contract cu un terț, fără a formula o invitație de negociere sau o oferta.

Atitudinea culpabila a pâratului a dus la deteriorarea relațiilor de colaborare, deși reclamanta a realizat o investiție de 1.298.193 euro și a încheiat mai multe contracte de credit, leasing financiar și ipotecă pentru a realiza acea investiție.

Arată reclamanta că pâratul și-a încălcat obligațiile prev. de art. 4.6 din contract, contrar art. 254 Cod comercial, iar rezilierea pentru neîndeplinirea obligațiilor asumate sau îndeplinirea lor defectuoasă va fi supusă regimului juridic prevăzut de Vechiul cod civil, în vigoare la data încheierii actului potrivit principiului *tempus regit actum*.

În drept, s-au invocat prev. art. 962, 970 Cciv, art. 254 Cod comercial.

În dovedirea acțiunii, s-au depus la dosar înscrisuri și s-a solicitat efectuarea unei expertize tehnice, pentru estimarea valorii lucrărilor de modernizare și reabilitare.

Cererea a fost comunicată pâratului care, în termen legal, a depus la dosar **întâmpinare**, prin care solicită anularea cererii ca netimbrată și respingerea acțiunii ca nefondată.

Pârâta susține că nu a încălcat obligațiile contractuale și că determinarea obligațiilor bugetare ale reclamantei nu are legătură cu contractul de asociere. Chiar dacă acestea ar fi fost stabilite incorect, există alte căi legale pentru corectarea situației. Acțiunile pe care reclamanta le arată ca fiind ostile au început anterior preluării mandatului de către actualul primar. Nu exista nicio culpă derivată din faptul că nu s-a dat curs ofertei reclamantei, de reziliere a contractului și nu exista nicio necesitate a preluării investiției. Faptul că, în iarna anului 2016, Consiliul local a hotărât încetarea programului de practicare a patinajului artistic nu este o încălcare a vreunei obligații contractuale. Acest program era un ajutor financiar al pâratului, ca asociat, neprevăzut în contract. De altfel, nici nu era corect ca reclamanta să preia 92% din totalul sumelor încasate de celălalt asociat și beneficiar al proiectului. Nici organizarea Târgului de Crăciun, ce include și amenajarea unui patinoar, nu constituie vreo încălcare a prevederilor contractului. Acest patinoar a fost amplasat la o distanță mare de cel amenajat de reclamantă, a avut o capacitate mult mai mică, a oferit servicii mai puține. În plus, contractul de asociere este încheiat pe 49 de ani, iar faptul că într-un an s-a amplasat alt spațiu destinat patinajului nu este o încălcare a contractului de asociere. Nu are nicio relevanță, în opinia pâratului, faptul că reclamanta a încheiat contracte de credit pentru realizarea investiției la care s-a obligat.

La data de 4.10.2017, la primul termen de judecată, reclamanta a formulat **cerere de completare a acțiunii introductive**, arătând că solicită:

- să se constate încetarea contractului de asociere nr. 1284/12.02.2007, urmare a denunțării unilaterale a asocierii de către reclamantă, fiind îndeplinită condiția motivului temeinic justificat;

- să fie obligată pârâta la restituirea contravalorii investiției efectuate, urmare lichidării asocierii, deoarece restituirea aportului în natura nu mai este posibilă.

În drept, s-au invocat prev. art. 204 Cpciv.

S-a solicitat efectuarea unei expertize contabile, în vederea stabilirii profitului rezultat din asociere, în perioada 2007-2017, cu defalcarea cheltuielilor și veniturilor obținute din obiectivul patinoar, stabilirea valorii investiției realizate de reclamantă, conform documentelor contabile ale societății, stabilirea valorii lunare a creditelor afectate investiției.

La același termen de judecată, din data de 4.10.2017, s-a admis cererea de amânare formulată de reclamantă și i s-a solicitat acesteia să evalueze obiectul cererii de chemare în judecată pe fiecare dintre cele două capete de cerere formulate inițial, cu indicarea modalităților în care s-a ajuns la stabilirea valorii indicate și depunerea de înscrisuri în acest sens. S-a solicitat reclamantei să semneze cererea adițională, sub sancțiunea anulării.

La data de 4.12.2017 reclamanta a depus precizări la acțiune, astfel:

- capătul de cerere privind desființarea contractului de asociere, din culpa pârâtului, calificat drept capăt principal, este evaluat la suma de 73.773,77 lei.

- capătul accesoriu, referitor la despăgubirea reclamantei cu o suma egală cu valoarea investiției realizate, este evaluat la suma de 791.180 euro - 3.607.780 lei, la data înregistrării acțiunii, potrivit raportului de evaluare întocmit de expert Zecheru George la data de 8.12.2015.

Se solicită ca, la stabilirea cuantumului taxei judiciare de timbru, să se aibă în vedere stabilirea unei singure taxe, în considerarea art. 34 alin. 1 din OUG 80/2013, în condițiile în care cele două capete de cerere au aceeași finalitate. Finalitatea admiterii acțiunii este aceea a obligării pârâtului la plata contravalorii investiției realizate de reclamantă. Se solicită aplicarea prev. art. 31 din OUG 80/2013, constând în determinarea taxei judiciare de timbru de către instanța.

La termenul de judecată din data de 5.12.2017 s-a luat act de faptul că pârâta, prin apărător, a formulat cerere de amânare, pentru a studia înscrisurile depuse la dosar de către reclamanta cu doar o zi înainte de termenul de judecată fixat.

La termenul de judecată din data de 12.01.2018, cu respectarea prev. art. 131 alin. 2 Cpciv, date fiind și precizările reclamantei, instanța, din oficiu, a invocat excepția necompetenței materiale a tribunalului.

Prin sentința civilă nr. 33/2018 din 12.01.2018, Tribunalul Buzău a admis excepția necompetenței materiale și a declinat competența de soluționare a cauzei, în favoarea Judecătoriei Buzău.

Ca urmare a declinării de competență, cauza a fost înregistrată pe rolul Judecătoriei Buzău, la data de 30.01.2018, sub nr. 1034/200/2018.

A fost stabilit termen la data de 12.03.2018, părțile fiind citate cu mențiunea că va fi pusă în discuție excepția necompetenței materiale a Judecătoriei Buzău.

La data de 12.03.2018, instanța a pus în discuția părților prezente excepția necompetenței materiale a Judecătoriei Buzău, invocată de instanță din oficiu.

Prin sentința civilă nr. 1285/12.03.2018 instanța a admis excepția necompetenței materiale a Judecătoriei Buzău, invocată din oficiu, a constatat ivit conflictul de competență și a dispus în consecință înaintarea dosarului către Curtea de Apel Ploiești în vederea pronunțării regulatorului de competență.

Prin sentința civilă nr. 85 din data de 15.05.2018, Curtea de Apel Ploiești a constatat existența conflictului negativ de competență, stabilind competența materială de soluționare a cauzei în favoarea Judecătoriei Buzău.

Restituit Judecătoriei Buzău, în vederea soluționării, dosarul a primit termen la data de 01.10.2018, termen la care instanța a invocat din oficiu excepția necompetenței materiale a Judecătoriei Buzău, constatând incidența unor temeuri noi, care nu au fost verificate până la acel moment.

Prin sentința civilă nr. 5186/01.10.2018 instanța a declinat competența de soluționare a cauzei în favoarea Tribunalului Buzău, Secția a II-a Civilă de Contencios Administrativ și Fiscal.

Tribunalul, prin sentința civilă nr. 755/01.11.2018 a admis excepția necompetenței materiale, a declinat competența de soluționare a cererii în favoarea Judecătoriei Buzău și constatând ivit conflictul negativ de competență a înaintat dosarul la Curtea de Apel Ploiești în vederea soluționării conflictului.

Prin Sentința civilă nr. 77 din data de 13.12.2018 Curtea de Apel Ploiești a stabilit competența materială de soluționare a cauzei în favoarea Judecătoriei Buzău.

Restituită spre soluționare Judecătoriei Buzău, cauza a primit termen la data de 14.02.2019.

În ziua ședinței de judecată reclamanta a formulat și comunicat la dosarul cauzei precizări cu privire la valoarea obiectului cererii de chemare în judecată, pentru fiecare petit al acțiunii introductive.

Referitor la capătul de cerere care vizează în principal desființarea contractului de asociere din culpa pârâtului evaluează acest capăt de cerere la suma de 77.773,77 lei.

În ceea ce privește capătul accesoriu privind obligarea la plata despăgubirii egale cu valoarea investiției, în opinia sa acest capăt de cerere urmează să fie evaluat la suma de 3.607.780 lei.

La stabilirea cuantumului taxei judiciare de timbru reclamanta solicită instanței stabilirea unei singure taxe de timbru pentru ambele capete de cerere.

La același termen de judecată, din data de 14.02.2019 reclamanta a formulat cerere de recuzare a președintelui de complet, respinsă prin încheierea de ședință din data de 28.02.2019.

La termenul din data de 28.03.2019 instanța a stabilit taxa judiciară de timbru în cuantum de 39.682,8 lei în sarcina reclamantei, care a formulat cerere de acordare a facilităților la plata taxei judiciare de timbru.

Prin încheierea de ședință din data de 02.08.2019 instanța a admis în parte cererea de acordare a facilităților pentru plata taxei judiciare de timbru și a dispus eșalonarea taxei judiciare de timbru stabilite în 12 rate lunare.

La termenul din data de 13.09.2019 reclamanta a formulat o nouă cerere de recuzare a președintelui de complet, respinsă și de această dată prin încheierea de ședință din data de 30.09.2020.

Sub aspect probatoriu, la termenul din data de 05.12.2019 instanța a încuviințat pentru părți proba cu înscrisurile aflate la dosarul cauzei, iar pentru reclamantă a încuviințat și proba cu expertiză în specialitatea evaluarea proprietății imobiliare.

Raportul de expertiză a fost depus la dosarul cauzei la data de 27.01.2020 fiind comunicat părților.

La termenul din data de 28.05.2020 pârâtul a formulat obiecțiuni la raportul de expertiză, la același termen instanța a stabilind obiective suplimentare, răspunsul expertului fiind depus la dosarul cauzei 13.07.2020.

La termenul din data de 21.07.2020 instanța a revenit cu adresă către expert pentru a preciza care este modalitatea și formula de calcul în concret a valorii investiției rezultate ca urmare a finalizării raportului de expertiză, expertul depunând la dosarul cauzei precizările solicitate, la data de 17.09.2020.

La termenul din data de 01.10.2020 instanța a reținut cauza spre soluționare și a amânat succesiv pronunțarea pentru data de 13.11.2020.

Analizând actele și lucrările dosarului, instanța reține următoarele:

În fapt, între părțile litigante, respectiv reclamanta SC ELCAR GID SRL și pârâtul MUNICIPIUL BUZĂU PRIN PRIMAR s-a încheiat la data de 13.02.2007 un contract de asociere în participațiune înregistrat sub nr. 1284/2007, respectiv 707/2007, în conformitate cu disp. art. 251-256 Cod Comercial, art.38 alin. 2 lit. x) din Legea 215/2001 și hotărârile Consiliului Local al mun. Buzău nr. 117/2006 și 16/2007, contractul fiind încheiat pe o perioadă de 49 ani începând cu data semnării.

Obiectul acestui contract îl constituie colaborarea părților contractante în scopul realizării investiției „Reabilitare și modernizare patinoar” pe terenul proprietate privată al pârâtului în suprafață de 5.348 mp cu clădirile aferente și spațiile cu altă destinație decât cea de locuință în suprafață de 475 mp identificată conform planului de situație anexat la contract.

Astfel, pârâtul s-a obligat a pune la dispoziția societății reclamante spre folosință imobilul anterior menționat, iar reclamanta s-a obligat la a aduce în asociere sub formă de aport toate mijloacele financiare și materiale necesare realizării investițiilor ce constituie obiectul contractului.

Prin prezenta acțiune, reclamanta solicită desființare contractului încheiat între părți cu obligația restituirii aportului inițial, fie ca urmare a culpei pârâtului, fie ca urmare a denunțării unilaterale a acesteia justificată de motive apreciate a fi justificate.

Instanța reține că desființarea unui contract, respectiv rezilierea acestuia reprezintă sancțiunea de drept civil, care constă în desființarea pentru viitor a contractului sinalagmatic

cu executare succesivă, ca urmare a neexecutării sau executării necorespunzătoare, în mod culpabil, a obligațiilor contractuale de către una dintre părți. Fundamentul rezilierii îl constituie reciprocitatea și interdependența obligațiilor ce izvorăsc din contractul sinalagmatic. Astfel, neîndeplinirea culpabilă a uneia dintre obligații lipsește de suport juridic executarea obligației reciproce și interdependente asumate de cealaltă parte, aceasta fiind îndreptățită să solicite desființarea contractului respectiv.

În drept, potrivit art. 973 din Codul civil de la 1864 – aplicabil în speță, având în vedere data încheierii contractului de asociere în participațiune și prevederile art. 102 alin. 1 din Legea nr. 71/2011 – „convențiile n-au efect decât între părțile contractante”, iar conform art. 1.021 C.civ. 1864, „*partea în privința căreia angajamentul nu s-a executat are alegerea sau să silească pe cealaltă a executa convenția, când este posibil, sau să-i ceară desființarea, cu daune-interese*”. Din coroborarea acestor dispoziții legale, rezultă că rezilierea unui contract poate fi solicitată numai creditorul obligației contractuale neexecutate culpabil, care are calitate procesuală activă într-o astfel de acțiune.

De asemenea, potrivit dispozițiilor art. 251 Cod comercial *asociația în participațiune are loc atunci când un comerciant sau o societate comercială acordă uneia sau mai multor persoane o participațiune la beneficiile și pierderile uneia sau mai multor operațiuni sau chiar asupra întregului său comerț.*

Asociația în participațiune este o varietate a societății, fiind un contract prin care două sau mai multe persoane, din care de regulă una este un comerciant, se învoiesc să pună ceva în comun în scopul desfășurării, de una dintre ele, a unei activități comerciale sau în scopul săvârșirii, de una dintre ele, a unei sau unor operațiuni comerciale, urmând ca fiecare dintre părți să participe la beneficiile și pierderile activității sau operațiunii propuse.

În speță de față, în lipsă de dispoziții în Codul comercial, în ceea ce privește încetarea asociației, instanța apreciază că în cauză se aplică dispozițiile art. 1523-1531 Cod civil de la 1864 care reglementează modurile în care încetează societatea.

Astfel, potrivit 1523 Cod civil de la 1864, societatea încetează în următoarele cazuri: *prin trecerea timpului pentru care a fost contractată; prin desființarea obiectului sau desăvârșirea afacerii; prin moartea unuia din asociați; prin interdicția sau nesolvabilitatea unuia din ei; prin voința expresă de unul sau mai mulți asociați de a nu voi a continua societatea.*

De asemenea, potrivit disp. art. 1527 Cod civil de la 1864, „*Desfacerea societății prin voința unei părți urmează numai atunci când durata ei este nemărginită; ea se efectuează prin renunțare notificată tuturor părților, întrucât se face cu buna-credință și la timp.*”

În ceea ce privește desfacerea societății încheiate pentru un timp determinat potrivit disp. art. 1529 Cod civil de la 1864 aceasta „*nu se poate cere de unul din asociați înainte de expirarea timpului pus, afara numai când exista juste motive, cum: în cazul când unul din asociați nu-si îndeplinește îndatoririle sale, sau când o infirmitate de toate zilele împiedică de la îngrijirea afacerilor sociale, sau în alte cazuri analoge.*

Aprecierea unor așa motive e lăsată la prudenta judecătorilor.”

În ceea ce privește speța de față, se constată faptul că, potrivit disp. capitolului IX, art. 9.1 - 9.3 din contract, contractul încetează:

- la data expirării perioadei de 49 ani de la data încheierii, dacă nu a fost prelungit în condițiile legii prin acordul părților;
- din culpa, sau la cererea pârâtului, înainte de termen, cu plata unei despăgubiri de către acesta al cărei quantum se va stabili printr-o expertiză de comun acord;
- prin denunțarea contractului de către reclamant, din cauze obiective, nesupuse cenzurii din partea pârâtului, intervenită înainte de termenul stabilit, fără obligarea la plata despăgubirilor.

Referitor la capetele de cerere vizând solicitarea reclamantei de *desființare a contractului de asociere în participațiune cu din culpa exclusivă a pârâtului* și obligarea acestuia la plata unei despăgubiri egale cu valoarea investiției Patinoar instanța constată că, în

susținerea acestui motiv de reziliere a contractului, reclamanta precizează că, prin atitudinea avută în perioada de derulare a contractului, pârâtul a avut o atitudine neloială față de aceasta, nesprijinind-o în derularea contractului, în sensul că nu a distribuit/decontat sume de bani către persoane ale municipiului Buzău, în vederea asigurării accesului la patinoarul reabilitat ca urmare a încheierii contractului de asociere.

De asemenea, se invocă faptul că reclamantei i-au fost stabilite impozite în mod nelegal în ceea ce privește obiectivul de investiție, fapt ce a constituit practic piedici în desfășurarea activității.

Astfel, faptul că, pe parcursul derulării contractului, pârâtul a alocat fonduri pentru un patinoar artificial în altă locație pentru servicii similare ca cele oferite de reclamantă nu constituie o încălcare a contractului, de vreme ce pârâtul nu și-a asumat vreo obligație de exclusivitate față de reclamantă.

Este adevărat că, fiind parte într-o asociere, desfășurarea de activități la locația investiției era de natură să aducă beneficii ambelor părți, însă faptul că exista un alt patinoar, cu sprijinul pârâtului, în altă locație a municipiului Buzău, nu conduce *per se* la concluzia că pârâtul a avut o culpă care ar conduce la desființarea contractului.

Nici referirile, subiective de altfel, la relațiile de dușmănie între reprezentantul legal al pârâtului și societatea reclamantă, ce au condus la stabilirea unor impozite incorecte pentru obiectivul de investiție, nu constituie un motiv întemeiat în ceea ce privește desființarea contractului pentru culpa pârâtului, de vreme ce împotriva acestora reclamanta a avut la îndemână altă cale legală, de care a și uzitat.

În atare condiții, motivele învederate nu conduc instanța la reținerea în sarcina pârâtului a unei culpe care să conducă la desființarea contractului de asociere în participațiune, nefiind încălcată de către acesta a vreunei obligații expres prevăzute în contract.

În ceea ce privește petitul vizând ***încetarea contractului de asocierea urmare a denunțării unilaterale de către reclamantă pentru motive temeinic justificate***, instanța reține că motivele invocate vizează, în esență obținerea unui profit neîndestulător de către asociere.

De subliniat este faptul că, obiectul contractului de asociere în participațiune este colaborarea părților în vederea efectuării investiției, scopul final fiind implicit obținerea de profit.

Cu toate acestea, faptul că, pentru o perioadă de timp din întreaga durată contractuală de 49 de ani, s-a obținut un profit apreciat a fi neîndestulător de către reclamantă, nu constituie în sine un motiv justificat care să conducă la desfacerea societății.

Mai mult, potrivit disp. art. 8.1.5 din contract, situația în care nu se realizează profit, nu conduce la încetarea contractului, indiferent de perioada de timp pentru care nu se realizează profit.

În acest sens, cu atât mai mult, situația în care se realizează un profit apreciat de una dintre părți a fi neîndestulător nu poate conduce implicit la desființarea contractului.

Având în vedere cele expuse, instanța va respinge, ca neîntemeiată, acțiunea formulată de reclamantă.

Privitor la solicitarea expertului desemnat în cauză pentru efectuarea expertizei în specialitatea evaluarea proprietății imobiliare, de majorare a onorariului de expertiză, cu suma de 2.565 lei, față de nota de evaluare depusă, respectiv volumul de activitate efectuat, instanța va încuviința solicitarea expertului și va majora onorariul cu suma solicitată, ce va fi pus în sarcina reclamantei.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE:**

Respinge, ca neîntemeiată, acțiunea civilă având ca obiect „*acțiune în constatare*” formulată de reclamanta SC ELCAR GID SRL, cu sediul în mun. Buzău, str. Transilvaniei,

nr. 510, jud. Buzău, în contradictoriu cu pârâatul MUNICIPIUL BUZĂU PRIN PRIMAR, cu sediul în Mun. Buzău, bd. Unirii, nr. 163, jud. Buzău.

Obligă reclamanta la achitarea, în contul Biroului Local de Expertize de pe lângă Tribunalul Buzău, a sumei de 2.565 lei cu titlu majorare onorariu expert pentru expertiza în specialitatea evaluării proprietății imobiliare efectuată în cauză.

Cu drept de apel în termen de 30 zile de la comunicare.

Cererea în anulare se depune la Judecătoria Buzău.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților de către grefa instanței, astăzi, 13.11.2020.

DEDECINTE

GREFIER.

ROMÂNIA
TRIBUNALUL BUZĂU
SECȚIA A II-A CIVILĂ, DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

DECIZIE Nr. 314/2022
Ședința publică de la 13 Aprilie 2022
Completul constituit din:
PREȘEDINTE- IULIANA CÎMPEANU
JUDECĂTOR- NELU NĂSTĂSOIU
GREFIER- GEORGETA NAE

Pe rol pronunțarea apelului comercial declarat de *apelanta-reclamantă* SC ELCAR GID SRL cu sediul în municipiul Buzău, str. Transilvaniei, nr.510, județul Buzău, împotriva sentinței civile nr.5297 din 13.11.2020 pronunțată de Judecătoria Buzău în dosarul nr.1034/200/2018, în contradictoriu cu *intimatul- pârât* MUNICIPIUL BUZĂU - PRIN PRIMAR, având ca obiect „*acțiune în constatare*”.

Dezbaterile și susținerile părților prezente au fost consemnate în încheierea de amânare a pronunțării din data de 24.03.2022, ce face parte integrantă din prezenta, când instanța având nevoie de timp pentru a delibera și pentru a da posibilitatea părților să formuleze concluzii scrise, a amânat pronunțarea cauzei în data de 08.04.2022, apoi la data de 13.04.2022, când în aceeași compunere, a hotărât următoarele:

După deliberare,

INSTANȚA

Deliberând asupra apelului, constată următoarele:

Prin cererea de chemare în judecată, înregistrată pe rolul Tribunalului Buzău, sub nr. 2509/114/2017, la data de 13.07.2017, reclamanta SC ELCAR GID SRL BUZĂU, în contradictoriu cu pârâtul MUNICIPIUL BUZĂU PRIN PRIMAR, a solicitat:

- să se constate desființarea contractului de asociere în participațiune cu nr. 1284/707/13.02.2007, din culpa exclusivă a pârâtului;
- să se dispună obligarea pârâtului la plata unei despăgubiri egale cu valoarea investiției Patinoar, realizat de reclamantă în temeiul contractului de asociere în participațiune nr. 1284/2007;
- să fie obligată pârâta la plata cheltuielilor de judecată ocazionate de soluționarea procesului.

În motivarea în fapt, se arată că, între părți, s-a încheiat contractul de asociere în participațiune nr. 1284/13.02.2007. Obiectul acestuia îl constituia colaborarea părților, pentru o durată de 49 de ani, în scopul realizării investiției - reabilitare și modernizare patinoar, pe terenul proprietate privată a municipiului, în suprafața de 5348 mp, cu clădirile aferente.

Investiția realizată de reclamantă se ridică la o valoare de peste 1.000.000 de euro. S-a convenit o cota de participare la beneficii de 8% pentru mun. Buzău și 92% pentru reclamantă, respectiv nicio participare a pârâtului la pierderi.

Prin actul adițional la contract nr. 16535/2007, părțile au convenit ca pârâtul să sporească aportul în natură adus în asociere, cu suprafața de 1377 mp teren, precum și construcțiile aferente. Pârâtul putea folosi în scopul și beneficiul său exclusiv spațiile aduse în asociere prin actul adițional. Reclamanta și-a asumat obligația să reabiliteze construcțiile și să permită folosirea gratuită a lor de către elevii Liceului cu program sportiv din municipiu.

Potrivit art. 9.2 din contract, dacă, din culpa sau la cererea municipiului, contractul se desființează sau încetează în orice mod înainte de termen, municipiul va plăti o despăgubire

egala, al cărei quantum va fi stabilit printr-o expertiza, de comun acord. Astfel, la solicitarea pârâtului, s-a întocmit Raportul de evaluare patinoar din 8.12.2015, stabilindu-se suma de evaluare la 791.180 euro. Tot la cererea pârâtului s-a întocmit Raportul de evaluare în vederea impozitării obiectivului patinoar din data de 31.12.2015, la suma de 1.163.917 euro.

Începând cu 2015-2016, pârâtul a încercat să blocheze colaborarea și să împiedice societatea să realizeze scopul asocierii, prin întreprinderea unor demersuri abuzive și acționarea cu rea credință și contrar intereselor asocierii. Aceasta pe fondul unei dușmănii între primar și reprezentantul reclamantei.

La data de 10.07.2015 au fost trimise reclamantei deciziile de impunere nr. 35659/8.07.2015 și 35789/9.07.2015, prin care a fost obligată la plata impozitului pentru folosință terenului ce face obiectul contractului nr. 1284/12.02.2007 și a penalităților aferente pentru perioada 2010-2015, în valoare de 18.188,51 lei, respectiv impozitul pe clădirea patinoar, pentru perioada 2013-2015 și a penalităților aferente, în valoare totală de 149.772,98 lei.

Prin decizia nr. 35789/9.07.2015 s-a impus plata unei obligații bugetare de 149.772,98 lei, compusa din: 121.074 lei debit principal; 28.698,98 lei impozit pe clădiri pentru obiectivul patinoar.

S-a stabilit o valoare de impunere de 2.690.560 lei, conform reevaluării din data de 5.11.2012.

Prin decizia nr. 22/8.09.2015 s-a respins contestația reclamantei, apoi s-a format dosarul nr. 3136/114/2016 al Tribunalului Buzău, în care, prin sentința civilă nr. 358/2016, s-a dispus obligarea pârâtului să se pronunțe pe fondul contestației, anulându-se decizia nr. 22/2015. În aceste condiții, prin decizia nr. 8/19.07.2016, s-a respins pe fond contestația formulată. Prin sentința civilă nr. 261/7.03.2017, definitivă, pronunțată în dosarul nr. 1783/114/2016, tribunalul a admis acțiunea reclamantei și a anulat actele administrative referitoare la obligarea la plata impozitului pentru obiectivul patinoar.

Prin decizia nr. 35659/8.07.2015 pârâtul a impus reclamantei plata unei obligații bugetare în quantum total de 18.188,51 lei, compusă din: 11.373 lei debit principal, 6.815,51 lei taxa folosință teren în suprafață de 3685mp, pentru perioada 2010-2015.

Inițial, prin decizia nr. 23/8.09.2015, a fost respinsă contestația formulată de reclamantă împotriva deciziei susmenționate, iar prin sentința civilă nr. 206/2016, pronunțată de Tribunalul Buzău în dosarul nr. 2467/114/2015, pârâta a fost obligată să se pronunțe pe fondul contestației. Fondul contestație s-a soluționat prin decizia nr. 10/2016, iar prin sentința civilă nr. 260/2017, pronunțată de Tribunalul Buzău, în dosarul nr. 1782/114/2016, a fost admisă, în parte, acțiunea reclamantei.

Pârâtul a refuzat să respecte hotărârile judecătorești, prin care s-a dispus suspendarea executării deciziilor de impunere, reclamanta fiind obligată să plătească sumele imputate. În caz contrar, se refuză eliberarea certificatului fiscal.

Reclamanta a notificat rezilierea de comun acord a contractului de asociere în participațiune și preluarea investiției patinoar de către pârât, sens în care a emis notificarea nr. 825/4.08.2015. Nu s-a primit niciun răspuns la aceasta notificare, iar reclamanta a fost invitată la reanalizarea contractului. La data de 14.10.2015, cu notificarea nr. 19853/2015, reclamanta a reiterat necesitatea preluării investiției de către pârât, iar cu adresa nr. 19853/29.10.2015 s-a aprobat, în principiu, evaluarea de către evaluatori testați ANEVAR și agreeți, respectiv aleși de municipiu, a valorii de piață a obiectului asocierii.

A fost aprobat raportul pentru preluarea patinoarului cu suma de 740.000 euro + TVA, de către comisia patrimoniu și activități economico-financiare, suma urmând a fi plătită în 2016 și 2017. La data de 28.01.2016 a fost respins Proiectul de hotărâre privind dizolvarea și lichidarea asocierii în participațiune, respectiv preluarea mijloacelor fixe de către comisie, cu plata unei sulte renegociate, deoarece nu s-a întrunit cvorumul de 2/3 din numărul consilierilor locali în funcție.

Potrivit raportului de evaluare investiție patinoar întocmit la 8.12.2015 de către expertul Zecheru Gheorghe, suma a fost de 791.180 euro, iar potrivit raportului de evaluare

patinoar întocmit la data de 31.12.2015 de către expert Olteanu Valerica, suma a fost de 1.163.917 euro.

Reclamanta arată că și-a respectat obligațiile contractuale, dat pârâtul a găsit fonduri pentru montarea unui patinoar artificial în Piața Dacia, fără ca reclamantei să i se solicite o oferta pentru servicii similare, mai ales ca era parte într-o asociere menită să aducă beneficii ambelor părți. Acest patinoar, cu suprafață mult mai mica, nu permitea un număr egal de accesări ale publicului, cu cel de 2000 de mp al reclamantei.

Patinoarul funcționează doar trei luni pe an, iar în perioada de funcționare pârâtul face demersuri pentru desființarea contractelor pe care reclamanta le deține pentru patinajul artistic, comunică acesteia refuzul de a colabora, apoi reclamanta încheie un contract cu un terț, fără a formula o invitație de negociere sau o oferta.

Atitudinea culpabilă a pârâtului a dus la deteriorarea relațiilor de colaborare, deși reclamanta a realizat o investiție de 1.298.193 euro și a încheiat mai multe contracte de credit, leasing financiar și ipotecă pentru a realiza acea investiție.

Arată reclamanta că pârâtul și-a încălcat obligațiile prev. de art. 4.6 din contract, contrar art. 254 Cod comercial, iar rezilierea pentru neîndeplinirea obligațiilor asumate sau îndeplinirea lor defectuoasă va fi supusă regimului juridic prevăzut de Vechiul cod civil, în vigoare la data încheierii actului potrivit principiului *tempusregitactum*.

În drept, s-au invocat prev. art. 962, 970 Cciv, art. 254 Cod comercial.

În dovedirea acțiunii, s-au depus la dosar înscrisuri și s-a solicitat efectuarea unei expertize tehnice, pentru estimarea valorii lucrărilor de modernizare și reabilitare.

Cererea a fost comunicată pârâtului care, în termen legal, a depus la dosar **întâmpinare**, prin care solicită anularea cererii ca netimbrată și respingerea acțiunii ca nefondată.

Pârâta susține că nu a încălcat obligațiile contractuale și că determinarea obligațiilor bugetare ale reclamantei nu are legătură cu contractul de asociere. Chiar dacă acestea ar fi fost stabilite incorect, există alte căi legale pentru corectarea situației. Acțiunile pe care reclamanta le arată ca fiind ostile au început anterior preluării mandatului de către actualul primar. Nu exista nicio culpă derivată din faptul că nu s-a dat curs ofertei reclamantei, de reziliere a contractului și nu exista nicio necesitate a preluării investiției. Faptul că, în iarna anului 2016, Consiliul local a hotărât încetarea programului de practicare a patinajului artistic nu este o încălcare a vreunei obligații contractuale. Acest program era un ajutor financiar al pârâtului, ca asociat, neprevăzut în contract. De altfel, nici nu era corect ca reclamanta să preia 92% din totalul sumelor încasate de celălalt asociat și beneficiar al proiectului. Nici organizarea Târgului de Crăciun, ce include și amenajarea unui patinoar, nu constituie vreo încălcare a prevederilor contractului. Acest patinoar a fost amplasat la o distanță mare de cel amenajat de reclamantă, a avut o capacitate mult mai mică, a oferit servicii mai puține. În plus, contractul de asociere este încheiat pe 49 de ani, iar faptul că într-un an s-a amplasat alt spațiu destinat patinajului nu este o încălcare a contractului de asociere. Nu are nicio relevanță, în opinia pârâtului, faptul că reclamanta a încheiat contracte de credit pentru realizarea investiției la care s-a obligat.

La data de 4.10.2017, la primul termen de judecată, reclamanta a formulat **cerere de completare a acțiunii introductive**, arătând că solicită:

- să se constate încetarea contractului de asociere nr. 1284/12.02.2007, urmare a denunțării unilaterale a asocierii de către reclamantă, fiind îndeplinită condiția motivului temeinic justificat;

- să fie obligată pârâta la restituirea contravalorii investiției efectuate, urmare lichidării asocierii, deoarece restituirea aportului în natura nu mai este posibilă.

În drept, s-au invocat prev. art. 204 Cpciv.

S-a solicitat efectuarea unei expertize contabile, în vederea stabilirii profitului rezultat din asociere, în perioada 2007-2017, cu defalcarea cheltuielilor și veniturilor obținute din obiectivul patinoar, stabilirea valorii investiției realizate de reclamantă, conform documentelor contabile ale societății, stabilirea valorii lunare a creditelor afectate investiției.

La același termen de judecată, din data de 4.10.2017, s-a admis cererea de amânare formulată de reclamantă și i s-a solicitat acesteia să evalueze obiectul cererii de chemare în judecată pe fiecare dintre cele două capete de cerere formulate inițial, cu indicarea modalității în care s-a ajuns la stabilirea valorii indicate și depunerea de înscrisuri în acest sens. S-a solicitat reclamantei să semneze cererea adițională, sub sancțiunea anulării.

La data de 4.12.2017 reclamanta a depus precizări la acțiune, astfel:

- capătul de cerere privind desființarea contractului de asociere, din culpa pârâtului, calificat drept capăt principal, este evaluat la suma de 73.773,77 lei.

- capătul accesoriu, referitor la despăgubirea reclamantei cu o sumă egală cu valoarea investiției realizate, este evaluat la suma de 791.180 euro - 3.607.780 lei, la data înregistrării acțiunii, potrivit raportului de evaluare întocmit de expert Zecheru George la data de 8.12.2015.

Se solicită ca, la stabilirea cuantumului taxei judiciare de timbru, să se aibă în vedere stabilirea unei singure taxe, în considerarea art. 34 alin. 1 din OUG 80/2013, în condițiile în care cele două capete de cerere au aceeași finalitate. Finalitatea admiterii acțiunii este aceea a obligării pârâtului la plata contravalorii investiției realizate de reclamantă. Se solicită aplicarea prev. art. 31 din OUG 80/2013, constând în determinarea taxei judiciare de timbru de către instanța.

La termenul de judecată din data de 5.12.2017 s-a luat act de faptul că pârâta, prin apărător, a formulat cerere de amânare, pentru a studia înscrisurile depuse la dosar de către reclamanta cu doar o zi înainte de termenul de judecată fixat.

La termenul de judecată din data de 12.01.2018, cu respectarea prev. art. 131 alin. 2 Cpciv, date fiind și precizările reclamantei, instanța, din oficiu, a invocat excepția necompetenței materiale a tribunalului.

Prin sentința civilă nr. 33/2018 din 12.01.2018, Tribunalul Buzău a admis excepția necompetenței materiale și a declinat competența de soluționare a cauzei, în favoarea Judecătoriei Buzău.

Ca urmare a declinării de competență, cauza a fost înregistrată pe rolul Judecătoriei Buzău, la data de 30.01.2018, sub nr. 1034/200/2018.

Prin sentința civilă nr. 5297/13.11.2020 pronunțată în dosarul nr. 1034/200/2018 Judecătoria Buzău a respins ca neîntemeiată, acțiunea civilă având ca obiect „*acțiune în constatare*” formulată de **reclamanta SC ELCAR GID SRL**, în contradictoriu cu **pârâtul MUNICIPIUL BUZĂU PRIN PRIMAR**.

A obligat reclamanta la achitarea, în contul Biroului Local de Expertize de pe lângă Tribunalul Buzău, a sumei de 2.565 lei cu titlu majorare onorariu expert MOISEANU CRISTINEL pentru expertiza în specialitatea evaluării proprietății imobiliare efectuată în cauză.

Pentru a pronunțată această sentință, Judecătoria Buzău a reținut că:

„Între părțile litigante, respectiv reclamanta SC ELCAR GID SRL și pârâtul MUNICIPIUL BUZĂU PRIN PRIMAR s-a încheiat la data de 13.02.2007 un contract de asociere în participațiune înregistrat sub nr. 1284/2007, respectiv 707/2007, în conformitate cu disp. art. 251-256 Cod Comercial, art. 38 alin. 2 lit. x) din Legea 215/2001 și hotărârile Consiliului Local al mun. Buzău nr. 117/2006 și 16/2007, contractul fiind încheiat pe o perioadă de 49 ani începând cu data semnării.

Obiectul acestui contract îl constituie colaborarea părților contractante în scopul realizării investiției „Reabilitare și modernizare patinoar” pe terenul proprietate privată al pârâtului în suprafață de 5.348 mp cu clădirile aferente și spațiile cu altă destinație decât cea de locuință în suprafață de 475 mp identificată conform planului de situație anexat la contract.

Astfel, pârâtul s-a obligat a pune la dispoziția societății reclamante spre folosință imobilul anterior menționat, iar reclamanta s-a obligat la a aduce în asociere sub formă de aport toate mijloacele financiare și materiale necesare realizării investițiilor ce constituie obiectul contractului.

Prin prezenta acțiune, reclamanta solicită desființare contractului încheiat între părți cu obligația restituirii aportului inițial, fie ca urmare a culpei părâtului, fie ca urmare a denunțării unilaterale a acesteia justificată de motive apreciate a fi justificate.

Instanța reține că desființarea unui contract, respectiv rezilierea acestuia reprezintă sancțiunea de drept civil, care constă în desființarea pentru viitor a contractului sinalagmatic cu executare succesivă, ca urmare a neexecutării sau executării necorespunzătoare, în mod culpabil, a obligațiilor contractuale de către una dintre părți. Fundamentul rezilierii îl constituie reciprocitatea și interdependența obligațiilor ce izvorăsc din contractul sinalagmatic. Astfel, neîndeplinirea culpabilă a uneia dintre obligații lipsește de suport juridic executarea obligației reciproce și interdependente asumate de cealaltă parte, aceasta fiind îndreptățită să solicite desființarea contractului respectiv.

În drept, potrivit art. 973 din Codul civil de la 1864 – aplicabil în speță, având în vedere data încheierii contractului de asociere în participațiune și prevederile art. 102 alin. 1 din Legea nr. 71/2011 – „convențiile n-au efect decât între părțile contractante”, iar conform art. 1.021 C.civ. 1864, „partea în privința căreia angajamentul nu s-a executat are alegerea sau să silească pe cealaltă a executa convenția, când este posibil, sau să-i ceară desființarea, cu daune-interese”. Din coroborarea acestor dispoziții legale, rezultă că rezilierea unui contract poate fi solicitată numai creditorul obligației contractuale neexecutate culpabil, care are calitate procesuală activă într-o astfel de acțiune.

De asemenea, potrivit dispozițiilor art. 251 Cod comercial asociația în participațiune are loc atunci când un comerciant sau o societate comercială acordă uneia sau mai multor persoane o participațiune la beneficiile și pierderile uneia sau mai multor operațiuni sau chiar asupra întregului său comerț.

Asociația în participațiune este o varietate a societății, fiind un contract prin care două sau mai multe persoane, din care de regulă una este un comerciant, se învoiesc să pună ceva în comun în scopul desfășurării, de una dintre ele, a unei activități comerciale sau în scopul săvârșirii, de una dintre ele, a unei sau unor operațiuni comerciale, urmând ca fiecare dintre părți să participe la beneficiile și pierderile activității sau operațiunii propuse.

În speță de față, în lipsă de dispoziții în Codul comercial, în ceea ce privește încetarea asociației, instanța apreciază că în cauză se aplică dispozițiile art. 1523-1531 Cod civil de la 1864 care reglementează modurile în care încetează societatea.

Astfel, potrivit 1523 Cod civil de la 1864, societatea încetează în următoarele cazuri: prin trecerea timpului pentru care a fost contractată; prin desființarea obiectului sau desăvârșirea afacerii; prin moartea unuia din asociați; prin interdicția sau nesolvabilitatea unuia din ei; prin voința expresă de unul sau mai mulți asociați de a nu voi a continua societatea.

De asemenea, potrivit disp. art. 1527 Cod civil de la 1864, „Desfacerea societății prin voința unei părți urmează numai atunci când durată ei este nemărginită; ea se efectuează prin renunțare notificată tuturor părților, întrucât se face cu buna-credință și la timp.”

În ceea ce privește desfacerea societății încheiate pentru un timp determinat potrivit disp. art. 1529 Cod civil de la 1864 aceasta „nu se poate cere de unul din asociați înainte de expirarea timpului pus, afara numai când exista juste motive, cum: în cazul când unul din asociați nu-si îndeplinește îndatoririle sale, sau când o infirmitate de toate zilele împiedică de la îngrijirea afacerilor sociale, sau în alte cazuri analoge.

Aprecierea unor așa motive e lăsată la prudenta judecătorilor.”

În ceea ce privește speța de față, se constată faptul că, potrivit disp. capitolului IX, art. 9.1 - 9.3 din contract, contractul încetează:

-la data expirării perioadei de 49 ani de la data încheierii, dacă nu a fost prelungit în condițiile legii prin acordul părților;

-din culpa, sau la cererea părâtului, înainte de termen, cu plata unei despăgubiri de către acesta al cărei quantum se va stabili printr-o expertiză de comun acord;

-prin denunțarea contractului de către reclamant, din cauze obiective, nesupuse cenzurii din partea pârâtului, intervenită înainte de termenul stabilit, fără obligarea la plata despăgubirilor.

Referitor la capetele de cerere vizând solicitarea reclamantei de **desființare a contractului de asociere în participațiune cu din culpa exclusivă a pârâtului** și obligarea acestuia la plata unei despăgubiri egale cu valoarea investiției Patinoar instanța constată că, în susținerea acestui motiv de reziliere a contractului, reclamanta precizează că, prin atitudinea avută în perioada de derulare a contractului, pârâtul a avut o atitudine neloială față de aceasta, nesprijinind-o în derularea contractului, în sensul că nu a distribuit/decontat sume de bani către persoane ale municipiului Buzău, în vederea asigurării accesului la patinoarul reabilitat ca urmare a încheierii contractului de asociere.

De asemenea, se invocă faptul că reclamantei i-au fost stabilite impozite în mod nelegal în ceea ce privește obiectivul de investiție, fapt ce a constituit practic piedici în desfășurarea activității.

Astfel, faptul că, pe parcursul derulării contractului, pârâtul a alocat fonduri pentru un patinoar artificial în altă locație pentru servicii similare ca cele oferite de reclamantă nu constituie o încălcare a contractului, de vreme ce pârâtul nu și-a asumat vreo obligație de exclusivitate față de reclamantă.

Este adevărat că, fiind parte într-o asociere, desfășurarea de activități la locația investiției era de natură să aducă beneficii ambelor părți, însă faptul că exista un alt patinoar, cu sprijinul pârâtului, în altă locație a municipiului Buzău, nu conduce per se la concluzia că pârâtul a avut o culpă care ar conduce la desființarea contractului.

Nici referirile, subiective de altfel, la relațiile de dușmănie între reprezentantul legal al pârâtului și societatea reclamantă, ce au condus la stabilirea unor impozite incorecte pentru obiectivul de investiție, nu constituie un motiv întemeiat în ceea ce privește desființarea contractului pentru culpa pârâtului, de vreme ce împotriva acestora reclamanta a avut la îndemână altă cale legală, de care a și uzitat.

În atare condiții, motivele învederate nu conduc instanța la reținerea în sarcina pârâtului a unei culpe care să conducă la desființarea contractului de asociere în participațiune, nefiind încălcată de către acesta a vreunei obligații expres prevăzute în contract.

În ceea ce privește petitul vizând **încetarea contractului de asocierea urmare a denunțării unilaterale de către reclamantă pentru motive temeinic justificate**, instanța reține că motivele invocate vizează, în esență obținerea unui profit neîndestulător de către asociere.

De subliniat este faptul că, obiectul contractului de asociere în participațiune este colaborarea părților în vederea efectuării investiției, scopul final fiind implicit obținerea de profit.

Cu toate acestea, faptul că, pentru o perioadă de timp din întreaga durată contractuală de 49 de ani, s-a obținut un profit apreciat a fi neîndestulător de către reclamantă, nu constituie în sine un motiv justificat care să conducă la desfacerea societății.

Mai mult, potrivit disp. art. 8.1.5 din contract, situația în care nu se realizează profit, nu conduce la încetarea contractului, indiferent de perioada de timp pentru care nu se realizează profit.

În acest sens, cu atât mai mult, situația în care se realizează un profit apreciat de una dintre părți a fi neîndestulător nu poate conduce implicit la desființarea contractului.

Având în vedere cele expuse, instanța va respinge, ca neîntemeiată, acțiunea formulată de reclamantă.

Privitor la solicitarea expertului desemnat în cauză pentru efectuarea expertizei în specialitatea evaluarea proprietății imobiliare, de majorare a onorariului de expertiză, cu suma de 2.565 lei, față de nota de evaluare depusă, respectiv volumul de activitate efectuat, instanța va încuviința solicitarea expertului și va majora onorariul cu suma solicitată, ce va fi pus în sarcina reclamantei".

În termen legal reclamanta SC Elcar Gid SRL a declarat apel împotriva sentinței nr.5297/13.11.2020, solicitând ca în baza dispozițiilor art.480 alin.2 și alin. 5 și 6 C.Pr.Civ., să anuleze hotărârea atacată și, reținând cauza spre rejudecare, să se pronunțe în sensul de a admite cererea de chemare în judecată, cu privire la capătul principal sau capătul subsidiar de cerere, astfel cum acestea rezulta din cuprinsul acțiunii introductive și al cererii de completare.

De asemenea a solicitat ca în temeiul dispozițiilor art. 451 C.Pr.Civ. să se dispună obligarea paratei la plata cheltuielilor de judecată ocazionate de soluționarea cauzei în cele două cicluri procesuale, constând în cuantumul taxei judiciare de timbru și al onorariului expert.

În motivarea cererii de apel a arătat că prin cererea de chemare în judecată introdusă la data de 13.07.2017, a investit instanța de judecată cu următoarele capete de cerere:

Să constate desființarea contractului de asociere în participațiune cu nr. 1284/7.07./13.02.2007 din culpa exclusivă a paratei ;

Să oblige parata la plata unei despăgubiri egale cu valoarea investiției Patinoar, realizată în temeiul Contractului de asociere în participațiune cu nr. 1284/2007,

Ulterior, la data de 04.10.2017, reclamanta a formulat o cerere de completare a acțiunii principale, solicitând instanței ca, în subsidiar, în măsura în care va aprecia ca neîntemeiat primul capăt de cerere, să dispună următoarele :

-Să constate încetarea Contractului de asociere cu nr. 1284/12.02.2007 urmare a denunțării unilaterale a asocierii, fiind îndeplinită condiția motivului temeinic justificat, așa cum rezulta din expunerea situației de fapt în cauză;

-Să oblige parata la restituirea contravalorii investiției efectuate, urmare a lichidării asocierii, întrucât restituirea aportului în natura nu mai este posibilă ;

Raportat la aceste solicitări, reclamanta a solicitat instanței să procedeze la încuviințarea administrării probei cu expertiză evaluatorie, expertiză contabilă și înscrisuri.

A arătat că în anul 2007, a decis împreună cu parata să pună bazele unei colaborări pentru binele comunității buzoiene, sens în care între reclamantă și Municipiul Buzău-prin Primar, s-a încheiat Contractul cu nr.1284/13.02.2007 de asociere în participațiune.

În conformitate cu dispozițiile art. 2.1. din Contract, părțile au convenit să colaboreze, pentru o durată de 49 de ani, în scopul obținerii de profit din realizarea și valorificarea investiției „Reabilitare și modernizare patinoar” pe terenul proprietate privată a Municipiului, în suprafața de 5-348 m.p., cu clădirile aferente (a se vedea extras CF clădiri de la CI la C9-magazie, grup sanitar, sala fonta, bar restaurant, corpuri administrative etc.), în suprafața totală de 475,00 m.p., situat în mun. Buzău, str. Unirii, nr.1 .

În cuprinsul Anexei nr.1 la Contract, se prevede detaliat conținutul investiției de peste un milion de Euro, investiție care, în acord cu dispozițiile art. 5.1. și urm din Contract, s-a realizat exclusiv de către reclamantă, prin alocarea fondurilor necesare din surse proprii sau atrase.

În continuare, fața de dispozițiile Cap III-„Aportul părților”, Municipiul aduce în asociere, ca aport în natura, terenul în suprafața de 5-384 m.p., iar reclamanta a adus ca aport în asociere (din surse proprii și atrase), toate mijloacele financiare și materiale necesare realizării investițiilor precum și munca necesară. Investiția realizată s-a ridicat conforma actelor contabile la o valoare de peste 1.000.000 de Euro la data realizării sale.

În considerarea aportului adus de fiecare dintre părți, s-a convenit conform Cap. VIII din Contract o cota de participare la beneficii de 8% pentru Mun. Buzău și 92% pentru reclamantă, respectiv nici o participare a Mun. Buzău la pierderile înregistrate, acestea fiind suportate exclusiv de reclamantă.

În continuare, conform Cap.IV din Contract, referitor la drepturile și obligațiile părților, s-a stabilit faptul că Mun. Buzău este proprietarul unic și de drept al terenului și rămâne astfel pe toată durata asocierii (a se vedea art.7.1. din Contract).

Prin Actul adițional nr.16 535/2007 la Contract, părțile au convenit ca Municipiul să sporească aportul în natura adus în asociere, cu suprafața de teren de 1.377 m.p. precum și construcțiile aferente acestora (suprafața construită totală de aproximativ 374 m.p.).

Conform dispozițiilor art. 4.6. din Contract, Municipiul „se obligă să dea toate diligentele pentru acționarea în bune condiții a prezentei asocieri,” asumându-și în acest fel o sferă amplă de obligații care includ obligația de colaborare cu buna-credință, de loialitate etc.

Sub aspectul clauzelor privind încetarea contractului, a evidențiat în acest sens prevederile art. 9.2. din Contract, care prevede în mod expres faptul că „dacă din culpa sau la cererea Municipiului, contractul se desființează sau încetează în orice mod înainte de termen Municipiul va plăti o despăgubire egală al cărei cuantum va fi stabilit printr-o expertiză de comun acord”.

Expertiza de comun acord a fost de altfel și realizată, la cererea paratei din cauza, cu desemnarea unui expert agreat de aceasta de pe urma, sens în care s-a întocmit Raportul de evaluare investiție Patinoar realizat de Expert Evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. Zecheru Gheorghe la data de 08.12.2015, , la solicitarea paratei din cauza dedusă judecătii, stabilind suma de evaluare la 791.180 Euro, în contextul în care valoarea de impozitare a obiectivului patinoar conform Raportului realizat de expert Evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. Olteanu Valerica, lg-s.umg-de-ga6.3.2-9Jz Euro (1 Euro=4-5 Lei, valoare Lei : 5.237.630 lei), la data de 31.12.2015 .

În cadrul dosarului pendinte în fața instanței de fond s-a realizat o altă expertiză tehnică, judiciară, efectuată de expert Moiseanu Cristinel Felici, valorile rezultate din cuprinsul acesteia expertize fiind cele agreate atât de reclamantă cât și de parata.

A mai învederat că începând cu perioada 2015/2016 Municipiul Buzău a încercat să blocheze colaborarea și să împiedice societatea să realizeze scopul asocierii, prin întreprinderea unor demersuri abuzive și acționarea cu rea-credință și contrar intereselor asocierii, context în care s-a manifestat totodată un refuz constant din partea paratei de a comunica, de a conlucra, de a depune diligente în vederea realizării scopului asocierii, materializat expres prin faptul că nu s-a dat curs nici uneia dintre numeroasele adrese și notificări pe care le-a transmis către parata, respectiv concentrarea tuturor acțiunilor paratei în scopul sancționării societății sub mai multe aspecte.

În data de 10.07.2015, le-au fost transmise deciziile de impunere nr. 35659/08.07.2015 și 35789/09.07.2015 prin care au fost obligați la plata impozitului pentru folosința terenului ce face obiectul contractului de asociere în participațiune nr. 1284/12.02.2007 și a penalităților aferente pentru perioada 2010-2015, respectiv impozitul pe ”clădirea” patinoar pe perioada 2013-2015 și a penalităților aferente, în valoare totală de 149-772,98 lei.

Prin Decizia cu nr.35789 emisă în data de 09.07.2015 de Municipiul Buzău-prin Primar, li s-a impus plata unei obligații bugetare în cuantum total de 149-772,98 lei, reprezentând impozitul pe clădiri , cu referire la obiectivul „Patinoar” .

Inițial, prin Decizia nr.22/08.09.2015, s-a dispus respingerea contestației formulate de reclamantă, pentru considerente care nu au antamat fondul contestației, parata respingând în mod abuziv contestația invocând motive formale inexistente.

Decizia nr.22/08.09.2015 a format obiectul dosarului nr. 3136/114/2016, iar prin Sentința civilă nr. 358/2016, rămasă definitivă Tribunalul Buzău a dispus obligarea paratei din prezenta cauză să se pronunțe pe fondul contestației, anulând Decizia cu nr.22/08.09.2015 de soluționare a contestației.

În data de 19.07.2016, parata emite Decizia nr. 8119.07.2016, de respingere pe fond a contestației formulate de reclamantă împotriva actului administrativ contestat, iar reclamanta a formulat cerere de anulare a actului administrativ în discuție, cerere ce a format obiectul dosarului cu nr. 1783/114/2016, în care prin Sentința civilă nr. 261/07.03.2017, rămasă definitivă, Tribunalul Buzău admite acțiunea și anulează actele administrative contestate, privind obligarea subscrisei la plata impozitului pe obiectivul de investiție Patinoar, soluție ce a rămas definitivă.

Prin Decizia cu nr.35659 emisa in data de 08.07.2015 de Municipiul Buzău-prin Primar, Direcția Economica, li s-a impus plata unei obligații bugetare in cuantum total de 18.188,51 lei, reprezentând taxa folosință teren in suprafața de 3 865 m.p. conform Contract nr.1284/12.02.2007 de asociere in participațiune, pentru debit calculat pentru perioada 2010-2015.

Inițial, prin Decizia nr.23/08.09.2015, s-a dispus respingerea contestației formulate de reclamantă, pentru considerente care nu au antamat fondul contestației, fiind respinsa in mod abuziv, fără nici un motiv .

Decizia nr.23/08.09.2015 a format obiectul dosarului nr. 2467/114/2015.

Prin sentința civila nr. 206/2016, rămasă definitivă, Tribunalul Buzău a dispus obligarea paratei din prezenta cauza sa se pronunțe pe fondul contestației, anulând Decizia cu nr.23/08.09.2015 de soluționare a contestației.

In data de 28.07.2016, parata emite Decizia nr. 10/28.07.2016, de respingere pe fond a contestației formulate de reclamantă împotriva actului administrativ contestat, decizii care au fost contestate in instanța, sens in care Tribunalul Buzău a admis in parte acțiunea, in cadrul dosarului cu nr. 1782/114/2016, prin sentința civila nr. 260/07.03.2017, iar Curtea de Apel Ploiești a admis cererea de recurs formulata de subscrisa, in sensul ca a anulat in întregime decizia de impunere contestata.

In cadrul dosarului cu nr. 600/114/2018, parata a solicitat in instanța obligarea reclamantei la restituirea tuturor sumelor de bani încasate din colaborarea cu Mun. Buzău si asocierea, constând in contravaloarea accesărilor lunare la Patinoar, suportate de Mun. Buzău in colaborare cu Inspectoratul Școlar Județean, pentru perioada 2012/2013/2014, cauza soluționată prin respingerea acțiunii de către Tribunalul Buzău prin sentință civila cu nr. 596/2018 13.09.2018 , rămasă definitivă la Curtea de Apel Ploiești prin respingerea cererii de recurs formulata de parata.

Aceste demersuri ale paratei, raportat la bunurile ce fac obiectul asocierii, nu reprezintă altceva decât expresia unor acțiuni șicanatorii la adresa societății, atâta vreme cat, pana la acest moment-anul 2015/2016 , aceeași entitate a apreciat in toate actele de control, faptul ca nu datorează astfel de taxe si impozite si nici alte debite, neexistând nici un fel de acțiune/notificare sub aspectele sus descrise, toate acțiunile fiind pornite după schimbarea conducătorului U.A.T.

In data de 04.08.2015 a transmis Primăriei Municipiului Buzău, Notificarea cu nr.825 privind rezilierea de comun acord a contractului de asociere in participațiune si preluarea investiției patinoar de către unitatea administrativ teritoriala, cu punctarea anumitor aspecte, ce rezulta din cuprinsul înscrisurilor aflate la dosarul cauzei.

Fata de aceasta notificare, parata nu a formulat un răspuns, însă, in data de 01.10.2015, au primit o adresa prin care au fost înștiințați de faptul ca, in urma auditului financiar asupra conturilor de execuție bugetara pe anul 2014 la Unitatea Administrativ Teritoriala Municipiul Buzău, conducerea Camerei de Conturi a emis decizia nr. 29/18.08.2015 prin care a statuat necesitatea înlăturării neregulilor in activitatea financiar contabila si fiscala controlata, astfel ca sunt invitați pentru a reanaliza contractul de asociere in participațiune, despre care s-a reținut ca nu este profitabil pentru parata.

In data de 14.10.2015, prin Notificarea cu nr. 19853/14.10.2015 a reiterat necesitatea preluării investiției de către Municipiul Buzău, cu prezentarea cadrului legal si interpretarea dispozițiilor contractuale, a solicitat o evaluare si desemnarea unei comisii de negociere care sa prezinte Consiliului Local rezultatele negocierilor, dar si invitația reclamantei pentru obținerea unei rezilieri de comun acord a contractului de asociere, arătând si motivele in justificarea acestei solicitări.

Conform Adresei nr. 19853 înaintată de parata in data de 29.10.2015, Consiliul Local al Municipiului Buzău a aprobat in principiu, evaluarea de către evaluatori atestați ANEVAR si agreeați, respectiv aleși de Municipiu, a valorii de piața a obiectului asocierii in participațiune, negocierea prețului si ulterior promovarea proiectului de hotărâre privind rezilierea contractului si preluarea patinoarului.

In data de 23.12.2015, conform Adresei nr. 243/CLM/2015 emisa către reclamantă de parata, a fost aprobat raportul pentru preluarea patinoarului cu suma negociata de 740.000 euro + TVA, de către comisia patrimoniu si activități economico-financiare, suma plătită în anii 2016 si 2017.

In data de 28.01.2016, Proiectul de hotărâre privind dizolvarea si lichidarea asocierii în participațiune, respectiv preluarea mijloacelor fixe si a obiectelor de inventar cu plata unei sulte renegociate de comisia de patrimoniu si activități economico-financiare în valoare de 734.298 euro + TVA, a fost respinsa de către Consiliul Local Buzău pentru neîntrunirea cvorumului de doua treimi din numărul total al consilierilor locali în funcție.

In data de 09.02.2016 a solicitat reanalizarea si reintroducerea pe ordinea de zi a ședinței Consiliului Local Buzău a situației privind dizolvarea si lichidarea asocierii în participațiune, fără a primi însă un răspuns.

Toate diligentele depuse de societatea reclamantă de-a lungul timpului pentru realizarea obiectului contractului de asociere în participațiune nr. 1284/2007 încheiat între societatea reclamantă si Primăria Municipiului Buzău si pentru îndeplinirea scopului pentru care a fost încheiată aceasta asociere în participațiune, respectiv realizarea de profit, sunt de necontestat iar obligațiile asumate prin aceasta asociere au fost pe deplin realizate cu eforturi foarte mari (inclusiv rate lunare către Bănci de peste 15.000 Euro, achitate la zi).

Prin Hotărârea Consiliului Local cu nr.163/28.10.2015, s-a aprobat programul de practicare a patinoarului pe gheata pentru copiii si tinerii din mun. Buzău, în lunile ianuarie-februarie 2016 , respectiv decembrie 2015, sens în care s-a alocat suma necesara în bugetul local pe anul 2016. Așadar, s-a alocat suma de 675.000 lei, reprezentând contravaloarea pentru un număr de minim 15.000 accesări lunare privind practicarea patinajului pe gheata. Prin Adresa cu nr. 25989/15.11.2016 a fost comunicata decizia paratei de încetare a programului de practicare a patinajului pe gheata pentru copiii si tinerii din Municipiul Buzău, asa cum a fost el stabilit de comun acord prin contractul de prestări servicii nr. 23501/08.12.2015 -plan aprobat de Consiliul Local Buzău, respectiv HCL sus amintita din 28.10.2015.

Motivația este aceea ca bugetul Municipiului Buzău aferent lunii decembrie 2016 a fost rectificat negativ cu suma de 225.000 de lei (exact valoarea celor 15.000 de accesări gratuite ale elevilor, care reprezentau 20% din capacitatea lunara a patinoarului).

In pofida acestei rectificări negative, parata a găsit fonduri suficiente pentru montarea unui patinoar artificial în Piața Daciei care a fost contractat/închiriat, fără a se fi încercat un demers pe care noi îl consideram firesc si obligatoriu, respectiv contactarea societății reclamante pentru solicitarea unei oferte pentru servicii similare de acces al publicului buzoian la patinaj pe gheata, mai ales ca erau parte comuna într-o asociere menita sa aducă, în teorie, beneficii pentru ambele părți.

Prin Hotărârea de Consiliu Local nr. 225/14.11.2016, s-a decis la inițiativa reprezentantului paratei, organizarea unui Târg de Crăciun, respectiv amplasarea unui patinoar artificial în Piața Daciei, pentru care s-a alocat suma de 300.000 lei .

Parata, prin acțiunea de a pune la dispoziția cetățenilor buzoieni, un patinoar artificial cu dimensiunea de 450-500 mp maxim, nu a putut asigura un volum de accesări similar cu posibilitățile patinoarului nostru care are suprafața de 2000 mp, coroborat cu faptul ca patinoarul Ice Magic asigura o calitate superioara a gheții, aspect care contribuie decisiv la siguranța patinatorilor. Deopotrivă din actele depuse la dosarul cauzei rezulta clar ca oferta patinoarului Ice Magic era considerabil mai avantajoasa financiar, inclusiv prin valoarea costurilor necesare accesării cat si prin raportul calitate-preț.

In fiecare iarna ce a urmat începând cu anul 2016 si pana în prezent, inclusiv în iarna 2020/2021, parata a procedat în aceeași maniera, în sensul de a aloca fonduri pentru montarea unui patinoar artificial în Piața Daciei, de o capacitate redusa, o calitate a gheții mai mult decât discutabila si vădit inferioara, asigurând si costuri suplimentare pentru funcționare. Așadar a considerat oportun sa ignore existenta patinoarului Ice Magic, sa își asume costuri majore, în raport de oferta reclamantei pentru patinoarul Ice Magic.

Astfel, an de an s-a procedat la înființarea unui alt patinoar artificial închiriat, pe Platoul Dacia, acțiune dublata de un refuz absolut de a colabora cu societatea reclamantă, de a identifica soluții privind asigurarea accesărilor pe gheata într-un număr suficient pentru ca asocierea sa își atingă scopul și anume acela ar obținerii de profit pentru ambele părți implicate data fiind inclusiv împrejurarea ca Municipality a alocat o suprafață de teren semnificativă acestui scop de a obține din folosința ei sume de bani la bugetul local.

Așadar, a apreciat ca toate acțiunile în acest sens demarate de parata reflecta reaua-credință a acesteia și încălcarea dispozițiilor contractului de asociere, prin asumarea căroră și-a însușit obligația de a depune toate diligentele în vederea unei bune colaborări și asocieri, așa cum era firesc.

Impactul acestei atitudini de refuz de colaborare și inițierea de demersuri de diminuare intenționată a vadului comercial, este major, atâta vreme cât Patinoarul funcționează doar 3 luni/an, și, în această perioadă de funcționare, entitatea parata, asociatul nostru, înțelege să facă demersuri pentru desființarea contractelor pe care le deținea pentru patinaj artistic, comunica refuzul de colaborare în mod expres iarna de iarna, clupa care încheie contractul cu un terț fără ca măcar să formuleze o invitație de negociere, o cerere de oferta etc.

În acest context împrejurarea ca parata era obligată să execute contractul cu diligența pe care un bun proprietar o depune în administrarea bunurilor sale, ținând seama de natura activității derulată de Asociere.

De-a lungul timpului, legislația civilă a adoptat criteriul culpei *levis in abstracto*, potrivit căruia debitorul este responsabil de greșelile pe care nu le comite în propriile sale afaceri un proprietar de o prevedere mijlocie și de o grijă normală, care constituie tipul abstract al bunului proprietar.

Considera așadar ca parata avea obligația să își dea concursul și buna credință pentru a asigura și a conlucra în vederea atingerii scopului asocierii și obiectului contractului, dar și deopotrivă obligația implicită de a NU exercita acțiuni de natură a afecta direct, nemijlocit și intenționat activitatea, așa cum a procedat în fiecare iarnă începând cu iarna anului 2016 și până în prezent, în sensul de a refuza orice colaborare cu reclamanta și de a închiria contra unor costuri mult mai mari, un Patinoar artificial în centrul orașului.

În data de 28.04.2017, a înregistrat Notificarea cu nr. 11340/28.04.2017, prin care a supus atenției paratei următoarele aspecte legate de derularea Contractului de asociere în participațiune nr.707 încheiat în data de 13.02.2002 între reclamantă și aceasta, având ca obiect interpretarea dispozițiilor contractuale, prezentarea încălcărilor contractuale, prezentarea cadrului legal pentru rezilierea Contractului de asociere în participațiune nr.707/13.02.2007, propunerea de evaluare a obiectivului, solicitarea adresată Consiliului Local în vederea desemnării unei Comisii de negociere care să prezinte Consiliului Local spre aprobare în Ședință, până la sfârșitul anului curent, rezultatele negocierilor și în final preluarea de către unitatea administrativ teritorială a investiției « patinoar-realizată de reclamantă în derularea contractului de asociere în participațiune », în acord cu dispozițiile art. 9.2. din Contract.

În ciuda expunerii ample a situațiilor sus-învederate, parata nu a dat curs notificării și a înțeles să se prevaleze de aceeași tăcere care caracterizează relațiile asocierii din ultimii 5 ani, astfel încât a apreciat ca aceasta asociere nu mai poate continua, culpa fiind exclusivă în sarcina paratei.

A reiterat după cum rezulta din înscrisurile de la dosarul cauzei, toate deficiențele în colaborare pe care le-a întâmpinat în realizarea obiectului asocierii în participațiune, însă asociatul a înțeles să treacă sub semnul tăcerii orice solicitare sau invitație în sensul celor sus amintite. Din păcate, la fel a procedat și instanța de fond, lăsând fără răspuns sau analiza susținerile reclamantei noastre privind lipsa nejustificată și constantă de răspuns la solicitarea de a colabora, din partea asociatului nostru.

În analiza aspectelor învederate și impactului pe care atitudinea culpabilă a paratei l-a avut în deteriorarea relațiilor de colaborare, a adus în atenția instanței de fond și aspectele financiare ale colaborării reclamantei precum și eforturile realizate de subscrisa pentru a

asigura asocierea, sens în care a evidențiat atât creditele bancare pe care reclamanta a fost nevoită să le contracteze și să le onoreze pentru realizarea investiției, valoarea investiției în sine și costurile de întreținere a acesteia în fiecare an.

Cu toate acestea, dincolo de costurile pe care reclamanta le înregistra în susținerea activității patinoarului, care îngreunează obținerea de profit din aceasta activitate, parata a pus nenumărate piedici în derularea activității de către asociere, îngreunând activitatea asocierii, prin diverse manifestații de rea-credință care reprezenta încălcări repetate ale contractului în discuție.

Prin cererea de completare a acțiunii, a invocat și împrejurarea că, indiferent dacă instanța va reține sau nu o conduită contractuală culpabilă a părții, obiectul contractului nu poate fi realizat, nu își mai găsește sensul asocierea în participațiune, astfel încât se impune desființarea contractului și lichidarea patrimoniului.

După cum a menționat și anterior, în data de 04.08.2015 a trimis Primăriei Municipiului Buzău, o notificare privind rezilierea de comun acord a contractului de asociere în participațiune și preluarea investiției patinoar de către unitatea administrativ teritorială, cu punctarea anumitor aspecte, precum faptul că activitatea economică a patinoarului NU este una generatoare de profit, mai ales că activitatea economică se desfășoară doar pe o perioadă de 3 luni pe an, iar puterea de cumpărare a buzoielor a devenit foarte scăzută, mai ales în contextul celor petrecute în perioada 2016²2021 sub aspectul închirierii de către municipalitate a unui patinoar în zona de centru a orașului. Este cert că s-au schimbat condițiile avute în vedere de părți la încheierea contractului de asociere, împrejurare ce a impactat asocierea în sensul celor învederate.

În data de 01.10.2015, a primit adresa despre care a făcut vorbire anterior, prin care a fost înștiințată de faptul că în urma auditului financiar asupra conturilor de execuție bugetară pe anul 2014 la Camera de Conturi a statuat necesitatea renegocierii sau modificării contractului de asociere, considerându-se că nu este aducător de profit.

În data de 14.10.2015 a reiterat necesitatea preluării investiției de către Municipiul Buzău, cu prezentarea cadrului legal și interpretarea dispozițiilor contractuale, am solicitat o evaluare și desemnarea unei comisii de negociere care să prezinte Consiliului Local rezultatele negocierilor, dar și acordul nostru expres pentru obținerea unei rezilieri a contractului de asociere.

Fata de cele sus expuse, contractul de asociere în participațiune, ca și contract comercial, a fost încheiat cu scopul vădit al reclamantei și al cocontractantului de a împărți beneficiile și pierderile afacerii comerciale derulate în parteneriat. În scopul obținerii de beneficii, reclamanta a procedat la aducerea unei contribuții din surse proprii și atrase (credite bancare conform înscrisurilor de la dosarul cauzei), care a câpătat valențe spectaculoase, urmând că, din derularea asocierii, reclamanta să obțină profitul avut în vedere la momentul inițierii investițiilor în discuție.

Chiar dacă nu a stabilit în cuprinsul contractului o anumită sumă anuală pe care ar fi apreciat-o ca fiind îndestulătoare ca și profit, este cert că un anumit astfel de « target » poate să rezulte din interpretarea coroborată a dispozițiilor contractuale, a voinței reale, interne a părților, prin raportare inclusiv la cifrele și valorile rezultate din actele contabile. Instanța era în măsură să facă o astfel de apreciere, și totuși nu a făcut-o .

Mai mult, instanța, în considerente și motivare, pleacă de la o premisă greșită, ajungând evident la un rezultat greșit, considerând că : obiectul și scopul contractului a fost acela de a realiza o investiție, ca nu exista nici o altă voință decât cea exprimată (nu și cea internă, reală a părților), ca nu exista decât clauze explicit și obligații exprese (ignorând existența obligațiilor implicite și a celor ce rezultă de exemplu din lege sau din natura contractului sau a obligațiilor) ca nu exista reguli de interpretare a contractelor, uzând exclusiv de metoda gramaticală necoroborând nici o clauză cu alta din tot contractul etc.

Deși operațiunile comerciale s-au derulat cu consecința împărțirii beneficiilor, asocierea s-a dovedit a fi neprofitabilă pentru ambele părți, care au și recunoscut aceasta împrejurare (a se vedea inclusiv raportul Curții de Conturi și adresa/invitația Primăriei de

reevaluare a Contractului, acesta fiind apreciat ca neprofitabil). Din analiza comparativa a actelor contabile, valoarea investiției, profitul obținut de-a lungul anilor, rezulta fără doar și poate ca aceasta asocierie a avut consecințe economice dezavantajoase pentru ambele părți.

Conform statutarilor din pct. 4 al Deciziei cu nr.29/18.08.2015 emisa de Curtea de Conturi, respectiv pct.- 7 din Procesul verbal de constatare cu nr. 14028/10.07.2015 al auditorilor, publici externi, cu ocazia efectuării unui control la Mun. Buzău, se retine faptul ca exista „consecințe economico-financiare rezultate din încheierea și derularea asocierii în condiții dezavantajoase pentru bugetul local » precum și ca « utilizarea patrimoniului privat al municipiului este ineficienta ».

În anul 2016, prin Hotărârea de Consiliu Local nr. 225/14.11.2016, privind organizarea și funcționarea târgului de Crăciun și a Orașelului Copiilor 2016/2017, sus amintita, s-a stabilit organizarea și funcționarea pe Platoul Dacia a unui Patinoar artificial în perioada 01 decembrie 2016-01 februarie 2017, alocându-se din bugetul local în acest scop suma de 300.000 lei (3 miliarde lei vechi), cu accesul gratuit pentru elevi și preșcolari.

Aceasta practica s-a perpetuat în fiecare an ce a urmat, inclusiv în iarna 2020/2021.

În acest context, al eforturilor constante în a aduce un alt patinoar în Mun. Buzău fără a avea nici un fel de discuție sau varianta de lucru colaborarea cu patinoarul deja existent în Buzău, veniturile idealizate de Patinoarul Ice Magic au fost semnificativ diminuate, neacoperind nici cheltuielile lunare cu energia electrică, personal etc.

Totodată, în luna noiembrie 2016, o data cu închirierea patinoarului artificial pe Platoul Dacia de către Municipiul Buzău contra sumei de 300.000 lei, subscrisa am fost notificata privind încetarea programelor de practicare a patinajului pe gheata de elevii din mun. Buzău, care fuseseră aprobate prin HCL din data de 28.07.2016.

La dosarul cauzei, a depus documente din care rezulta deciziile de a închiria patinoar de către U.A.T., respectiv costurile aferente acestor contracte din fiecare iarna între anii 2016-2021.

Conform art. 254 C.Comercial (fata de principiile aplicării legii în timp-tempus regit actum), « participanții la un contract de asociere în participațiune nu au nici un drept de proprietate asupra lucrurilor puse în asociațiune chiar dacă au fost procurate de dânsii. Cu toate acestea, întrucât privește raporturile lor între dânsii, asociații pot să stipuleze că lucrurile ce au adus să li se restituie în natură, având dreptul, în caz când restituirea nu s-ar putea face, la reparația daunelor suferite. Afară de aceste cazuri, drepturile asociaților se mărginesc în a li se da cont de lucrurile ce au pus în asociațiune și de beneficii și pierderi ».

Faptul ca, în acord cu legislația aplicabilă în vigoare la momentul încheierii contractului de asociere în participațiune, de esență asocierii este participarea la beneficiile și pierderile uneia sau mai multor operațiuni întreprinse.

În ipoteza în care nu există acest echilibru, asocierea nu mai poate exista. Prin urmare, în continuare, nu este permisă clauza leonină, clauză prin care unul sau mai mulți asociați sunt scutiți de pierderi și participă la beneficii, precum și clauza prin care un asociat își atribuie totalitatea beneficiilor rezultate din asociere. Nu este prevăzută expres sancțiunea nulității, ci ineficiența ei prin faptul că este considerată nescrisă, pentru a da eficiență restului dispozițiilor contractuale.

Ca o prima critica, a solicitat a se constata faptul ca instanța de fond a pronunțat o hotărâre nelegală, aspectele de nelegalitate fiind multiple și urmează a fi expuse în continuare.

În primul rând, sentința este nemotivată, prin raportare la aspectele invocate de reclamantă cu privire la temeiurile factuale ce justifică fiecare capăt de cerere, cărora instanța nu le răspunde în mod complet. Hotărârea pronunțată este în esență lipsită de conținut sub aspectul considerentelor, motivarea fiind în mod evident insuficientă, ceea ce echivalează cu o veritabilă nemotivare.

Potrivit art. 425 alin.1 lit. b) C.Pr.Civ., hotărârea judecătorească trebuie să cuprindă motivele de fapt și de drept care au format convingerea instanței, arătându-se atât motivele pentru care s-au admis, cât și cele pentru care s-au înlăturat cererile părților.

În mod necesar, o hotărâre judecătorească trebuie să cuprindă în motivarea sa argumentele pro și contra care au format, în fapt și în drept, convingerea instanței cu privire la soluția pronunțată, argumente care, în mod necesar, trebuie să se raporteze, pe de o parte, la susținerile și apărările părților, iar, pe de altă parte, la dispozițiile legale aplicabile raportului juridic dedus judecății, în caz contrar fiind lipsita de suport probator și legal și pronunțată cu nerespectarea prevederilor art. 425 alin.1 lit. b) C.Pr.civ. .

Motivarea este, așadar, un element esențial al unei hotărâri judecătorești, o puternică garanție a imparțialității judecătorului și a calității actului de justiție, precum și o premisa a exercitării corespunzătoare de către instanța superioară a atribuțiilor de control judiciar de legalitate și temeinicie. Obligatorietatea motivării hotărârilor judecătorești constituie o condiție a procesului echitabil, exigentă a art. 21 alin. (3) din Constituția României și art. 6 alin. (1) din Convenția pentru apărarea drepturilor omului și libertăților fundamentale.

Indiscutabil, orice parte în cadrul unei proceduri are dreptul să prezinte judecătorului observațiile și argumentele sale și de a pretinde organului judiciar să le examineze pe acestea în mod efectiv. Dreptul la un proces echitabil, prin urmare, nu poate fi considerat efectiv decât dacă observațiile părților sunt corect examinate de către instanța, instanța care are în mod necesar obligația de a proceda la un examen efectiv al mijloacelor, argumentelor și elementelor de probă, cel puțin pentru a le aprecia pertinenta.

Într-adevăr, atâta timp cât în considerente instanța nu analizează probele care au fost administrate, nu stabilește împrejurările de fapt esențiale în cauză, nu evocă normele substanțiale și procedurale incidente și aplicarea lor în speță, soluția exprimată prin dispozitiv rămâne nesusținută și pur formală, nefiind corolarul motivelor ce o preced. O astfel de hotărâre ca aceea pronunțată în cauză devine arbitrară.

Pornind de la aceste aspecte de ordin teoretic, reclamanta a apreciat că în speță, instanța de fond nu s-a pronunțat în nici un fel asupra susținerilor reclamantei pe tema :

- tăcerii nejustificate și constante față de toate adresele și apelurile emise de reclamantă referitoare la derularea contractului de asociere, precum și la neajunsurile contractului și încălcările obligațiilor de către parata ;

- acțiunilor vădit dăunătoare asocierii, din perspectiva Municipality, constând în aceea că au rectificat bugetul cu fondurile de care asocierea beneficia, acordând aceleași fonduri unor terți;

- împrejurări ca an de an parata a ales să închirieze un alt patinoar fără a cere oferte sau a aduce în discuție și o colaborare cu reclamanta, în contextul în care esențială era nu doar colaborarea cu alt patinoar, ci faptul că aceasta s-a făcut cu scopul implicit al necolaborării cu reclamanta, nefiind exercitată nici o acțiune prin care să se solicite oferta, să se ia în calcul oferta reclamantei, să se avanseze discuții sub acest aspect ;

- că parata nu a răspuns nenumăratelor solicitări adresate de reclamantă pe tema colaborării în cadrul asocierii și a funcționării patinoarului în scopul comercial al contractului

- respectiv nu a răspuns argumentelor reclamantei în sensul că inclusiv Curtea de Conturi a constatat că asocierea nu este profitabilă, că este una dăunătoare, că nu este eficientă pentru bugetul local etc. ;

- nu a analizat obligația din Contract prevăzută de clauza pe care a invocat-o explicit, în sensul că U.A.T. avea obligația de a depune toate diligentele în vederea realizării scopului contractului de asociere, obligație care, deși nu conține recomandări explicite sau obligații punctuale (ce să facă sau să nu facă U.A. T.), trebuie să fie analizată prin prisma conținutului acestei clauze și obligații, conținut ce rezultă din analiza clauzelor contractului (analiza coroborată a clauzelor, înțelesul ce rezultă din coroborarea lor) , al scopului urmărit de părți rezultat din contract și al consecințelor economice ale asocierii, al voinței reale, interne a părților etc. ;

- instanța nu a analizat în mod efectiv temeiurile de drept, dar și cele contractuale invocate de subscrisa în acțiune ;

-instanța nu a analizat reaua credință a paratei, obligațiile ce rezultau din contract care nu erau explicit statuate ;

Este cert ca instanța nu a motivat referitor la aceasta, asa cum nici nu a motivat de ce o asociere trebuie sa continue, atâta vreme cat interesul părților nu poate fi realizat in contextul expus. .

Or, în aceste condiții, a fost încălcat dreptul reclamantei la un proces echitabil si li s-a cauzat o vătămare procesuala, care nu poate fi înlăturată decât prin analiza de către instanța de control judiciar a tuturor criticilor formulate, o data cu desființarea hotărârii nule.

A solicitat a se constata faptul ca, prin cererea de completare a acțiunii depusa pentru termenul din data de 04.10.2017, instanța a soluționat cauza in lipsa apărătorului reclamantei, fără a pune in discuție si fără a se pronunța măcar, cu privire la toate probele solicitate prin acțiunea introductiva si cererea completatoare.

Astfel, a solicitat a se observa faptul ca prin cererea de completare a acțiunii, a solicitat efectuarea unei expertize specialitatea contabilitate, in susținerea capătului subsidiar de cerere, formulat prin cererea de completare, cu obiectivele clar indicate in cererea scrisa :

-stabilirea profitului rezultat din asociere in perioada 2007-prezent (fata de data introducerii acțiunii completatoare, urmând ca data sa fie actualizata cu momentul prezent, data fiind ca aceasta cauza a fost tergiversata 2 ani aproximativ pe regulator de competenta, lucru ce nu putea fi anticipat-doua conflicte negative), cu defalcarea cheltuielilor si a veniturilor obținute de obiectivul Patinoar in perioada indicata ;

Practic instanța nu s-a pronunțat in nici un fel, nu a pus in discuție aceasta proba, deși era utila soluționării cauzei, împrejurare ce atrage nulitatea hotărârii, data cu încălcarea principiilor fundamentale ale procesului civil si anume : contractorialitate, oralitate, respectarea dreptului la apărare, consacrate de dispozițiile art. 13, art. 14 , art. 20 si art. 22 C.Pr.Civ., si in mod special art. 14 alin. 5 C.Pr.Civ. in acord cu care « instanța este obligata in orice proces sa supună discuției părților toate cererile, excepțiile si împrejurările de fapt sau de drept invocate » .

Trecând peste aspectele de nelegalitate si implicit nulitate a hotărârii apelate, a solicitat a se constata faptul ca sentința este netemeinica, hotărârea instanței neavând suport in probe administrate in cauza, aceasta fiind consecință aplicării si interpretării greșite a legii, a dispozițiilor contractuale si a situației de fapt expusa in cauza, inclusiv a obiectului contractului.

Prima chestiune pe care o supune atenției este aceea ca, după stabilirea de către Curtea de Apel Ploiești a competenței ca aparținând Judecătoriei Buzău (soluționarea conflictului negativ de competenta intervenit intre Judecătoria Buzău si Tribunalul Buzău), instanța la primul termen de judecata invoca din oficiu incompetenta materiala , declinând cauza către Tribunalul Buzău , făcând afirmația in hotărârea de declinare ca obiectul contractului este realizarea investiției de către reclamantă (realizarea obiectivului Patinoar) .

Aceasta afirmație a fost criticata si de Curtea de Apel Ploiești, in al doilea regulator de competenta, arătând punctual ca instanța nu a perceput in mod corect obiectul contractului de asociere supus dezbaterii in speță de fata.

Se va observa faptul ca instanța primește doar sensul literal al termenilor, făcând o analiza pur gramaticala, si nu una juridica.

Raportat la aceste considerente, a înțeles sa formulez o cerere de recuzare a magistratului cauzei, întrucât a apreciat ca si-a manifestat părerea in sensul ca obiectul contractului nu este obținerea de profit, ci realizarea investiției Patinoar, si ca imparțialitatea sa este îndoielnică la acest moment.

Cererea de recuzare a fost respinsa cu mențiunea ca, deși judecătorul cauzei nu a înțeles bine care este obiectul contractului, s-a lămurit in final după a doua hotărâre a Curții de Apel Ploiești, fiind un lucru binevenit ca instanța a încercat totuși sa se lămurească cu privire la care ar fi obiectul contractului de asociere, cu atât mai mult cu cat si Curtea de Apel a lămurit in mod explicit acest aspect, tocmai pentru ca magistratul sa înțeleagă. (considerentele instanței care a respins cererea de recuzare)

Constata cu stupoare ca totuși magistratul fondului nu a reperat nici pana la finalul dosarului in prima etapa procesuala obiectul contractului de asociere, pentru ca săvârșește aceeași eroare si in hotărâre afirmând ca « obiectul contractului de asociere este colaborarea părților in vederea efectuării investiției » !!!!

In acest context, pune întrebarea ce sens mai are analiza instanței, chiar si superficiala si vădit insuficienta după cum a arătat mai sus, atâta vreme cat nu a înțeles premisa pe care se întemeiază cererea, contractul si raporturile dintre părți.

A arătat faptul ca parata si-a încălcat flagrant si repetat obligațiile prevăzute la art. 4.6. din Contractul de asociere in participațiune, in acord cu care municipiul se obliga sa depună toate diligentele pentru funcționarea in bune condiții a asocierii, aspect care atrage incidenta art. 9.2. din Contract, in acord cu care « daca, din culpa Municipiului contractul se desființează sau încetează in orice mod înainte de termen, Municipiul va plăti o despăgubire al cărei cuantum se va stabili printr-o expertiza de specialitate. »

Din întregul conținut al contractului de asociere reiese că acesta se circumscrie dispozițiilor referitoare la contractul de asociere in participațiune (reglementat de codul comercial, in vigoare la data contractului) fiind un contract prin care două persoane, s-au învoit să pună ceva in comun in scopul desfășurării, de una dintre ele, a unei activități comerciale urmând ca fiecare dintre părți să participe la beneficiile și pierderile activității sau operațiunii propuse (art.251-256 Cod Comercial).

Din interpretarea art. 254 cod comercial rezultă că este de esența contractului constituirea unei mize sociale, ca suport material pentru săvârșirea de acte de comerț, miză producătoare de beneficii, ambele părți urmând sa își dea concursul in acest sens.

Ori, instanța de fond arata ca de fapt obiectul contractului a fost realizarea unei investiții de către reclamantă, apreciere total eronata.

Tot instanța retine in mod vădit nefondat si eronat raportat la dispozițiile contractuale explicite dar si la conținutul contractului in ansamblul sau, precum si la scopul si obiectul contractului, ca Municipiul nu avea vreo obligație anume explicita si nici implicita pe care sa si-o fi încălcat-o in contract, afirmând ca "nefiind încălcată vreo obligație prevăzută expres in contract".

Daca admite raționamentul instanței de fond înseamnă ca sunt lipsite de sens si aplicare dispozițiile legii civile care statuează ca un contract obliga nu doar la ceea ce este stipulat expres ci si la ceea ce buna credință sau uzanțele părților sau celelalte dispoziții contractuale coroborate, dau obligației după natura sa.

Astfel, instanța nu analizează si chiar exclude de la aplicare dispozițiile art. 970 C.Civ. de la 1864 (aplicabil fata de data încheierii contractului), care stipulează ca:

"Convențiile trebuie executate cu buna-credință.

Ele obliga nu numai la ceea ce este expres într-insele, dar la toate urmările, ce echitatea, obiceiul sau legea da obligației, după natura sa".

Așadar, dispozițiile art. 970 C. civ. din 1864, completează obligațiile contractuale cu cele care nu sunt stipulate expres in acesta, însă rezultă din practicile obișnuite ale părților, din lege ori din principiul solidarismului contractual. Solidarismul contractual este format din două componente: buna-credință, reglementată in prezent prin art. 14 și 1170 noul C. civ., dar si de vechiul C.Civ., și echitatea, prevăzută in art. 1272 noul C. civ., dar rezultata si din vechea reglementare, sub alta denumire.

Apreciază ca instanța a încălcat normele legale referitoare la "efectele actului juridic", neținând seama de consecințele pe care le prevăd părțile, potrivit manifestării lor de voință, pe parcursul executării contractului.

Instanța considera ca ceea ce nu e stipulat expres in contract nu exista, asa cum nici măcar normele imperative care guvernează orice contract civil, daca nu sunt stipulate expres, nu se aplica, ceea ce este un non sens juridic.

Pentru ca actele încheiate de părți — contractele — să producă efectele urmărite de acestea, este necesar să fie determinată voința lor reală, si întreg conținutul drepturilor si

obligățiilor părților, ce rezulta din contract. Uneori, clauzele cuprinse în contractul pe care l-au încheiat părțile sunt fie neclare, fie ambigue, fie susceptibile de mai multe înțelesuri sau exprimarea este eliptică, astfel că, pentru determinarea efectelor contractului, este necesar ca actul să fie interpretat, pentru a i se da calificarea lui reală.

În asemenea situații, pentru determinarea conținutului actului juridic civil trebuie să se parcurgă anumite etape sau faze, în cadrul cărora se folosesc o serie de reguli ori procedee.

Instanța însă nu a aplicat nici o regulă în interpretarea contractelor, nu a analizat decât sec și superficial clauzele explicite, dându-le oricum o interpretare în afara și de acord vădit cu voința părților.

Revenind la temeiurile de drept, neanalizate de instanța, în conformitate cu dispozițiile art. 254. C. Comercial, participanții nu au nici un drept de proprietate asupra lucrurilor puse în asociațiune chiar dacă au fost procurate de dâșii. (2) Cu toate acestea, întrucât privește raporturi e lor între dâșii, asociații pot să stipuleze că lucrurile ce au adus să li se restituie în natură având dreptul în caz când restituirea nu s-ar putea face, la reparația daunelor suferite.

Acest tip de asociere se caracterizează prin lipsa de personalitate juridică, astfel că în relațiile cu terții, aceasta nu se poate obliga în mod distinct, obligațiile fiind asumate de fiecare dintre membrii săi, care, prin convenție, determină forma, întinderea și condițiile asocierii, respective cauzele de răspundere sau încetare, fata de dispozițiile art. 255 C. Comercial, în acord cu care, afară de dispozițiile articolelor precedente, convențiile părților determină forma, întinderea și condițiile asociațiunii". (C.S.J., s. com., dec. nr. 842/1998, în R.D.C. 3/1999, p. 136).

Așadar, urmează a se avea în vedere voința părților manifestată în contract cu privire la cazurile de desființare a contractului prin reziliere, din culpa Municipiului, și modalitatea de angajare a răspunderii precum și de stabilire a prejudiciului pentru aceasta situație în care una părți se afla în "culpa".

Rezilierea pentru neîndeplinirea obligațiilor asumate sau îndeplinirea lor defectuoasă, va fi supusă regimului juridic prevăzut de normele de drept comun în vigoare la momentul încheierii contractului, în speță Codul Civil de la 1864, fata de dispozițiile art. 1 din Codul Comercial.

Având în vedere caracterul "contractual" al asocierii în participațiune, urmează a se reține faptul că asocierea este un contract consensual; are caracter sinalagmatic, pentru că creează obligații în sarcina tuturor asociaților, respectiv caracter oneros și comutativ, pentru că goți participanții la asociere urmăresc obținerea unui profit și asociații cunosc de la început întinderea drepturilor și obligațiilor născute din asocierea ce au consimțit-o.

Dispozițiile Codului Comercial nu conțin reglementări speciale referitoare la încetarea contractului de asociere în participațiune, așa fiind, încetarea contractului este lăsată la aprecierea părților \ (asociaților) și va fi cărmuită de regulile dreptului comun privind încetarea contractelor.

A solicitat a se avea în vedere și dispozițiile art. 962, art. 970 C.Civ. de la 1864, coroborate cu dispozițiile art. 969 C.Civ., convențiile legal făcute au putere de lege între părți (*pacta sunt servanda*), acestea obligând la ceea ce este expres scris în cuprinsul lor, dar și la toate urmările, ce echitatea, obiceiul sau legea da obligației, după natura sa, existând totodată obligația de executare a convențiilor cu bună-credință.

Pe de altă parte, părțile convenției, au stabilit în cuprinsul acesteia modalitatea de stabilire și reparare a prejudiciului care ar fi cauzat reclamantei, în situația în care ar interveni o desființare a contractului din culpa Municipiului, cum este cazul în cauza dedusă judecării.

Fata de cele sus expuse, apreciază că fiind îndeplinite condițiile răspunderii civile contractuale, iar valoarea prejudiciului cauzat subscrisei nu poate fi altfel stabilită decât egală cu valoarea investiției aduse în asociere, și anume a obiectivului "Patinoar".

Instanța așadar, reține în mod neîntemeiat și superficial că Municipiul nu și-a încălcat nici o obligație explicită, dar nu răspunde solicitărilor reclamantei referitoare la obligația de loialitate, de buna credință, la obligațiile pe care natura celor asumate și a contractului era îndrituită parata.

Tot ce constata instanța este ca acțiunile paratei au fost contraccarate prin alte demersuri, respectiv ca parata nu avea o obligație explicită de a respecta exclusivitate, ca nu era obligată să acționeze cu bună credință sau loialitate întrucât nu era stipulat în contract și ca nu era obligată să colaboreze întrucât nu era prevăzut în contract, ceea ce este evident o mare eroare de aplicare a legii civile în materie de contracte. Instanța considera în mod vădit eronat ca un creditor sau o parte dintr-un contract nu poate recurge decât la un remediu pentru neexecutarea de către cocontractant a unei obligații, neavând posibilitatea să cumuleze mai multe remedii.

Pe de altă parte, împrejurarea că nu s-a realizat profit, sau că nu ar fi îndestulător, este o chestiune ce urma să fie analizată cu seriozitate și profunzime, după ce s-ar fi realizat expertiza cerută de reclamantă în termen legal cu privire la cuantumul profitului, întrucât deși existau documente la dosar privind profit, cheltuieli și pierderi, instanța nu le-a analizat nici măcar pe acestea.

Este clar afectat interesul oricărei părți de a continua dacă asocierea se întrevăde a fi neprofitabilă pentru părți, raportat la împrejurările concrete de fapt, raportat la conduita părților contractante, și nu se poate în mod just pretinde unui comerciant să se îndestuleze sau să își recupereze profitul după 49 de ani de asociere.

Apreciez că din afirmațiile instanței cu privire la profit, rezulta că instanța nu a cunoscut în mod real și efectiv semnificația noțiunii de profit în afacerile comerciale invocate în cauză.

Profitul este un venit material care poate fi venitul adus de capitalul utilizat într-o întreprindere, reprezentând diferența dintre încasări și totalul cheltuielilor. Acest venit este partea de bani rămasă după investiția făcută pentru a oferi bunuri și servicii. După cheltuirea unei părți din suma de bani procurată într-un anumit fel (împrumut de la o bancă, împrumut de la o anumită persoană, alte venituri sau alte cheltuieli, etc.) pentru toate nevoile apărute (cheltuielile făcute pentru capital, materiale prime, procesul tehnologic, resursele umane, etc.), partea rămasă din totalul sumei de bani este rezultatul fiscal care se determină prin respectarea și aplicarea principiului conectării cheltuielilor numit profit.

Așadar, discutăm de „profit” atunci când, după ce reclamanta și-ar fi amortizat investiția, după ce ar fi scăzut cheltuielile, ar fi obținut un profit. Instanța arată că, după 49 de ani, trebuie să obțină profit, ori reclamanta a efectuat o investiție ce urma să fie analizată ca atare și amortizată să spunem, în cei 49 de ani. Dar raportat la evoluția asocierii este cert că nu poate fi una aducătoare de profit.

Clauza 8.1.5. despre care face vorbire instanța și pe care din nou o analizează total abstract de celelalte clauze contractuale și de context, statuează de fapt că Municipiul nu va avea dreptul să invoce lipsa obținerii de profit pentru reziliere, în sensul că, data fiind participarea sa zero la pierderi, nu va putea invoca lipsa de profit, întrucât nu generează pierderi. Spune atenției așadar dispozițiile art. 8.1.2. din Contract în acord cu care Municipiul nu contribuie la cheltuieli și pierderi, dacă va fi cazul, tot așa cum art. 8.1.5. arată că Municipiul nu poate invoca lipsa profitului ca să rezilieze contractul, fiind apanajul societății de a stabili dacă poate sau dorește să suporte cheltuieli și pierderi fără a încasa și profit.

Instanța după cum a arătat încalcă toate regulile privind interpretarea contractelor.

Prin interpretarea contractelor înțelege operația de determinare și clarificare a conținutului contractului, a clauzelor sale, în scopul stabilirii drepturilor și obligațiilor născute din acesta, privitor la care este posibil să existe un litigiu între părțile contractante.

Interpretarea contractelor este reglementată prin câteva reguli sau prevederi cu caracter supletiv sau de recomandare înscrise în art.970 alin.2 și art.977-985 din Codul Civil de la 1864. Astfel există:

Reguli de stabilire a voinței reale a părților contractante (art.977 Cod Civil): „interpretarea contractelor se face după intenția comună a părților contractante, dar nu după sensul literal al termenilor”. Sarcina de a dovedi că voința reală este alta și nu corespunde cu voința declarată revine părții interesate. Art.977 este completat cu art.982: *”Toate clauzele*

convenției se interpretează unele prin altele, dându-se fiecăreia înțelesul ce rezulta din actul întreg”.

Reguli de interpretare a clauzelor confuze sau contradictorii:- când o clauza este primitoare de doua înțelesuri se va interpreta în sensul ce poate avea un efect si nu în acela care ar duce la înlăturarea ei (art.978 Cod Civil);termenii susceptibili de doua înțelesuri se interpretează în sensul care rezulta din natura contractului (art.979 Cod Civil);- clauzele îndoielnice se interpretează după obiceiul locului încheierii contractului (art.980 Cod Civil);- oricât de generali ar fi termenii contractului, acesta are ca obiect numai prestațiile la care părțile s-au obligat (art.984 Cod Civil);- atunci când în contract se da un exemplu pentru explicarea obligațiilor, nu se restrânge numărul si întinderea acestora la exemplul dat (art.985 Cod Civil).

Contractele sinalagmatice sunt guvernate de principiul reciprocității si interdependentei obligațiilor asumate de părți, asa încât în mod eronat instanța considera ca Municipiul nu avea nici o obligație de a contribui direct sau indirect la bunul mers al asocierii sau de a se abține în a întreprinde acțiuni vădit vătămătoare pentru asociere. Nu a invocat faptul ca nu a primit exclusivitate, asa cum greșit a reținut instanța, ci faptul ca U.A.T. a contractat cu un terț fără sa aibă în vedere faptul ca exista si Patinoarul Ice Magic în Mun. Buzău, si, tendențios, a rectificat bugetul alocat colaborării cu acest patinoar si fără a avea orice forma de discuție sau negociere sau oferta sau interpelare, a alocat un buget mult mai mare, imediat, altui patinoar. În cazul în care una dintre părțile contractului sinalagmatic refuza executarea contractului întocmai cealaltă parte poate invoca excepția de neexecutare, poate cere executarea silita a contractului, eventual cu despăgubirii, sau poate cere rezoluțiunea.

Rezoluțiunea reprezintă o sancțiune a neexecutării culpabile a contractului sinalagmatic constând în desființarea retroactiva a acestuia si repunerea părților în situația avuta anterior. C.Civ. statuează : condiția rezolutorie este subînțeleasă totdeauna în contractele sinalagmatice atunci când una dintre părți nu îndeplinește angajamentul sau. Angajamentul este inclusiv cel asumat de U.A.T. sub aspectul bunei credințe, loialității contractuale si solidarismului contractual.

Instanța nu a luat în considerare faptul ca părțile au convenit să colaboreze în vederea desfășurării de comerț si obținerii de profit, sens în care într-o măsură mai mare sau mai mica fiecare parte avea o obligație si o contribuție. Chiar daca nu s-a stabilit un „target”, o țintă cu privire la un minim sau maxim profit lunar, acesta este subînțeles din analiza situației de fapt. Instanța nu poate considera ca un profit de 1 leu sau pierderi înregistrate an de an, constituie temei pentru a constata ca asocierea este neprofitabila, sau ca un profit de 10 lei si pierderi inexistente într-un an este îndestulător pentru părți. O astfel de analiza trebuie sa aibă în vedere , la baza, ceea ce au previzionat si dorit, urmărit părțile la data încheierii convenției. Nu se poate aprecia în mod rezonabil ca a preconizat un profit de 10.000 de lei pe an, la o investiție de un milion si doua sute de mii de Euro (valoarea inițială conform actelor contabile) la care se adaugă cheltuieli anulate în toți cei 49 de ani, de întreținere, îmbunătățiri, reparații si uzura inerenta a bunurilor în discuție.

Examinând legalitatea și temeinicia sentinței supuse apelului, pe baza lucrărilor și a materialului din dosarul cauzei, în contextul dispozițiilor art. 476-478 din Codul de procedură civilă, tribunalul constată și reține că apelul este nefondat, pentru considerentele ce se vor arăta în continuare:

Dispozițiile art. 425 CPC impun în mod obligatoriu stabilirea în considerentele hotărârii a unor aspecte, cum ar fi: situația de fapt, încadrarea în drept, examinarea argumentelor părților, opinia judecătorului față de argumente, precum și raționamentul care a servit ca fundament în ceea ce privește soluția dispusă în cauză.

O eventuală nemotivarea a hotărârii așa cum legea dispune, ar aduce atingere drepturilor părților și principiilor de drept care guvernează procesul, cum ar fi: dreptul la un proces echitabil, art. 6 CPC și art. 6 CEDO. Nu de puține ori, atât CEDO cât și doctrina au

învederat că acest articol asigură părților drepturi concrete, efective, ce implică materializare și nu doar ipotetice.

Așadar, în asigurarea legalității procesului, pentru a putea respecta esența înlăptuirii justiției și pentru ca hotărârea judecătorească să aibă putere de convingere, hotărârea judecătorească trebuie să fie temeinic motivată și să cuprindă raționamentul logico-juridic al magistratului care pronunță hotărârea.

Obligația de motivare a hotărârii, judecătorești servește la realizarea controlului judecătoresc în căile de atac.

În cauză nu poate fi reținută o astfel de critică întrucât, instanța de fond a analizat contractul încheiat între părți, verificând îndeplinirea condițiilor pentru încetarea acestuia în cele două moduri solicitate de reclamantă, reziliere din culpa cocontractantului și rezoluțiune unilaterală.

După fixarea limitelor analizei, instanța de fond a procedat în mod concret la verificarea condițiilor încetării contractului în litigiul dedus judecății, potrivit dispozițiilor legale incidente, reținând că apărările pârâtei sunt întemeiate și că cererile reclamantei sunt nefondate.

Prin urmare, nu se poate reține absența unei motivări care să susțină soluția pronunțată, în condițiile în care instanța și-a prezentat argumentele pentru care a considerat că nu sunt îndeplinite condițiile pentru încetarea contractului.

Interpretarea într-o altă modalitate, decât cea agreată de parte, a elementelor bazei factuale, relevanța acestora nu echivalează cu o nemotivare, de altfel, judecătorul nu trebuie să răspundă în mod separat fiecărui argument, fiecărei nuanțe date de părți textelor pe care și-au întemeiat cererile.

Motivul de apel referitor la nulitatea sentinței civile pentru nepunerea în discuție a probei cu expertiza în specialitatea contabilitate este nefondat. Potrivit dispozițiilor art. 470 Cod procedura civilă, cererea de apel va cuprinde și dovezile invocate în susținerea apelului, iar alin. (4) al aceluiași articol prevede că dacă dovezile propuse sunt martori sau înscrisuri nearatate la prima instanță se vor aplica în mod corespunzător dispozițiile art. 194 lit.e) Cod procedura civilă.

De asemenea, art. 478 Cod procedura civilă prevede că partile nu se vor putea folosi înaintea instanței de apel de alte motive, mijloace de apărare sau dovezi decât cele invocate la prima instanță sau arătate în cererea de apel și întâmpinare.

Art. 479 Cod procedura civilă permite instanței de apel să încuviințeze refacerea sau completarea probelor administrate la prima instanță, precum și să administreze alte probe, dacă le considera necesare pentru soluționarea cauzei.

Din aceste dispoziții legale rezultă că pot fi administrate probe noi de către instanța de apel.

Soluția decurge din caracterul devolutiv al apelului, care repune pricina în stare ei inițială, în sensul că are loc o nouă judecată a fondului litigiului, în limitele motivelor invocate.

Modul concret în care procedează instanța de apel sub acest aspect constituie o problemă de fapt, lăsată de legiuitor la liberă apreciere.

În condițiile în care, pretențiile părții au fost respinse ca nefondate, constatând că nu sunt îndeplinite condițiile pentru reținerea răspunderii contractuale (neexecutare totală sau parțială sau executare necorespunzătoare calitativ sau cantitativ, culpa sau vinovăția debitorului, prejudiciu, raport de cauzalitate), nu s-a produs nicio vătămare părții în privința respectării dreptului la apărare prin nepunerea în discuție a probei, nefiind necesar calculul prejudiciului.

Instanța de apel poate administra probele invocate în fața primei instanțe, admise sau respinse din diverse motive, dar la fel de bine poate administra și probele neinvocate/neamintite în nici un fel în primă instanță, fără vreo limitare. Dacă s-ar admite contrariul, ar însemna că art 478 alin. 2 și 470 alin. 4 Cod Procedură Civilă să fie lipsite de eficacitate, chestiune ce ar anula caracterul devolutiv al apelului, ceea ce este inacceptabil. De

altfel, în apel, instanța a pus în discuția părților proba cu expertiza în specialitatea contabilitate, potrivit art. 478 alin.(2) Cpc, aceasta fiind respinsă ca nefiind utilă cauzei.

Potrivit art. 53 alin.(1) Cpc încheierea prin care s-a respins recuzarea poate fi atacată numai de părți, odată cu hotărârea prin care s-a soluționat cauza. Criticile referitoare la recuzarea judecătorului fondului nu vor fi analizate de instanță având în vedere că încheierea nu a fost apelată.

În privința motivului de apel referitor la netemeinicia sentinței apelate tribunalul reține că în fapt, între părți, reclamanta SC ELCAR GID SRL și pârâțul MUNICIPIUL BUZĂU PRIN PRIMAR s-a încheiat la data de 13.02.2007 un contract de asociere în participațiune înregistrat sub nr. 1284/2007, respectiv 707/2007, în conformitate cu disp. art. 251-256 Cod Comercial, art.38 alin. 2 lit. x) din Legea 215/2001 și hotărârile Consiliului Local al mun. Buzău nr. 117/2006 și 16/2007, pentru o perioadă de 49 ani începând cu data semnării.

Astfel cum rezultă din art. 2.1 din contract obiectul îl constituie colaborarea părților contractante în scopul realizării investiției „Reabilitare și modernizare patinoar” pe terenul proprietate privată al pârâtului în suprafață de 5.348 mp cu clădirile aferente și spațiile cu altă destinație decât cea de locuință în suprafață de 475 mp identificată conform planului de situație anexat la contract.

Pârâțul s-a obligat la punerea la dispoziția societății reclamante, spre folosință, imobilul anterior menționat, iar reclamanta s-a obligat la a aduce în asociere sub formă de aport toate mijloacele financiare și materiale necesare realizării investițiilor ce constituie obiectul contractului.

Prin cererea de chemare în judecată reclamanta a investit instanța de judecată cu următoarele capete de cerere:

- sa constate desființarea contractului de asociere în participațiune cu nr. 1284/7.07./13.02.2007 din culpa exclusivă a paratei ;

- sa oblige parata la plata unei despăgubiri egale cu valoarea investiției Patinoar, realizată în temeiul Contractului de asociere în participațiune cu nr. 1284/2007,

Ulterior, la data de 04.10.2017, reclamanta a formulat o cerere de completare a acțiunii principale, solicitând instanței ca, în subsidiar, în măsura în care va aprecia ca neîntemeiat primul capăt de cerere, să dispună următoarele :

- încetarea Contractului de asociere cu nr. 1284/12.02.2007 urmare a denunțării unilaterale a asocierii, fiind îndeplinită condiția motivului temeinic justificat, așa cum rezulta din expunerea situației de fapt în cauză;

- sa oblige parata la restituirea contravalorii investiției efectuate, urmare a lichidării asocierii, întrucât restituirea aportului în natura nu mai este posibilă .

Sub aspectul clauzelor privind încetarea contractului, a evidențiat în acest sens prevederile art. 9.2. din Contract, care prevăd în mod expres faptul ca „daca din culpa sau la cererea Municipiului, contractul se desființează sau încetează în orice mod înainte de termen Municipiul va plăti o despăgubire egală al cărei cuantum va fi stabilit printr-o expertiza de comun acord”.

Conform dispozițiilor art. 4.6. din Contract, Municipiul se obliga să depună toate diligentele pentru acționarea în bune condiții a prezentei asocieri.

În speță, apelanta reclamantă solicită desființarea contractului de asociere în participațiune nr. 1284/7.07./13.02.2007 din culpa exclusivă a pârâtei, cu obligarea corelativă a acesteia la plata unei despăgubiri egale cu valoarea investiției Patinoar, realizată în temeiul Contractului de asociere în participațiune cu nr. 1284/2007. În fapt, apelanta este nemulțumită de conduita pârâtei, care, în calitatea sa de organ fiscal a stabilit impozite în mod nelegal în ceea ce privește obiectivul de investiție, fapt ce apreciază că a împiedicat desfășurarea activității, a alocat fonduri pentru un patinoar artificial în altă locație pentru servicii similare ca cele oferite de reclamantă, a avut relațiile de dușmănie cu reprezentantul legal al reclamantei.

Instanța reține următoarele: contractele sinalagmatice sunt guvernate de principiul reciprocității și interdependentei obligațiilor asumate de părți. În cazul în care una dintre părțile contractului sinalagmatic refuză executarea contractului cealaltă parte poate invoca excepția de neexecutare, poate cere executarea silită a contractului, eventual cu despăgubiri, sau poate cere rezoluțiunea.

Tribunalul constată neîndeplinite condițiile rezilierii judiciare, întrucât pârâta și-a executat obligațiile contractuale, iar faptele imputate nu au adus atingere funcționării în bune condiții a asocierii, astfel cum prevede art. 4.6 din contract. Corect a reținut instanța fondului că aspectul că pârâtul a alocat fonduri pentru un patinoar artificial în altă locație pentru servicii similare ca cele oferite de reclamantă nu constituie o încălcare a contractului, de vreme ce pârâtul nu și-a asumat vreo obligație de exclusivitate față de reclamantă. Nici stabilirea unor obligațiilor fiscale pentru obiectivul de investiție, nu constituie un motiv întemeiat în ceea ce privește desființarea contractului pentru culpa pârâtului, având în vedere că pârâta este organ fiscal și îi revine obligația potrivit Codului fiscal ca, în cazul creanțelor fiscale administrate de acesta, să verifice calcularea și virarea la bugetul local.

Fapta de împiedicare a funcționării asocierii în cursul perioadei de valabilitate a contractului de asociere ar fi reprezentat o încălcare culpabilă de către pârâtă a obligațiilor asumate prin contractul de asociere, respectiv o neîndeplinire a obligațiilor asumate potrivit art. 4.6 din contract, ceea ce ar fi constituit temei de reziliere potrivit art. 1021 C. civ., însă în speță nu s-au identificat astfel de fapte.

În privința denunțării unilaterale a contractului tribunalul reține că pârâta a comunicat reclamantei o adresă nr. 825/04.08.2015 prin care arată în scris că înțelege să invite reprezentantul acesteia la o întâlnire pentru a discuta rezilierea de comun acord a contractului cu preluarea de către UAT a investiției patinoar realizată în derularea contractului de asociere în participațiune.

Invocarea de către reclamantă a art. 9.1 și 2 ca temei al unei denunțări unilaterale a convenției nu este întemeiată, pentru că articolul face referire la încetarea asocierii pentru motive care nu se regăsesc în prezenta cauză, deoarece nu este expirată durata asocierii, reclamanta nu este în culpă, societățile participante nu sunt în lichidare, din documentele depuse la dosarul cauzei rezultând contrariul.

Dispozițiile art.1523-1531 cod civil care reglementează modurile în care încetează societatea și indică următoarele cazuri:

- prin trecerea timpului pentru care a fost contractată – se aplică și în materia asocierii în participațiune atunci când părțile au prevăzut expres în contract durata.
- prin desființarea obiectului sau desăvârșirea afacerii – se aplică și în materia asocierii în participațiune atunci când părțile nu au prevăzut expres durata, însă asocierea are ca obiect una mai multe operații comerciale determinate.
- prin moartea unuia dintre asociați – se aplică și în materia asocierii în participațiune atunci când părțile sunt persoane fizice. Cu moartea unui asociat poate fi asociată încetarea calității de comerciant a asociatului administrator(exemplu dizolvarea persoanei juridice), încât acesta nu mai poate săvârși comerțul respectiv.
- prin interdicția sau insolvabilitatea unuia dintre asociați – se aplică și în materia asocierii în participațiune atunci când părțile sunt persoane fizice. În cazul persoanelor juridice, falimentul trebuie asimilat insolvabilității.
- prin voința exprimată a unuia sau mai multor asociați de a nu voi a continua societatea – denunțare unilaterală – se aplică și în materia asocierii în participațiune, numai atunci când asocierea are ca obiect întregul comerț al asociatului administrator și nu s-a prevăzut expres durata (contractul este pe durată nedeterminată).

Denunțarea unilaterală trebuie făcută în forma notificării, cu bună credință și la timp, potrivit art.1527 cod civil. Potrivit art.1528 cod civil denunțarea unilaterală nu este cu bună credință când asociatul o face în scop de a-și însuși singur profitul societății.

Părțile pot proceda la denunțarea unilaterală a contractului prin notificarea celeilalte părți în acest sens. În scopul probării optime a acestui demers, este recomandat să se

procedeze la transmiterea notificării prin scrisoare recomandată cu conținut declarat și confirmare de primire sau prin executor judecătoresc. Instanța de judecată nu va putea decât să constate dacă denunțarea unilaterală a survenit în condițiile legii sau, dimpotrivă, dacă s-au încălcat condițiile de intervenire legală a acesteia, cum ar fi lipsa unui termen rezonabil de preaviz în cazul denunțării unilaterale a unui contract cu executare continuă sau succesivă.

Pe de o parte, instanța observă că apelanta reclamanta nu a făcut o notificare de denunțare unilaterală în temeiul dispozițiilor legale invocate, adresa nr. 825/04.08.2015 având valoarea unei invitații la negociere, ori nu o notificare fermă de denunțare unilaterală cum greșit interpretează apelanta, de retragere a acordului pentru continuarea contractului, cu toate efectele acestei manifestări de voință.

Pe de altă parte, într-un contract pe perioadă determinată, denunțarea unilaterală poate interveni doar dacă părțile au stabilit în contract posibilitatea denunțării unilaterale, reglementându-se și modul în care operează aceasta, ori în contractul analizat părțile au stabilit la art. 9.3 că denunțarea unilaterală poate interveni *din cauze obiective, nesupuse cenzurii din partea pârâtului, intervenită înainte de termenul stabilit, fără obligarea la plata despăgubirilor*. Așadar, apelanta reclamantă are posibilitatea să solicite denunțarea unilaterală a contractului, pentru motive întemeiate, fără a beneficia de despăgubiri din partea Municipiului Buzău. Ori, solicitarea apelantei este de a se constata încetarea Contractului de asociere cu nr. 1284/12.02.2007 urmare a denunțării unilaterale a asocierii cu obligarea pârâtei la restituirea contravalorii investiției efectuate, este contrar înțelegerii părților.

Mai mult, așa cum a constatat și instanța de fond, aspectul că, pentru o perioadă de timp din întreaga durată contractuală de 49 de ani, s-a obținut un profit apreciat a fi neîndestulător de către reclamantă, nu constituie în sine un motiv justificat care să conducă la desfacerea societății, aspect la care părțile au achiesat potrivit disp. art. 8.1.5 din contract, *în situația în care nu se realizează profit, nu conduce la încetarea contractului, indiferent de perioada de timp pentru care nu se realizează profit*.

Pentru motivele arătate mai sus, potrivit art. 480 alin.(1) Cpc tribunalul va respinge ca fiind nefondat apelul declarat de *apelanta-reclamantă SC ELCAR GID SRL* cu sediul în municipiul Buzău, str. Transilvaniei, nr.510, județul Buzău, împotriva sentinței civile nr.5297 din 13.11.2020 pronunțată de Judecătoria Buzău în dosarul nr.1034/200/2018, în contradictoriu cu intimatul- pârât **MUNICIPIUL BUZĂU - PRIN PRIMAR**, având ca obiect „*acțiune în constatare*”.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
DEC IDE:**

Respinge ca fiind nefondat apelul declarat de *apelanta-reclamantă SC ELCAR GID SRL* cu sediul în municipiul Buzău, str. Transilvaniei, nr.510, județul Buzău, împotriva sentinței civile nr.5297 din 13.11.2020 pronunțată de Judecătoria Buzău în dosarul nr.1034/200/2018, în contradictoriu cu intimatul- pârât **MUNICIPIUL BUZĂU - PRIN PRIMAR**, având ca obiect „*acțiune în constatare*”.

Definitivă.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței azi, 13.04.2022.

Președinte,
Iuliana Cîmpeanu

Judecător,
Nelu Năstăsoiu

Grefier,
Georgeta Nae

Red/tehn. C.I.
4 ex/29.07.2022

ROMÂNIA
CURTEA DE APEL PLOIEȘTI
SECȚIA A II-A CIVILĂ

Dosar nr. 241/114/2021

DECIZIA NR. 22/2023

Ședința publică din data de 09 Februarie 2023
PREȘEDINTE – Stănescu Ionel
JUDECĂTOR – Rușan Christiana Michaela Fraga
JUDECĂTOR – Mitroi Alina
GREFIER – Șumovschi Madeleine

Pe rol fiind soluționarea recursului declarat de recurenta-reclamantă **SC ELCAR GID SRL**, cu sediul în Buzău, str. Transilvaniei, nr. 510, județ Buzău, înregistrată la ORC Buzău sub nr. J10/118/2003, având CUI 15204785, împotriva Deciziei civile nr. 314/13.04.2022, pronunțată de Tribunalul Buzău - Secția a II-a Civilă, de Contencios Administrativ și Fiscal în dosarul nr. 241/114/2021, în contradictoriu cu intimatul **MUNICIPIUL BUZĂU - PRIN PRIMAR**, cu sediul în Buzău, Piața Daciei, nr. 1, județ Buzău.

Dezbaterile și susținerile părților au avut loc în ședința publică din data de 12.01.2023, când instanța, având nevoie de timp pentru studierea actelor și lucrărilor dosarului și pentru a delibera, a amânat pronunțarea la data de 26.01.2023, iar ulterior la data de 09.02.2023, când a pronunțat următoarea decizie:

CURTEA

Deliberând asupra recursului de față, constată următoarele:

Prin **cererea de chemare în judecată** înregistrată pe rolul Tribunalului Buzău sub nr. 2509/114/2017, la data de 13.07.2017, reclamanta SC ELCAR GID SRL BUZĂU, în contradictoriu cu pârâțul MUNICIPIUL BUZĂU PRIN PRIMAR, a solicitat: să se constate desființarea contractului de asociere în participațiune nr. 1284/707/13.02.2007, din culpa exclusivă a pârâtului; să se dispună obligarea pârâtului la plata unei despăgubiri egale cu valoarea investiției Patinoar, realizat de reclamantă în temeiul contractului de asociere în participațiune nr. 1284/2007 și să fie obligată pârâta la plata cheltuielilor de judecată ocazionate de soluționarea procesului.

La data de 04.10.2017, la primul termen de judecată, reclamanta a formulat cerere de completare a acțiunii introductive, solicitând: să se constate încetarea contractului de asociere nr. 1284/12.02.2007, ca urmare a denunțării unilaterale a asocierii de către reclamantă, fiind îndeplinită condiția motivului temeinic justificat și să fie obligată pârâta la restituirea contravalorii investiției efectuate, ca urmare a lichidării asocierii, deoarece restituirea aportului în natură nu mai este posibilă.

Prin **sentința civilă nr. 33/2018 din 12.01.2018**, Tribunalul Buzău a admis excepția necompetenței materiale și a declinat competența de soluționare a cauzei în favoarea Judecătoriei Buzău.

Ca urmare a declinării de competență, cauza a fost înregistrată pe rolul Judecătoriei Buzău la data de 30.01.2018, sub nr. 1034/200/2018.

Prin **sentința civilă nr. 5297/13.11.2020** pronunțată în dosarul nr. 1034/200/2018, Judecătoria Buzău a respins ca neîntemeiată acțiunea civilă având ca obiect „acțiune în

constatare” formulată de reclamanta SC ELCAR GID SRL, în contradictoriu cu pârâtul MUNICIPIUL BUZĂU PRIN PRIMAR și a obligat reclamanta la achitarea, în contul Biroului Local de Expertize de pe lângă Tribunalul Buzău, a sumei de 2.565 lei cu titlu de majorare onorariu expert MOISEANU CRISTINEL pentru expertiza în specialitatea evaluării proprietății imobiliare efectuată în cauză.

Împotriva acestei sentințe a declarat **apel** reclamanta SC Elcar Gid SRL, solicitând în baza dispozițiilor art. 480 alin. (2) și alin. (5) și (6) C.pr.civ., anularea hotărârii atacate și, reținând cauza spre rejudecare, să se dispună admiterea cererii de chemare în judecată, cu privire la capătul principal sau capătul subsidiar de cerere, astfel cum acestea rezultă din cuprinsul acțiunii introductive și al cererii de completare. De asemenea, a solicitat ca în temeiul dispozițiilor art. 451 C.pr.civ., să se dispună obligarea pârâtei la plata cheltuielilor de judecată ocazionate de soluționarea cauzei în cele două cicluri procesuale, constând în cuantumul taxei judiciare de timbru și al onorariului expert.

Prin **decizia civilă nr. 314 pronunțată la data de 13.04.2022 în dosarul nr. 241/114/2021**, Tribunalul Buzău – Secția a II-a Civilă, de Contencios Administrativ și Fiscal a respins ca fiind nefondat apelul declarat de apelanta-reclamantă SC ELCAR GID SRL, împotriva sentinței civile nr. 5297 din 13.11.2020 pronunțată de Judecătoria Buzău în dosarul nr.1034/200/2018, în contradictoriu cu intimatul-pârât MUNICIPIUL BUZĂU - PRIN PRIMAR.

Pentru a pronunța această hotărâre, Tribunalul Buzău a reținut că dispozițiile art. 425 CPC impun în mod obligatoriu stabilirea în considerentele hotărârii a unor aspecte, cum ar fi: situația de fapt, încadrarea în drept, examinarea argumentelor părților, opinia judecătorului față de argumente, precum și raționamentul care a servit ca fundament în ceea ce privește soluția dispusă în cauză.

O eventuală nemotivare a hotărârii așa cum legea dispune, ar aduce atingere drepturilor părților și principiilor de drept care guvernează procesul, cum ar fi: dreptul la un proces echitabil, art. 6 CPC și art. 6 CEDO. Nu de puține ori, atât CEDO cât și doctrina au învederat că acest articol asigură părților drepturi concrete, efective, ce implică materializare și nu doar ipotetice.

Așadar, în asigurarea legalității procesului, pentru a putea respecta esența înfăptuirii justiției și pentru ca hotărârea judecătorească să aibă putere de convingere, hotărârea judecătorească trebuie să fie temeinic motivată și să cuprindă raționamentul logico-juridic al magistratului care pronunță hotărârea.

Obligația de motivare a hotărârii judecătorești servește la realizarea controlului judecătoresc în căile de atac.

În cauză nu poate fi reținută o astfel de critică întrucât instanța de fond a analizat contractul încheiat între părți, verificând îndeplinirea condițiilor pentru încetarea acestuia în cele două moduri solicitate de reclamantă, reziliere din culpa cocontractantului și rezoluțiune unilaterală.

După fixarea limitelor analizei, instanța de fond a procedat în mod concret la verificarea condițiilor încetării contractului în litigiul dedus judecății, potrivit dispozițiilor legale incidente, reținând că apărările pârâtei sunt întemeiate și că sunt nefondate cererile reclamantei.

Prin urmare, nu se poate reține absența unei motivări care să susțină soluția pronunțată, în condițiile în care instanța și-a prezentat argumentele pentru care a considerat că nu sunt îndeplinite condițiile pentru încetarea contractului.

Interpretarea într-o altă modalitate decât cea agreată de parte, a elementelor bazei factuale, relevanța acestora nu echivalează cu o nemotivare, de altfel, judecătorul nu trebuie să răspundă în mod separat fiecărui argument, fiecărei nuanțe date de părți textelor pe care și-au întemeiat cererile.

Motivul de apel referitor la nulitatea sentinței civile pentru nepunerea în discuție a probei cu expertiza în specialitatea contabilitate este nefondat. Potrivit dispozițiilor art. 470 Cod procedura civilă, cererea de apel va cuprinde și dovezile invocate în susținerea apelului, iar alin. (4) al aceluiași articol prevede că dacă dovezile propuse sunt martori sau înscrisuri

nearătate la prima instanță se vor aplica în mod corespunzător dispozițiile art. 194 lit. e) Cod procedură civilă.

De asemenea, art. 478 Cod procedură civilă prevede că părțile nu se vor putea folosi înaintea instanței de apel de alte motive, mijloace de apărare sau dovezi decât cele invocate la prima instanță sau arătate în cererea de apel și întâmpinare.

Art. 479 Cod procedură civilă permite instanței de apel să încuviințeze refacerea sau completarea probelor administrate la prima instanță, precum și să administreze alte probe, dacă le consideră necesare pentru soluționarea cauzei.

Din aceste dispoziții legale rezultă că pot fi administrate probe noi de către instanța de apel.

Soluția decurge din caracterul devolutiv al apelului, care repune pricina în starea ei inițială, în sensul că are loc o nouă judecată a fondului litigiului, în limitele motivelor invocate.

Modul concret în care procedează instanța de apel sub acest aspect constituie o problemă de fapt, lăsată de legiuitor la libera apreciere.

În condițiile în care pretențiile părții au fost respinse ca nefondate, constatând că nu sunt îndeplinite condițiile pentru reținerea răspunderii contractuale (neexecutare totală sau parțială sau executare necorespunzătoare calitativ sau cantitativ, culpa sau vinovăția debitorului, prejudiciul, raport de cauzalitate), nu s-a produs nicio vătămare părții în privința respectării dreptului la apărare prin nepunerea în discuție a probei, nefiind necesar calculul prejudiciului.

Instanța de apel poate administra probele invocate în fața primei instanțe, admise sau respinse din diverse motive, dar la fel de bine poate administra și probele neinvocate/neamintite în niciun fel în primă instanță, fără vreo limitare. Dacă s-ar admite contrariul, ar însemna ca art. 478 alin. 2 și 470 alin. 4 Cod Procedură Civilă să fie lipsite de eficacitate, chestiune ce ar anula caracterul devolutiv al apelului, ceea ce este inacceptabil. De altfel, în apel, instanța a pus în discuția părților proba cu expertiza în specialitatea contabilitate, potrivit art. 478 alin.(2) Cpc, aceasta fiind respinsă ca nefiind utilă cauzei.

Potrivit art. 53 alin. (1) Cpc încheierea prin care s-a respins recuzarea poate fi atacată numai de părți, odată cu hotărârea prin care s-a soluționat cauza. Criticile referitoare la recuzarea judecătorului fondului nu vor fi analizate de instanță având în vedere că încheierea nu a fost apelată.

În privința motivului de apel referitor la netemeinicia sentinței apelate, tribunalul a reținut că în fapt, între părți, reclamanta SC ELCAR GID SRL și pârâțul MUNICIPIUL BUZĂU PRIN PRIMAR s-a încheiat la data de 13.02.2007 un contract de asociere în participațiune înregistrat sub nr. 1284/2007, respectiv 707/2007, în conformitate cu disp. art. 251-256 Cod Comercial, art.38 alin. 2 lit. x) din Legea 215/2001 și hotărârile Consiliului Local al mun. Buzău nr. 117/2006 și 16/2007, pentru o perioadă de 49 ani începând cu data semnării.

Astfel cum rezultă din art. 2.1 din contract obiectul îl constituie colaborarea părților contractante în scopul realizării investiției „Reabilitare și modernizare patinoar” pe terenul proprietate privată al pârâtului în suprafață de 5.348 mp cu clădirile aferente și spațiile cu altă destinație decât cea de locuință în suprafață de 475 mp identificată conform planului de situație anexat la contract.

Pârâțul s-a obligat la punerea la dispoziția societății reclamante, spre folosință, imobilul anterior menționat, iar reclamanta s-a obligat la a aduce în asociere sub formă de aport toate mijloacele financiare și materiale necesare realizării investițiilor ce constituie obiectul contractului.

Prin cererea de chemare în judecată reclamanta a investit instanța de judecată cu următoarele capete de cerere:

- să constate desființarea contractului de asociere în participațiune cu nr. 1284/7.07./13.02.2007 din culpa exclusivă a pârâtei;

- să oblige pârâta la plata unei despăgubiri egale cu valoarea investiției Patinoar, realizată în temeiul Contractului de asociere în participațiune cu nr. 1284/2007.

Ulterior, la data de 04.10.2017, reclamanta a formulat o cerere de completare a acțiunii principale, solicitând instanței ca, în subsidiar, în măsura în care va aprecia ca neîntemeiat primul capăt de cerere, să dispună următoarele:

- încetarea Contractului de asociere cu nr. 1284/12.02.2007 ca urmare a denunțării unilaterale a asocierii, fiind îndeplinită condiția motivului temeinic justificat, așa cum rezultă din expunerea situației de fapt în cauză;

- să oblige pârâta la restituirea contravalorii investiției efectuate, urmare a lichidării asocierii, întrucât restituirea aportului în natură nu mai este posibilă.

Sub aspectul clauzelor privind încetarea contractului, a evidențiat în acest sens prevederile art. 9.2. din Contract, care prevăd în mod expres faptul că „dacă din culpa sau la cererea Municipiului, contractul se desființează sau încetează în orice mod înainte de termen Municipiul va plăti o despăgubire egală al cărei cuantum va fi stabilit printr-o expertiză de comun acord”.

Conform dispozițiilor art. 4.6. din Contract, Municipiul se obliga să depună toate diligențele pentru acționarea în bune condiții a prezentei asocieri.

În speță, apelanta reclamantă solicită desființarea contractului de asociere în participațiune nr. 1284/7.07./13.02.2007 din culpa exclusivă a pârâtei, cu obligarea corelativă a acesteia la plata unei despăgubiri egale cu valoarea investiției Patinoar, realizată în temeiul Contractului de asociere în participațiune cu nr. 1284/2007. În fapt, apelanta este nemulțumită de conduita pârâtei, care, în calitatea sa de organ fiscal a stabilit impozite în mod nelegal în ceea ce privește obiectivul de investiție, fapt ce apreciază că a împiedicat desfășurarea activității, a alocat fonduri pentru un patinoar artificial în altă locație pentru servicii similare ca acelea oferite de reclamantă, a avut relații de dușmănie cu reprezentantul legal al reclamantei.

Instanța a reținut următoarele: contractele sinalagmatice sunt guvernate de principiul reciprocității și interdependenței obligațiilor asumate de părți. În cazul în care una dintre părțile contractului sinalagmatic refuză executarea contractului cealaltă parte poate invoca excepția de neexecutare, poate cere executarea silită a contractului, eventual cu despăgubiri, sau poate cere rezoluțiunea.

Tribunalul a constatat neîndeplinite condițiile rezilierii judiciare, întrucât pârâta și-a executat obligațiile contractuale, iar faptele imputate nu au adus atingere funcționării în bune condiții a asocierii, astfel cum prevede art. 4.6 din contract. Corect a reținut instanța fondului că aspectul că pârâtul a alocat fonduri pentru un patinoar artificial în altă locație pentru servicii similare ca acelea oferite de reclamantă nu constituie o încălcare a contractului, de vreme ce pârâtul nu și-a asumat vreo obligație de exclusivitate față de reclamantă. Nici stabilirea unor obligațiilor fiscale pentru obiectivul de investiție, nu constituie un motiv întemeiat în ceea ce privește desființarea contractului pentru culpa pârâtului, având în vedere că pârâta este organ fiscal și îi revine obligația potrivit Codului fiscal ca, în cazul creanțelor fiscale administrate de acesta, să verifice calcularea și virarea la bugetul local.

Fapta de împiedicare a funcționării asocierii în cursul perioadei de valabilitate a contractului de asociere ar fi reprezentat o încălcare culpabilă de către pârâta a obligațiilor asumate prin contractul de asociere, respectiv o neîndeplinire a obligațiilor asumate potrivit art. 4.6 din contract, ceea ce ar fi constituit temei de reziliere potrivit art. 1021 C. civ., însă în speță nu s-au identificat astfel de fapte.

În privința denunțării unilaterale a contractului tribunalul a reținut că pârâta a comunicat reclamantei o adresă nr. 825/04.08.2015 prin care arată în scris că înțelege să invite reprezentantul acesteia la o întâlnire pentru a discuta rezilierea de comun acord a contractului cu preluarea de către UAT a investiției patinoar realizată în derularea contractului de asociere în participațiune.

Invocarea de către reclamantă a art. 9.1 și 2 ca temei al unei denunțări unilaterale a convenției nu este întemeiată, pentru că articolul face referire la încetarea asocierii pentru motive care nu se regăsesc în prezenta cauză, deoarece nu este expirată durata asocierii, reclamanta nu este în culpă, societățile participante nu sunt în lichidare, din documentele depuse la dosarul cauzei rezultând contrariul.

Dispozițiile art. 1523-1531 Cod civil care reglementează modurile în care încetează societatea și indică următoarele cazuri:

- prin trecerea timpului pentru care a fost contractată – se aplică și în materia asocierii în participațiune atunci când părțile au prevăzut expres în contract durata.

- prin desființarea obiectului sau desăvârșirea afacerii – se aplică și în materia asocierii în participațiune atunci când părțile nu au prevăzut expres durata, însă asocierea are ca obiect una mai multe operații comerciale determinate.

- prin moartea unuia dintre asociați – se aplică și în materia asocierii în participațiune atunci când părțile sunt persoane fizice. Cu moartea unui asociat poate fi asociată încetarea calității de comerciant a asociatului administrator(exemplu dizolvarea persoanei juridice), încât acesta nu mai poate săvârși comerțul respectiv.

- prin interdicția sau insolvabilitatea unuia dintre asociați – se aplică și în materia asocierii în participațiune atunci când părțile sunt persoane fizice. În cazul persoanelor juridice, falimentul trebuie asimilat insolvabilității.

- prin voința exprimată a unuia sau mai multor asociați de a nu voi a continua societatea – denunțare unilaterală – se aplică și în materia asocierii în participațiune, numai atunci când asocierea are ca obiect întregul comerț al asociatului administrator și nu s-a prevăzut expres durata (contractul este pe durată nedeterminată).

Denunțarea unilaterală trebuie făcută în forma notificării, cu bună credință și la timp, potrivit art. 1527 Cod civil. Potrivit art. 1528 Cod civil denunțarea unilaterală nu este cu bună credință când asociatul o face în scop de a-și însuși singur profitul societății.

Părțile pot proceda la denunțarea unilaterală a contractului prin notificarea celeilalte părți în acest sens. În scopul probării optime a acestui demers, este recomandat să se procedeze la transmiterea notificării prin scrisoare recomandată cu conținut declarat și confirmare de primire sau prin executor judecătoresc. Instanța de judecată nu va putea decât să constate dacă denunțarea unilaterală a survenit în condițiile legii sau, dimpotrivă, dacă s-au încălcat condițiile de intervenire legală a acesteia, cum ar fi lipsa unui termen rezonabil de preaviz în cazul denunțării unilaterale a unui contract cu executare continuă sau succesivă.

Pe de o parte, instanța a observat că apelanta reclamanta nu a făcut o notificare de denunțare unilaterală în temeiul dispozițiilor legale invocate, adresa nr. 825/04.08.2015 având valoarea unei invitații la negociere, ori nu o notificare fermă de denunțare unilaterală cum greșit interpretează apelanta, de retragere a acordului pentru continuarea contractului, cu toate efectele acestei manifestări de voință.

Pe de altă parte, într-un contract pe perioadă determinată, denunțarea unilaterală poate interveni doar dacă părțile au stabilit în contract posibilitatea denunțării unilaterale, reglementându-se și modul în care operează aceasta, ori în contractul analizat părțile au stabilit la art. 9.3 că denunțarea unilaterală poate interveni *din cauze obiective, nesupuse cenzurii din partea pârâtului, intervenită înainte de termenul stabilit, fără obligarea la plata despăgubirilor*. Așadar, apelanta reclamantă are posibilitatea să solicite denunțarea unilaterală a contractului, pentru motive întemeiate, fără a beneficia de despăgubiri din partea Municipiului Buzău. Ori, solicitarea apelantei este de a se constata încetarea Contractului de asociere cu nr. 1284/12.02.2007 urmare a denunțării unilaterale a asocierii cu obligarea pârâtei la restituirea contravalorii investiției efectuate, este contrar înțelegerii părților.

Mai mult, așa cum a constatat și instanța de fond, aspectul că, pentru o perioadă de timp din întreaga durată contractuală de 49 de ani, s-a obținut un profit apreciat a fi neîndestulător de către reclamantă, nu constituie în sine un motiv justificat care să conducă la desfacerea societății, aspect la care părțile au achiesat potrivit disp. art. 8.1.5 din contract, *în situația în care nu se realizează profit, nu conduce la încetarea contractului, indiferent de perioada de timp pentru care nu se realizează profit*.

Pentru motivele arătate mai sus, potrivit art. 480 alin.(1) Cpc tribunalul a respins ca fiind nefondat apelul declarat de *apelanta-reclamantă* **SC ELCAR GID SRL**, împotriva sentinței civile nr. 5297 din 13.11.2020 pronunțată de Judecătoria Buzău în dosarul nr.1034/200/2018, în contradictoriu cu *intimatul- pârât* **MUNICIPIUL BUZĂU - PRIN PRIMAR**, având ca obiect „*acțiune în constatare*”.

Împotriva acestei decizii a formulat **recurs** reclamanta SC ELCAR GID SRL, solicitând anularea hotărârii atacate și, în principal, trimiterea cauzei spre rejudecare în vederea exercitării de către instanța de apel a unui control efectiv de legalitate asupra sentinței apelate, sau în subsidiar, reținând cauza spre rejudecare, să se dispună desființarea hotărârii, cu consecința admiterii cererii de apel, și rejudecând, să se dispună admiterea cererii de chemare în judecată, cu privire la capătul principal sau capătul subsidiar de cerere, astfel cum acestea rezultă din cuprinsul acțiunii introductive și al cererii de completare. De asemenea, în temeiul dispozițiilor art. 451 C.pr.civ., a solicitat obligarea intimătei la plata cheltuielilor de judecată ocazionate de soluționarea cauzei în cele două cicluri procesuale, constând în cuantumul taxei judiciare de timbru și al onorariului expert.

În motivarea în fapt a cererii de recurs, după prezentarea situației de fapt, recurenta-reclamantă a arătat, raportat la motivul de recurs prevăzut de art. 488 alin. (1) pct. 6 C.pr.civ., că sentința atacată este insuficient motivată, aspect ce echivalează cu o veritabilă nemotivare, așa cum rezultă din conținutul considerentelor, întrucât instanța nu a răspuns punctual și concret argumentelor și criticilor formulate prin cererea de apel, hotărârea fiind astfel apreciată ca nemotivată.

Recurenta-reclamantă a învederat că hotărârea recurată este nemotivată prin raportare la aspectele invocate de aceasta cu privire la temeiurile factuale și de drept invocate în cererea de apel, cărora instanța nu le răspunde în niciun fel. Hotărârea pronunțată este în esență lipsită de conținut sub aspectul considerentelor, fiind preluate considerentele reținute de instanța de fond, fără referiri concrete la motivele invocate de reclamantă în cererea de apel și în acțiunea introductivă, motivarea fiind în mod evident insuficientă, ceea ce echivalează cu o veritabilă nemotivare.

Potrivit art. 425 alin. (1) lit. b) C.pr.civ., hotărârea judecătorească trebuie să cuprindă motivele de fapt și de drept care au format convingerea instanței, arătându-se atât motivele pentru care s-au admis, cât și cele pentru care s-au înlăturat cererile părților. În mod necesar, o hotărâre judecătorească trebuie să cuprindă în motivarea sa argumentele pro și contra care au format, în fapt și în drept, convingerea instanței cu privire la soluția pronunțată, argumente care, în mod necesar, trebuie să se raporteze, pe de o parte, la susținerile și apărările părților, iar, pe de altă parte, la dispozițiile legale aplicabile raportului juridic dedus judecății, în caz contrar fiind lipsită de suport probator și legal și pronunțată cu nerespectarea prevederilor art. 425 alin. (1) lit. b) Cod procedură civilă. Motivarea este, așadar, un element esențial al unei hotărâri judecătorești, o puternică garanție a imparțialității judecătorului și a calității actului de justiție, precum și o premisă a exercitării corespunzătoare de către instanța superioară a atribuțiilor de control judiciar de legalitate și temeinicie. Obligatorietatea motivării hotărârilor judecătorești constituie o condiție a procesului echitabil, exigență a art. 21 alin. (3) din Constituția României și art. 6 alin. (1) din Convenția pentru apărarea drepturilor omului și libertăților fundamentale.

În opinia recurentei, atât timp cât în considerente instanța nu a analizat criticile formulate de aceasta, nu a răspuns punctual tuturor împrejurărilor de fapt și mai ales de drept esențiale în cauză, evocând doar un rezumat al situației de fapt, despre care a concluzionat scurt că nu constituie motiv de denunțare a contractului, fără a face și o analiză concretă privind aplicarea textelor de lege invocate în speță și a situației de fapt în ansamblul său, situație expusă în acțiune și în cererea de apel, soluția exprimată prin dispozitiv nu este decât o preluare a considerentelor instanței inferioare, fără lămuriri sau explicații suplimentare, așa încât hotărârea rămâne nesusținută și pur formală.

Recurenta-reclamantă a precizat faptul că, prin cererea de chemare în judecată și prin cererea de apel, aceasta a invocat o serie de argumente, punctual, reprezentând critici care ar atrage desființarea contractului, atât din perspectiva unor acțiuni care formau conținutul capătului principal de cerere, dar și din perspectiva analizei coroborate a unor articole din contract, coroborat cu reaua credință a părâtei și cu obligațiile ce derivau din cele statuate în contract prin voința părților, cu referire la capătul subsidiar de cerere, însă instanța nu a evidențiat decât împrejurarea că nu sunt îndeplinite condițiile legale și că nu a invocat cazuri de denunțare care să fie justificate în cauză.

În motivarea respingerii cererii de apel și susținerii temeiniciei sentinței pronunțate la fond, cu referire la primul capăt de cerere, instanța de control judiciar, în două fraze a arătat că apelanta nu avea exclusivitate și că stabilirea unor obligații fiscale nu este o culpă a cocontractantului, restul motivelor invocate de apelantă rămânând în continuare fără argument.

Totodată, instanța de control judiciar a preluat ad literam poziția și considerentele insuficiente și eronate ale instanței de fond referitor la chestiunile punctuale invocate și anume: tăcerea nejustificată și constantă a intimatei față de toate adresele și apelurile emise de reclamantă referitoare la derularea contractului de asociere, precum și la neajunsurile contractului și încălcările obligațiilor de către aceasta de pe urmă; acțiunile vădit dăunătoare asocierii din perspectiva municipalității, constând în aceea că au rectificat bugetul cu fondurile de care asocierea beneficia, acordând aceleași fonduri unor terți; împrejurării că an de an pârața a ales să închirieze un alt patinoar fără a cere oferte sau a aduce în discuție și o colaborare cu reclamanta, în contextul în care esențială era nu doar colaborarea cu alt patinoar, ci faptul că aceasta s-a făcut cu scopul implicit al necolaborării cu reclamanta, nefiind exercitată nicio acțiune prin care să fi solicitat oferta, să fi luat în calcul oferta reclamantei, să fi avansat discuții sub acest aspect; intimata nu a răspuns nenumăratelor solicitări adresate de recurentă pe tema colaborării în cadrul asocierii și a funcționării patinoarului în scopul comercial al contractului; nu a răspuns argumentelor reclamantei în sensul că inclusiv Curtea de Conturi a constatat că asocierea nu este profitabilă, că este una dăunătoare, că nu e eficientă pentru bugetul local etc.; nu a analizat obligația din Contract prevăzută de clauza pe care reclamanta a invocat-o explicit, în sensul că U.A.T. avea obligația de a depune toate diligențele în vederea realizării scopului contractului de asociere, obligație care, deși nu conține recomandări explicite sau obligații punctuale, trebuie să fie analizată prin prisma conținutului acestei clauze și obligații, conținut ce rezultă din analiza clauzelor contractului, al scopului urmărit de părți rezultat din contract și al consecințelor economice ale asocierii, al voinței reale, interne a părților etc.; instanța nu a analizat în mod efectiv temeiurile de drept, dar și cele contractuale invocate de reclamantă în acțiune; instanța nu a analizat reaua credință a pâraței, obligațiile ce rezultau din contract, explicite dar și implicite, a căror nerespectare a fost invocată.

Mai mult, recurenta-reclamantă a adăugat că, la pagina cu nr. 20 a hotărârii s-a reținut că, „împrejurarea că în cauză nu s-a realizat o expertiză pentru stabilirea prejudiciului”, iar atâta vreme cât instanța a respins acțiunea, nu este un motiv de nelegalitate a hotărârii, în condițiile în care, dimpotrivă, în fața instanței de fond s-a întocmit expertiza în vederea stabilirii prejudiciului, au existat și obiecțiuni încuviințate de instanță și o completare a raportului întocmit sub acest aspect, așadar instanța de apel nu a observat o probă esențială ce a fost administrată în cauză, susținând fără temei că lipsa administrării unei expertize pentru stabilirea prejudiciului nu este motiv de desființare a hotărârii. Acest motiv este străin de pricină, contrar situației de fapt din dosar, reclamanta invocând neefectuarea unei expertize în alt sens, și nu pentru stabilirea prejudiciului, probă cerută de aceasta și încuviințată, respectiv administrată de instanța de fond.

Recurenta-reclamantă a considerat că instanța nu a motivat referitor la aceasta, așa cum nici nu a motivat de ce o asociere trebuie să continue, atâta vreme cât interesul părților nu poate fi realizat în contextul expus. Or, în aceste condiții, a fost încălcat dreptul la un proces echitabil, reclamantei fiindu-i cauzată o vătămare procesuală, care nu poate fi înlăturată decât prin analizarea de către instanța de control judiciar a tuturor criticilor formulate.

Referitor la cel de-al doilea motiv de recurs, reprezentat de dispozițiile art. 488 alin. (1) pct. 8 C.pr.civ., în opinia recurente-reclamante, instanța a pronunțat o soluție greșită, cu aplicarea și interpretarea greșită a legii, dincolo de împrejurarea că nu a analizat numeroase dintre criticile formulate, invocând sau evocând mai degrabă în considerentele hotărârii dispoziții și texte de lege care fie nu aveau legătură cu cererea formulată, fie nu au fost corelate cu vreo situație de fapt din cauza dedusă judecății, fiind pur și simplu enumerate/evocate.

Recurenta-reclamantă a arătat faptul ca intimata și-a încălcat flagrant și repetat obligațiile prevăzute la art. 4.6. din Contractul de asociere în participațiune, în acord cu care municipiul se obliga să depună toate diligențele pentru funcționarea în 'bune condiții' a asocierii, aspect care atrage incidența art. 9.2. din Contract, respectiv, „dacă, din culpa Municipiului contractul se desființează sau încetează în orice mod înainte de termen, Municipiul va plăti o despăgubire al cărei quantum se va stabili printr-o expertiză de specialitate.”. Din întregul conținut al contractului de asociere reiese că acesta se circumscrie dispozițiilor referitoare la contractul de asociere în participațiune (reglementat de Codul comercial, în vigoare la data contractului) fiind un contract prin care două persoane s-au învoit să pună ceva în comun în scopul desfășurării, de una dintre ele, a unei activități comerciale urmând ca fiecare dintre părți să participe la beneficiile și pierderile activității sau operațiunii propuse (art. 251-256 Cod Comercial).

Din interpretarea art. 254 Cod comercial rezultă că este de esența contractului constituirea unei mize sociale, ca suport material pentru săvârșirea de acte de comerț, miză producătoare de beneficii, ambele părți urmând să își dea concursul în acest sens. Or, instanța de control judiciar a menținut aspectele reținute de instanța de fond, în sensul că, de fapt, obiectul contractului a fost realizarea unei investiții de către reclamantă, apreciere total eronată.

Tot instanța a reținut în mod vădit nefondat și eronat raportat la dispozițiile contractuale explicite, dar și la conținutul contractului în ansamblul său, precum și la scopul și obiectul contractului, că Municipiul nu avea vreo obligație anume explicită și nici implicită pe care să și-o fi încălcat-o în contract, afirmând că nu există o neîndeplinire a obligațiilor prevăzute de art. 4.6 din Contract.

Prin urmare, recurenta a susținut că, dacă se admite raționamentul instanței înseamnă că sunt lipsite de sens și dispozițiile legii civile care statuează că un contract obligă nu doar la ceea ce este stipulat expres, ci și la ceea ce buna credință sau uzanțele părților sau celelalte dispoziții contractuale coroborate dau obligației după natura sa. Astfel, instanța nu a analizat și chiar a exclus de la aplicare dispozițiile art. 970 C.Civ. de la 1864 (aplicabil față de data încheierii contractului), potrivit căroră, „Convențiile trebuie executate cu bună-credință. Ele obligă nu numai la ceea ce este expres într-însele, dar la toate urmărite, ce echitatea, obiceiul sau legea dă obligației, după natura sa.”

Așadar, dispozițiile art. 970 C.civ. din 1864 completează obligațiile contractuale cu cele care nu sunt stipulate expres în acesta, însă rezultă din practicile obișnuite ale părților, din lege ori din principiul solidarismului contractual, acesta din urmă fiind format din două componente: buna-credință, reglementată în prezent prin art. 14 și 1170 noul C. civ., dar și de vechiul C.civ., și echitatea, prevăzută în art. 1272 noul C. civ., dar rezultată și din vechea reglementare, sub altă denumire.

A apreciat recurenta că instanța a încălcat normele legale referitoare la efectele actului juridic, neținând seama de consecințele pe care le prevăd părțile, potrivit manifestării lor de voință, pe parcursul executării contractului. Mai mult, instanța de control judiciar, ca și instanța de fond, nu a aplicat nicio regulă în interpretarea contractelor, nu a analizat decât sec și superficial clauzele explicite, dându-le oricum o interpretare în afara voinței părților.

Cu privire la temeiurile de drept, neanalizate corect și complet de instanță, recurenta-reclamantă a arătat că, în conformitate cu dispozițiile art. 254. C.Comercial, „(1) *Participanții nu au nici un drept de proprietate asupra lucrurilor puse în asociațiune chiar dacă au fost procurate de dâșzii. (2) Cu toate acestea, întrucât privește raporturile lor între dâșzii, asociații pot să stipuleze că lucrurile ce au adus să li se restituie în anumtă, având dreptul, în caz când restituirea nu s-a putut face, la reparația daunelor suferite. [...]*”.

Acest tip de asociere se caracterizează prin lipsa de personalitate juridică, astfel că în relațiile cu terții, aceasta nu se poate obliga în mod distinct, obligațiile fiind asumate de fiecare dintre membrii săi, care, prin convenție, determină forma, întinderea și condițiile asocierii, respectiv cauzele de răspundere sau încetare, față de dispozițiile art. 255 C.Comercial, în acord cu care, „afară de dispozițiile articolelor precedente, convențiile

părților determină forma, întinderea și condițiile asociațiunii”- (C.S.J. s. com., dec. nr. 842/1998, în R.D.C. 3/1999, p. 136).

Așadar, reclamanta a învederat că trebuie avută în vedere voința părților manifestată în contract cu privire la cazurile de desființare a contractului prin reziliere, din culpa Municipiului, și modalitatea de angajare a răspunderii, precum și de stabilire a prejudiciului pentru această situație în care una dintre părți se află în „culpă”. Rezilierea pentru neîndeplinirea obligațiilor asumate sau îndeplinirea lor defectuoasă, va fi supusă regimului juridic prevăzut de normele de drept comun în vigoare la momentul încheierii contractului, în speță Codul Civil de la 1864, față de dispozițiile art. 1 din Codul Comercial.

Având în vedere caracterul „contractual” al asocierii în participațiune, reclamanta-reclamantă a menționat faptul că asocierea este un contract consensual, are caracter sinalagmatic, întrucât creează obligații în sarcina tuturor asociaților, respectiv caracter oneros și comutativ, pentru că toți participanții la asociere urmăresc obținerea unui profit și asociații cunosc de la început întinderea drepturilor și obligațiilor născute din asocierea ce au consimțit-o. Dispozițiile Codului Comercial nu conțin reglementări speciale referitoare la încetarea contractului de asociere, în participațiune, așa fiind, încetarea contractului este lăsată la aprecierea părților (asociaților) și va fi cărmuită de regulile dreptului comun privind încetarea contractelor.

A solicitat recurenta să fie avute în vedere și dispozițiile art. 962, art. 970 C.civ. de la 1864, coroborate cu dispozițiile art. 969 C.Civ., convențiile legale făcute au putere de lege între părți, acestea obligând la ceea ce este expres scris în cuprinsul lor, dar și la toate urmările, ce echitatea, obiceiul sau legea dă obligației, după natura sa, existând totodată obligația de executare a convențiilor cu buna credință.

Pe de altă parte, părțile convenției au stabilit în cuprinsul acesteia modalitatea de stabilire și reparare a prejudiciului care ar fi cauzat reclamantei, în situația în care ar interveni o desființare a contractului din culpa Municipiului, cum este cazul în cauza dedusă judecății.

În opinia recurente, instanța a reținut în mod neîntemeiat și superficial că Municipiul nu și-a încălcat nicio obligație, dar nu a răspuns solicitărilor reclamantei referitoare la obligația de loialitate, de bună credință, la obligațiile pe care natura celor asumate și a contractului era îndrituită pârâta. Mai mult decât atât, instanța a arătat formal că dispozițiile art. 1523-1531 nu sunt probate în cauză, nefiind invocată o situație de fapt care să se circumscrie acestora și în consecință, nu le-a aplicat.

Tot ceea ce a constatat instanța este că acțiunile pârâtei au fost legitime, respectiv că pârâta nu avea o obligație explicită de a respecta exclusivitate, fără să se raporteze sau să răspundă celor invocate și cu privire la obligația cocontractantului să acționeze cu bună credință sau loialitate obligația de a colabora, menținând punctul de vedere al instanței de fond în sensul că nu era prevăzut în contract deci nu există, ceea ce este evident o mare eroare de aplicare a legii civile în materie de contracte.

Recurenta-reclamantă a subliniat împrejurarea că un creditor sau o parte dintr-un contract poate recurge la multiple și succesive sau cumulate remedii pentru neexecutarea de către cocontractant a unei obligații. Pe de altă parte, împrejurarea că nu s-a realizat profit sau că nu ar fi îndestulător este o chestiune ce urma să fie analizată cu seriozitate și profunzime, dar instanța nu a răspuns în concret, îmbrățișând teza primei instanțe sub acest aspect, teză deopotrivă eronată.

În opinia recurente, este clar afectat interesul oricărei părți de a continua dacă asocierea se întrevește a fi neprofitabilă pentru părți, raportat la împrejurările concrete de fapt, raportat la conduita părților contractante, și nu se poate în mod just pretinde unui comerciant să se îndestuleze sau să își recupereze profitul după 49 de ani de asociere.

Astfel, instanța a redat și a analizat un text din contract, făcând analiza eronată a unui text trunchiat din contract și anume, la pag. nr. 23 din hotărâre, instanța de apel a reținut cu referire la art. 9.3. că „denunțarea unilaterală poate interveni din cauze obiective, nesupuse cenzurii din partea municipiului, intervenită în termenul stabilit, fără obligarea la plata despăgubirilor”, iar prevederea contractuală corectă în raport de conținutul art. 9.1.-9.3. din Contract era următoarea: „denunțarea unilaterală poate interveni din cauze obiective,

nesupuse cenzurii din partea municipiului, intervenită în termenul stabilit, fără obligarea ELCAR GID la plata despăgubirilor”.

Recurenta-reclamantă a menționat faptul că, o altă redare eronată a unui text contractual, dar și analiza greșită a acestuia este art. 8.1.5. despre care s-a reținut că nu ar permite părților rezilierea în ipoteza nerealizării de profit, când în realitate exprimarea acestui articol era alta și se referea la lipsa dreptului U.A.T. să solicite rezilierea pentru nerealizarea profitului, în strânsă legătură cu împrejurarea că U.A.T. pur și simplu nu participa la pierderi, așa încât nu avea dreptul de a solicita rezilierea pentru nerealizarea de profit în situația în care patinoarul funcționa în deficit financiar.

Clauza 8.1.5. despre care a făcut vorbire instanța și pe care din nou a analizat-o total abstract de celelalte clauze contractuale și de context, statuează de fapt că Municipiul nu va avea dreptul să invoce lipsa obținerii de profit pentru reziliere, în sensul că, dată fiind participarea sa zero la pierderi, nu va putea invoca lipsa de profit, întrucât nu este impactată de pierderi.

Profitul este un venit material care poate fi venitul adus de capitalul utilizat într-o întreprindere, reprezentând diferența dintre încasări și totalul cheltuielilor. Acest venit este partea de bani rămasă după investiția făcută pentru a oferi bunuri și servicii. După cheltuirea unei părți din suma de bani procurată într-un anumit fel (împrumut de la o bancă, împrumut de la o anumită persoană, alte venituri sau alte cheltuieli, etc.) pentru toate nevoile apărute (cheltuielile făcute pentru capital, materiale prime, procesul tehnologic, resursele umane, etc.), partea rămasă din totalul sumei de bani este rezultatul fiscal care se determină prin respectarea și aplicarea principiului conectării cheltuielilor numit profit.

Așadar, recurenta-reclamantă a arătat că, după ce și-ar fi amortizat investiția, după ce ar fi scăzut cheltuielile, aceasta ar fi obținut un profit, însă instanța a arătat că, după 49 de ani, trebuie să obțină profit, or aceasta a efectuat o investiție ce urma a fi analizată ca atare și amortizată în cei 49 de ani, dar raportat la evoluția asocierii este cert că nu poate fi una aducătoare de profit.

Recurenta-reclamantă a precizat faptul că prin interpretarea contractelor se înțelege operația de determinare și clarificare a conținutului contractului, a clauzelor sale, în scopul stabilirii drepturilor și obligațiilor născute din acesta, privitor la care este posibil să existe un litigiu între părțile contractante, interpretarea contractelor fiind reglementată prin câteva reguli sau prevederi cu caracter supletiv sau de recomandare înscrise în art. 970 alin. (2) și art. 977-985 din Codul Civil de la 1864, însă, atât Tribunalul Buzău, cât și Judecătoria Buzău, au ignorat aceste dispoziții legale în ansamblul lor, nu au amintit și nu au răspuns acestor aspecte invocate de reclamantă privind aplicarea și interpretarea contractului conform regulilor prevăzute de C.civ. privind o astfel de interpretare a contractelor.

Contractele sinalagmatice sunt guvernate de principiul reciprocității și interdependenței obligațiilor asumate de părți, așa încât în mod eronat instanța a considerat că Municipiul nu avea nicio obligație de a contribui direct sau indirect la bunul mers al asocierii sau de a se abține în a întreprinde acțiuni vădit vătămătoare pentru asociere. Recurenta a subliniat faptul că nu a invocat că nu a primit exclusivitate, așa cum greșit a reținut instanța, ci faptul că U.A.T. a contractat cu un terț fără să aibă în vedere faptul că exista și Patinoarul Ice Magic în Mun. Buzău și, tendențios, a rectificat bugetul alocat colaborării cu acest patinoar și fără a avea orice formă de discuție sau negociere sau ofertă sau interpelare, a alocat un buget mult mai mare, imediat, altui patinoar. În cazul în care una dintre părțile contractului sinalagmatic refuză executarea contractului întocmai cealaltă parte poate invoca excepția de neexecutare, poate cere executarea silită a contractului, eventual cu despăgubiri sau poate cere rezoluțiunea.

Rezoluțiunea reprezintă o sancțiune a neexecutării culpabile a contractului sinalagmatic constând în desființarea retroactivă a acestuia și repunerea părților în situația avută anterior. În opinia recurteii, instanța a reținut greșit obiectul contractului, arătând că acesta ar fi realizarea investiției, însă evident că în acord cu dispozițiile legale incidente și citate chiar de instanță, obiectul contractului de asociere este realizarea de profit, așa încât

faptul că părțile au convenit să colaboreze în vederea desfășurării de comerț și obținerii de profit, într-o măsură mai mare sau mai mică, fiecare parte avea o obligație și o contribuție.

Chiar dacă nu s-a stabilit un target, o țintă cu privire la un minim sau maxim profit lunar, acesta este subînțeles din analiza situației de fapt. Astfel, instanța nu poate considera că un profit de 1 leu sau pierderi înregistrate an de an, constituie temei pentru a constata că asocierea este neprofitabilă sau că un profit de 10 lei și pierderi inexistente într-un an este îndestulător pentru părți. O astfel de analiză trebuie să aibă în vedere, la bază, ceea ce au previzionat și dorit, urmărit părțile la data încheierii convenției.

Recurenta consideră că nu se poate aprecia în mod rezonabil că a preconizat un profit de 10.000 de lei pe an, la o investiție de un milion și două sute de mii de euro (valoarea inițială conform actelor contabile), la care se adaugă cheltuieli anuale în toți cei 49 de ani de întreținere, îmbunătățiri, reparații și uzură inerentă a bunurilor în discuție.

În ceea ce privește regimul juridic aplicabil Contractului de asociere nr. 1284/707/13.02.2007, recurenta a solicitat să fie avute în vedere dispozițiile art. 251-art. 256 C.Comercial (intrat în vigoare prin Decretul din 1887), care se completează în conformitate cu dispozițiile art. 1 Cod Comercial, cu dispozițiile Codului Civil de la 1864 și prin urmare, a solicitat să fie reținute spre analiză dispozițiile art. 1491- art. 1531 C.Civ. de la 1864, referitoare la Contractul de societate. Întrucât C.Comercial nu stabilește reguli specifice privind încetarea sau executarea/derularea contractului de asociere în participațiune, acestea urmează a fi analizate în raport de dispozițiile de drept comun, în speță art. 1491-1531 C.Civ. de la 1864.

Astfel, în acord cu dispozițiile art. 251 C.Comercial, coroborate cu dispozițiile art. 1491 C.Civ. de la 1864, se stabilește că o asociere/societate are ca scop obținerea de profit, de esență fiind împărțirea pierderilor și beneficiilor, întrucât „părțile se învoiesc să pună ceva în comun, cu scopul de a împărți foloasele ce vor deriva”. Dispozițiile art. 1492 C.Civ. de la 1864 statuează expres că „orice asociere trebuie să aibă un obiect și un scop licit, și trebuie să fie contractată spre folosul comun al părților”.

Recurenta a menționat faptul că a invocat în acțiune două capete de cerere principale, care converg către același scop și anume încetarea asocierii, evidențiind pe de o parte o serie de argumente care ar dovedi o culpă a municipalității sancționată cu rezilierea pentru neexecutarea unor obligații, și, pe de altă parte, evidențiind că există un motiv justificat, dincolo de culpa invocată chiar dacă nu va fi reținută vreo culpă de instanță, pentru că asocierea să nu mai poată continua, derivând din imposibilitatea realizării obiectului, imposibilitatea recurente de a mai continua să suporte anual pierderi semnificative, respectiv lipsa oricărui profit, în peste 10 ani de asociere, 9 ani înregistrând pierderi.

Dispozițiile art. 1523 C.Civ. de la 1864 arată că o societate încetează prin voința expresă exprimată de unul dintre asociați, de a nu mai continua societatea, pentru motive temeinice. Recurenta a invocat un astfel de motiv temeinic, de ordin financiar, coroborat cu lipsa colaborării părților, imposibilitatea unei relații de colaborare în vederea realizării de profit.

Recurenta a considerat că, în mod eronat, superficial, instanța de control judiciar a reținut că nu sunt îndeplinite condițiile denunțării unilaterale prevăzute de C.Civ., în contextul în care, pe de o parte a formulat o astfel de notificare de reziliere, și, pe de altă parte, legea aplicabilă era C.Com., așadar legea specială, în completare sub rezerva compatibilității cu C.Civ. - dreptul comun în materie (și nu invers), respectiv instanța a analizat alte texte de lege decât cele aplicabile cauzei și anume, cele care vizează denunțarea asocierii încheiată pe perioadă nedeterminată.

Astfel, recurenta a arătat că la acest moment, interesul asocierii însăși cere desfacerea asocierii, însă acest argument a rămas străin instanțelor, care nici măcar nu au formulat un răspuns concret în ceea ce privește respingerea tezei potrivit căreia aceasta asociere este vătămătoare, vădit neprofitabilă părților, fapt dovedit și de cifrele de afaceri și rezultatele financiare ale asocierii (depuse la dosar în apel și aprobate de U.A.T. inclusiv, necontestate).

Articolul 1529 C.Civ. arată că desfacerea asocierii făcută pe timp determinat se poate cere pentru motive temeinice de unul din asociați. Pe de altă parte, dispozițiile art. 9.3. din

Contract stipulează expres că, „dacă din motive obiective și care nu sunt supuse cenzurii Municipiului, SC ELCAR GID SRL va denunța prezentul contract înainte de termenul stabilit, nu va putea fi obligată la plata de despăgubiri”. Instanța în mod eronat a reținut cu o motivare străină de pricina de față și de prevederile contractuale, că Municipiul nu va putea fi obligat la despăgubiri conform acestui Contract în condițiile în care clauza este clară și se referă la ELCAR GID nu la Municipiu.

Conform Codului civil este interzisă analogia și orice restrângere/îngrădire/limitare de drepturi, orice sancțiuni sau obligații legale trebuie să fie expres și explicit prevăzute de lege sau de contract, neputând fi deduse/interpretate prin analogie etc. Or, instanța a reținut o formă eronată a textului contractual și nu a făcut vreo referire la o normă de drept care să îi permită să adauge la contract restricții de drepturi sau o altă regulă de interpretare și a căror clauze contractuale, pentru a stabili o atare restrângere de drepturi (cu referire la dreptul reclamantei de a fi despăgubită).

Așadar, recurenta a dovedit motivul obiectiv pentru care solicită desființarea asocierii, atâta vreme cât, conform interpretării acestei clauze contractuale prin aplicarea textelor de lege sus citate, aceasta are dreptul să invoce un motiv obiectiv și să nu mai continue asocierea, fără să fie obligată la daune, demonstrând totodată și faptul că dispozițiile C.Civ. îi permit să denunțe contractul pentru motive „temeinic justificate”.

Recurenta a arătat că, potrivit art. 254 C.Comercial (față de principiile aplicării legii în timp), *„participantii la un contract de asociere în participațiune nu au niciun drept de proprietate asupra lucrurilor puse în asociațiune chiar dacă au fost procurate de dâșșii. Cu toate acestea, întrucât privește raporturile lor între dâșșii, asociații pot să stipuleze că lucrurile ce au adus să li se restituie în natură, având dreptul, în caz când restituirea nu s-ar putea face, la reparația daunelor suferite. Afară de aceste cazuri, drepturile asociaților se mărginesc în a li se da cont de lucrurile ce au pus în asociațiune și de beneficii și pierderi.”*

Pe de altă parte, instanța nu a analizat și nu a aplicat dispozițiile art. 1529..C, civ., potrivit căruia desfacerea societății făcute pentru un timp determinat nu se poate cere de unul dintre asociați înainte de expirarea termenului stabilit, afară numai de cazul când există juste motive, precum: unul dintre asociați nu își îndeplinește îndatoririle sale, o infirmitate îl împiedică de la îngrijirea afacerilor sale sau în alte cazuri asemănătoare. Aprecierea unor astfel de motive este lăsată la prudența instanței de judecată investită cu o astfel de cerere, așa încât nu a analizat în mod concret și efectiv posibilitatea legală de a cere încetarea asocierii pentru cazul „bine justificat”, invocând doar existența art. 1523 C.Civ.

Invocarea de către instanță a art. 1527 C.Civ. nu are legătură cu cauza de față, întrucât acest articol se referă la denunțarea asocierii încheiată pe perioadă nedeterminată, („Desfacerea societății prin voința unei părți urmează numai atunci când durata ei este nemărginită; ea se efectuează prin renunțare notificată tuturor părților, întrucât se face cu bună-credință și la timp.”), iar condiția analizată de instanță cu privire la o notificare prealabilă, cu bună credință și la timp (condiție ce rezultă din acest text de lege), nu este aplicabilă în cazul de față întrucât asocierea este pe perioadă determinată. Or, recurenta a invocat incidența altui text de lege care se referă la încetarea asocierii „pentru motive temeinic justificate” atunci când este pe perioadă determinată.

În lumina celor anterior învederate, recurenta a considerat că este evidentă aplicarea greșită a legii, interpretarea greșită a legii, dar și încălcarea legii prin modalitatea în care instanța a dispus, a analizat și a motivat insuficient și superficial hotărârea.

În concluzie, recurenta-reclamantă a apreciat ca fiind fondată prezenta cerere de recurs, drept pentru care a solicitat admiterea acesteia așa cum a fost formulată.

În dovedire, recurenta a solicitat încuviințarea probei cu înscrisuri.

Examinând decizia recurată prin prisma criticilor formulate, în raport cu actele și lucrările dosarului, precum și cu dispozițiile legale incidente, Curtea reține următoarele:

Recurenta-reclamantă și-a întemeiat cererea de recurs pe motivele prevăzute de art. 488 alin. 1 pct. 6 și 8 C.pr.civ.

Prin motivul de recurs prevăzut de art. 488 alin. 1 pct. 6 C.pr.civ., recurenta invocă motivarea insuficientă a instanței de apel în sensul că aceasta nu a răspuns punctual tuturor împrejurărilor de fapt și de drept esențiale în cauză, ci a evocat doar un rezumat al situației de fapt, despre care a concluzionat scurt că nu constituie motiv de denunțare a contractului, fără a face o analiză concretă (cât de succintă) privind aplicarea textelor de lege invocate în speță și a situației de fapt în ansamblul său expusă de apelantă în cererea introductivă și în cererea de apel, soluția exprimată prin dispozitiv nefiind decât o preluare a considerentelor instanței inferioare, fără lămuriri sau explicații suplimentare.

Astfel, instanța de recurs observă că instanța de apel nu a răspuns criticilor din cererea de apel, invocate de apelantă, referitoare la: tăcerea nejustificată și constantă a intimitei față de adresele emise de apelantă privind derularea contractului de asociere, neajunsurile contractului și încălcarea obligațiilor de către intimată; acțiunile vădit dăunătoare asocierii, din perspectiva Municipality, constând în aceea că au rectificat bugetul cu fondurile de care asocierea beneficia, acordând aceleași fonduri unor terți; împrejurarea că an de an intimata a ales să închirieze un alt patinoar fără a cere oferte sau a aduce în discuție și o colaborare cu apelanta, în contextul în care esențială era nu doar colaborarea cu alt patinoar, ci faptul că aceasta s-a făcut cu scopul implicit al necolaborării cu reclamanta, nefiind exercitată nicio acțiune prin care să fi solicitat oferta, să fi luat în calcul oferta reclamantei, să fi avansat discuții sub acest aspect; intimata nu a răspuns nenumăratelor solicitări adresate de recurentă pe tema colaborării în cadrul asocierii și a funcționării patinoarului în scopul comercial al contractului; nu a răspuns argumentelor reclamantei în sensul că inclusiv Curtea de Conturi a constatat că asocierea nu este profitabilă, că este una dăunătoare, că nu e eficientă pentru bugetul local etc.; nu a analizat obligația din Contract prevăzută de clauza pe care reclamanta a invocat-o explicit, în sensul că U.A.T. avea obligația de a depune toate diligențele în vederea realizării scopului contractului de asociere, obligație care, deși nu conține recomandări explicite sau obligații punctuale, trebuie să fie analizată prin prisma conținutului acestei clauze și obligații, conținut ce rezultă din analiza clauzelor contractului, al scopului urmărit de părți rezultat din contract și al consecințelor economice ale asocierii, al voinței reale, interne a părților etc.; instanța nu a analizat în mod efectiv temeiurile de drept, dar și cele contractuale invocate de reclamantă în acțiune; instanța nu a analizat reaua credință a părâtei, obligațiile ce rezultau din contract, explicite dar și implicite, a căror nerespectare a fost invocată.

În acest context, se reține că, atunci când o parte a criticat hotărârea, instanța de apel trebuie să analizeze și să răspundă motivat criticilor formulate, care nu își găsesc răspuns în hotărârea primei instanțe și, totodată, să argumenteze motivele pentru care își însușește, în tot sau în parte, considerentele de fapt ori de drept reținute de prima instanță.

Aceste aspecte invocate de recurentă, menționate anterior, nu se regăsesc în motivarea deciziei recurate, având în vedere că instanța de apel nu a motivat raționamentul ce a condus la respingerea susținerilor reclamantei, în sensul că nu a analizat apărările punctuale formulate de către aceasta astfel cum au fost indicate mai sus, preluând considerentele primei instanțe, aspect ce conduce la o nemotivare a soluției, iar din acest considerent nu se poate efectua controlul de legalitate de către instanța de recurs.

Chiar dacă instanța de apel nu ar fi fost obligată să răspundă fiecărui argument adus de părți, cu toate acestea, era obligată să analizeze toate apărările formulate în cauză, în conformitate cu art. 425 alin. 1 lit. b C. proc. civ., în caz contrar, hotărârea pronunțată cu nesocotirea acestor dispoziții legale echivalează cu o lipsă a motivării în sensul art. 488 alin. 1 pct. 6 C.proc.civ., motiv pentru care se impune admiterea recursului și casarea deciziei recurate, cu reținerea cauzei spre rejudecarea apelului.

Nu se impune casarea deciziei apelate și trimiterea spre rejudecare cum solicită recurenta în principal întrucât aceasta poate interveni doar în măsura în care lipsesc din hotărâre cu desăvârșire considerentele ori hotărârea cuprinde considerente care nu au nicio legătură cu natura cauzei, ceea ce echivalează cu rejudecarea fondului, situație care nu este incidentă în cauză față de analiza parțială a argumentelor din cererea de apel.

Ca urmare a casării deciziei apelate și reținerii cauzei spre rejudecare, Curtea nu va mai analiza motivul de recurs prevăzut de art. 488 alin. 1 pct. 8 C.pr.civ., invocat de recurentă, ci va analiza motivele de apel, astfel cum au fost invocate de apelantă.

Sub aspectul situației de fapt, Curtea reține că între intimatul Municipiul Buzău și apelanta-reclamantă SC ELCAR GID SRL s-a încheiat la data de 13.02.2007 un contract de asociere în participațiune înregistrat sub nr. 1284/2007, respectiv 707/2007, în conformitate cu disp. art. 251-256 Cod Comercial, art. 38 alin. 2 lit. x) din Legea nr. 215/2001 și hotărârile Consiliului Local al mun. Buzău nr. 117/2006 și 16/2007 (filele 22-30 Vol. I Dosar nr. 2509/114/2017).

Astfel cum rezultă din art. 2.1 din contract, obiectul îl constituie colaborarea părților contractante pentru o perioadă de 49 ani începând cu data semnării, în scopul realizării investiției „Reabilitare și modernizare patinoar” pe terenul proprietate privată al Municipiului, în suprafață de 5.348 mp cu clădirile aferente și spațiile cu altă destinație decât cea de locuință în suprafață totală de 475 mp, situat în Municipiul Buzău, strada Unirii, nr. 1 și identificat conform planului de situație anexat la contract.

Potrivit art. 3.1. din contract, Municipiul Buzău a adus în asociere, sub formă de aport în natură, terenul în suprafață de 5.348 mp, iar în conformitate cu disp. art. 3.3., SC Elcar Gid SRL a adus ca aport, fie din surse proprii fie din surse atrase, toate mijloacele financiare și materiale necesare realizării investițiilor ce constituie obiectul contractului, precum și forța de muncă necesară.

Drepturile și obligațiile Municipiului Buzău sunt prevăzute în Capitolul IV din contract, astfel: „4.1. Municipiul este proprietarul unic și de drept al terenului. La semnarea prezentului contract Municipiul prezintă extrasul de carte funciară care atestă dreptul său de proprietate privată asupra terenului.

4.2. Pe toată durata asocierii Municipiul are obligația să nu afecteze sub nicio formă terenul cu sarcini.

4.3. Municipiul se obligă să accepte orice terți pe care SC Elcar Gid SRL îi va prezenta în calitate de succesori legali și care vor prelua în totalitate drepturile și obligațiile SC Elcar Gid SRL prevăzute în prezentul contract.

4.4. Municipiul va preda terenul adus aport în natură către SC Elcar Gid SRL la data intrării în vigoare a contractului. Predarea-primirea terenului se va face pe baza de protocol, perfectat și parafat de părțile contractante.

4.5. Municipiul va asigura eliberarea, în condițiile prevăzute de lege, a certificatului de urbanism, avizelor și aprobărilor necesare reabilitării și modernizării patinoarului, precum și autorizația de construire.

4.6. Municipiul se obligă să depună toate diligențele pentru funcționarea în bune condiții a prezentei asocieri.

4.7. Municipiul se obligă să pună la dispoziția SC Elcar Gid SRL o parte din spațiile de birouri existente, pentru organizarea de asistență medicală de specialitate, de administrație, de grupuri sociale, etc.

4.8. Municipiul se obligă să ofere SC Elcar Gid SRL un drept de preemțiune în caz de prelungire a asocierii având ca obiect patinoarul sau în caz de înstrăinare a lui.”

La data de 12.10.2007, părțile au încheiat un act adițional nr. 16535/2007, având ca obiect extinderea colaborării părților contractante prin majorarea aportului în natură al Municipiului cu imobilul situat în municipiul Buzău, str. Unirii, nr. 1, format din construcții în suprafață de 374 mp și terenul aferent acestora în suprafață de 1.377 mp.

La data de 04.08.2015, apelanta-reclamantă ELCAR GID SRL a transmis intimatului Municipiul Buzău notificarea nr. 825 (filele 36-41 Vol. I Dosar nr. 2509/114/2017 Tribunalul Buzău), prin care a supus atenției Municipiului aspecte legate de derularea contractului de asociere în participațiune nr. 1284 încheiat la data de 13.02.2007, având ca obiect: rezilierea de comun acord a contractului și preluarea de către unitatea administrativ teritorială a investiției „patinoar”, realizată de reclamantă în derularea contractului. Prin această notificare a invocat atitudinea unității administrativ teritoriale prin emiterea unor decizii de impunere în sarcina sa, deși contractul nu prevede obligații fiscale legate de plata taxei de folosință pentru

teren sau impozit pentru clădire, precum și faptul că activitatea economică a patinoarului nu este una generatoare de profit.

Ulterior, la data de 14.10.2015, Elcar Gid SRL a emis adresa nr. 1152 către Municipiul Buzău (filele 42-49 Vol. I Dosar nr. 2509/114/2017 Tribunalul Buzău), prin care a supus atenției intimatului, aspecte legate de derularea contractului, având ca obiect: interpretarea dispozițiilor contractuale, prezentarea cadrului legal pentru rezilierea de comun acord a contractului, propunerea de evaluare a obiectivului, solicitarea adresată Consiliului Local în vederea desemnării unei comisii de negociere, care să prezinte Consiliului Local spre aprobare în ședință, până la sfârșitul anului, a rezultatelor negocierilor, preluarea de către unitatea administrativ teritorială a investiției „patinoar”.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 163/28.10.2015 (fila 65 Vol. I Dosar nr. 2509/114/2017 Tribunalul Buzău) s-a aprobat programul de practicare a patinajului pe gheață pentru copiii și tinerii din municipiul Buzău în lunile ianuarie, februarie și decembrie, fiind alocată suma de 675.000 lei în bugetul local al municipiului pe anul 2016 reprezentând contravaloarea pentru un număr de minim 15.000 lei accesări lunare privind practicarea patinajului pe gheață.

Prin adresa nr. 19.835/2015 din 29.10.2015, Municipiul Buzău a comunicat reclamantei că s-a aprobat în principiu de către Consiliul Local al Municipiului Buzău evaluarea de către evaluatori atestați ANEVAR a valorii de piață a obiectului asocierii în participațiune, negocierea prețului și ulterior promovarea proiectului de hotărâre privind rezilierea contractului de asociere și preluarea în patrimoniul unității administrativ-teritoriale a patinoarului.

Prin adresa nr. 1262/11.11.2015, reclamanta a înaintat intimatului lista de inventar de la obiectivul patinoar.

Prin raportul de evaluare investiție patinoar întocmit la data de 08.12.2015 de expertul evaluator autorizat ANEVAR Zecheru George s-a stabilit suma de evaluare la 791.180 euro.

În data de 23.12.2015, conform adresei nr. 243/CLM/2015 emisă de pârât a fost aprobat raportul privind preluarea patinoarului cu suma negociată de 740.000 euro+TVA, de către comisia patrimoniu și activități economico-financiare, sumă plătită în anii 2016 și 2017.

În data de 28.01.2016, proiectul de hotărâre privind dizolvarea și lichidarea asocierii în participațiune, respectiv preluarea mijloacelor fixe și a obiectelor de inventar cu plata unei sulte renegociate de comisia de patrimoniu și activități economico-financiare în valoare de 734.298 euro+TVA a fost respins de către Consiliul Local Buzău pentru neîntreținerea cvorumului de două treimi din numărul total al consilierilor locali în funcție.

În data de 09.02.2016, apelanta a solicitat reanalizarea și reintroducerea pe ordinea de zi a ședinței Consiliului Local Buzău a situației privind dizolvarea și lichidarea asocierii în participațiune, solicitare care nu i s-a dat curs.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 225/14.11.2016 s-a aprobat: organizarea și funcționarea pe platoul „Piața Dacia” din municipiul Buzău, în perioada 01 decembrie 2016-25 decembrie 2016 a Târgului de Crăciun-ediția 2016; organizarea și funcționarea în parcul „Crâng” din municipiul Buzău, în perioada 22 decembrie 2016-08 ianuarie 2017 a Orășelului Copiilor-ediția 2016/2017; patinoarul amplasat pe Platoul Dacia va funcționa în perioada 01.12.2016-01.02.2017 și s-a aprobat alocarea din bugetul local pe anul 2016 a sumei de 300.000 lei pentru organizarea Târgului de Crăciun-ediția 2016 și a Orășelului Copiilor-ediția 2016/2017, precum și a celorlalte acțiuni organizate cu prilejul sărbătorilor de iarnă.

Prin adresa nr. 25989/15.11.2016 emisă de Municipiul Buzău (fila 59 Vol. I Dosar nr. 2509/114/2017 Tribunalul Buzău), acesta a notificat reclamantei încetarea programului de practicare a patinajului pe gheață pentru copiii și tinerii din municipiul Buzău pentru luna decembrie 2016, așa cum a fost aprobat prin Hotărârea Consiliului Local adoptată în ședința ordinară din data de 28 iulie 2016.

În data de 28.04.2017, apelanta a înregistrat notificarea nr. 11340/28.04.2017, prin care a supus atenției intimatului următoarele aspecte legate de derularea contractului, având ca

obiect: Interpretarea dispozițiilor contractuale; prezentarea încălcărilor contractuale; prezentarea cadrului legal pentru rezilierea contractului; propunerea de evaluare a obiectivului; solicitarea adresată Consiliului Local în vederea desemnării unei comisii de negociere, care să prezinte Consiliului Local spre aprobare în ședință, până la sfârșitul anului curent, rezultatele negocierilor; preluarea de către unitatea administrativ teritorială a investiției „patinoar”, realizată de reclamantă în derularea contractului, în acord cu disp. art. 9.2. din contract. Intimatul-pârât nu a comunicat apelantei-reclamante un răspuns în privința notificării, apelanta-reclamantă formulând prezenta acțiune în instanță la data de 13.07.2017.

Prin cererea introductivă, apelanta-reclamantă a solicitat să se constate desființarea contractului de asociere în participațiune nr. 12854/707/13.02.2007 din culpa exclusivă a pârâtei, obligarea pârâtei la plata unei despăgubiri egale cu valoarea investiției Patinoar, realizată de reclamantă și obligarea pârâtei la plata cheltuielilor de judecată.

Prin cererea de completare a acțiunii formulată la data de 04.10.2017, apelanta-reclamantă a solicitat să se constate încetarea contractului de asociere în participațiune nr. 12854/707/13.02.2007, ca urmare a denunțării unilaterale a asocierii de către reclamantă, fiind îndeplinită condiția motivului temeinic justificat, precum și obligarea pârâtei la restituirea către reclamantă a contravalorii investiției efectuate, ca urmare a lichidării asocierii întrucât restituirea aportului adus în natură nu este posibil.

Se impune astfel a se analiza dacă pot fi reținute în cauză motivele invocate prin cererea de apel pentru a se dispune rezilierea contractului de asociere în participațiune, respectiv desființarea din culpa intimatului ori constatarea încetării contractului ca urmare a denunțării unilaterale a asocierii de către reclamant.

Potrivit art. 251 C. comercial (în vigoare la data semnării contractului – 13.02.2007) asocierea în participațiune are loc atunci când un comerciant sau o societate comercială acordă uneia sau mai multor persoane ori societăți o participațiune în beneficiile și pierderile uneia sau mai multor operațiuni, sau chiar asupra întregului comerț, iar potrivit art. 252 C.comercial, Asociațiunea în participațiune poate să aibă loc asemenea și pentru operațiunile comerciale făcute de către necomercianți.

Art. 254 prevede că „Participanții nu au nici un drept de proprietate asupra lucrurilor puse în asociațiune chiar dacă au fost procurate de dânsii. Cu toate acestea, întrucât privește raporturile lor între dânsii, asociații pot să stipuleze că lucrările ce au adus să li se restituie în natură, având dreptul, în caz când restituțiunea nu s-ar putea face, la reparațiunea daunelor suferite. Afară de aceste cazuri, drepturile asociațiilor se mărginesc în a li se da cont de lucrurile ce au pus în asociațiune și de beneficiarii și pierderi.”

Iar potrivit art. 255 „Afară de dispozițiunile articolelor precedente, convențiunile părților determină forma, întinderea și condițiunile asociațiunei”.

Contractul de asociere în participațiune nr. 12854/707/13.02.2007 nu prevede clauze referitoare la reziliere, însă condiția rezolutorie este subînțeleasă în toate contractele, rezilierea putându-se dispune în condițiile art.1020 – 1021 C.civ. de la 1864, aplicabil în cauză.

Potrivit art. 1020 C.civ. de la 1864: *“Condiția rezolutorie este subînțeleasă totdeauna în contractele sinalagmatice, în caz când una din părți nu îndeplinește angajamentul său.”*, iar art. 1021 prevede că: *“Într-acest caz, contractul nu este desființat de drept. Partea în privința căreia angajamentul nu s-a executat are alegerea sau să silească pe cealaltă a executa convenția, când este posibil, sau să-i ceară desființarea, cu daune-interese. Desființarea trebuie să se ceară înaintea justiției, care, după circumstanțe, poate acorda un termen părții acțiionate.”*

Pentru a se putea dispune rezilierea judiciară, este necesar să se constate că una dintre părți nu și-a executat obligațiile esențiale asumate, neexecutarea să fie imputabilă acestei părți, iar partea cocontractantă să își fi executat propriile obligații ori să fie gata să și le execute.

Din ansamblul probator administrat în cauză, Curtea apreciază că motivele invocate de către apelanta-reclamantă nu sunt de natură să conducă la rezilierea contractului de asociere în participațiune.

Astfel, apelanta-reclamantă a invocat faptul că intimatul-pârât și-a încălcat obligația stabilită de art. 4.6. din contract, conform căreia „Municipiul se obligă să depună toate diligențele pentru funcționarea în bune condiții a prezentei asocieri.”

În acest sens, a invocat o serie de argumente privind presupusa culpă a intimatului, care în opinia apelantei, ar conduce la desființarea contractului din culpa exclusivă a Municipiului Buzău, aceste aprecieri urmând a fi analizate în continuare.

Apelanta a invocat faptul că începând cu perioada 2015/2016 Municipiul Buzău a încercat să blocheze colaborarea cu reclamanta și să împiedice societatea să realizeze scopul asocierii, prin întreprinderea unor demersuri abuzive și acționarea cu rea-credință și contrar intereselor asocierii. În acest sens s-a invocat de apelantă emiterea de către intimata-pârâtă a unor decizii de impunere prin care a fost obligată la plata impozitului pentru folosirea terenului ce face obiectul contractului și a investiției patinoar, ce constituie în opinia apelantei expresia unor acțiuni șicanatorii la adresa acesteia.

Curtea apreciază că emiterea de către intimată a unor decizii de impunere cu privire la bunurile folosite de către apelantă în cadrul asocierii, nu pot constitui motive care se subsumează unei culpe a Municipiului Buzău în derularea raporturilor contractuale având în vedere că potrivit legislației fiscale, organul fiscal are obligația de a calcula și vira impozitele și taxele către bugetul local.

Împrejurarea că deciziile de impunere emise au fost desființate parțial de instanțele de judecată nu constituie o încălcare a obligațiilor contractuale de către pârâtă având în vedere că reclamanta avea posibilitatea de a uza de căile legale de atac în situația în care aprecia că obligațiile fiscale au fost stabilite incorect, căi pe care de altfel, le-a și folosit.

În opinia instanței, stabilirea de către intimată a unor obligații fiscale în sarcina apelantei nu a împietat în mod negativ asupra desfășurării activității propriu-zise a contractului de asociere în participațiune ci a reprezentat expresia respectării legislației fiscale de către organul fiscal, interesat în colectarea taxelor și impozitelor locale.

Apelanta-reclamantă a mai invocat lipsa răspunsului autorității contractante la notificarea de reziliere de comun acord, precum și la adresele ulterioare de preluare a investiției de către Municipiul Buzău, ceea ce Curtea apreciază că nu echivalează cu nedeplinirea tuturor diligențelor pentru funcționarea în bune condiții a asocierii în conformitate cu disp. art. 4.6. din contract întrucât adresele respective cuprind nemulțumirile apelantei relative la comportamentul adoptat de pârât pe parcursul derulării contractului și nu se subsumează unor obligații contractuale ale intimatului.

În contract nu se menționează că „tăcerea” autorității contractante la adresele ori notificările cocontractantului ar însemna o nerespectare a obligațiilor contractuale și ar putea determina desființarea contractului. În lipsa unei astfel de stipulări exprese în contract, acesta nu poate fi completat ulterior cu alte obligații în sarcina părților, cu încălcarea disp. art. 969 și 970 C.civ. de la 1864.

Apelanta a mai susținut că intimatul a întreprins acțiuni dăunătoare asocierii constând în aceea că au rectificat bugetul cu fondurile de care asocierea beneficia, acordând aceleași fonduri unor terți prin deschiderea unui patinoar pe Platoul Dacia, fără solicitarea unei oferte de la reclamantă.

Curtea apreciază că obligația de diligență a pârâtului prevăzută de art. 4.6 nu este detaliată în contract și nu poate fi extinsă, astfel cum pretinde apelanta, la stabilirea unor obligații financiare care implică bugetul local al Municipiului Buzău, neputând fi interpretată în sensul că include o obligație de susținere financiară a reclamantei, cum eronat insinuează aceasta.

Dimpotrivă, în contract nu s-a stabilit în mod expres, cu acordul ambelor părți, că Municipiul Buzău s-ar fi obligat la sprijinirea financiară a asocierii în participațiune prin alocarea unor sume de bani de la bugetul local și că asocierea ar beneficia de aceste fonduri anual ori la alt interval de timp.

În lipsa unei clauze contractuale prin care intimatul Municipiul Buzău să se fi obligat la sprijinirea financiară a asocierii în participațiune prin alocarea de bani de la bugetul local pe

parcursul derulării contractului, nu se poate interpreta că obligația stabilită de art. 4.6. ar include alocarea de fonduri către asocieri.

În opinia Curții, intimatul Municipiul Buzău nu se poate substitui apelantei-reclamante în conducerea activității asocierii din moment ce prevederile art. 7.2. și 7.3. din contract dispun că ELCAR GID SRL va administra în nume și în cont propriu bunurile rezultate din asocieri, iar Municipiului nu îi revine niciun drept de administrare, de decizie sau de influențare în privința planificării, construirii și exploatării investițiilor prevăzute în anexă.

Astfel, chiar dacă scopul asocierii în participațiune este obținerea de profit, așa cum rezultă din disp. art 254 Cod comercial, aceasta nu înseamnă că profitul trebuie să fie obținut doar din sumele de bani alocate de la bugetul local al Municipiului, ci reclamanta, prin obligarea acesteia la conducerea activității, avea obligația atragerii de fonduri pentru desfășurarea în bune condiții a asocierii.

Alocarea anterioară de diverse sume de bani din bugetul localității către asocieri a reprezentat un sprijin pentru această asocieri, așa cum a indicat și intimatul, fără ca aceasta să constituie o obligație materializată prin vreo clauză contractuală, a cărei nerespectare să atragă desființarea contractului din culpa intimatului ca urmare a nealocării acestor sume anual ori la alte intervale de timp.

În această situație, retragerea sprijinului financiar de către intimat pentru apelantă prin comunicarea în noiembrie 2016 a deciziei de încetare a programului de practicare a patinajului pe gheață pentru copiii și tinerii din Municipiul Buzău și alocarea sumei de 300.000 lei în vederea organizării Târgului de Crăciun în iarna anului 2016 și implicit unor terți pentru deschiderea unui patinoar pe Platoul Dacia nu constituie o atitudine culpabilă a părâtei de natură să conducă la desființarea contractului.

Nici omisiunea intimatului de solicitare a unor oferte de la apelantă pentru deschiderea patinoarului pe Platoul Dacia nu poate fi interpretată drept o încălcare a vreunei obligații contractuale și o încălcare a obligației de colaborare având în vedere că părțile nu au stabilit o clauză prin care Municipiul Buzău să se fi obligat la interdicția desfășurării unor activități similare cu acelea care constituie obiectul contractului ori la obținerea acordului apelantei în situația inițierii unor astfel de activități.

Mai mult, contractul nu cuprinde o clauză de neconcurență, adică Municipiul Buzău să se abțină de la a desfășura respectiva activitate în interesul altor persoane fizice sau juridice, străine de asocieri în participațiune, iar o astfel de clauză nu poate fi apreciată ca fiind inclusă implicit în obligația de diligență pentru funcționarea în bune condiții a asocierii, cum susține apelanta, ci trebuia să fie expres prevăzută în contract pentru a putea produce efecte.

Este adevărat că art. 970 C.civ. de la 1864 impune executarea convențiilor cu bună credință, dar convenția de față nu stabilește, așa cum s-a arătat, nici expres și nici implicit o obligație de susținere economică a asocierii prin intermediul bugetului public local întrucât intimatul nu are calitatea de comerciant, nu se poate substitui unui comerciant în conducerea activității asocierii, nu are posibilitatea legală de a finanța direct sau exclusiv activitatea comercială a asocierii în participațiune, iar în lipsa unei prevederi în contract, nu se poate reține o atitudine culpabilă a părâtului de natură să conducă la desființarea contractului.

De asemenea, neaprobarea de către Consiliul Local al Municipiului Buzău a rezilierii contractului și preluării investiției patinoar nu poate fi asimilată unei culpe a Municipiului întrucât nu se poate imputa acestuia votul consilierilor locali în funcție la momentul adoptării hotărârii, cu atât mai mult cu cât hotărârea respectivă nu a fost atacată în instanță, fiind valabilă și în prezent.

Cu toate că apelanta-reclamantă a susținut că instanța de fond nu a analizat temeiurile de drept invocate, o astfel de apreciere nu poate fi reținută în condițiile în care instanța de fond a analizat clauzele contractuale prin raportare la temeiurile de drept ale asocierii în participațiune, invocate de reclamantă în cererea de chemare în judecată și în cererea completatoare.

Nu se poate reține nici că prima instanță de fond nu a aplicat regulile de interpretare a contractelor așa cum a susținut apelanta-reclamantă.

Sub acest aspect, Curtea reține că instanțele sunt în drept să aplice regulile generale de interpretare prevăzute de art. 977-985 din C.civ. de la 1864, aplicabil în cauză și să atribuie clauzelor unei convenții înțelesul ce rezultă din intenția reală a părților, în cazul când termenii utilizați în redactarea acestora sunt susceptibili de interpretări diferite, iar înțelesul contractului este neclar.

În alți termeni, prin operațiunea de interpretare a unei convenții nu se poate ajunge la o modificare sau o complinire a conținutului drepturilor și obligațiilor asumate de părțile contractate, ci se urmărește doar determinarea și identificarea voinței reale și concordante a acestora.

Deși apelanta pretinde implicit că, în speță, s-ar fi ignorat faptul că pârâtul s-a angajat în cadrul obligației prevăzute de art. 4.6. din contract, la susținerea financiară a asocierii și la nedesfășurarea de activități similare celor ce formează obiectul contractului, trebuie observat că potrivit art. 984 din C.civ. de la 1864, convenția nu cuprinde decât lucrurile asupra cărora se pare că părțile și-au propus a contracta, oricât de generali ar fi termenii cu care s-a încheiat.

Or, raportat la natura esențială a obligației pretinse de reclamantă a fi fost asumată contractual de către pârât (potrivit propriilor susțineri din cererea de chemare în judecată în sensul că scopul asocierii a fost obținerea de profit implicit prin alocarea de fonduri de la bugetul local și necolaborarea Municipiului cu alte persoane pentru desfășurarea de activități similare) și la calitatea de comerciant a apelantei-reclamante, este corect raționamentul instanței de fond care a constatat că alocarea de fonduri pentru un patinoar artificial în altă locație pentru servicii similare celor oferite de reclamantă nu constituie vreo încălcare a contractului, de vreme ce pârâtul nu și-a asumat vreo obligație de exclusivitate față de reclamantă.

În acest sens, este real că interpretarea contractului se poate dovedi necesară în situații determinate fie de o folosire improprie, greșită a terminologiei juridice sau a vocabularului uzual, fie de contradicția dintre manifestarea expresă de voință și voința internă, reală a părților, însă, nu aceasta este ipoteza în speță.

Ca atare, contrar aserțiunilor din cererea de apel, o obligație esențială, cum este cea a alocării de fonduri din bugetul local pentru susținerea anuală a activității asocierii și alocarea fondurilor de care în opinia apelantei beneficia asocierea, în favoarea unor terți, nu poate fi dedusă, implicit, din interpretarea clauzei de la art. 4.6. din contract, care cuprinde obligația de diligență a intimatului pentru desfășurarea în bune condiții a asocierii, întrucât, procedându-se astfel, s-ar ajunge la o completare a clauzelor și obligațiilor asumate de părți.

În ceea ce privește argumentul apelantei-reclamante în sensul că inclusiv Curtea de Conturi a constatat că asocierea nu este profitabilă, că este una dăunătoare și că nu este eficientă pentru bugetul local, Curtea apreciază că o astfel de constatare a Curții de Conturi nu constituie o culpă a intimatului în îndeplinirea propriilor obligații, care să atragă desființarea contractului, în condițiile în care neobținerea de profit de către asocierea în participațiune nu poate fi imputată Municipiului întrucât potrivit art. 7.2. și 7.3. din contract, dreptul de administrare a bunurilor asocierii revine reclamantei.

Nerealizarea de profit de către asociere, deși reclamanta s-a obligat prin contract la exploatarea bunurilor aduse în asociere nu poate conduce la desființarea contractului din culpa pârâtului, așa cum s-a arătat, pentru că nu s-a dovedit vreo împiedicare a reclamantei de către pârât în desfășurarea activității patinoarului ori în obținerea de profit de către asociere.

Din contră, autoritatea publică a susținut financiar asocierea, deși nu avea o obligație contractuală în acest sens, prin alocarea unor sume importante din bugetul local în vederea acordării de 15.000 de bilete gratuite pentru elevi.

Totodată, nerealizarea de profit de către asocierea în participațiune nu constituie un motiv de desființare ori de încetare a contractului având în vedere că prin nicio clauză contractuală nu este reglementat un asemenea mod de desființare ori încetare a contractului.

În condițiile expuse, Curtea apreciază că nu s-a dovedit reaua-credință a intimatului în îndeplinirea obligațiilor contractuale și nici existența unei culpe a acestuia în nerealizarea obiectului contractului, astfel încât nu se poate dispune rezilierea, respectiv desființarea

contractului de asociere în participațiune din culpa exclusivă a părâtului, cum solicită apelanta-reclamantă.

Curtea apreciază că în mod întemeiat s-a reținut de instanța de fond că nu sunt îndeplinite nici condițiile pentru a se constata încetarea contractului ca urmare a denunțării unilaterale a asocierii de către reclamantă pentru motive temeinic justificate.

Cum prin Codul comercial nu se dispune asupra încetării asocierii în participațiune, se aplică dispozițiile art. 1.523-1.531 Cod civil.

Astfel, cauzele particulare de încetare a asocierii în participațiune sunt cele prevăzute pentru societăți de art. 1523 C.civ. de la 1864, respectiv:

1. prin trecerea timpului pentru care a fost contractată – se aplică și în materia asocierii în participațiune atunci când părțile au prevăzut expres în contract durata asocierii;

2. prin desființarea obiectului sau desăvârșirea afacerii - se aplică și în materia asocierii în participațiune atunci când părțile nu au prevăzut expres durata însă asocierea are ca obiect una sau mai multe operații comerciale determinate;

3. prin moartea unuia dintre asociați - se aplică și în materia asocierii în participațiune atunci când părțile sunt persoane fizice, sau în cazul dizolvării persoanei juridice;

4. prin interdicția sau nesolvabilitatea unuia dintre asociați - se aplică și în materia asocierii în participațiune atunci când părțile sunt persoane fizice, sau insolvența în cazul persoanelor juridice;

5. prin voința expresă de unul sau mai mulți asociați de a nu voi a continua societatea - se aplică și în materia asocierii în participațiune atunci când asocierea are ca obiect întregul comerț al asociatului administrator și nu s-a prevăzut expres durata (contractul este pe perioadă nedeterminată).

În contractul de asociere în participațiune în cauză s-au prevăzut în capitolul IX cazurile de încetare acestuia.

În art. 9.1. s-a menționat drept caz de încetare a contractului expirarea perioadei de 49 de ani de la data perfectării.

Potrivit art. 9.2. din contract „Dacă, din culpa sau la cererea Municipiului, contractul se desființează sau încetează în orice mod înainte de termen, Municipiul va lăti o despăgubire al cărui quantum va fi stabilit printr-o expertiză de comun acord.”

Art. 9.3. din contract prevede că „Dacă, din cauze obiective și care nu sunt supuse cenzurii Municipiului, SC ELCAR GID SRL va denunța prezentul contract înainte de termenul stabilit nu va putea fi obligată la plata despăgubirilor.”

În privința denunțării unilaterale a contractului, instanța reține că apelanta-reclamantă a invocat notificarea nr. 825/04.08.2015, prin care a comunicat intimatului invitația reprezentantului acestuia la o întâlnire pentru a discuta rezilierea de comun acord a contractului și preluarea de către Municipiul Buzău a investiției patinoar realizată de reclamantă în derularea contractului.

Curtea are în vedere că această notificare nr. 825/04.08.2015 nu reprezintă o notificare de reziliere unilaterală a contractului în temeiul dispozițiilor legale invocate, ci o invitație la negociere, neputându-se considera că ar fi intervenit încetarea contractului.

De altfel, cazurile de încetare a contractului prevăzute de art. 9.1., 9.2. și 9.3. nu sunt incidente în cauză, așa cum s-a menționat anterior întrucât nu a expirat durata contractului, nu s-a dovedit culpa intimatului în executarea contractului și nici nu a intervenit denunțarea contractului de către apelantă din cauze obiective și nesupuse cenzurii Municipiului.

În consecință, Curtea apreciază că nu a fost dovedită culpa intimatului în executarea contractului, care să determine desființarea acestuia în condițiile art. 9.2. din contract și nici nu sunt îndeplinite condițiile pentru a se constata încetarea contractului ca urmare a denunțării unilaterale a acestuia de către reclamanta, capetele de cerere vizând desființarea și constatarea încetării contractului de asociere în participațiune urmând a fi respinse ca nefondate.

Caracterul neîntemeiat al cererii de reziliere/constatare încetare contract atrage același caracter și pentru celelalte pretenții bănești solicitate de către reclamantă prin cererea de chemare în judecată, de obligare a părâtului la restituirea investiției realizate de reclamantă în derularea contractului de asociere în participațiune.

Curtea nu poate reține ca întemeiat nici argumentul apelantei-reclamante de constatare a nelegalității sentinței civile pronunțate de Judecătoria Buzău ca urmare a nepronunțării instanței asupra probei cu expertiză contabilă întrucât instanța de fond, la momentul punerii în discuția părților a probelor solicitate, a prorogat discuția asupra expertizei contabile solicitată de reclamantă, iar ulterior, la termenul de judecată din data de 01.10.2020, anterior acordării cuvântului părților asupra fondului cauzei, reclamanta nu a mai solicitat proba cu expertiză contabilă. Ulterior, în fața Tribunalului Buzău, în ședința publică din data de 20.09.2021, reprezentantul apelantei-reclamante a arătat că renunță la proba cu expertiză contabilă, situație în care nu se impune schimbarea hotărârii apelate.

Pentru considerentele expuse, în baza disp. art. 488 alin. 1 pct. 6 C.pr.civ., Curtea va admite recursul declarat de recurenta-reclamantă **SC ELCAR GID SRL**, împotriva Deciziei civile nr. 314/13.04.2022, pronunțată de Tribunalul Buzău - Secția a II-a Civilă, de Contencios Administrativ și Fiscal în dosarul nr. 241/114/2021, în contradictoriu cu intimatul **MUNICIPIUL BUZĂU - PRIN PRIMAR**, va casa decizia recurată și rejudecând, în temeiul disp. art. 480 alin. 1 C.pr.civ., va respinge apelul ca nefondat.

**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
DECIDE:**

Admite recursul declarat de recurenta-reclamantă **SC ELCAR GID SRL**, cu sediul în Buzău, str. Transilvaniei, nr. 510, județ Buzău, înregistrată la ORC Buzău sub nr. J10/118/2003, având CUI 15204785, împotriva Deciziei civile nr. 314/13.04.2022, pronunțată de Tribunalul Buzău - Secția a II-a Civilă, de Contencios Administrativ și Fiscal în dosarul nr. 241/114/2021, în contradictoriu cu intimatul **MUNICIPIUL BUZĂU - PRIN PRIMAR**, cu sediul în Buzău, Piața Daciei, nr. 1, județ Buzău.

Casează decizia recurată și rejudecând, respinge apelul ca nefondat.

Definitivă.

Pronunțată în ședință publică, astăzi, 09.02.2023.

PREȘEDINTE,
Stănescu Ionel

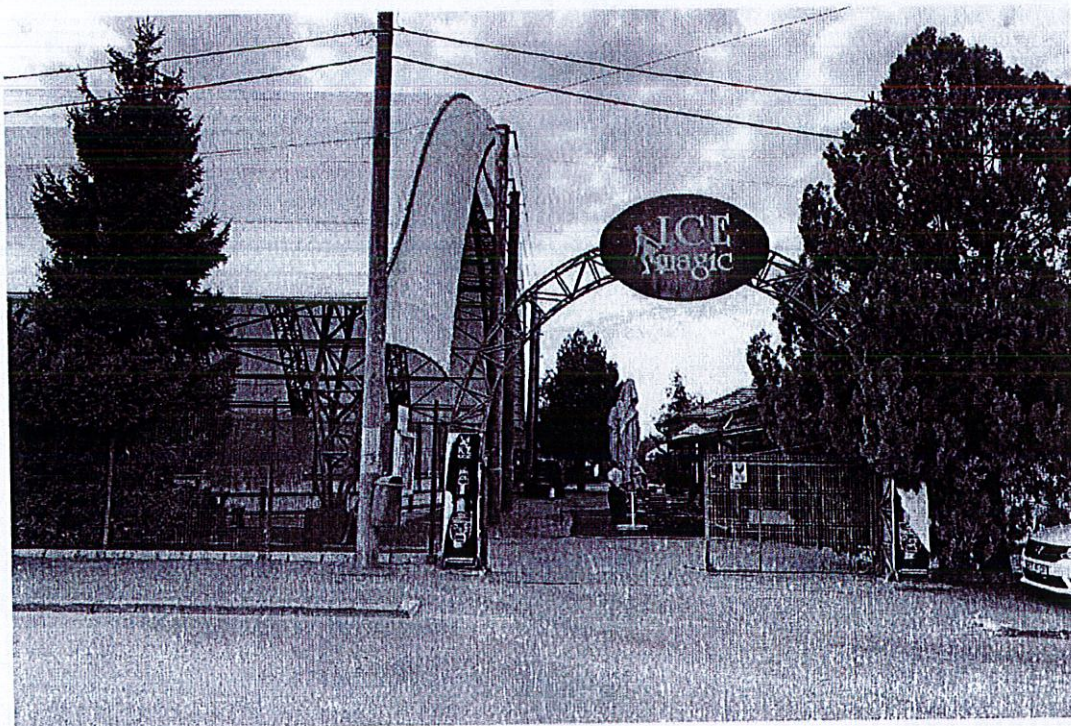
JUDECĂTORI,
Rușan Christiana Michaela Fraga Mitroi Alina

GREFIER,
Șumovschi Madeleine



Red. M.A./Tehnored. Ș.M./4 ex./03.03.2023
Ds. fond – 1034/200/2018 al Judecătoriei Buzău
Jud. fond – Ion Liviu Costin
Ds. apel – 241/114/2021 al Tribunalului Buzău
Jud. apel – Iuliana Cîmpeanu; Nelu Năstăsoiu
Operator de date cu caracter personal Nr. notificare 3120

RAPORT DE EVALUARE



**Estimarea valorii de piață a lucrărilor de reabilitare și modernizare
Patinoar Ice Magic**

Adresă: Mun. Buzău, Str. Unirii, nr.1, jud. Buzău

Client: UAT Municipiul Buzău

Utilizator desemnat: UAT Municipiul Buzău

Evaluator: Radu Țigănuș

Data evaluării: Octombrie 2023



CUPRINS:

Sinteza raportului

Cap.1 Prezentarea și certificarea evaluatorului

Cap.2 Bazele evaluării. Sfera misiunii de evaluare

1. Beneficiarul, utilizatorul, obiectul, scopul, utilizarea și instrucțiunile evaluării
2. Ipoteze și ipoteze speciale; clauza de nepublicare
3. Premisele evaluării. Declararea conformității evaluării cu SEV. Tipul valorii estimate, metodologia de evaluare
4. Data evaluării, data raportului, moneda raportului, modalități de plată
5. Inspecția bunurilor. Amploarea investigațiilor
6. Natura și sursa informațiilor utilizate

Cap.3 Prezentarea datelor

1. Descrierea activelor și a situației juridice
2. Date despre aria de piață
3. Descrierea proprietății

Cap.4 Analiza datelor și concluziile

1. Cea mai bună utilizare
2. Abordarea evaluării. Abordarea prin cost
3. Opinia finală asupra valorii

Cap.5 Anexe

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

Sinteza raportului

Objectul evaluării:

Determinarea valorii de piață a lucrărilor de reabilitare și modernizare a bazei sportive situate în mun. Buzău, str. Unirii nr.1 și aflate în proprietatea UAT Mun. Buzău, lucrări efectuate de SC ELCAR GID SRL, în baza Contractului de Asociere în Participațiune nr.1284/2007, încheiat între UAT Mun. Buzău și SC ELCAR GID SRL.

Având la bază Procesul-Verbal de Recepție Finală la terminarea lucrărilor nr.2039 din 01.12.2007, SC ELCAR GID SRL a edificat următoarele construcții:

- C5 – Patinoar, Tribună, Copertină în suprafață construită Sc= 2540 mp;
- C8 – Grup Sanitar în suprafață construită Sc= 59 mp;
- C9 – Garderobă P+1 în suprafață construită Sc= 342 mp;
- C10 – Chioșc în suprafață construită Sc= 26 mp;
- C11 – Chioșc în suprafață construită Sc= 26 mp;
- C12 – Minibar în suprafață construită Sc= 38 mp;
- Împrejmuire cu gard din plasă bordurată, stâlpi metalici și fundație din beton armat pe o suprafață de 325 ml

Totodată, Pavilionul Administrativ, având suprafață construită Sc= 218 mp, a fost reabilitat și lipit de acesta a fost contruită construcția C12-Minibar. Aceste construcții au fost dotate cu mijloace fixe, obiecte de inventar, echipamente tehnologice, mobilier și birotică în vederea desfășurării în bune condiții a activității.

Toate aceste construcții sunt intabulate în Cartea Funciară nr.52699 UAT Buzău și sunt situate în Municipiul Buzău, Str. Unirii nr.1, Jud. Buzău

Scopul evaluării: Estimarea valorii de piață a lucrărilor de reabilitare și modernizare, în vederea informării clientului.

Beneficiarul evaluării: UAT Municipiul Buzău, str. Piața Daciei nr.1, jud. Buzău

Utilizator desemnat: UAT Municipiul Buzău, str. Piața Daciei nr.1, jud. Buzău

Evaluator: Evaluator Autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr.legitimație ANEVAR 18849, specializarea EPI

Tipul valorii estimate: Valoarea de piață

RAPORT DE EVALUARE – REABILITARE ȘI MODERNIZARE PATINOAR "ICE MAGIC", MUN. BUZĂU, STR. UNIRII NR.1, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

Moneda valorii estimate: RON

Data evaluării: Octombrie 2023

Data întocmirii: 31 Octombrie 2023

Întocmit conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2022, în speță SEV 100, SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 230 și GEV 630

Rezultatele și concluziile evaluării:

Bun imobil evaluat	Valoare de piață în Lei	Valoare de piață în Eur
Împrejmuire	92.423	18.616
Pavilion Administrativ	310.854	62.613
Patinoar, Tribună, Copertină	2.780.376	560.029
Grup Sanitar	97.370	19.612
Garderobă	261.416	52.655
Chioșc	16.570	3.338
Chioșc	16.570	3.338
Minibar	116.317	23.429
TOTAL	3.691.896	743.630

Valorile nu conțin TVA

Curs valutar BNR la 31.10.2023, 1 euro=4.9647 lei

Data: 31.10.2023



Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

Cap.1 Prezentare și certificare evaluator

Prezentarea evaluatorului

Radu ȚIGĂNUȘ, evaluator autorizat ANEVAR, nr. Legitimație 18849, specializarea EPI.

Certificare

Subsemnatul Radu Țigănuș, certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor în ce privește bunurile mobile care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- Nu am nicio părtinire legată de bunurile mobile care sunt obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- Angajarea mea în aceasta evaluare, onorariul pentru această lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2022;
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport;
- La data acestui raport, subsemnatul este membru titular ANEVAR în domeniul evaluării bunurilor mobile și imobile;
- Subsemnatul a inspectat personal bunurile mobile subiect;

Data: 31.10.2023



Evaluator ANEVAR
Radu ȚIGĂNUȘ

Cap.2 Premisele evaluării. Sfera misiunii de evaluare

2.1 Beneficiarul și utilizatorul desemnat al lucrării, obiectul, scopul și instrucțiunile evaluării.

Beneficiarul evaluării este UAT Municipiul Buzău, str. Piața Daciei nr.1, jud. Buzău

Utilizatorul desemnat al evaluării: UAT Municipiul Buzău, str. Piața Daciei nr.1, jud. Buzău

Obiectivul evaluării:

Determinarea valorii de piață a lucrărilor de reabilitare și modernizare a bazei sportive situate în mun. Buzău, str. Unirii nr.1 și aflate în proprietatea UAT Mun. Buzău, lucrări efectuate de SC ELCAR GID SRL, în baza Contractului de Asociere în Participațiune nr.1284/2007, încheiat între UAT Mun. Buzău și SC ELCAR GID SRL.

Având la bază Procesul-Verbal de Recepție Finală la terminarea lucrărilor nr.2039 din 01.12.2007, SC ELCAR GID SRL a edificat următoarele construcții:

- C5 – Patinoar, Tribună, Copertină în suprafață construită Sc= 2540 mp;
- C8 – Grup Sanitar în suprafață construită Sc= 59 mp;
- C9 – Garderobă P+1 în suprafață construită Sc= 342 mp;
- C10 – Chioșc în suprafață construită Sc= 26 mp;
- C11 - Chioșc în suprafață construită Sc= 26 mp;
- C12 – Minibar în suprafață construită Sc= 38 mp;
- Împrejmuire cu gard din plasă bordurată, stâlpi metalici și fundație din beton armat pe o suprafață de 325 ml

Totodată, Pavilionul Administrativ, având suprafață construită Sc= 218 mp, a fost reabilitat și lipit de acesta a fost construită construcția C12-Minibar. Aceste construcții au fost dotate cu mijloace fixe, obiecte de inventar, echipamente tehnologice, mobilier și birotică în vederea desfășurării în bune condiții a activității.

Toate aceste construcții sunt intabulate în Cartea Funciară nr.52699 UAT Buzău și sunt situate în Municipiul Buzău, Str. Unirii nr.1, Jud. Buzău

Scopul raportului: estimarea valorii de piață a lucrărilor de reabilitare și modernizare efectuate la baza sportivă, Patinoar Ice Magic, în vederea informării clientului.

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

Instrucțiunile evaluării: Evaluatorul a primit misiunea de evaluare a bunurilor imobile în vederea utilizării evaluării pentru scopul arătat, conform Comandă 165527/27.10.2023. Lucrarea de evaluare a fost întocmită conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2022.

2.2 Ipoteze și ipoteze speciale; Clauza de nepublicare

- Acest studiu are la bază documente, informații și date puse la dispoziție de beneficiarul lucrării, acestea fiind considerate corecte și ca atare nefiind verificate din surse independente.
- Documentele, datele și informațiile de piață utilizate au fost extrase din surse de informare publice și ca atare, au fost considerate corecte și credibile, fără a se face investigații suplimentare pentru verificarea lor pe alte căi și prin alte mijloace.
- O evaluare este inerent subiectivă și reprezintă opinia asupra valorii proprietății evaluate la data întocmirii lucrării.
- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au fost considerați că au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat nicio informație relevantă pentru estimarea valorii.
- Evaluatorul a presupus că dreptul de proprietate este valabil și nu există sarcini la data evaluării, altele decât cele menționate în raport.
- Evaluatorul nu poate fi considerat răspunzător pentru existența unor vicii ascunse și/sau factorii externi nesesizați ce pot influența valoarea estimată.
- Evaluatorul nu este obligat, prin natura muncii sale, să ofere consultanță în continuare sau să depună mărturie în instanță legat de proprietățile subiect.
- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de schimbările economice, sociale și geopolitice. Aceste previziuni sunt prin urmare supuse schimbării condițiilor viitoare.
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară cu excepția celor prezentate în lucrare.
- Evaluatorul își asumă față de beneficiar întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezenta lucrare.
- Activele au fost evaluate de sine stătător, independent de existența altor active de același tip în patrimoniul beneficiarului.
- **Valorile exprimate în Raport nu conțin TVA.**

Clauza de nepublicare

Prezenta lucrare sau orice referire la aceasta, nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al prestatorului, cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

2.3 Baza de Evaluare. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR, tipul valorii estimate, metodologia de evaluare

Baza de evaluare. Declararea conformității cu standardele ANEVAR

Raportul de evaluare respectă standardele naționale de evaluare, metodele de evaluare utilizate fiind reglementate de Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, corespunzător tipului de proprietate evaluată, scopul evaluării, informațiile de piață aflate la dispoziția evaluatorului.

Activele au fost evaluate potrivit GEV 630-Evaluarea bunurilor Imobile

Tipul valorii estimate

Evaluarea bunurilor imobile subiect s-a făcut pe baza valorii de piață, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022:

"Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după o activitate de marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

Metodologia de evaluare

Metodologia de evaluare constă în culegerea, analizarea și ajustarea informațiilor considerate relevante de către evaluator, care selectează și aplică abordările și metodele de evaluare, care conduc la valoarea estimată în conformitate cu scopul propus și instrucțiunile evaluării.

În procesul de evaluare sunt recunoscute trei abordări ale evaluării: piață, cost și venit. Este rațional ca evaluatorul să ia în considerare fiecare abordare. Fiecare abordare se bazează pe principiul substituției, conform căruia atunci când cunt disponibile mai multe bunuri sau servicii similare, cel cu prețul cel mai scăzut va avea cea mai mare cerere și cea mai răspândită distribuție. Cu alte cuvinte, prețul unui bun stabilit pe o piață dată, este limitat de prețurile plătite în mod

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

frecvent pentru bunuri competitive pe același segment de piață, de alternative financiare pentru investirea banilor în alte domenii.

Cele trei abordări principale în evaluare, descrise în SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadrul general), pot fi aplicate pentru evaluarea bunurilor imobile.

Abordarea prin piață, cunoscută și sub denumirea de „comparația directă” sau „comparația vânzărilor”, este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare, care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Metoda de evaluare folosită pentru evaluarea terenului liber este **metoda comparației directe**.

Metoda comparației directe este cea mai utilizată metoda pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

În cazul analizat s-au utilizat tehnici cantitative pentru cuantificarea ajustărilor aplicate prețurilor de vânzare/ofertelor de preț ale proprietăților comparabile.

Procedura pentru aplicarea abordării este:

- Analizarea informațiilor de pe piață referitoare la proprietățile similare cu proprietatea subiect, care au fost vândute recent, sunt oferite la vânzare sau se află sub un contract. Se iau în considerare caracteristici ale proprietăților cât mai asimilabile proprietății subiect, pentru a garanta că vânzările/ofertele comparabile reflectă acțiunile cumpărătorilor similar;
- Selectarea proprietăților comparabile. În realizarea prezentului raport de evaluare, s-au folosit ca surse de informații, ofertele de vânzare pt. proprietăți imobiliare similare din zona studiată, existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor companii imobiliare.

Abordarea prin venit poate fi utilizată dacă pot fi identificate fluxurile de numerar specifice pentru activ sau pentru un grup de active complementare. Totuși unele din fluxurile de numerar pot fi atribuite imobilizărilor necorporale și este dificilă separarea lor de contribuția

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

acestora la fluxurile de numerar. Utilizarea abordării prin venit nu este practică pentru multe imobilizări corporale mobile individuale.

Abordarea prin cost este în general adoptată pentru evaluarea bunurilor imobile, în cazul activelor individuale care sunt specializate. Aceasta se aplică prin determinarea costului de înlocuire net al activului. Costul de înlocuire al activului se estimează de către un participant pe piață. Costul de înlocuire este costul necesar pentru a obține un activ alternativ cu utilitate echivalentă.

2.4 Data evaluării, data raportului, moneda raportului, modalități de plată

Data evaluării

Data de referință pentru estimarea valorii (data evaluării) – 31 Octombrie 2023

Data întocmirii raportului este Octombrie 2023

Moneda raportului

Valoarea este exprimată în lei și euro.

Cursul valutar utilizat în conversia valorilor ale căror exprimare este în valută, este cursul BNR din data de 31.10.2023: 1 euro= 4,9647 lei.

Modalități de plată

Valoarea estimată reflectă o sumă în numerar (echivalent cash, la data evaluării)

2.5 Inspecția bunurilor. Amploarea investigațiilor

Inspecția bunului imobil

Activele au fost inspectate de evaluator în data de **05.10.2023**, în baza documentelor și a planului de delimitare și amplasament al corpurilor de proprietate. Evaluatorul a avut acces în interiorul proprietății imobiliare, și s-a putut concluziona că imobile supuse evaluării se prezintă într-o stare bună, conformă vârstei cronologice.

Amploarea investigațiilor

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

Această lucrare are la bază documente, informații și date puse la dispoziție de beneficiarul lucrării cât și de reprezentanții SC ELCAR GID SRL, acestea fiind considerate corecte și ca atare nefiind verificate din surse independente. Au fost obținute informații legate de anul construirii, destinația clădirilor cât și soluțiile constructive folosite.

Natura și sursa informațiilor utilizate

Au fost utilizate date și informații primite de la beneficiar cât și de la investitor (SC ELCAR GID SRL), informații și date publice, precum și informații din mediul de afaceri de profil.

Sursele principale de informare au fost:

- Extras de Carte Funciară nr. 33582 din 20.03.2019
- Proces Verbal de Recepție finală la terminarea lucrărilor nr. 2039 emis de Primăria Buzău în data de 01.12.2007;
- Informații statistice, curs valutar
- Documentele și informațiile prezentate de beneficiar;
- Date de piață extrase de pe website-uri de profil

Cap.3 Prezentarea datelor

3.1 Identificarea proprietății

Identificarea s-a făcut în baza documentelor puse la dispoziție de client, precum și a inspecției tehnice pe teren.

Imobilele sunt situate în mun Buzău, Str. Unirii nr.1 și este format din teren intravilan curți-construcții în suprafață din acte și măsurată de 5.348 mp (nu face obiectul prezentei lucrări), CAD 52699 și construcțiile C4-Pavilion administrativ, C5-Patinoar, Tribună, Copertină, C8-Grup sanitar, C9-Garderobă, C10-Chioșc, C11-Chioșc și C12-Minibar, înscrise în Cartea Funciară nr.52699 a UAT Buzău, cât și împrejmuirea cu gard pe o suprafață de 325 ml.

Din incinta Bazei Sportive mai fac parte și construcțiile C2-Post Trafo și C6-Casa pompelor, dar întrucât evaluatorului nu i-au fost puse la dispoziție documente din care să reiasă că și acestea au fost supuse procesului de reabilitare/modernizare, coroborat cu starea fizică a acestor două clădiri, valoarea de reabilitare/modernizare luată în calcul în cadrul prezentului Raport de Evaluare este 0 (zero).

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

Dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare aparține în cotă de 100% UAT BUZĂU, așa cum reiese din documentația cadastrală privind intabularea dreptului de proprietate și din Protocolul încheiat în data de 26.01.2006 între Agenția Națională pentru Sport Buzău și UAT Mun. Buzău.

3.2 Analiza Pieței

Date despre aria de piață

Proprietatea imobiliară subiect este în proprietatea UAT Mun. Buzău.

Nu au fost identificate tranzacții pentru active individuale similare.

Descrierea proprietății

Zona de amplasare

Proprietatea subiect este localizată în zona periferică a mun. Buzău, str Unirii nr.1, județul Buzău.

Imobilul este amplasat la câțiva zeci de metri de Parcul Crâng.

Amplasarea în zonă:



Descrierea amplasamentului:

Accesul se poate face din B-dul Calea Eroilor către Str. Unirii nr.1(Aleea Căprioarei)

În imediata vecinătate a amplasamentului se găsesc Stadionul de Atletism, Parcul Crâng și Parcul de Retail Kaufland Unirii.

Proprietatea imobiliară subiect este deservită de următoarele rețelele edilitare:

- Energie electrică
- Apă curentă
- Gaze naturale
- Rețea urbană de canalizare

Descrierea Împrejmuirii:

- Fundații din beton simplu(săpătură, beton simplu, cofraje, umplutură)
- Împrejmuire din panouri din plasă zincată cu lungimea de 2,5m și înălțimea variabilă, fixate pe stâlpi din țevă metalică vopsită, fixați în fundația din beton simplu

Descrierea construcției CAD 52699-C4-Pavilion Administrativ:

- Anul PIF: cca 1979-1980
- Destinație: pavilion administrativ
- Regim de înălțime: P
- Înălțimea maximă Hmax: 3m
- Suprafața construită la sol Ac: 218 mp
- Suprafața construită desfășurată Acd: 218 mp
- Suprafața utilă totală Au: 155,7 mp
- H max atic: 2.8 m
- Suprastructura: pereți din cărămidă nearsă
- Infrastructura: fundații continue din beton, stâlpi și grinzi din beton armat prefabricat
- Acoperiș: șarpantă din lemn, grinzi lemn, învelitoare din țiglă ceramică
- Finisaje: pereți tencuiți și zugrăviți cu vopsea lavabilă, tâmplărie mixtă(metalică, lemn și pvc), covoare pvc pe suprafață de beton amprentat, faianță în grupurile sanitare și bucătărie, fațade tencuite tip strop, fără termoizolație.

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

- Instalații electrice complete, funcționale și cu aparataj, prize monofazate
- Instalații sanitare complete
- Încălzirea se realizează cu convectorradiatoare și 2 CT pe gaz. Apa caldă poate fi furnizată și prin 2 boilere electrice.
- An renovare: 2007
- Stare tehnică: Bună, corespunzătoare vârstei cronologice

Descrierea construcției CAD 52699-C5-Patinoar, Tribună, Copertină:

Construcția este formată din:

- Structură metalică acoperiș
- Fundații și pardoseală din beton
- Tribună spectatori
- Suprafață patinaj, Sc=1750 mp
- Instalații de iluminat și sonorizare

Structura metalică este alcătuită din arce spațiale cu raza de 21 m, săgeată de 15m, dispuse în 9 travei de 6.6. și 10 arce care susțin o învelitoare ușoară din folie poliplan, suprafața acoperită fiind de 2.520 mp.

Conform Ofertei Comerciale nr.231009.2.TN din data de 09.10.2023 a SC International Cooling Systems Srl, prețul actual al patinoarului artificial este de **458.035 Eur** fără TVA și conține:

- Agregat de răcire cu condensator răcit cu aer
- Pompă de circulație pentru pistă
- Pompă umplere circuit
- Tablou electric de acționare și automatizare a pompelor de circulație
- Armături(ventile pe aspirație și refulare pompă, filtru de reținere impurități, robineti de aerisire și golire)
- Vas de expansiune
- Pista de gheață cu țevi din PE având suprafața de 60x30
- Montaj echipamente frigorifice(chiller, pompe, vane) inclusiv agent frigorific
- Documentație tehnică

Valorii prezentate în oferta de mai sus i-a fost aplicat un indice de depreciere de 50%, stabilit conform Revistei de Instalații nr.1/2018, redactată de Asociația

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

Inginerilor de Instalații din România, anexată prezentului Raport de Evaluare și calculat la o durată de viață medie de 30 ani pentru aceste echipamente specializate. Instalațiile de iluminare și sonorizare în valoare de 7500 eur.

- Anul PIF: 2007
- Destinație: Patinoar
- Regim de înălțime: cca 7m
- Înălțimea maximă Hmax: 10m
- Suprafața construită la sol Ac: 2540 mp
- Suprafața construită desfășurată Acd: 2540 mp
- Suprafața utilă totală Au: -
- H max atic: -
- Suprastructura: metalică
- Infrastructura: placă din beton
- Acoperiș: arce spațiale cu rază de 21m dispuse în 9 travei și 10 arce

Descrierea construcției CAD 52699-C8-Grup sanitar:

- Anul PIF: 2007
- Destinație: grup sanitar
- Regim de înălțime: P
- Înălțimea maximă Hmax: 2,5m
- Suprafața construită la sol Ac: 59 mp
- Suprafața construită desfășurată Acd: 59 mp
- Suprafața utilă totală Au: 38,6 mp
- H max atic: 2.8 m
- Suprastructura: pereți din cărămidă nersă
- Infrastructura: fundații continue din beton, stâlpi și grinzi din beton armat
- Acoperiș: șarpantă din lemn cu învelitoare din carton asfaltat
- Finisaje: pereți tencuiți și zugrăviți cu vopsea lavabilă, tâmplărie PVC cu geam termopan, pardoseli din plăci ceramice reci, pereți acoperiți cu faianță, fațade tencuite, fără termoizolație.
- Instalații electrice complete, funcționale și cu aparataj, prize monofazate
- Instalații sanitare complete
- Stare tehnică: Bună, corespunzătoare vârstei cronologice

Descrierea construcției CAD 52699-C9-Garderobă:

- Anul PIF: 2007
- Destinație: garderobă
- Regim de înălțime: P+1
- Înălțimea maximă Hmax: 3,5m
- Suprafața construită la sol Ac: 171 mp
- Suprafața construită desfășurată Acd: 342 mp
- Suprafața utilă totală Au: 342 mp
- H max atic: 3.2 m
- Suprastructura: stâlpi și grinzi din lemn ecarisat, închideri din plăci OSB
- Infrastructura: fundații continue din beton
- Acoperiș: șarpantă din lemn cu învelitoare din carton asfaltat tip Tegola
- Finisaje: pereți ne-finișați și ne-zugrăviți, tâmplărie din lemn cu geam simplu, pardoseli din beton, fațade vopsite, fără termoizolație.
- Instalații electrice complete, funcționale și cu aparataj, prize monofazate
- Instalații sanitare: inexistente
- Stare tehnică: Bună, corespunzătoare vârstei cronologice

Descrierea construcției CAD 52699-C10-Chioșc:

- Anul PIF: 2007
- Destinație: chioșc
- Regim de înălțime: P
- Înălțimea maximă Hmax: 2m
- Suprafața construită la sol Ac: 26 mp
- Suprafața construită desfășurată Acd: 26 mp
- Suprafața utilă totală Au: 26 mp
- H max atic: 2,4 m
- Suprastructura: stâlpi și grinzi din lemn ecarisat, închideri din plăci OSB
- Infrastructura: fundații continue din beton
- Acoperiș: șarpantă din lemn cu învelitoare din carton asfaltat tip Tegola
- Finisaje: pereți ne-finișați și ne-zugrăviți, tâmplărie din lemn cu geam simplu, pardoseli din beton, fațade vopsite, fără termoizolație.
- Instalații electrice complete, funcționale și cu aparataj, prize monofazate
- Instalații sanitare: inexistente

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

- Stare tehnică: Bună, corespunzătoare vârstei cronologice

Descrierea construcției CAD 52699-C11-Chioșc:

- Anul PIF: 2007
- Destinație: chioșc
- Regim de înălțime: P
- Înălțimea maximă Hmax: 2m
- Suprafața construită la sol Ac: 26 mp
- Suprafața construită desfășurată Acd: 26 mp
- Suprafața utilă totală Au: 26 mp
- H max atic: 2,4 m
- Suprastructura: stâlpi și grinzi din lemn ecarisat, închideri din plăci OSB
- Infrastructura: fundații continue din beton
- Acoperiș: șarpantă din lemn cu învelitoare din carton asfaltat tip Tegola
- Finisaje: pereți ne-finișați și ne-zugrăviți, tâmplărie din lemn cu geam simplu, pardoseli din beton, fațade vopsite, fără termoizolație.
- Instalații electrice complete, funcționale și cu aparataj, prize monofazate
- Instalații sanitare: inexistente
- Stare tehnică: Bună, corespunzătoare vârstei cronologice

Descrierea construcției CAD 52699-C12-Minibar:

- Anul PIF: 2007
- Destinație: spațiu comercial
- Regim de înălțime: P
- Înălțimea maximă Hmax: 2m
- Suprafața construită la sol Ac: 38 mp
- Suprafața construită desfășurată Acd: 38 mp
- Suprafața utilă totală Au: 38 mp
- H max atic: 2,4 m
- Suprastructura: pereți din cărămidă nearsă
- Infrastructura: fundații continue din beton, stâlpi și grinzi din beton armat
- Acoperiș: șarpantă din lemn, grinzi lemn, învelitoare din tablă
- Finisaje: pereți tencuiți și zugrăviți cu vopsea lavabilă, tâmplărie PVC cu geam termopan, pardoseală din plăci ceramice reci-gresie, faianță în grupurile sanitare și bucătărie, fațade tencuite tip strop, fără termoizolație.

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

- Instalații electrice complete, funcționale și cu aparataj, prize monofazate
- Instalații sanitare complete
- Încălzirea se realizează prin convectorradiatoare și 2 centrale termice pe gaz. Apa caldă poate fi furnizată și prin 2 boilere electrice.
- Stare tehnică: Bună, corespunzătoare vârstei cronologice

Cap.4 Analiza datelor și concluziile

4.1 CMBU - Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca: "Utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare".

Cea mai bună utilizare susține și fundamentează analiza pentru toate misiunile al căror scop este valoarea de piață.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească cele patru criterii, respectiv să fie permisă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar și maxim productivă, conducând astfel la cea mai mare valoare a terenului liber.

Ținând seamă de definiția celei mai bune utilizări, de faptul că proprietatea imobiliară subiect este destinată construcțiilor industriale, cea mai bună utilizare a imobilului este cea existentă.

4.2 Abordarea evaluării. Metodologia de evaluare

4.2.1 Abordarea prin piață

Drepturile asupra proprietății imobiliare sunt omogene. Terenul de care este atașat dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supuse evaluării, are caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață. Drept urmare abordarea prin piață se aplică, în mod uzual, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare.

Pentru a putea compara subiectele evaluării cu prețul altor drepturi asupra proprietăților imobiliare similare, care au fost recent tranzacționate sau care pot fi disponibile pe piață, este normal să se adopte un criteriu de comparație adecvat. Criteriile de comparație utilizate frecvent rezultă din analiza pieței și a prețurilor de vânzare, prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru o clădire sau a prețului pe mp sau hectar pentru teren.

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

Un criteriu de comparație este util numai atunci când este selectat în mod judicios și este aplicat proprietății subiect li proprietăților comparabile în fiecare analiză în parte. În măsura posibilității, orice criteriu de comparație utilizat ar trebui să fie cel care se utilizează în mod obișnuit de către participanții de pe piața relevantă.

Ținând cont de natura activului supus evaluării, au putut fi identificate atât tranzacții finalizate cât și oferte curente existente în piața specifică proprietății imobiliare subiect.

Ținând cont de toate aceste aspecte, Abordarea prin Piață nu a putut fi aplicată prin prisma inexistenței datelor de piață.

4.2.3 Abordarea prin cost

Această abordare este aplicată pentru evaluarea drepturilor de proprietate asupra proprietății imobiliare prin metoda costului de înlocuire net.

Uzual este folosită atunci când fie nu există nicio dovadă despre prețurile de tranzacționare pentru proprietăți imobiliare similare, fie nu există niciun flux de venit identificabil, efectiv sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului.

Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietăților imobiliare specializate, adică a proprietăților imobiliare care se tranzacționează rar sau deloc.

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierii cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii estimate a terenului la data evaluării.

Costul de realizare a unei construcții, la data evaluării, poate fi estimat ca un cost de reconstruire sau de înlocuire. Potrivit *GEV 630 Evaluarea bunurilor mobile, para.67*, "evaluatorul trebuie să aleaga între cele două tipuri de cost (...) și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordări. Evaluatorul trebuie să se asigure că toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat în evaluare".

În prezenta evaluare se va folosi **costul de înlocuire**, care este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, proiecte și planuri actuale.

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

Metoda de estimare a costului de nou pentru evaluarea construcțiilor folosite de evaluator este **metoda costurilor segregate**.

În efectuarea corecțiilor se ține seama de delimitarea categoriilor generale de construcție, finisaje deosebite sau echipamente speciale, astfel încât să se poată efectua corecții aferente existenței sau absenței acestora. Defalcarea pe obiecte de construcții s-a făcut pe baza "Catalog IROVAL Cost de reconstruire – Cost de înlocuire Clădiri Industriale, Comerciale, Agricole și Construcții Speciale", Autor Corneliiu Șchiopu, Editura IROVAL 2021.

Principalele tipuri de depreciere pe care le poate avea o construcție sunt următoarele:

✓ Deprecierea (uzura) fizică ce poate fi:

- *Recuperabila (reparații neefectuate la timp);*
- *Nerecuperabila – elemente cu viața scurtă;*
- *Nerecuperabila – elemente cu viața lungă;*

✓ Deprecierea (neadecvare) funcțională, ce poate fi:

- *Recuperabila*
- *Nerecuperabila;*

✓ Depreciere externă (economică)

Pe baza acestei metodologii, evaluarea presupune stabilirea costului de înlocuire, prin înmulțirea costului unitar cu suprafața construită, estimarea deprecierii cumulate prin metoda segregării și determinarea valorii rămase.

Împrejmuire amplasament-Gard din plase zincate, cu stâlpi metalici și fundație din beton

Având în vedere că este vorba de o împrejmuire a amplasamentului, a fost aplicată o depreciere fizică de 24%. Nu au fost identificate deprecieri funcționale. Deasemenea, nu au fost sesizate deprecieri externe pentru clădirile evaluate, acestea conformându-se tuturor reglementărilor legale în ce privește funcționarea.

Fișele de calcul pentru estimarea costului de înlocuire net se regăsesc atașate prezentei lucrări.

RAPORT DE EVALUARE – REABILITARE ȘI MODERNIZARE PATINOAR "ICE MAGIC", MUN. BUZĂU, STR. UNIRII NR.1, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

FISA NR. 2 - Împrejmuire

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizică	Cantitate	Cost unitar de nou înlocuit și corectat - fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou înlocuit și corectat (lei fara TVA)	Cost lucrări ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa fin.	P
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	1
2	IMPPLZN	Împrejmuire din plasa zincată - panouri cu lungimea de 2,5 m și înălțime variabilă fixate pe stalpi din țevă metalică vopsită fixate în fundații din beton simplu.		mp	B	325	183,08	59.501,00	100,00	59.501	0	2	2
3	R/FCBSELV	X - Fundații din beton simplu (cuprind: sapatură, beton simplu, cofraje elevatice, umplutură, transport)		mc	B	57	1.089,51	62.107,77	100,00	62.108	0	4	
TOTAL FISA								121.609		121.609	0		

CAD 52699-C4 – Pavilion Administrativ

Chiar dacă clădirea este veche (cca 1980), a fost aplicată o depreciere fizică de 16% pentru modernizările și lucrările de reabilitare ce au fost efectuate în anul 2007. Nu au fost identificate deprecieri funcționale. De asemenea, nu au fost sesizate deprecieri externe pentru clădirile evaluate, acestea conformându-se tuturor reglementărilor legale în ce privește funcționarea.

Fișele de calcul pentru estimarea costului de înlocuire net se regăsesc atașate prezentei lucrări.

FISA NR. 3 - Pavilion Administrativ

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizică	Cantitate	Cost unitar de nou înlocuit și corectat - fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou înlocuit și corectat (lei fara TVA)	Cost lucrări ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa fin.	P
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	1
4	INTVIG	Învelișoară țigla profilată ceramică pe șarpanta din lemn ecarisat, include și costul gheșburilor și burștelor din țigla zincată		mp acoperis	FB	0	535,14	0,00	100,00	0	0	1	3
5	FOBFS	Finisaj obținut fără scară: pereți tencuiți și zugrăviți, tapetare lemn, covor pvc pe suport textil (sau tapetare PVC cu geam termopan și parchet laminat), faianță la baie și bucatarie, fațade tencuite (tencuiești tip strop)		mpAd	FB	218	1.596,51	348.039,18	100,00	348.039	0	1	3
6	ELINGR	Instalații electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	FB	0	253,93	0,00	100,00	0	0	1	3
7	INCCONV	Încalzire cu convector radiatoare		mpAd	FB	0	181,12	0,00	100,00	0	0	1	3
8	CALAWC	Cada fontă + lavuar + WC (sanitare obisnuite)		ansamblu	FB	2	7.838,80	15.677,60	100,00	15.678	0	1	3
9	CHFOBO	Chiuveta fontă + baterie amestec (sanitare obisnuite)		ansamblu	FB	2	3.173,45	6.346,90	100,00	6.347	0	1	3
10	FCBSV2	Fundație beton simplu 0,50 x 1,20 m		Ac zona fara subsol	FB	0	555,80	0,00	100,00	0	0	1	1
11	8ZIDCAR30PFS	Structura clădire portier (fără scară) - Zidarie cărămidă 30 cm - include stalpișorii, centura și placă din beton armat realizată la partea superioară a zidăriei.		mpAd portier	FB	0	1.360,03	0,00	100,00	0	0	1	1
12	FSTROP	Tencuiești tip strop cu ciment alb		mp fatada	FB	0	439,73	0,00	100,00	0	0	1	3
TOTAL FISA								370.064		370.064	0		

RAPORT DE EVALUARE – REABILITARE ȘI MODERNIZARE PATINOAR "ICE MAGIC", MUN. BUZĂU, STR. UNIRII NR.1, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

CAD 52699-C5 – Patinoar, Tribună, Copertină

Chiar dacă este o construcție relativ nouă(16 ani), întrucât este o construcție ușoară din metal, a fost aplicată o depreciere fizică de 65%. Nu au fost identificate deprecieri funcționale. Deasemenea, nu au fost sesizate deprecieri externe pentru clădirile evaluate, acestea conformându-se tuturor reglementărilor legale în ce privește funcționarea.

Fișele de calcul pentru estimarea costului de înlocuire net se regăsesc atașate prezentei lucrări.

FISA NR. 4 - Patinoar, Tribuna, Copertina

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentarii	UM	Stare fizică	Cantitatea	Cost unitar de nou indexat și corectat, fără TVA (lei/UM)	Cost de nou construcție (lei fără TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou, la grad execuției (lei fără TVA)	Cost lucrări manoperă executate (lei fără TVA)	Sursa info.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
13	D30H10-8	Suprastructura hala metalica din profile HEA, HEB, IPE în combinație cu europrofile zincate de tip C, U, Z sau L, cu D = 30 m, H = 10 m		mp Ad	B	2540	1.137,28	2.898.691,20	100,00	2.898.691		0	3
14	ELEPZN10	Instalații electrice pentru hala industrială din europrofile zincate cu o deschidere		mp Ad	B	1600	54,08	86.528,00	100,00	86.528		0	2
22	PLTFBA	Platforma betonată cu borduri și asfalt		mp	B	2540	361,01	916.965,40	100,00	916.965		0	2
23	COPERT-POLIC	Copertina policarbonat montată pe structuri metalice din aluminiu		mp copertina	B	2540	274,32	696.772,80	100,00	696.773		0	3
TOTAL FISA								4.588.957		4.588.957		0	

CAD 52699-C8 – Grup sanitar

Chiar dacă este o construcție relativ nouă(16 ani) a fost aplicată o depreciere fizică de 22,8%. Nu au fost identificate deprecieri funcționale. Deasemenea, nu au fost sesizate deprecieri externe pentru clădirile evaluate, acestea conformându-se tuturor reglementărilor legale în ce privește funcționarea.

Fișele de calcul pentru estimarea costului de înlocuire net se regăsesc atașate prezentei lucrări.

FISA NR. 6 - Grup Sanitar

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentarii	UM	Stare fizică	Cantitatea	Cost unitar de nou indexat și corectat, fără TVA (lei/UM)	Cost de nou construcție (lei fără TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou, la grad execuției (lei fără TVA)	Cost lucrări manoperă executate (lei fără TVA)	Sursa info.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
17	BUCZID24	Structura buclărie de vara din zidărie caramida de 24 cm grosime pe fundații din beton simplu, cu planșeu din beton armat, pardoseala din beton simplu		mp Ad	FB	59	966,09	56.999,31	100,00	56.999		0	3
18	INVCA400	Învelișoare din carton asfaltat pe astereala, fixate pe șipci de lemn de rasnoase		mp Ad	FB	59	59,79	3.527,61	100,00	3.528		0	3
19	ELINGR	Instalații electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenți slabi		mpAd	FB	59	253,93	14.981,87	100,00	14.982		0	1
20	LAVWC	Lavuar + WC (obisnuite)		ansamblu	FB	8	3.084,24	24.673,92	100,00	24.674		0	1
21	FSTROP	Tencuială tip strop cu ciment alb		mp labda	FB	59	439,73	25.944,07	100,00	25.944		0	2
TOTAL FISA								126.127		126.127		0	

RAPORT DE EVALUARE – REABILITARE ȘI MODERNIZARE PATINOAR "ICE MAGIC", MUN. BUZĂU, STR. UNIRII NR.1, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

CAD 52699-C9 – Garderobă

Chiar dacă este o construcție relativ nouă(16 ani) a fost aplicată o depreciere fizică de 38%. Nu au fost identificate deprecieri funcționale. Deasemenea, nu au fost sesizate deprecieri externe pentru clădirile evaluate, acestea conformându-se tuturor reglementărilor legale în ce privește funcționarea.

Fișele de calcul pentru estimarea costului de înlocuire net se regăsesc atașate prezentei lucrări.

FISA NR. 7 - Garderoba

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentarii	UM	Stara Fizica	Cantitate	Cost unitar de lucru (fără TVA) (lei/UM)	Cost de noi construcție (lei fără TVA)	Grad realizare (%)	Cost de noi lucrări executate (lei fără TVA)	Cost lucrări ramase de executat (lei fără TVA)	Sursa int.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11
24	ELINGRCL	Instalații electrice la casa din lemn		mp	B	342	163,47	55.906,74	100,00	55.907	0	1
25	FCVIL-LEMN	Fundație beton simplu, cu zădărnici armati 0,40 x 1,0		mp Ac	B	171	459,90	78.642,90	100,00	78.643	0	1
26	CASALEMN	Suprastructura casa lemn în sistem american din grinzi și dulapi din lemn de rasinoase ecarișate, ignif și tratate contra dăunării, îmbinate cu eclee din tabla groasă Zn și închinate cu OSB pe ambele fețe.		mpAd	B	342	705,45	241.263,90	100,00	241.264	0	1
27	INVCA400	Înveliș din carton asfaltat pe asternut, fixat pe șipci de lemn de rasinoase		mp Ad	B	171	59,79	10.224,09	100,00	10.224	0	3
28	SCARMET	Scara metalică din profile laminare, cu trepte din tabla sârnată și balustradă metalică cu mână curentă din teava neagră		buc	B	1	16.271,89	16.271,89	100,00	16.272	0	3
29	SARPMITEK	Structura lemn mansardă cu șarpanta și lucarna, realizată în sistem Mitel		mp Ad parter	B	171	113,04	19.329,84	100,00	19.330	0	3
		TOTAL FISA						421.639		421.639	0	

CAD 52699-C10 – Chioșc

Chiar dacă este o construcție relativ nouă(16 ani) a fost aplicată o depreciere fizică de 38%. Nu au fost identificate deprecieri funcționale. Deasemenea, nu au fost sesizate deprecieri externe pentru clădirile evaluate, acestea conformându-se tuturor reglementărilor legale în ce privește funcționarea.

Fișele de calcul pentru estimarea costului de înlocuire net se regăsesc atașate prezentei lucrări.

RAPORT DE EVALUARE – REABILITARE ȘI MODERNIZARE PATINOAR "ICE MAGIC", MUN. BUZĂU, STR.UNIRII NR.1, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

FISA NR. 8 - Chioșc

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentarii	UM	Stare Fizică	Can. Valoare	Cost unitar de nou înlocuit și executat (fără TVA) (lei/UM)	Cost de nou construcție (lei fără TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrări executate (lei fără TVA)	Cost lucrări ramane de executat (lei fără TVA)	Sursa int.	P. pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
30	P/DRBB	X - Pardoseala industrială sau platforma parcare (cuprinde: pat de balast cilindric, beton greu de drumuri, transport)		mp	B	26	134,30	3.491,80	100,00	3.492	0	4	59
31	STRUCALEMN	Structura lemn parter, realizată în sistem MiTek (cuprinde și: placarea cu plăci OSB de 18 mm la exterior și 12 mm la interior și termoizolația de 15 cm grosime de vată minerală caserată și planșeu sistem grindă cu zăbrele cu conectori zincati executată în sistem MiTek)		mp Ad parter	B	26	557,31	14.490,06	100,00	14.490	0	3	110
32	SARPMITEK	Structura lemn mansarda cu șarpanta și lucama, realizate în sistem MiTek		mp Ad parter	B	26	113,04	2.939,04	100,00	2.939	0	3	110
33	INVCA400	Înveliș din carton asfaltat pe astereala, fixat pe șipi de lemn de rasinoase		mp Ad	B	26	59,79	1.554,54	100,00	1.555	0	3	52
34	ELINGRCL	Instalati electrice la casa din lemn		mp	B	26	163,47	4.250,22	100,00	4.250	0	1	53
TOTAL FISA								26.726		26.726	0		

CAD 52699-C11 – Chioșc

Chiar dacă este o construcție relativ nouă(16 ani) a fost aplicată o depreciere fizică de 38%. Nu au fost identificate deprecieri funcționale. Deasemenea, nu au fost sesizate deprecieri externe pentru clădirile evaluate, acestea conformându-se tuturor reglementărilor legale în ce privește funcționarea.

Fișele de calcul pentru estimarea costului de înlocuire net se regăsesc atașate prezentei lucrări.

FISA NR. 8 - Chioșc

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentarii	UM	Stare Fizică	Can. Valoare	Cost unitar de nou înlocuit și executat (fără TVA) (lei/UM)	Cost de nou construcție (lei fără TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrări executate (lei fără TVA)	Cost lucrări ramane de executat (lei fără TVA)	Sursa int.	P. pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
30	P/DRBB	X - Pardoseala industrială sau platforma parcare (cuprinde: pat de balast cilindric, beton greu de drumuri, transport)		mp	B	26	134,30	3.491,80	100,00	3.492	0	4	5
31	STRUCALEMN	Structura lemn parter, realizată în sistem MiTek (cuprinde și: placarea cu plăci OSB de 18 mm la exterior și 12 mm la interior și termoizolația de 15 cm grosime de vată minerală caserată și planșeu sistem grindă cu zăbrele cu conectori zincati executată în sistem MiTek)		mp Ad parter	B	26	557,31	14.490,06	100,00	14.490	0	3	1
32	SARPMITEK	Structura lemn mansarda cu șarpanta și lucama, realizate în sistem MiTek		mp Ad parter	B	26	113,04	2.939,04	100,00	2.939	0	3	1
33	INVCA400	Înveliș din carton asfaltat pe astereala, fixat pe șipi de lemn de rasinoase		mp Ad	B	26	59,79	1.554,54	100,00	1.555	0	3	5
34	ELINGRCL	Instalati electrice la casa din lemn		mp	B	26	163,47	4.250,22	100,00	4.250	0	1	5
TOTAL FISA								26.726		26.726	0		

RAPORT DE EVALUARE – REABILITARE ȘI MODERNIZARE PATINOAR "ICE MAGIC", MUN. BUZĂU, STR.UNIRII NR.1, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

CAD 52699-C12 – Minibar

Chiar dacă este o construcție relativ nouă(16 ani) a fost aplicată o depreciere fizică de 22,2%. Nu au fost identificate deprecieri funcționale. Deasemenea, nu au fost sesizate deprecieri externe pentru clădirile evaluate, acestea conformându-se tuturor reglementărilor legale în ce privește funcționarea.

Fișele de calcul pentru estimarea costului de înlocuire net se regăsesc atașate prezentei lucrări.

FISA NR. 10 - Minibar

Index	Simbol	Descriere element constructiv	Comentarii	UM	Stare Fizică	Cantitatea	Cost unitar de nou indexat și corectat (fără TVA)	Cost pe nou construcție (fără TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrări executate (fără TVA)	Cost lucrări ramase de executat (fără TVA)	Sursa info	Ppt
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
40	FCV2	Fundatie beton simplu cuzineti armati 0.50 x 1.20		Ac zona fara subzol	FB	38	580,55	22.440,90	100,00	22.441	0	1	11
41	8ZBCA30PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie BCA 30 cm - include stalpisoni, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei.		mpAd parter	FB	38	915,50	34.789,00	100,00	34.789	0	1	17
42	INVTZ	Învelitoare tabla zincata		mp acoperis	FB	38	338,60	12.866,80	100,00	12.867	0	2	15
43	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugravit, tamplaria lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), ferstra la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuiri tip strop)		mpAd	FB	38	1.596,51	60.667,38	100,00	60.667	0	1	35
44	ELINOR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabii		mpAd	FB	38	253,93	9.649,34	100,00	9.649	0	1	37
45	INCELFS	Instalatie de incalzire cu traseu leava Cu, corpuri statice din fonta de import sau bimetal de tip Siral		mpAd	FB	38	239,33	9.094,54	100,00	9.095	0	1	37
		TOTAL FISA						149.508		149.508	0		

Note:

* Cost unitar de nou indexat și corectat, fără TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport și utilaje, Coef.recapit.deviz.analiză, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat c indici de actualizare aferent datei evaluării și corectat cu coef.pl.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indiciilor de actualizare valabili la data evaluării

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C rezidențiale"; 2 = "CI-CR C industriale, comerciale și agricole, construcții speciale"; 3 = "CI-CR Clădiri cu structuri pe cadre, anexa gospodărești, structuri Mitek și construcții speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCȚII - sisteme și subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale ecologice" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLĂDIRI DE BIROURI ȘI CLĂDIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLĂDIRI ÎNSIRUITE, CLĂDIRI CUPLATE, APARTAMENTE ÎN BL.TURN, CLĂDIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI ȘI CAMINE DE BATRÂNI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu

- Creat cu aplicația Kost Plus (indici 2022-2023) - www.kosturi.ro - program înregistrat în Registrul Național al programelor pentru Calculatoare

4.3 Opinia finală asupra valorii

Prezenta evaluare a fost efectuată la cererea clientului UAT Municipiul Buzău în vederea stabilirii valorii de piață a lucrărilor de reabilitare și modernizare Bază Sportivă-Patinoar.

Au fost analizate toate cele trei abordări în evaluare și a fost selectată doar una dintre acestea, ținând cont de datele avute la dispoziție, de tipul imobilului cât și de scopul evaluării.

**RAPORT DE EVALUARE – REABILITARE ȘI MODERNIZARE PATINOAR "ICE MAGIC", MUN. BUZĂU,
STR. UNIRII NR.1, JUD. BUZĂU**

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

În urma aplicării metodelor de evaluare, prin metoda *abordării prin cost*, metoda *costului de înlocuire net*, valoarea de piață a lucrărilor de reabilitare și modernizare de care a beneficiat Baza Sportivă-Patinoar ICE MAGIC este de :

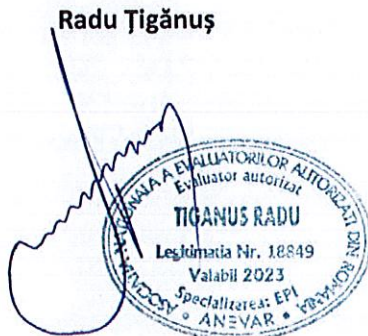
Bun imobil evaluat	Valoare de plată în Lei	Valoare de plată în Eur
Împrejmuire	92.423	18.616
Pavilion Administrativ	310.854	62.613
Patinoar, Tribună, Copertină	2.780.376	560.029
Grup Sanitar	97.370	19.612
Garderobă	261.416	52.655
Chioșc	16.570	3.338
Chioșc	16.570	3.338
Minibar	116.317	23.429
TOTAL	3.691.896	743.630

Valorile NU includ TVA

Curs valutar BNR la 31.10.2023, 1 euro=4.9647 lei

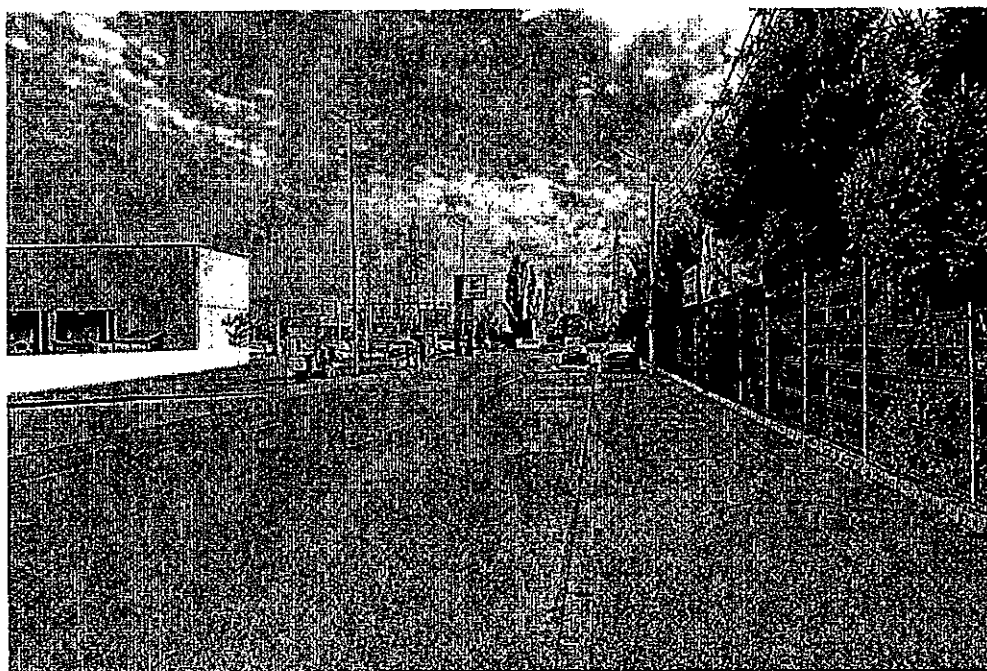
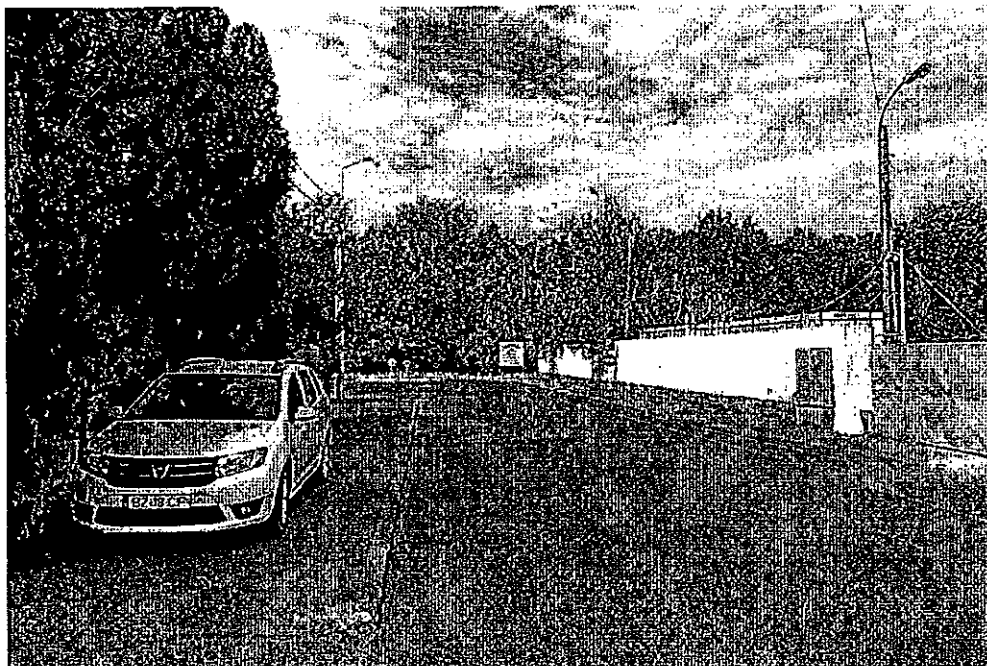
Evaluator ANEVAR

Radu Țigănuș



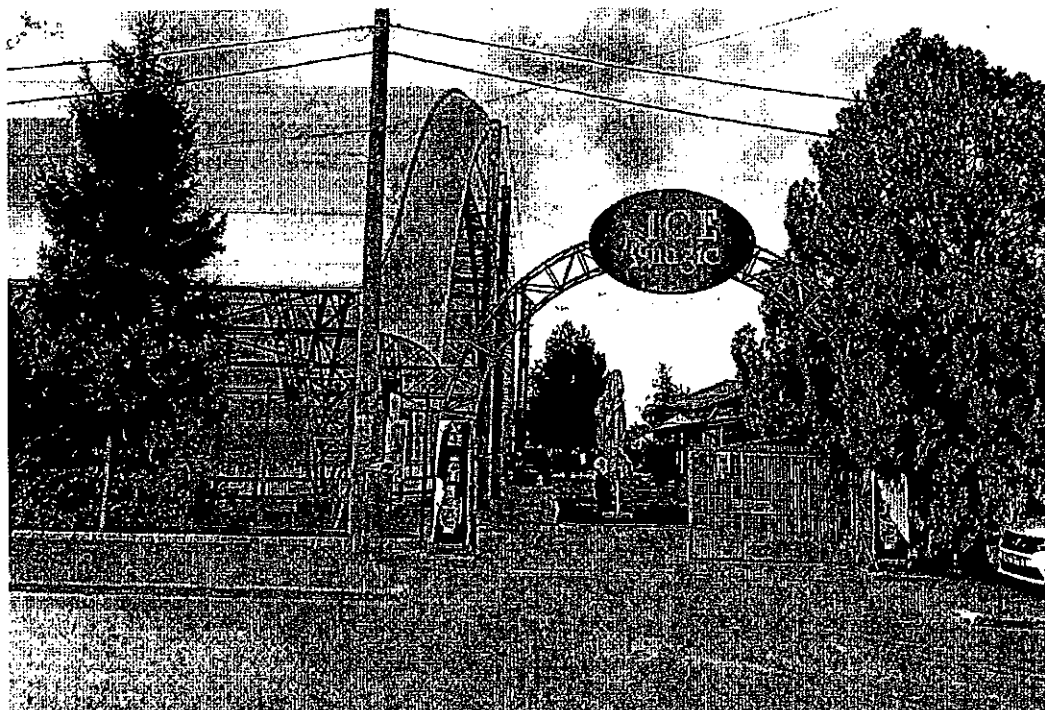
Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

Cap. 5 – Anexe



**RAPORT DE EVALUARE – REABILITARE ȘI MODERNIZARE PATINOAR "ICE MAGIC", MUN. BUZĂU,
STR. UNIRII NR.1, JUD. BUZĂU**

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI



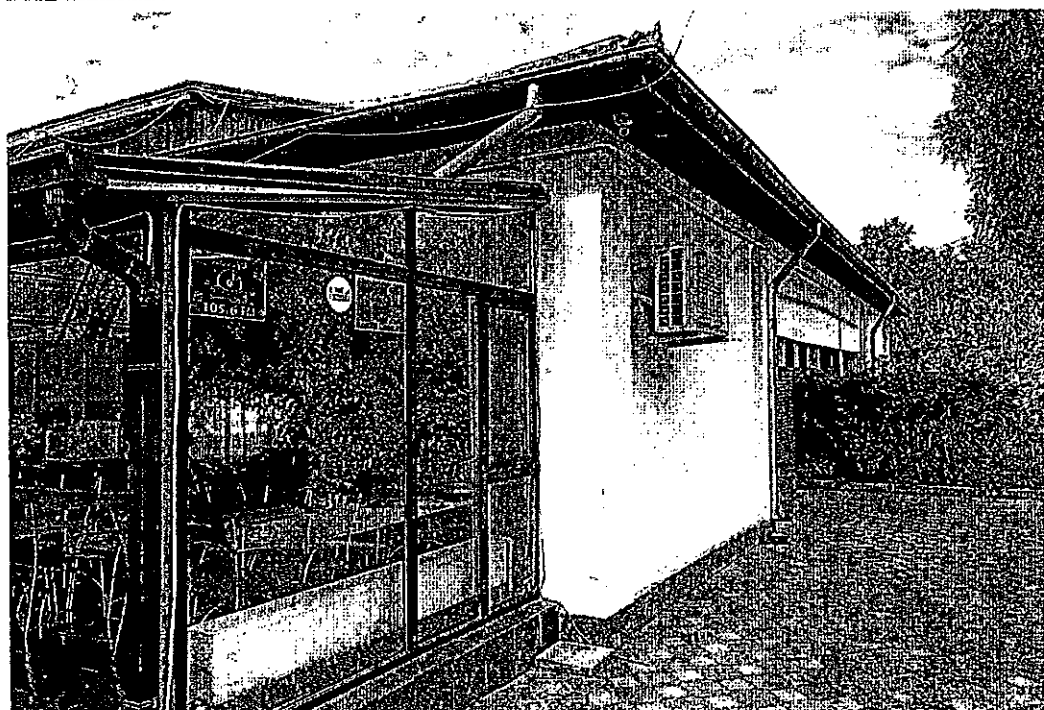
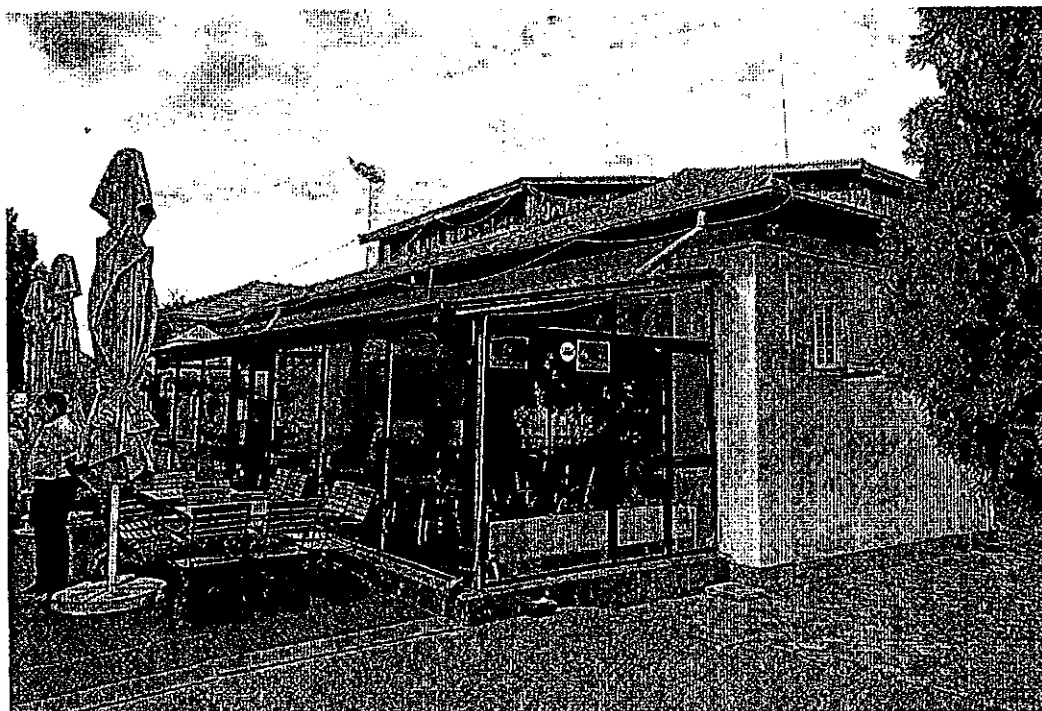
**RAPORT DE EVALUARE – REABILITARE ȘI MODERNIZARE PATINOAR "ICE MAGIC", MUN. BUZĂU,
STR.UNIRII NR.1, JUD. BUZĂU**

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

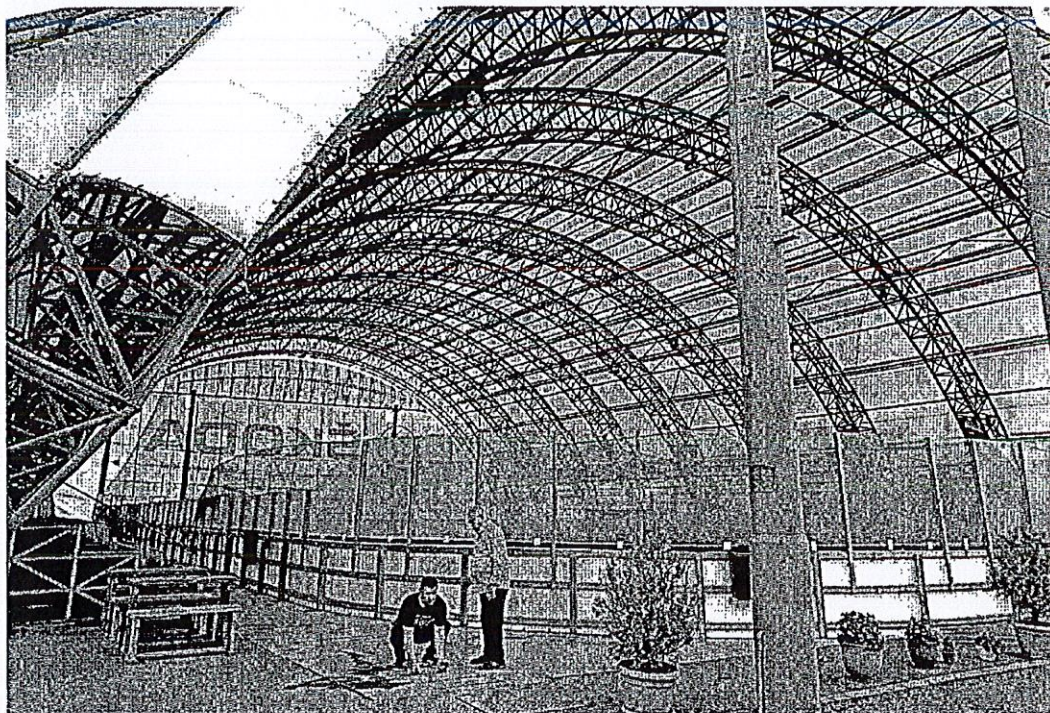


**RAPORT DE EVALUARE – REABILITARE ȘI MODERNIZARE PATINOAR "ICE MAGIC", MUN. BUZĂU,
STR.UNIRII NR.1, JUD. BUZĂU**

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

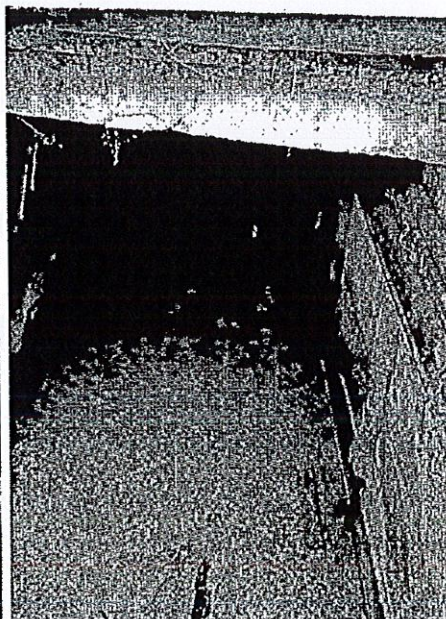
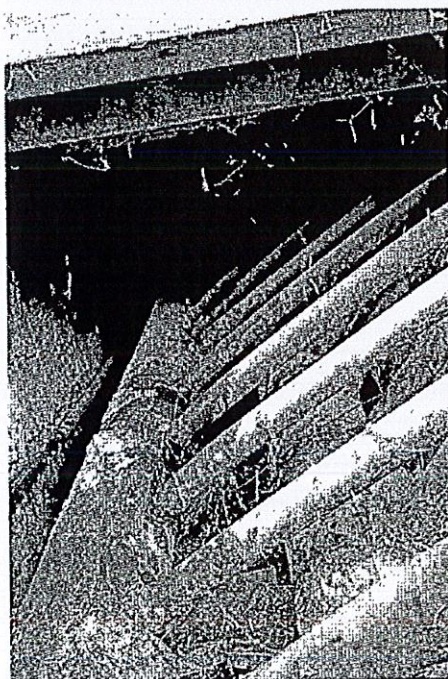
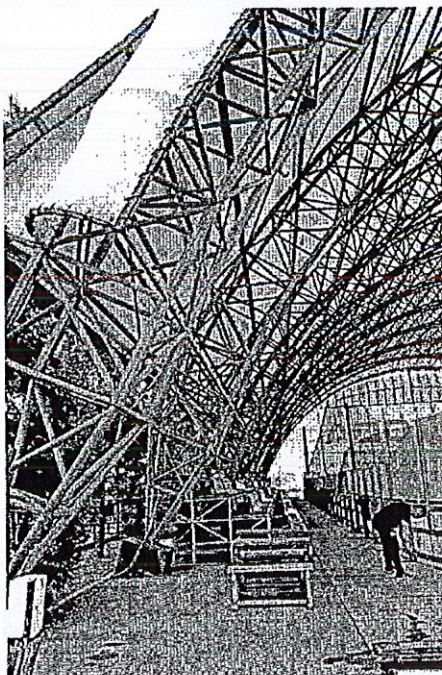
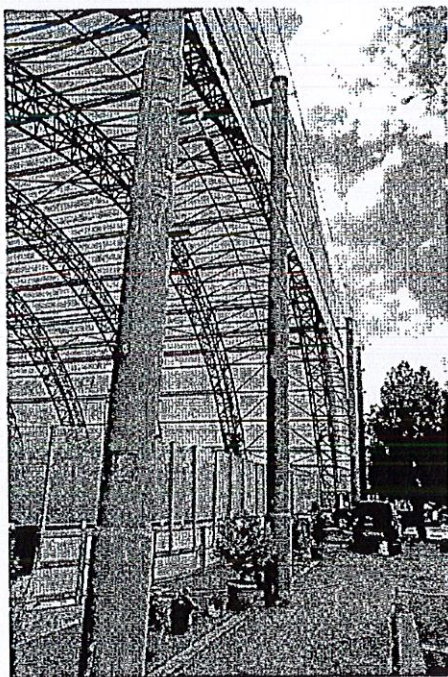


Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI



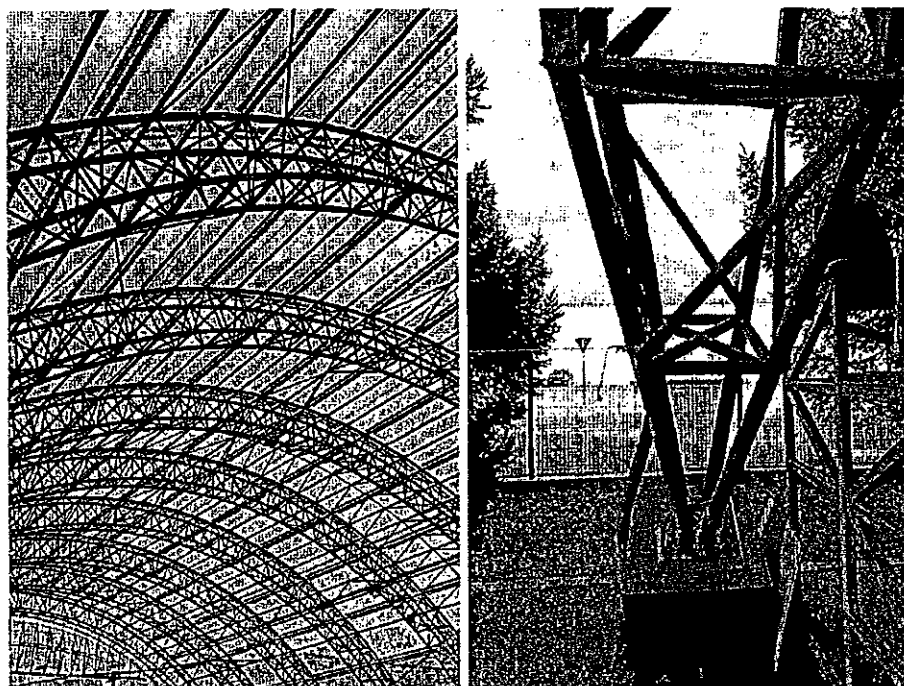
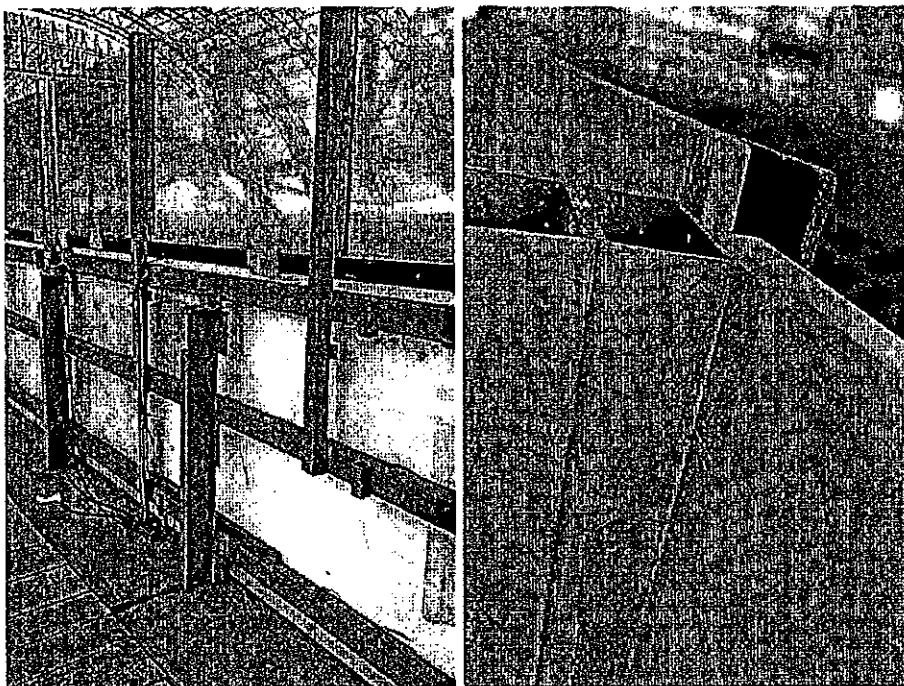
**RAPORT DE EVALUARE – REABILITARE ȘI MODERNIZARE PATINOAR "ICE MAGIC", MUN. BUZĂU,
STR. UNIRII NR.1, JUD. BUZĂU**

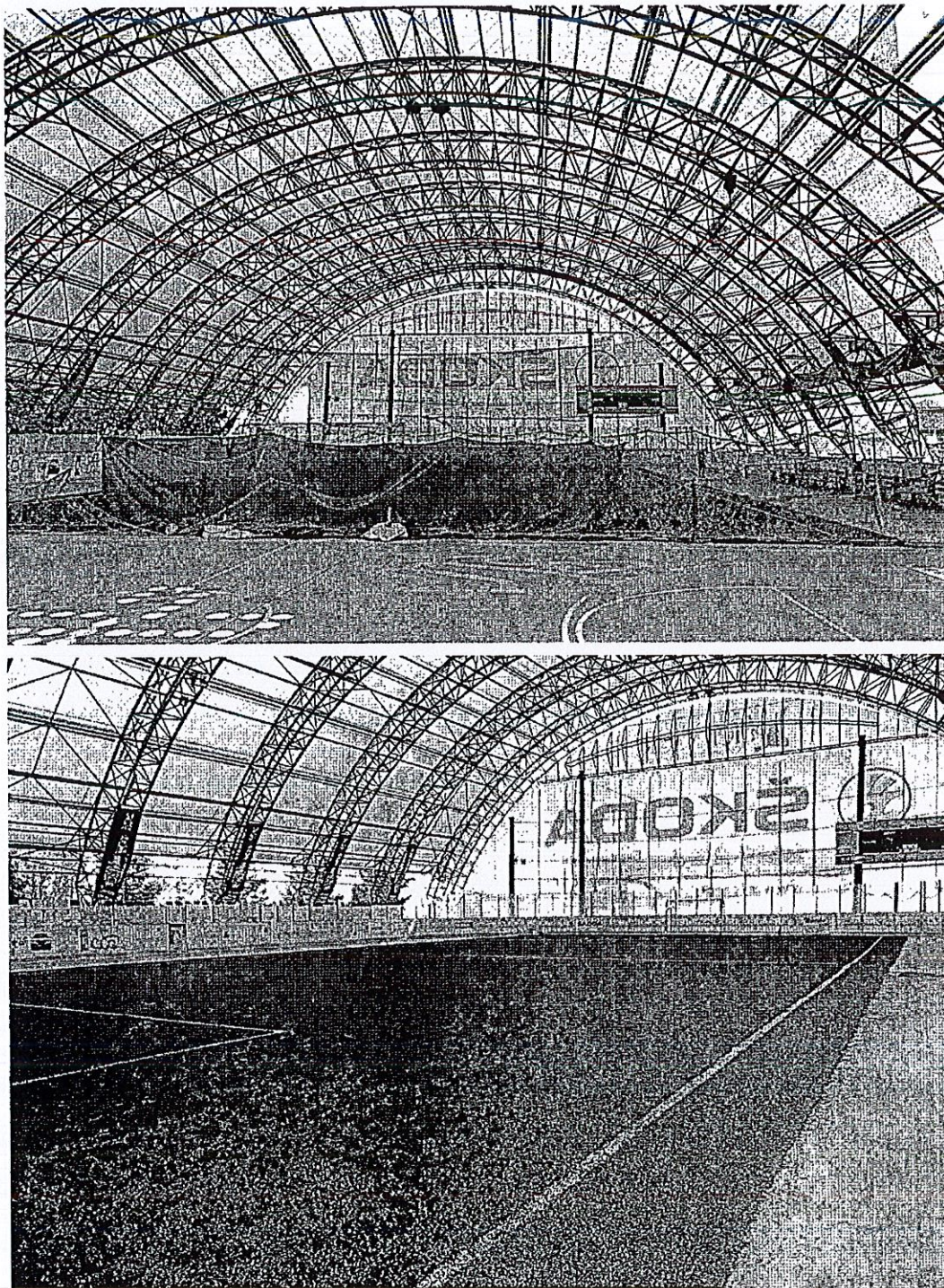
Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI



**RAPORT DE EVALUARE – REABILITARE ȘI MODERNIZARE PATINOAR "ICE MAGIC", MUN. BUZĂU,
STR.UNIRII NR.1, JUD. BUZĂU**

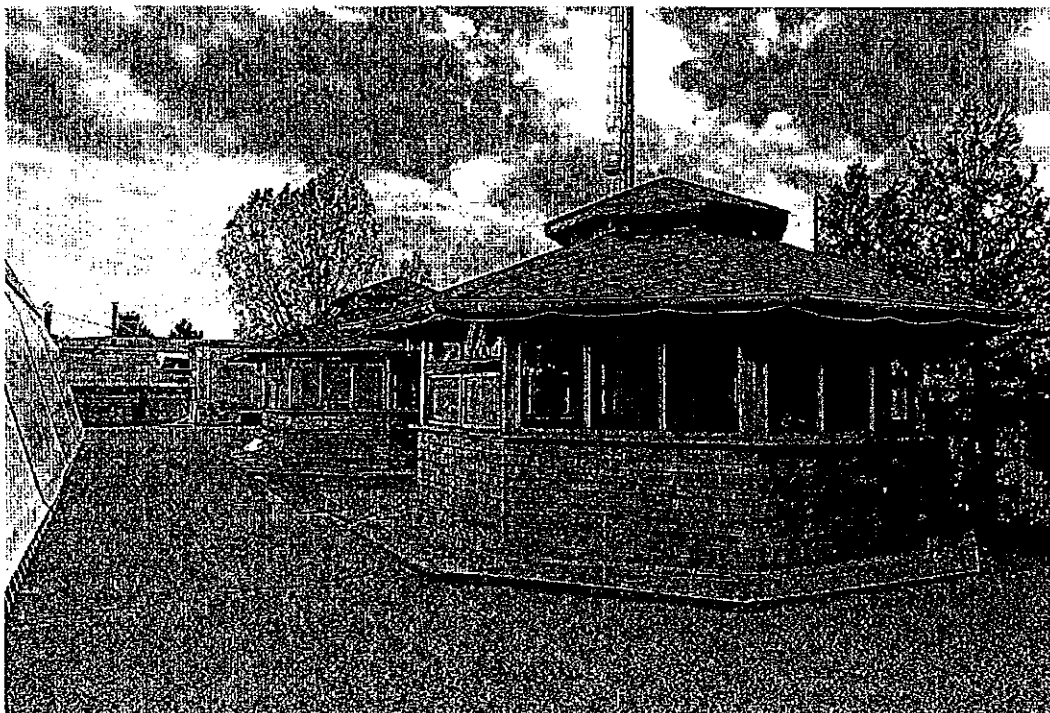
Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legîtimație ANEVAR 188849, specializarea EPI





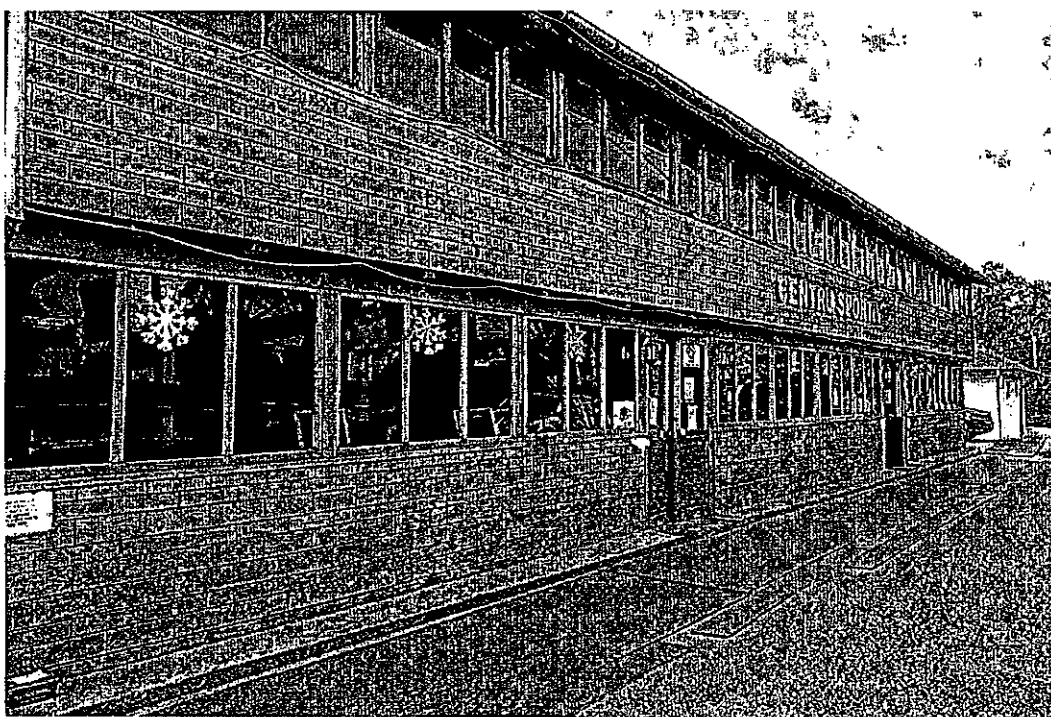
**RAPORT DE EVALUARE – REABILITARE ȘI MODERNIZARE PATINOAR "ICE MAGIC", MUN. BUZĂU,
STR. UNIRII NR.1, JUD. BUZĂU**

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI



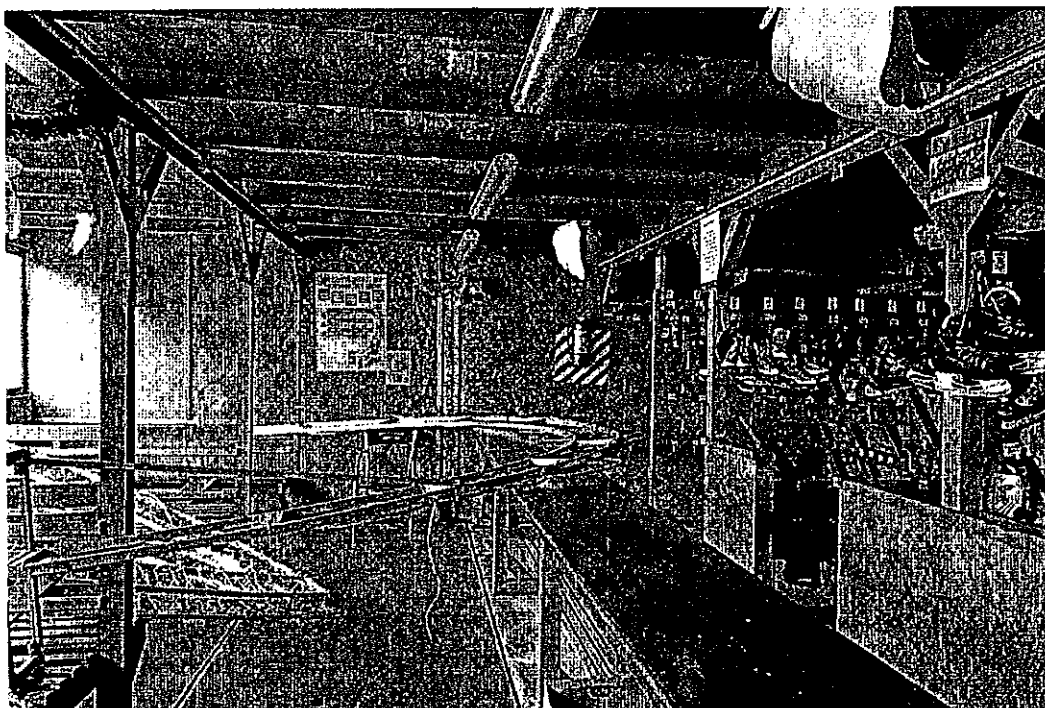
**RAPORT DE EVALUARE – REABILITARE ȘI MODERNIZARE PATINOAR "ICE MAGIC", MUN. BUZĂU,
STR. UNIRII NR.1, JUD. BUZĂU**

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI



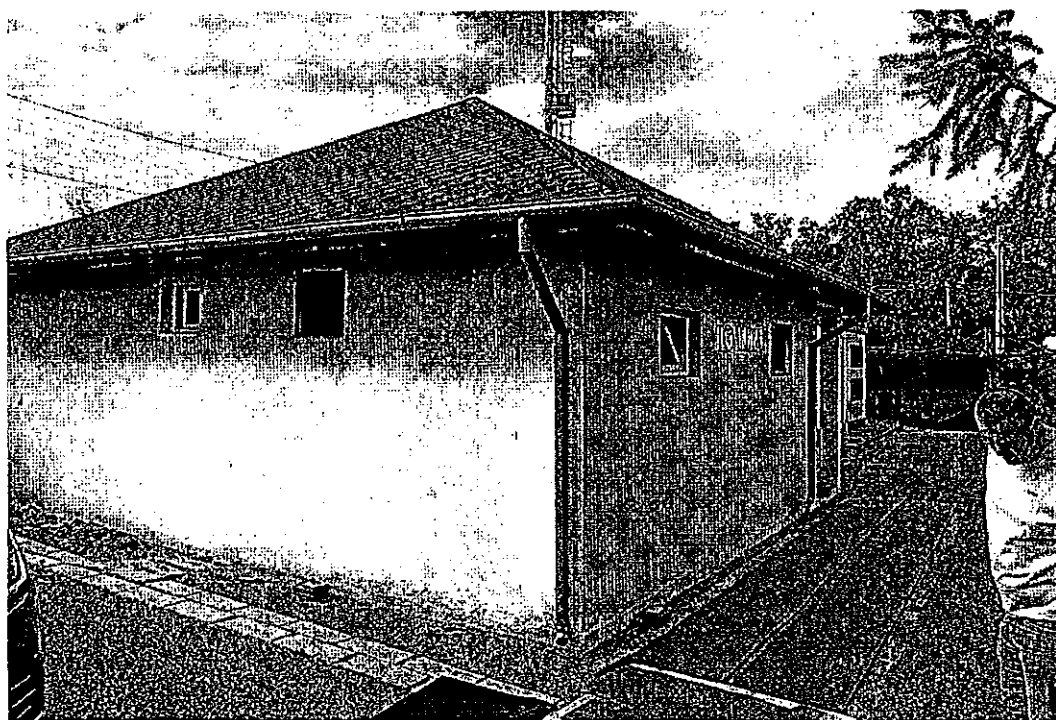
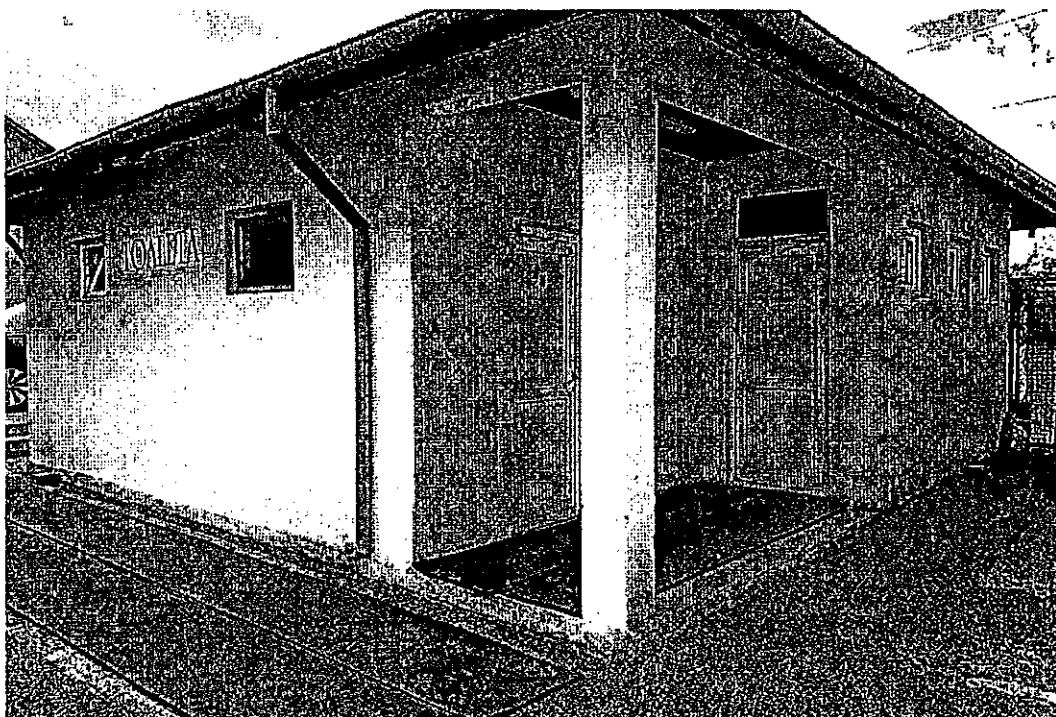
**RAPORT DE EVALUARE – REABILITARE ȘI MODERNIZARE PATINOAR "ICE MAGIC", MUN. BUZĂU,
STR. UNIRII NR.1, JUD. BUZĂU**

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI



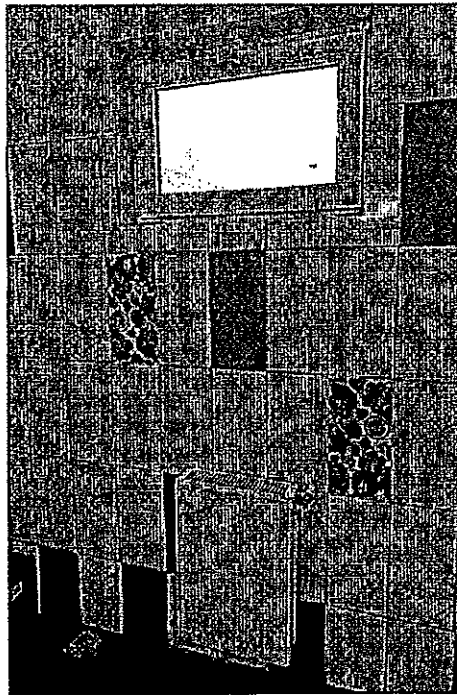
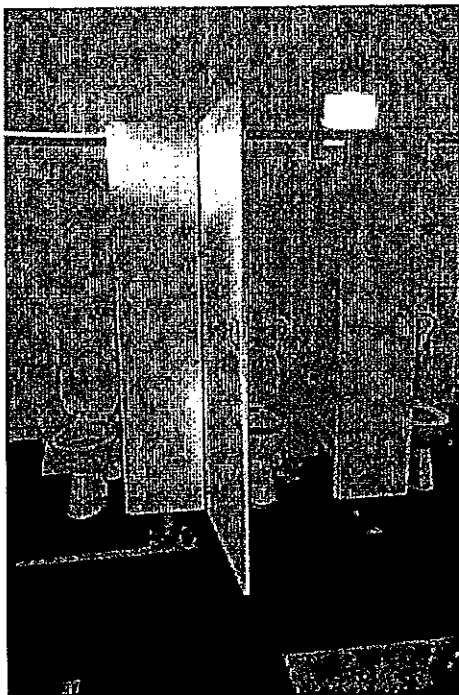
**RAPORT DE EVALUARE – REABILITARE ȘI MODERNIZARE PATINOAR "ICE MAGIC", MUN. BUZĂU,
STR. UNIRII NR.1, JUD. BUZĂU**

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI



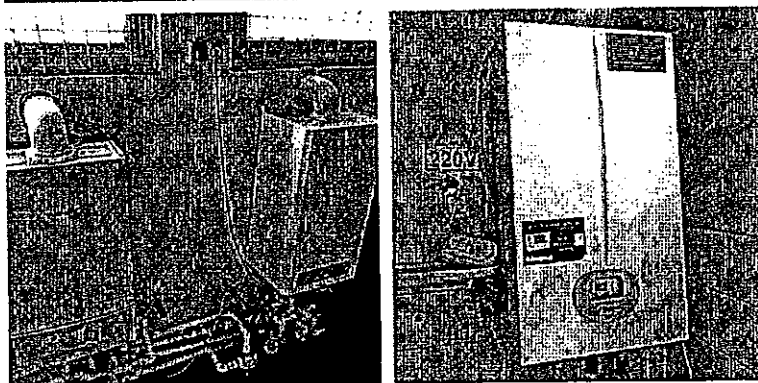
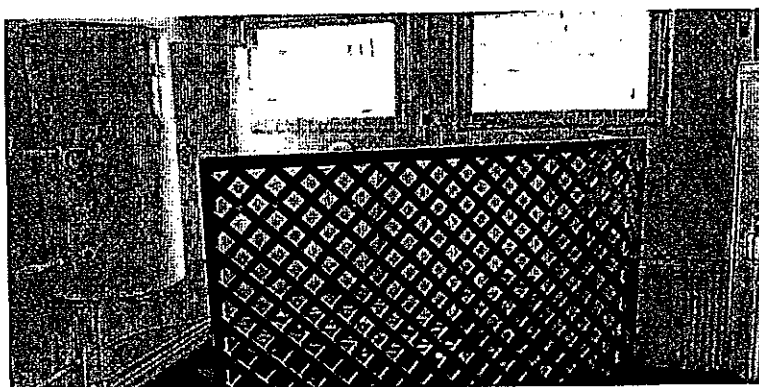
**RAPORT DE EVALUARE – REABILITARE ȘI MODERNIZARE PATINOAR "ICE MAGIC", MUN. BUZĂU,
STR. UNIRII NR.1, JUD. BUZĂU**

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI



**RAPORT DE EVALUARE – REABILITARE ȘI MODERNIZARE PATINOAR "ICE MAGIC", MUN. BUZĂU,
STR.UNIRII NR.1, JUD. BUZĂU**

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI



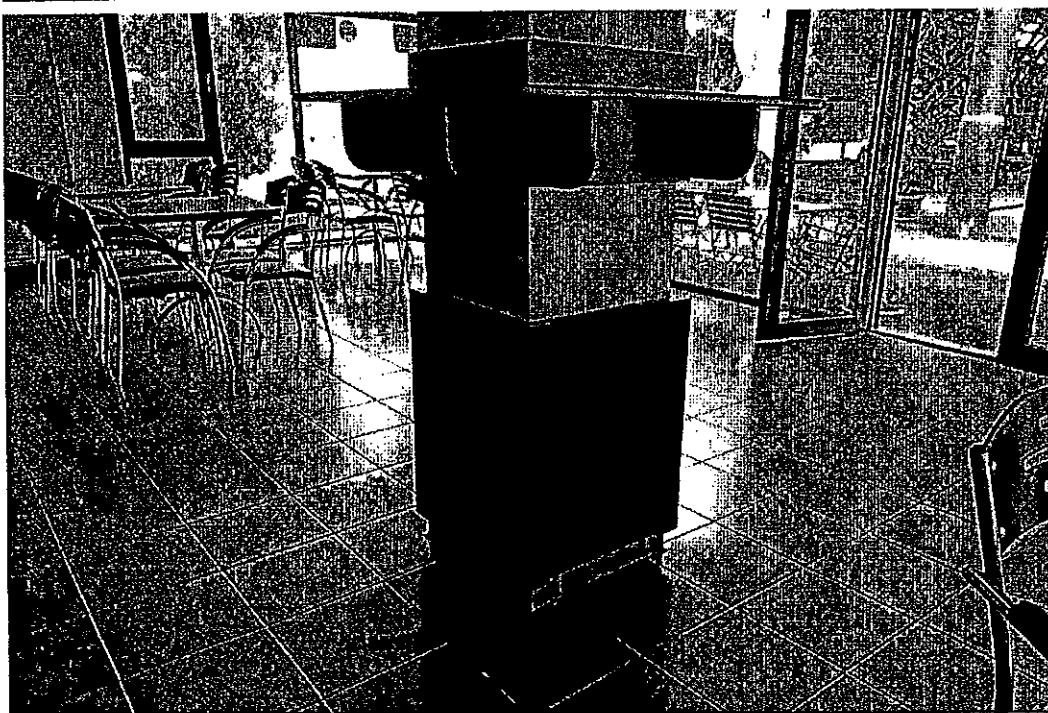
**RAPORT DE EVALUARE – REABILITARE ȘI MODERNIZARE PATINOAR "ICE MAGIC", MUN. BUZĂU,
STR.UNIRII NR.1, JUD. BUZĂU**

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI



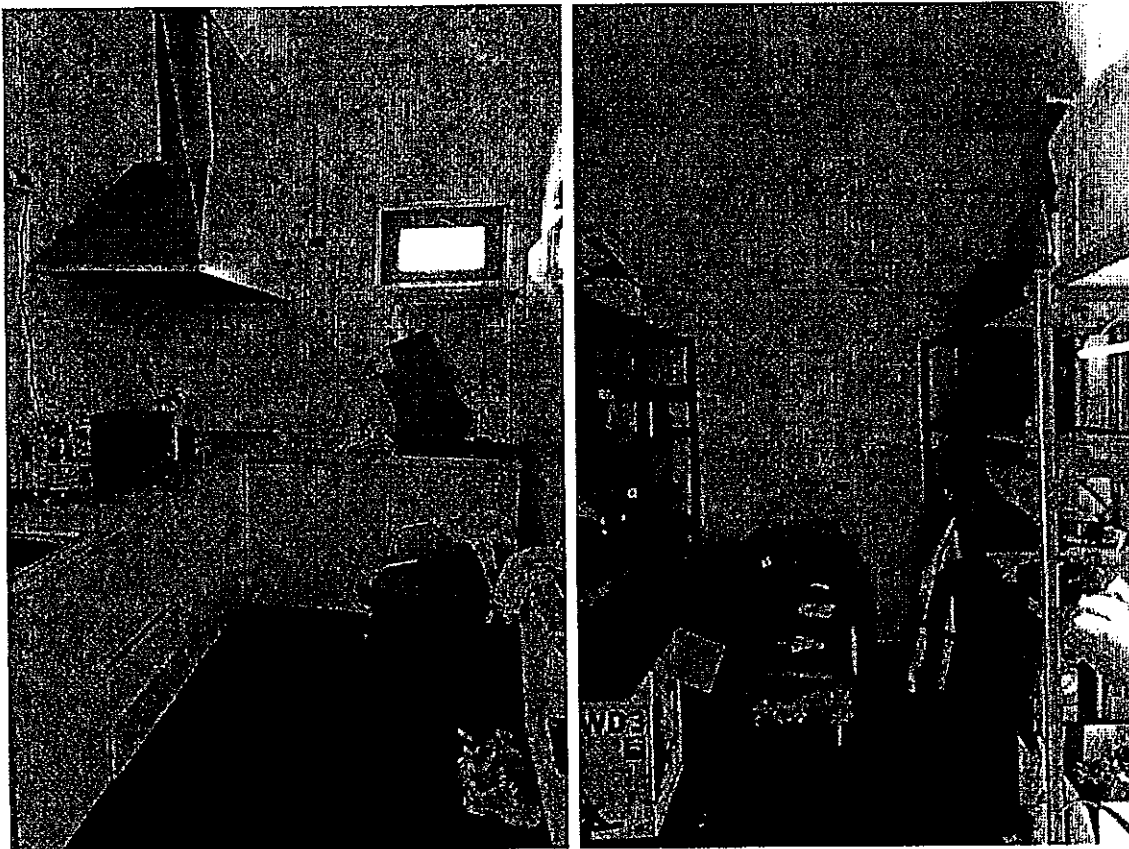
**RAPORT DE EVALUARE – REABILITARE ȘI MODERNIZARE PATINOAR "ICE MAGIC", MUN. BUZĂU,
STR.UNIRII NR.1, JUD. BUZĂU**

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI



**RAPORT DE EVALUARE – REABILITARE ȘI MODERNIZARE PATINOAR "ICE MAGIC", MUN. BUZĂU,
STR.UNIRII NR.1, JUD. BUZĂU**

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI



Data evaluarii: 31.10.2023 / Curs la data evaluarii: 4,9647 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectile manopera: 0,983 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 8

Beneficiar raport: UAT BUZAU Destinatari: UAT BUZAU
Proprietate Evaluata: Baza Sportivă Ice Magic
BUZAU, BUZAU, Str. Unirii nr.1, mun Buzau, jud Buzau

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

[illegible]

Nr. crt.	Simbol	Descrierea bunului/serviciului	Cantitate	Unit.	Valoarea FSA	Cheltuieli indirecte calculabile TVA (cautaj)	Costul neto dobândit calculabil (TVA)	Costul neto dobândit calculabil (TVA)	Costul neto dobândit calculabil (TVA)	Costul neto dobândit calculabil (TVA)	Costul neto dobândit calculabil (TVA)	Costul neto dobândit calculabil (TVA)	
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	CABPOARTA	Cabina poarta cu structura pe zidare portanta, cu acoperis tip terasa hidroizolata si termoizolata, cu tamplarie exterioara din lemn vopsit, finisaj exterior tip strop, finisaj interior obisnuit, avand instalatii electrice de iluminat		mp Ad	B	0	3.614.94	0,00	100,00	0	0	2	91
		TOTAL FISA						0		0	0		

№ Crt	Simbol	Descrierea elementului de construcție	Conținut	Unit	Sup Faza	Costul muncii Faza (C.M.U.)	Costul muncii Faza (C.M.U.)	Costul muncii Faza (C.M.U.)	Costul muncii Faza (C.M.U.)	Costul muncii Faza (C.M.U.)	Costul muncii Faza (C.M.U.)	Costul muncii Faza (C.M.U.)	
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
2	IMPPLZN	Împrejmuire din plasa zincată - panouri cu lungimea de 2,5 m și înălțime variabilă fixate pe stâlpi din teavă metalică vopsită fixați în fundații din beton simplu.		mp	B	325	183,08	59.501,00	100,00	59.501	0	2	201
3	R/FCBSELV	X - Fundații din beton simplu (cuprind: sapatură, beton simplu, cofraje elevate, umplutura, transport)		mc	B	57	1.089,61	62.107,77	100,00	62.108	0	4	3
		TOTAL FISA						121.609		121.609	0		



FISA NR. 3 - Pavilion Administrativ

Index	Simbol	Descrierea Componentelor	Unitate	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
4	INVTIG	2 Invelitoare tigla profilata ceramica pe sarpanta din lemn ecarisat; include si costul jgheburilor si buranelor din tabla zincata	2A	mp acoperis	0	535,14	0,00	100,00	0	0	0	35
5	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faldanta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuieli tip strop)	mpAd	FB	218	1.596,51	348.039,18	100,00	348.039	0	1	35
6	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi	mpAd	FB	0	253,93	0,00	100,00	0	0	1	37
7	INCCONV	Incalzire cu convectorradioare	mpAd	FB	0	181,12	0,00	100,00	0	0	1	37
8	CALAWC	Cada fonta + lavoar + WC (sanitare obisnuite)	ansamblu	FB	2	7.838,80	15.677,60	100,00	15.678	0	1	37
9	CHFOBO	Chiuvea fonta + baterie amestec (sanitare obisnuite)	ansamblu	FB	2	3.173,45	6.346,90	100,00	6.347	0	1	37
10	FCBSV2	Fundatie beton simplu 0,50 x 1,20 m	Ac zona fara subsol	FB	0	555,80	0,00	100,00	0	0	1	11
11	8ZIDCAR30PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei.	mpAd parter	FB	0	1.380,08	0,00	100,00	0	0	1	17
12	FSTROP	Tencuieli tip strop cu ciment alb	mp fatada	FB	0	439,73	0,00	100,00	0	0	1	36
		TOTAL FISA					370.064		370.064	0		



FISA NR. 4 - Patinoar, Tribuna, Copertina

Index	Simbol	Descrierea elementului constructiv	Compartiment	U.M.	Stare fizică	Suprafață (m ²)	Cost material (m ² x 6)	Cost material (m ² x 8 / 100)	Cost material (m ² x 9)	Cost material (m ² x 10)	Cost material (m ² x 11)	Cost material (m ² x 12)
13	D30H10-8	Suprastructura hala metalica din profile HEA, HEB, IPE in combinatie cu europrofile zincate de tip C, U, Z sau Z, cu D = 30 m, H = 10 m	2A	mp Ad	B	2540	1.137,28	2.888.691,20	100,00	2.888.691	0	67
14	ELEPN1D	Instalatii electrice pentru hala industrială din europrofile zincate cu o deschidere		mp Ad	B	1600	54,08	86.528,00	100,00	86.528	0	80
22	PLTFBA	Platforma betonata cu borduri si asfalt		mp	B	2540	361,01	916.965,40	100,00	916.965	0	200
23	COPERT-POLIC.	Copertina policarbonat montata pe structuri metalice din aluminiu		mp copertina	B	2540	274,32	696.772,80	100,00	696.773	0	98
		TOTAL FISA						4.588.957		4.588.957	0	

FISA NR. 5 - Anexă Casa Pompelor

Index	Simbol	Descrierea elementului constructiv	Compartiment	U.M.	Stare fizică	Suprafață (m ²)	Cost material (m ² x 6)	Cost material (m ² x 8 / 100)	Cost material (m ² x 9)	Cost material (m ² x 10)	Cost material (m ² x 11)	Cost material (m ² x 12)
15	MAGBCA	Structura magazie cu pereți din zidarie bca pe fundatii din beton simplu, cu centura de beton slab armata pe care reazema invelitoarea; pardoseli din pamant batut sau beton simplu, usi dulgheresti, ferestre cu ochiuri fixe	2A	mp Ad	S	27	739,79	19.974,33	100,00	19.974	0	52
16	INVFAAZB	Invelitoare din azbociment ondulat, montata pe sici de lemn de rasinoase ce reazema pe grinzile de lemn ale structurii magaziei		mp Ad	S	27	51,52	1.391,04	100,00	1.391	0	52
		TOTAL FISA						21.365		21.365	0	



FISA NR. 6 - Grup Sanitar

Nr. crt.	Simbol	Descrierea elementului constructiv	Quantitate	U.M.	Stare fizică	Cost unitar (lei) TVA (incluzând)	Cost total (lei) TVA (incluzând)	Cost unitar (lei) TVA (excluzând)	Cost total (lei) TVA (excluzând)	Cost unitar (lei) TVA (excluzând)	Stare fizică	Pag.
Index	1	2	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
17	BUCZID24	Structura bucatarie de vara din zidarie caramida de 24 cm grosime pe fundatii din beton simplu, cu planșeu din beton armat; pardoseala din beton simplu	2A	mp Ad	FB	59,79	56.999,31	100,00	56.999	0	3	57
18	INVCA400	Învelișoare din carton asfaltat pe astereala, fixata pe șipci de lemn de rasinoase		mp Ad	FB	59,79	3.527,61	100,00	3.528	0	3	52
19	ELINGR	Instalații electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	FB	253,93	14.981,87	100,00	14.982	0	1	37
20	LAVWC	Lavoar + WC (obisnuite)		ansamblu	FB	3.084,24	24.673,92	100,00	24.674	0	1	37
21	FSTROP	Tencuieli tip strop cu ciment alb		mp fatada	FB	439,73	25.944,07	100,00	25.944	0	2	212
		TOTAL FISA					126.127		126.127	0		

FISA NR. 7 - Garderoba

Nr. crt.	Simbol	Descrierea elementului constructiv	Quantitate	U.M.	Stare fizică	Cost unitar de forninderea materiei prime TVA (incluzând)	Costul total construcției (excluzând TVA)	Costul realizat (%)	Costul total construcției (incluzând TVA)	Costul total construcției (excluzând TVA)	Supra m2	Pag.	
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
24	ELINGRCL	Instalații electrice la casa din lemn		mp	B	342	163,47	55.906,74	100,00	55.907	0	1	53
25	FCV1L-LEMN	Fundație beton simplu, cușinete armati 0,40 x 1,0		mp Ac	B	171	459,90	78.642,90	100,00	78.643	0	1	53
26	CASALEMN	Suprastructura casa lemn in sistem american din grinzi si dulapi din lemn de rasinoase ecarisate, ignif.sii tratate contra daunat,imbinate cu eclise din tabla groasa Zn si inchideri cu OSB pe ambele fețe.		mpAd	B	342	705,45	241.263,90	100,00	241.264	0	1	53
27	INVCA400	Învelitoare din carton asfaltat pe astereala, fixata pe șipci de lemn de rasinoase		mp Ad	B	171	59,79	10.224,09	100,00	10.224	0	3	52



28	SCARMET	Scara metalica din profile laminate, cu trepte din tabla striata si balustrada metalica cu mana curenta din teava neagra		buc	B	1	16.271,89	16.271,89	100,00	16.272	0	3	83
29	SARPMITEK	Structura lemn mansarda cu sarpanita si lucama, realizate in sistem MiTek		mp Ad parter	B	171	113,04	19.329,84	100,00	19.330	0	3	110
		TOTAL FISA						421.639		421.639	0		

FISA NR. 8 - Chiosc

Nr. crt.	Simbol	Descrierea elementelor construite	Comentarii	Un.	Stare fizica	Cantitate	Cost unitar de realizare fara TVA (col. 6)	Costul net al construcției (col. 7 = 5 x 6)	Costul realizării (col. 8)	Costul net al lucrării executate (col. 9 = 7 x 8 / 100)	Costul net al serviciilor de asistență (col. 10 = 7 - 9)	Supra- mă (col. 11)	Reg.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
30	P/DRBB	X - Pardoseala industrială sau platforma parcare (cuprinde: pat de balast cilindric, beton greu de drumuri, transport)		mp	B	26	134,30	3.491,80	100,00	3.492	0	4	59
31	STRUCALEMN	Structura lemn parter, realizată în sistem Mitrak (cuprinde și: placarea cu placă OSB de 18 mm la exterior și 12 mm la interior și termoizolația de 15 cm grosime de vată minerală caserată și planseul sistem grinda cu zabrele cu conectori zincali executată în sistem MitTek)		mp Ad parter	B	26	557,31	14.490,06	100,00	14.490	0	3	110
32	SARPMITEK	Structura lemn mansarda cu șarpanta și lucarna, realizată în sistem MitTek		mp Ad parter	B	26	113,04	2.939,04	100,00	2.939	0	3	110
33	INVCA400	Învelițoare din carton asfaltat pe astereala, fixată pe șipci de lemn de rasinoase		mp Ad	B	26	59,79	1.554,54	100,00	1.555	0	3	52
34	ELINGRCL	Instalații electrice la casa din lemn		mp	B	26	163,47	4.250,22	100,00	4.250	0	1	53
		TOTAL FISA						26.726		26.726	0	0	



№. crt.	Simbol	Descrierea elementului structural	Componenta	Unit	Sarcina pe zăcă	Perimetru măsurat m	Costul unitar neto, inclusiv transport, la locul de montaj m ² (m ³)	Costul total material, la locul de montaj (m ²)	Costul total material, la locul de montaj (m ³)	Costul total material, la locul de montaj (m ²)	Costul total material, la locul de montaj (m ³)	Costul total material, la locul de montaj (m ²)	Costul total material, la locul de montaj (m ³)	Costul total material, la locul de montaj (m ²)	Costul total material, la locul de montaj (m ³)
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12		
35	P/DRBB	X - Pardoseala industrială sau platforma parcare (cuprinde: pat de balast cilindric, beton greu de drumuri, transport)		mp	B	26	134,30	3.491,80	100,00	3.492	0	4	59		
36	STRUCALEMN	Structura lemn parter, realizată în sistem MitTek (cuprinde st: placarea cu plăci OSB de 18 mm la exterior și 12 mm la interior și termoizolația de 15 cm grosime de vată minerală caserată și plansoul sistem grinda cu zăbrele cu conectori zincali executată în sistem MitTek)		mp Ad parter	B	26	557,31	14.490,06	100,00	14.490	0	3	110		
37	SARPMITEK	Structura lemn mansardă cu șarpanta și lucarna, realizată în sistem MitTek		mp Ad parter	B	26	113,04	2.939,04	100,00	2.939	0	3	110		
38	INVCA400	Învelitoare din carton asfaltat pe astereala, fixată pe șipci de lemn de rasinoase		mp Ad	B	26	59,79	1.554,54	100,00	1.555	0	3	52		
39	ELINGRCL	Instalații electrice la casa din lemn		mp	B	26	163,47	4.250,22	100,00	4.250	0	1	53		
		TOTAL FISA						26.726		26.726	0				

Nr. crt.	Simbol	Descrierea elementului constructiv	Compartiment	U.M.	Stare fizică	Cantitate	Cost unitar de preț indexat construcție, fără IVA (lei/m ³)	Costul total construcție (lei) fără IVA	Grad realizare (%)	Cost total fără TVA (lei) (fără IVA)	Costul total fără TVA excluziv (lei) fără IVA	Suma imp.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
40	FCV2	Fundație beton simplu cuzineti armati 0,50 x 1,20		Ac zona fara subzol	FB	38	590,55	22.440,90	100,00	22.441	0	1	11
41	8ZBCA30PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidane BCA 30 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei.		mpAd parter	FB	38	915,50	34.789,00	100,00	34.789	0	1	17
42	INV7Z	Invelitoare tabla zincata		mp acoperis	FB	38	338,60	12.866,80	100,00	12.867	0	2	150

43	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuilei tip strop)		mpAd	FB	38	1.596,51	60.667,38	100,00	60.667	0	1	35
44	ELNGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	FB	38	253,93	9.649,34	100,00	9.649	0	1	37
45	INCELFS	Instalatie de incalzire cu traseu teava Cu, corpuri statice din fonta de import sau bimetal de tip Siral		mpAd	FB	38	239,33	9.094,54	100,00	9.095	0	1	37
		TOTAL FISA						149.508		149.508	0		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilitaje. Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicator de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "Cl-CR C.rezidentiale"; 2 = "Cl-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "Cl-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL; 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL; 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C; 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu; 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2022-2023) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator



Fisa nr. 1

Calcul uzura fizica conform GEV 500, ANEXA 2

Tabel nr. 2	Grupa 1.1.3	stare fizica	B
Varsta cronologica (ani) = 45		Varsta cronologica ponderata (Vcp) (ani) =	45
Vechimea V1 din tabel (ani) = 40	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V1 este D1 (%) =		37
Varsta cronologica ponderata Vcp (ani) = 45	Deprecierea fizica normala Dfn = $D1 + (D2 - D1) / (V2 - V1) \times (Vcp - V1)$ (%) =		42.00
Vechimea V2 din tabel (ani) = 45	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V2 este D2 (%) =		42

Fisa nr. 2

Calcul uzura fizica conform GEV 500, ANEXA 2

Tabel nr. 18	Grupa 1.6.3.2	stare fizica	FB
Varsta cronologica (ani) = 15		Varsta cronologica ponderata (Vcp) (ani) =	15
Vechimea V1 din tabel (ani) = 10	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V1 este D1 (%) =		13
Varsta cronologica ponderata Vcp (ani) = 15	Deprecierea fizica normala Dfn = $D1 + (D2 - D1) / (V2 - V1) \times (Vcp - V1)$ (%) =		24.00
Vechimea V2 din tabel (ani) = 15	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V2 este D2 (%) =		24



Fisa nr. 3

Calcul uzura fizica conform GEV 500, ANEXA 2

Tabel nr. 19	Grupa 1.6.4.1	stare fizica	FB
Varsta cronologica (ani) = 15	Varsta cronologica ponderata (Vcp) (ani) =		15
Vechimea V1 din tabel (ani) = 10	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V1 este D1 (%) =		11
Varsta cronologica ponderata Vcp (ani) = 15	Deprecierea fizica normala Dfn = $D1 + (D2 - D1) / (V2 - V1) \times (Vcp - V1)$ (%) =		16.00
Vechimea V2 din tabel (ani) = 15	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V2 este D2 (%) =		16

Fisa nr. 4

Calcul uzura fizica conform GEV 500, ANEXA 2

Tabel nr. 16	Grupa 1.5.12.1	stare fizica	FB
Varsta cronologica (ani) = 15	Varsta cronologica ponderata (Vcp) (ani) =		15
Vechimea V1 din tabel (ani) = 10	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V1 este D1 (%) =		40
Varsta cronologica ponderata Vcp (ani) = 15	Deprecierea fizica normala Dfn = $D1 + (D2 - D1) / (V2 - V1) \times (Vcp - V1)$ (%) =		65.00
Vechimea V2 din tabel (ani) = 15	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V2 este D2 (%) =		65



Fisa nr. 5

Calcul uzura fizica conform GEV 500, ANEXA 2

Tabel nr. 20	Grupa 1.8.14	stare fizica	S
Varsta cronologica (ani) = 45		Varsta cronologica ponderata (Vcp) (ani) =	45
Vechimea V1 din tabel (ani) = 40		Deprecierea fizica normala pentru vechimea V1 este D1 (%) =	100
Varsta cronologica ponderata Vcp (ani) = 45		Deprecierea fizica normala Dfn = $D1 + (D2 - D1) / (V2 - V1) \times (Vcp - V1)$ (%) =	100.00
Vechimea V2 din tabel (ani) = 45		Deprecierea fizica normala pentru vechimea V2 este D2 (%) =	100

Fisa nr. 6

Calcul uzura fizica conform GEV 500, ANEXA 2

Tabel nr. 18	Grupa 1.6.2.3	stare fizica	FB
Varsta cronologica (ani) = 16		Varsta cronologica ponderata (Vcp) (ani) =	16
Vechimea V1 din tabel (ani) = 15		Deprecierea fizica normala pentru vechimea V1 este D1 (%) =	21
Varsta cronologica ponderata Vcp (ani) = 16		Deprecierea fizica normala Dfn = $D1 + (D2 - D1) / (V2 - V1) \times (Vcp - V1)$ (%) =	22.80
Vechimea V2 din tabel (ani) = 20		Deprecierea fizica normala pentru vechimea V2 este D2 (%) =	30



Fisa nr. 7

Calcul uzura fizica conform GEV 500, ANEXA 2

Tabel nr. 18	Grupa 1.6.2.2	stare fizica	FB
Varsta cronologica (ani) = 16		Varsta cronologica ponderata (Vcp) (ani) =	19
Vechimea V1 din tabel (ani) = 15	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V1 este D1 (%) =		30
Varsta cronologica ponderata Vcp (ani) = 19	Deprecierea fizica normala Dfn = $D1 + (D2 - D1) / (V2 - V1) \times (Vcp - V1)$ (%) =		38.00
Vechimea V2 din tabel (ani) = 20	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V2 este D2 (%) =		40

Fisa nr. 8

Calcul uzura fizica conform GEV 500, ANEXA 2

Tabel nr. 18	Grupa 1.6.2.2	stare fizica	FB
Varsta cronologica (ani) = 16		Varsta cronologica ponderata (Vcp) (ani) =	19
Vechimea V1 din tabel (ani) = 15	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V1 este D1 (%) =		30
Varsta cronologica ponderata Vcp (ani) = 19	Deprecierea fizica normala Dfn = $D1 + (D2 - D1) / (V2 - V1) \times (Vcp - V1)$ (%) =		38.00
Vechimea V2 din tabel (ani) = 20	Deprecierea fizica normala pentru vechimea V2 este D2 (%) =		40



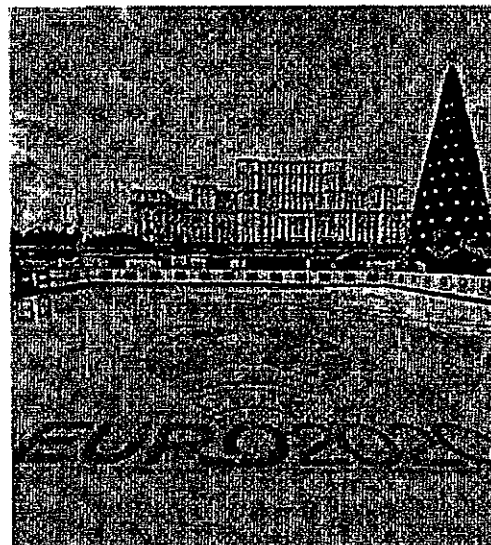
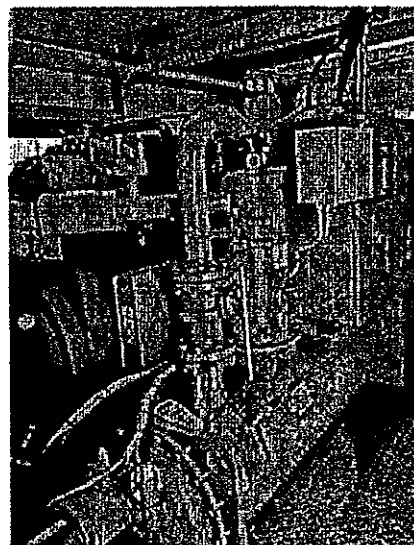
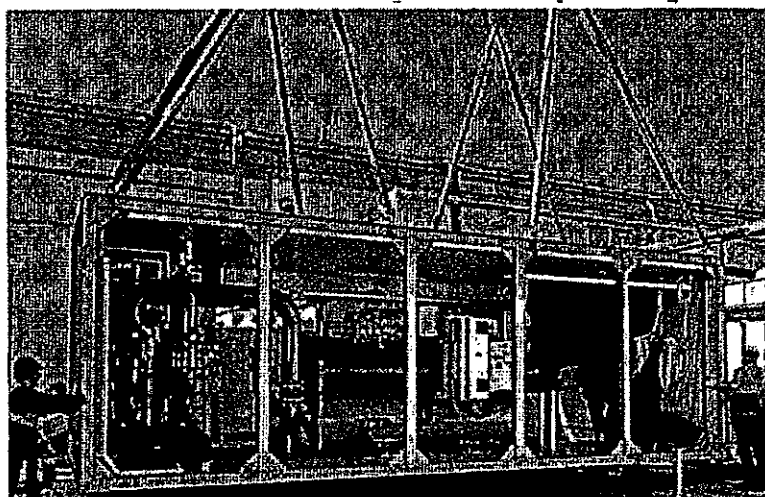
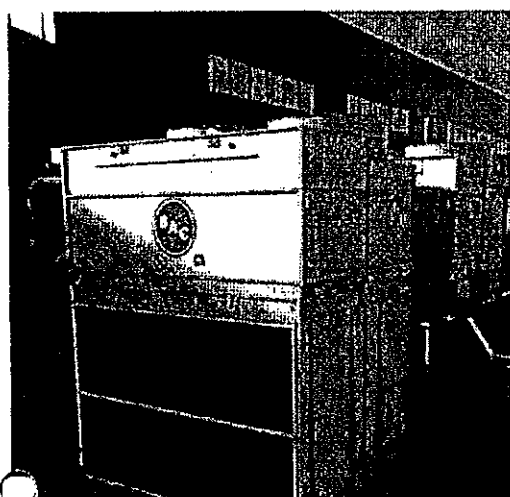
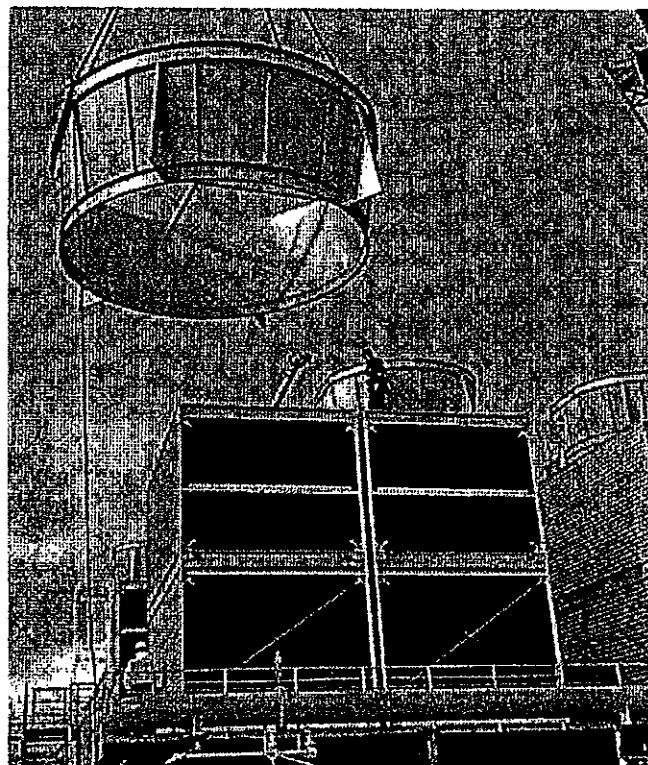
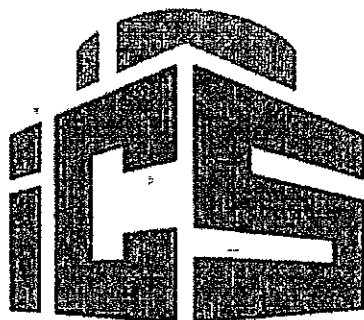
Fisa nr. 9

Calcul uzura fizica conform GEV 500, ANEXA 2				
Tabel nr. 18	Grupa 1.6.2.2		stare fizica	FB
Varsta cronologica (ani) = 16		Varsta cronologica ponderata (Vcp) (ani) = 19		
Vechimea V1 din tabel (ani) = 15		Deprecierea fizica normala pentru vechimea V1 este D1 (%) = 30		
Varsta cronologica ponderata Vcp (ani) = 19		Deprecierea fizica normala Dfn = $D1 + (D2 - D1) / (V2 - V1) \times (Vcp - V1)$ (%) = 38.00		
Vechimea V2 din tabel (ani) = 20		Deprecierea fizica normala pentru vechimea V2 este D2 (%) = 40		

Fisa nr. 10

Calcul uzura fizica conform GEV 500, ANEXA 2				
Tabel nr. 12	Grupa 1.5.2.1		stare fizica	FB
Varsta cronologica (ani) = 16		Varsta cronologica ponderata (Vcp) (ani) = 16		
Vechimea V1 din tabel (ani) = 15		Deprecierea fizica normala pentru vechimea V1 este D1 (%) = 21		
Varsta cronologica ponderata Vcp (ani) = 16		Deprecierea fizica normala Dfn = $D1 + (D2 - D1) / (V2 - V1) \times (Vcp - V1)$ (%) = 22.20		
Vechimea V2 din tabel (ani) = 20		Deprecierea fizica normala pentru vechimea V2 este D2 (%) = 27		





DESPRE NOI **Tradiție și inovație susținute de stabilitate financiară și valori puternice**

ICS este rezultatul a peste 40 de ani de experiență în proiectarea și execuția instalațiilor de răcire, filtrare și tratare a apei.

Folosim cele mai eficiente tehnologii existente pentru a reduce costurile de operare cu până la 70% și perioadele de down-time la zero.

Strategia pro-activă și investițiile permanente în instruirea personalului și în dotări tehnice ne permit să lucrăm la cele mai ridicate standarde certificate.

CE FACEM? **Oferim soluții potrivite, livrate la timp, pentru a-ți asigura succesul pe termen lung**



Consultanță tehnică pentru
cel mai redus TCO



Modernizarea instalațiilor
și echipamentelor existente



Automatizări, monitorizare
și control de la distanță



Service și mentenanță



Proiectare de specialitate

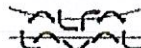


Montaj hidraulic și electric

PRODUCATORI **Distribuție și Service center pentru producători consacrați** PARTENERI



BALTIMORE
AIRCOIL COMPANY





Data: 09.10.2023

Ref: Oferta PATINOAR AGREEMENT 1.800m2

Stimati Domni si Stimate Doamne,

Va prezentam mai jos oferta noastra pentru inchirierea unui patinoar mobil avand o suprafata de 1.800 m2 (60 m x 30 m).

Descrierea companiei

Compania noastră, ICS - International Cooling Systems este lider in Romania in realizarea instalațiilor de răcire si a patinoarelor.

Implementam tehnologii de ultima generație pentru realizarea patinoarelor mobile si permanente, a patinoarelor de inchiriat si a patinoarelor olimpice.

Noi proiectam, furnizam si montam in fiecare an cele mai multe patinoare de inchiriat din Romania !
Avem stoc permanent de piste de gheata, chillere (agregate de racire), mantinele rustice sau de hockey, patine de inchiriat, echipamente pentru mentinerea ghetii.

De la targuri de Craciun, la patinoare olimpice si patinoare pentru filmari si spectacole, ICS este partenerul ideal pentru proiectul dumneavoastra !

Promisiunea noastră



Instalare rapida, gheata in 2 zile !



Gheata perfecta chiar si la temperaturi exterioare ridicate



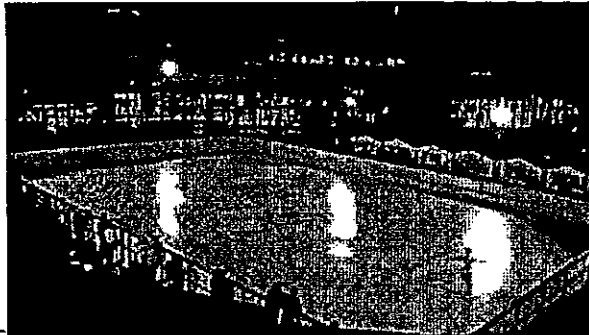
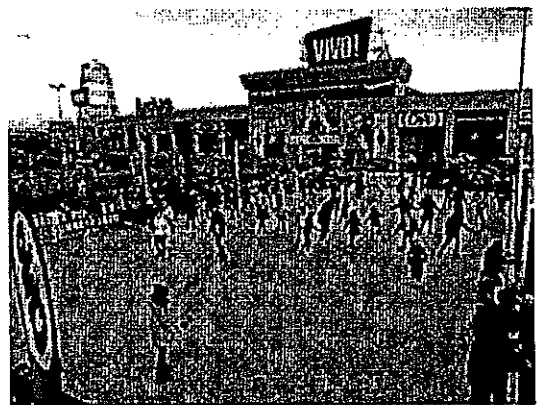
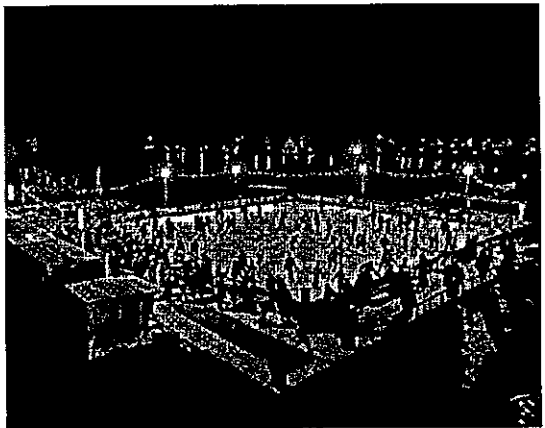
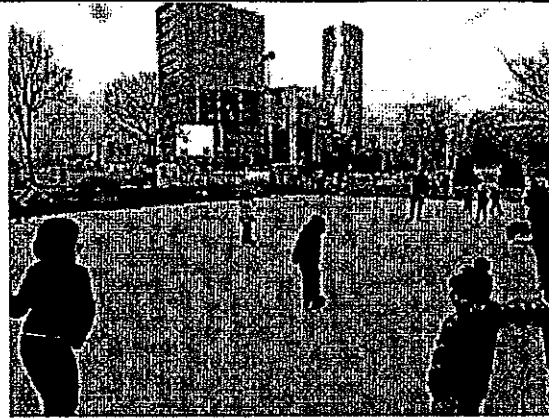
Service permanent 24 / 7

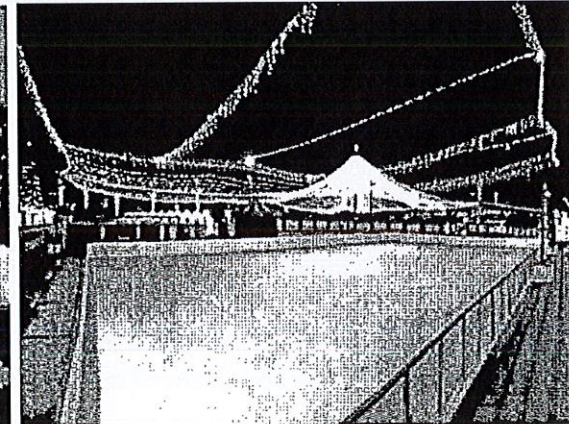
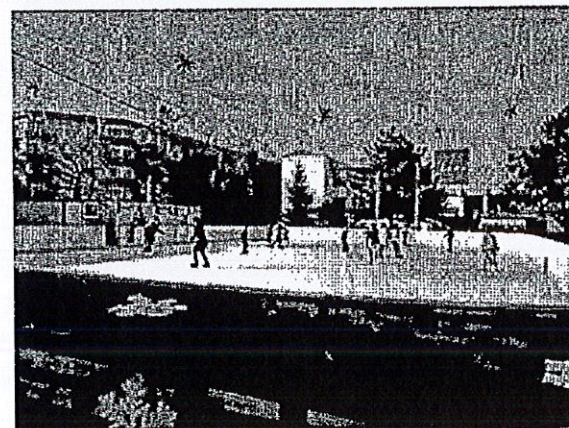
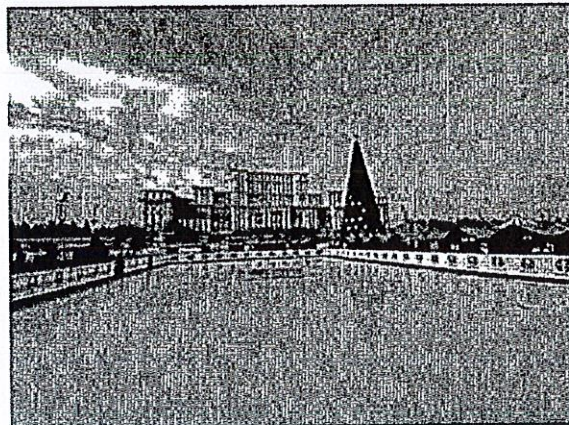
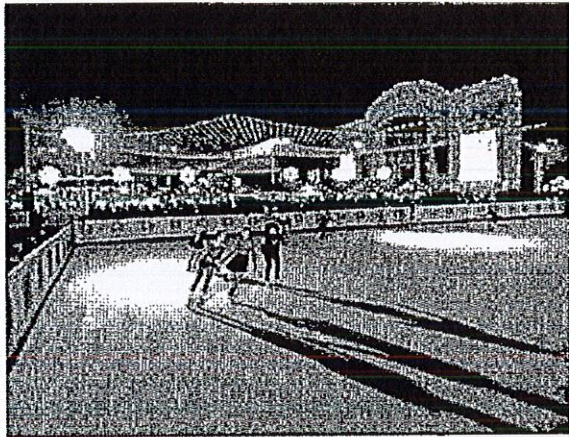


Echipamente performante si consum redus de energie electrica

Patinoare de referință

- Patinoar Centru de agreement Parc Pantellimon – proiect in implementare
- Patinoar Miercurea Ciuc - patinoar olimpic acoperit
- Patinoar Buzau – patinoar olimpic partial acoperit
- Patinoar Suceava- patinoar olimpic descoperit, Contractor general Frigotehnica
- Patinoar Bralla – patinoar acoperit, Contractor general Frigotehnica
- Patinoar Drumu Taberei - patinoar olimpic descoperit
- Mall Promenada-Bucuresti
- Constanta – Patinoar Aqua Magic
- Opera Comica Bucuresti
- Piata Constitutiei Bucuresti
- Constanta – Mall Vivo
- Patinoar Primaria Brasov
- Patinoar Primaria Alud
- Patinoar Primaria Sebes
- Patinoar Primaria Buftea
- Patinoar Primaria Calarasi
- Patinoar Primaria Pucioasa
- Patinoar Primaria Ramnicu Valcea
- Patinoar Primaria Domnesti
- Patinoar de agreement Ansamblu hotelier Caro
- Patinoar Antena 1- Dancing on Ice
- Patinoar Ghimbav
- Patinoar Tunari







Descriere patinoar

- Suprafata : 1.800 m² (60m x 30m)
- Tipul patinoarului: permanent

OFERTA COMERCIALA NR. 231009.2.TN

Nr. crt.	Denumire produse si servicii
1	Agregat de racire cu condensator racit cu aer <u>Specificatii tehnice:</u> • Capacitate.....394 kw • Tip compresoare.....surub • Agent de racire.....R134A • Agent racit.....40%EG • Debit.....122 m³/h • Temperatura de intrare evaporator.....-7 °C • Temperatura de iesire evaporator.....-10 °C • Temperatura exterioara.....15 °C • Alimentare cu energie electrica.....400/III/50 Hz • Putere maxima motor.....280 kW • Intensitate curent maxlm.....465 A Agregatul este comandat de un tablou electric prevazut cu un microprocesor care gestioneaza functionarea echipamentului. Optiuni incluse in pret: • Kit de functionare pentru temperaturi scazute • Valva electronica de expansiune • Flow-switch
2	Pompa de circulatie pentru pista Model: pompa dublu-corp. Montaj vertical cu o pompa in functiune si una de rezerva • Agent circulant.....40%EG • Temperatura.....-10 °C • Debit.....125 m³/h • Putere electrica instalata.....2x15 kW • Tensiune alimentare.....380/III/50 Hz
3	Pompa umplere circuit • Agent circulant.....40%EG • Temperatura.....-10 °C • Debit.....5 m³/h • Putere electrica instalata.....0,75 kW • Tensiune alimentare.....380/III/50 Hz
4	Tablou electric de actionare si automatizare a pompelor de circulatie Tabloul realizeaza actionarea si protectia motoarelor electrice ale pompelor de circulatie. Este prevazut cu contoare orare pentru orele de functionare ale pompelor in scopul rotirii intre ele pentru egalizarea numarului de ore de functionare, deci obtinerea unei uzuri uniforme.



5	Armături Sunt incluse armaturile necesare conectării echipamentelor: • Ventile pe aspiratie și refulare pompa • Filtru de reținere impurități • Robineti de aerisire și golire
6	Vas de expansiune
Pret total echipamente: 164.160.EUR + TVA	
Pret pista gheata cu tevi din PE avand suprafata de 60 x30 (1800 mp), inclusiv montajul acesteia: 224.245.EUR	
Montaj echipamente frigorifice (chiller, pompe, vane etc) inclusiv agent frigorific: 69.630.EUR	
Pret total patinoar: 458.035.EUR	

Nota:
Preturile oferite nu includ realizarea suprafetei de beton.

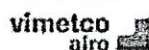
Termeni si conditii	
Oferta NU include	→ TVA → Alte materiale, lucrări sau servicii ce nu fac obiectul prezentei oferte
Valabilitate oferta	30 zile
Garantii	12 luni de la data punerii in functiune, dar nu mai mult de 18 luni de la livrare
Conditii de livrare	DDP Romania
Termen livrare	20 saptamani de la plata avansului
Conditii de plata	Se vor stabili contractual



COOLING TECHNOLOGIES
DESIGNED & DELIVERED

MENTIUNI

ICS este contractor agreat de OMV Petrom, Pepsi, Holcim, Saint-Gobain, Pirelli, Michelin, Continental Tyres, Continental Automotive, Grupul Alro, Philip Morris, Antibiotice, Aramis Group, BA Glass - Stirom și alții.



Având convingerea că există toate premisele pentru dezvoltarea unei colaborări, rămânem la dispoziție pentru informații suplimentare și așteptăm cu interes feedback-ul dumneavoastră.

Cu deosebită stimă,

Nume: Matei Raluca

Funcție: Sales Engineer



ChillBox



**Turnuri de răcire și
condensatoare BAC**



**Răcitoare adiabace
și dry-coolere**



**Echipamente
stocare gheață**



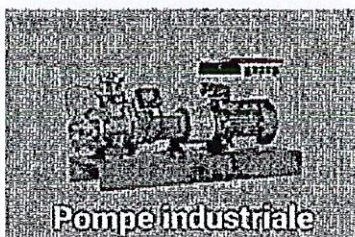
**Chillere și pompe
de căldură**



**CTA-uri și
rooftop-uri**



**Filtrarea și
tratarea apei**



Pompe industriale



Ventilatoare



Automatizări



**Retrofit și
modernizări turnuri**



Patinoare



670+

**Turnuri de răcire
și chillere livrate**



325+

**Proiecte la cheie
implementate**



40+

Ani de experienta

International Cooling Systems

Str. Aristide Pascal nr. 29/31, Bucuresti, 031443

Tel.: +40 318 034 886 / +40 213 200 898

Email: office@cooling.ro

Website: www.cooling.ro

Nr. 1/2018



ANUL XL

ASOCIAȚIA INGINERILOR DE INSTALAȚII DIN ROMÂNIA

REVISTA DE INSTALAȚII

sanitare, încălzire, ventilare, climatizare, frig, electrice, gaze



Partener
Exclusiv și
Integrator



LISSCOM

NE EȘTI ÎN ORICE ACTIVITATE
www.lisscom.ro

ROMÂNIA Brașov 500053 - Șos. Cristianului 11 • Tel/Fax +40 268 549 274 • Mobil +40 722 665 244 • office@lisscom.ro

100
90
80
70
60
50
40
30
20
10

100% Eficienta Energetica

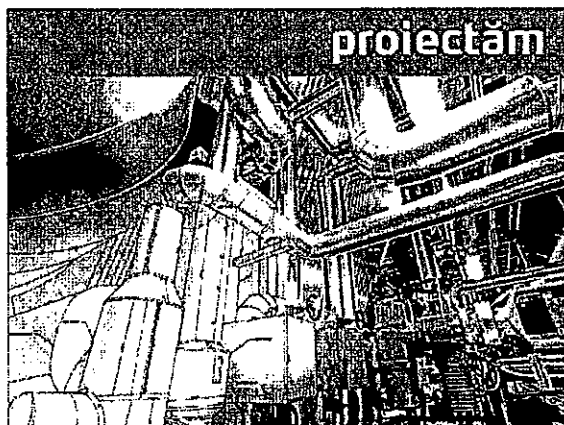


Managementul Energetic de la distanta
al instalatiilor cu aplicatia software
WEBENCON certificata ISO 50001





Proiectăm, producem și
implementăm sisteme
de instalații ca la carte™



proiectăm

producem soluții complete pentru instalații de ventilație și climatizare

VentClima Rectangular - sistem complet de
tubulatură și fittinguri cu secțiune rectangulară

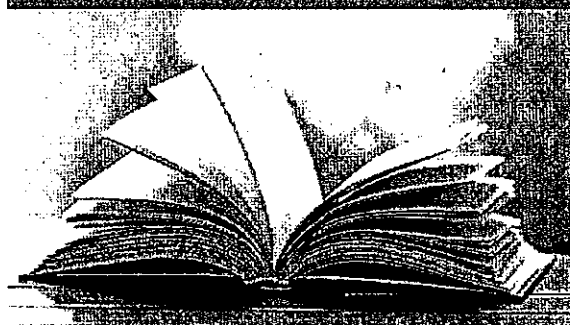
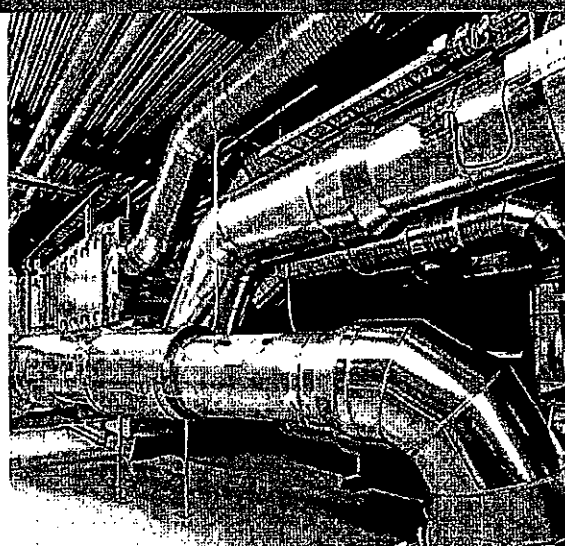
VentClima Circular - sistem complet de
tubulatură și fittinguri cu secțiune circulară,
cu garnitură de etanșare

ThermClima - sistem complet de coșuri și
canale de fum din inox

IzomClima - sistem complet de protecție mecanică
a izolației

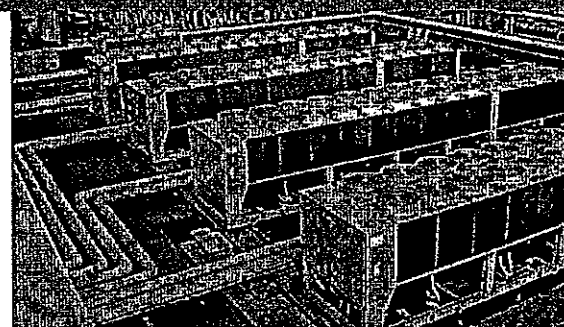
Accesorii VentClima - clapete de reglaj,
atenuatoare de zgomot, racorduri elastice,
cutii de plenum, grile de exterior

**Tablouri electrice de forță și automatizare,
sisteme BMS**



Ca la carte™

CLIMA THERM CENTER S.R.L.
Șos. Păcurări Nr. 139, Iași, România
+40.232.272.700



implementăm

Studiem ce spune cartea;
perfectionăm prin practică;
inovăm și rescriem conținutul
cartea instalațiilor

ASOCIAȚIA INGINERILOR DE INSTALAȚII DIN ROMÂNIA
REVISTA DE INSTALAȚII
 sanitare, încălzire, ventilație, condiționare, ing. electric, gaze

**ASOCIAȚIA INGINERILOR DE
 INSTALAȚII DIN ROMÂNIA - AIIR**

FACULTATEA DE INGINERIE A
 INSTALAȚIILOR
 Bd. Pache Protopopescu nr. 66
 sector 2, București, România
 tel.: 0722 35 12 95
 email: liviudumitrescu@gmail.com

I.S.S.N. 2457 - 7456
 I.S.S.N. - L 2457 - 7456

**EDITOR:
 MATRIX ROM**

**MATRIX ROM
 BUCUREȘTI**

C.P. 16 - 162
 062510 - BUCUREȘTI
 tel.: 0214 113 617,
 fax: 0214 114 280

REDACTOR ȘEF:
 Președinte de onoare AIIR
 Acad. prof. onor. dr. ing. d.h.c.
 LIVIU DUMITRESCU

REDACTOR ȘEF ADJUNCT:
 ing. CEZAR RIZZOLI

RECENZORI ȘTIINȚIFICI:
 Prof.dr.ing. ADRIAN RETEZAN
 Prof.dr.ing. GHEORGHE BADEA
 Prof.dr.ing. MIHAILILINA
 Prof.dr.ing. THEODOR MATEESCU

DIRECTOR DE MARKETING
 MIHAI MATEESCU

TEHNOREDACTARE COMPUTERIZATĂ
 CRISTINA CHIVĂRAN

GRAFICĂ COMPUTERIZATĂ
 MIHAI CHIVĂRAN

CUPRINS

EVENTIMENT

- 5 Conferința tehnico-științifică „INSTALAȚII PENTRU
 CONSTRUCȚII ȘI ECONOMIA DE ENERGIE”

NECROLOG

- 11 OMAGIU adus Prof. Univ. Em. Dr. Ing. CORNEL BIANCHI

SANITARE

- 13 Prezența apei în clădiri

MĂSURARE ȘI TESTARE

- 16 Măsurarea cu precizie înaltă a debitelor de aer cu
 echipamente profesionale

ÎNCĂLZIRE

- 18 Monitorizarea higro-termică în Biblioteca
 Gheorghe Asachi și efectele acesteia în conservarea
 patrimoniului

EFICIENȚA ENERGETICĂ

- 20 ENERGY REFURBISHMENT OF BUILDING ENVELOP
 USING DYNAMIC SIMULATION
 23 Sisteme de Management Energetic al Instalațiilor din clădiri

REGLEMENTĂRI

- 35 Directiva privind proiectarea ecologică PrE – perspective

ECHIPAMENTE

- 34 Utilizarea centralelor termice individuale – soluție
 sustenabilă pentru mediul urban/rural

RĂCIRE

- 37 Soluții de eficientizare a instalației frigorifice pentru
 realizarea patinoarelor artificiale



mce

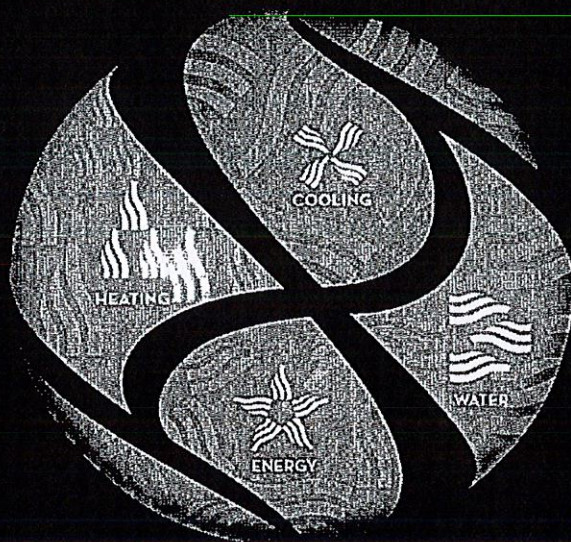


®

rbadesign

mostra convegno
expocomfort

THE ESSENCE OF COMFORT



20
18

41[^] MOSTRA CONVEGNO EXPOCOMFORT
fieramilano 13-16 MARZO/MARCH 2018

organizzato da / organised by

 Reed Exhibitions

www.mcexpocomfort.it

in concomitanza con
alongside with

BIE BIOMASS
INNOVATION
EXPO
www.bie-expo.it

in collaborazione con
in cooperation with

FIERA MILANO

 **CAI**
ALCARR
Associazione Nazionale Calore Radiante

 **ANGAISA**
Associazione Nazionale Gas

 **ANIMA** | 

SSISTAL

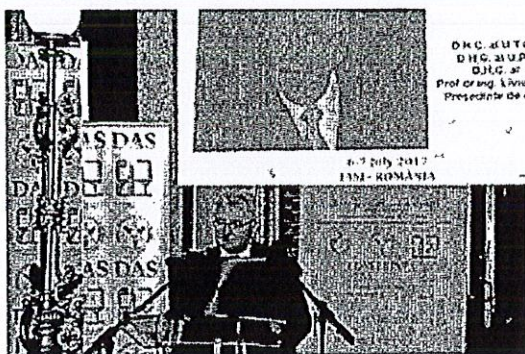
EVENTIMENT

Conferința tehnico-științifică „INSTALAȚII PENTRU CONSTRUCȚII ȘI ECONOMIA DE ENERGIE”

Ediția a XXVII-a, 6-7 iulie 2017, Iași

Conf. dr. ing. Victoria COTOROBAI, Vicepreședinte Fil. AIIR Moldova Iași

In perioada 6-7 iulie 2017 s-a desfășurat în Iași, sub patronajul Asociației Inginerilor de Instalații din România – Filiala Moldova, a Universității Tehnice „Gheorghe Asachi” din Iași (Facultatea de Construcții și Instalații, Departamentul de Ingineria Instalațiilor) și a companiei ieșene de construcții și instalații DAS Iași, cea de-a XXVII-a ediție a Conferinței tehnico-științifice cu participare internațională cu tema: „Instalații pentru Construcții și Economia de Energie”.



Președinte al Filialei AIIR Banat, Timișoara; dl. conf. dr. ing. Cătălin LUNGU, vicepreședinte al AIIR și președintele filialei AIIR Valahia, dl. dr. ing. Ioan AȘCHILEAN, vicepreședinte al Filialei AIIR Transilvania Cluj Napoca și al Asociației Române a Antreprenorilor de Construcții (ARACO), dl. prof. dr. ing. Stan FOTA, președinte Filialei AIIR Transilvania Brașov, dl. prof. dr. ing. Ion ȚULEANU, președintele Asociației inginerilor de instalații din Republica MOLDOVA, Prof. PhD. Stefano CORGNATI, președintele Asociației Europene de Încălzire, Ventilație și Aer condiționat – REHVA și Președinte al Comitetului pentru Premii al Departamentului de Energie de la Politehnica din Torino, prof. univ. dr. ing. Nicolae ȚĂRANU, fost decan al Facultății de Construcții și Instalații din Iași și, nu în ultimul rând, dl. ing. Gheorghe AVRAM, directorul Companiei de Construcții și Instalații DAS Iași.

Deschiderea oficială a lucrărilor conferinței a fost făcută de către domnul conf. dr. ing. Vasilică CIOCAN, președintele Filialei Moldova a Asociației Inginerilor de Instalații din România și decan al Facultății de Construcții și Instalații din Iași, care a urat bun venit participanților și succes în desfășurarea lucrărilor manifestării și care a prezentat cuvintele de salut și succes lucrărilor conferinței din partea:

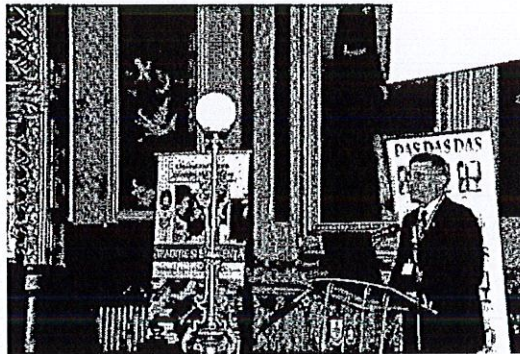
Prof. onor dr. ing. d.h.c. Liviu DUMITRESCU, Președinte de Onoare AIIR,

Prof. dr. ing. Theodor MATEESCU, Președinte de Onoare al Filialei AIIR Moldova Iași și

Prof. dr. ing. Gheorghe BADEA, Președinte de Onoare al Filialei AIIR Transilvania Cluj Napoca.

Ediția din acest an a Conferinței a fost consacrată unor probleme care să puncteze specificitățile acțiunilor de „Modernizarea și eficientizarea instalațiilor pentru clădirile de patrimoniu” și este o continuare a ediției din 2014 care a avut ca tematică „Concepția și modernizarea instalațiilor funcționale din clădirile de cult și de patrimoniu”.

Domnul conf. dr. ing. Vasilică CIOCAN, a dat cuvântul invitaților de onoare: dna. prof. dr. ing. Irina LUNGU, prorector al Universității Tehnice „Ghe. Asachi” din Iași; dl. ing. Mihai CHIRICA, primarul Iașului; dl. prof. dr. ing. Sorin BURCHIU, Președinte AIIR; dl. ing. Ioniță DOBOȘI,



Membrii prezidiului au adresat salutul lor participanților la manifestare. În cuvântul lor, vorbitorii și-au exprimat considerațiile personale referitoare la manifestare și au subliniat necesitatea unor asemenea manifestări pentru menținerea coeziunii între educație - activitatea profesională - execuție și cercetarea în domeniu, precum și importanța deosebită a tematicii conferinței în această perioadă marcată de schimbări majore în domeniul

EVENTIMENT

performanțelor (energetice și ecologice) ale clădirilor în general și ale clădirilor de cult și patrimoniu în special, care trebuie să asigure transmiterea moștenirilor, nealterate, în cele mai bune condiții, să se poată adresa omului de azi, cu nevoile lui și care să devină etalon în ceea ce privește integrarea armonioasă a noului, fără afectarea, deteriorarea, compromiterea moștenirilor.

Agenda ediției a propus spre dezbateri, în cadrul lucrărilor manifestării sau numai aducând în atenția participanților, prin lucrările publicate în volumul manifestării și alte subiecte din domeniul instalațiilor pentru construcții, referitoare la:

- reglementări de proiectare, soluții, materiale, echipamente, tehnologii și metode specifice pentru conceperea și realizarea de clădiri cu eficiență energetică și ecologică ridicată, care să poată răspunde multiplelor exigențe ale utilizatorilor și să se poată adapta eficient la modificările condițiilor de funcționare;



- metode și instrumente de simulare și analiză a comportamentului clădirilor și sistemelor de instalații aferente;
- sistemele de valorificare (generare și utilizare) a energiei din resurse regenerabile și recuperabile;
- preocupările pentru formarea specialiștilor în domeniu.

Lucrările conferinței au continuat cu prezentarea în plen a unor comunicări, cu subiecte de interes pe tema conferinței și pentru domeniul instalațiilor pentru construcții și anume:

- Analiza microclimatului interior din Aula Universității Tehnice „Gheorghe Asachi” din Iași, în care s-au prezentat câteva aspecte de interes referitoare la climatul interior din această spațiu patrimonial, susținută de Conf. univ. dr. ing. Marina VERDEȘ, Conf. univ. dr. ing. Vasilică CIOCAN și drd. Emilian ȚURCANU, de la Universitatea Tehnică „Gheorghe Asachi” din Iași;

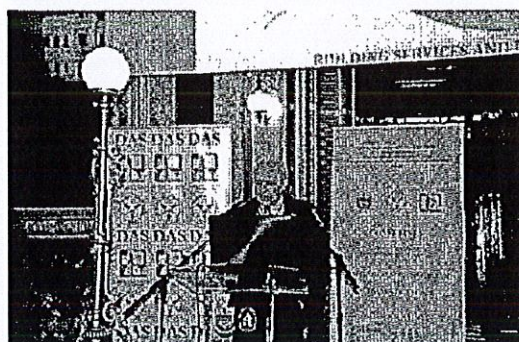
- Monitorizarea parametrilor climatici în clădirile de patrimoniu, referitoare la instrumente adecvate acestui scop, prezentată de dl. ing. Horațiu BAȘA, de la TESTO ROMÂNIA;

- Farmecul de altădată și funcționalitatea instalațiilor pentru clădirile monument istoric, prezentată de Dr. Aurica ICHIM de la Muzeul UNIRII din Iași și Conf. univ.

dr. ing. Cătălin George POPOVICI de la Universitatea Tehnică „Gheorghe Asachi” din Iași;

- Soluții moderne pentru climatizarea clădirilor istorice, comunicare prezentată de către Ing. Călin CĂLIMĂNEANU, în care s-au prezentat soluțiile promovate de compania DAIKIN;

- Energy efficiency in historic building, comunicare de sinteză a aspectelor legate de eficiența energetică din clădirile de patrimoniu, cu exemplificare pe diferite studii de caz și analiza reglementărilor în domeniu, Prof. ing. Livio MAZZARELLA, Politehnica din Milano- Departamentul de energie, Reprezentant AiCARR – REHVA;

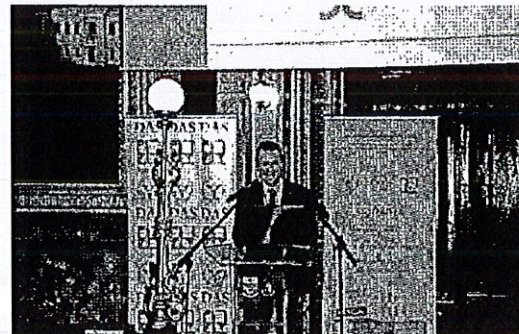


Două comunicări referitoare la soluții de instalații adecvate clădirilor eficiente energetic, respectiv:

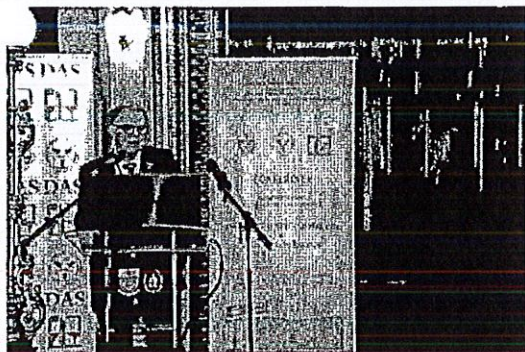
- Noua generație de tavane false cu sistem integrat de încălzire și răcire, comunicare făcută de reprezentantul companiei BAUSTOFF&METALL, domnul Ioșef SZAPPANYOS;

- Soluții pentru încălzire și răcire radiantă, prezentată de domnul Ionuț COBUZ, reprezentantul, UPONOR.

- O comunicare de analiză referitoare la impactul comportamentului ocupanților asupra aspectelor de evaluare a performanțelor energetice ale clădirilor, respectiv, „Occupant behavior and its effect on building energy consumption”, prezentată de Prof. PhD. Stefano CORGNATI, președintele Asociației Europene de Încălzire, Ventilație și Aer condiționat – REHVA și Președinte al Comitetului pentru Premii al Departamentului de Energie de la Politehnica din Torino;



Eveniment



• O comunicare informativă, sintetică, asupra stadiului de implementare a standardelor CEN și ISO referitoare la performanța energetică a clădirilor – "Overview and implementation of the set of CEN and ISO EPB standards", expusă de către Jaap HOGELING, Manager international standards at ISSO, Chair CENTC 371 Program Committee on EPBD, Member ISO/TC 163/WG 4: Joint Working Group (JWG) between ISO/TC 163 and ISO/TC 205: Energy performance of buildings using holistic approach;

• O comunicare referitoare la realizările Facultății de Construcții și Instalații din Iași, în domeniul materialelor și tehnologiilor ecoinovative, prezentată de către fostul decan al Facultății de Construcții și Instalații din Iași, prof. univ. dr. ing. Nicolae ȚĂRANU, membru al echipei proiectului European EFECON cu tema "Ecoinovarea – o cale către producție și consum sustenabil", în care s-au prezentat realizări mai vechi și foarte recente în domeniu, subliniindu-se astfel continuitatea preocupărilor specialiștilor de la facultate în domeniu și integrarea acestora în problemele și colectivele de cercetare în domeniu, la nivel european și mondial.

În pauza dintre lucrările conferinței au avut loc întâlniri de lucru ale reprezentanților REHVA, AIIR și AIIR Moldova.

Înainte de prezentarea lucrărilor din a doua zi a conferinței se face o prezentare a Iașului.

Iașul, perena capitală culturală a Moldovei, o posibilă viitoare capitală culturală Europeană, în care vechiul, istoria și tradiția, deopotrivă și împreună, hrănesc și dau sens dezvoltării urbei, și-a întâmpinat și în acest an oaspeții, într-o atmosferă specifică, romantică, spirituală, tinerească și plină de efervescență, atmosferă întreținută de parfumul teilor, zecile de mii de studenți care își desăvârșesc studiile, numeroasele locașuri de cult și cultură, vechi și noi, din oraș și zonă și amplul proces de renovare/ cosmetizare urbană, care dimpreună creează acel context propice interacționării active a tuturor acțiunilor menite să identifice stadiul actual și preocupările tuturor categoriilor de specialiști de instalații, să marcheze problemele stringente, actuale și

de viitor ale domeniului, în aceste timpuri caracterizate de oportunități, crize, dificultăți.

Contextul în care s-a desfășurat conferința ieșeană din acest a fost unul cu totul și cu totul specific, pe multiple planuri.

• Pe plan istoric. Iașul comemorează în această perioadă o sută de ani de la momentul în care conjunctura politică națională a adus în prim planul vieții administrative Iașul, care pentru scurt timp (1916-1918) a devenit capitala țării, e drept că doar "o capitală de război". Se impune deci o absolut necesară meditație asupra istoriei locurilor, cauzelor care au determinat efervescențe în evoluția acestei minunate urbe și, respectiv, o succintă comemorare a acestora.

• Pe plan cultural. Iașul este depozitarul unui patrimoniu cultural impresionant: clădiri, obiecte, ș.a., o impresionantă și valoroasă moștenire, la care noi ieșenii trebuie să medităm în mod continuu și să veghem asupra transmiterii acesteia, pe cât posibil, nealterate urmașilor, acțiune în care specialiștii în instalații joacă un rol major.

• Pe plan profesional. În plină perioadă de implementare a clădirilor NZBE în spațiul european, s-a constituit, la 8 mai 2017, la Bonn, Platforma Globală 100% energie regenerabilă și simultan, în același oraș Organizația Națiunilor Unite susține un simpozion în care atrage atenția tuturor instituțiilor și specialiștilor cu responsabilități în managementul circuitului apei în natură asupra necesității reducerii concentrației de CO₂ din atmosferă la limitele de echilibru ecologic în cel mai scurt timp posibil (câțiva ani) pentru evitarea unor schimbări climatice majore.

Lucrările s-au desfășurat în două locații speciale ale Iașului și anume:

• în frumoasa și impunătoare Aulă Gheorghe Asachi a Universității Tehnice din Iași, unde, în perioada refugului se întâlnea Senatul Țării și,



Întâlnirea de lucru între reprezentanții REHVA, AIIR Moldova și AIIR pentru discutarea statutului AIIR Moldova în REHVA.

• EVENIMENT •



Biblioteca Universității Tehnice Gheorghe Asachi Iași

• În ansamblul Hotelier Unirea, amplasat în Piața Unirii, loc încărcat de istorie, unde (la etajul 13), la răsărit, ziua, în amurg și noaptea se deschide o minunată panoramă ce permite observarea unor obiective și locații cu puternice rezonanțe istorice, mai vechi sau mai noi:

a) Piața Unirii: aici s-a manifestat pentru prima dată bucuria Unirii Principatelor, în 1958;

b) complexul hotelier Traian, construit de renumitul inginer francez Alexandre Gustave Eiffel;

c) clădirea în care și-a avut reședința două personalități politice marcante ale istoriei naționale: domnitorul Alexandru Ioan Cuza și Regele Ferdinand care, pe lângă locuință, și-a stabilit aici și cartierul general în perioada de refugiu; astăzi în clădire este amenajat Muzeul Unirii, un obiectiv patrimonial important al Iașului;

d) actuala clădire a Palatului Copiilor, fosta reședință a Reginei Maria;

e) clădirea restaurantului Select, unde a funcționat, în perioada refugiei, Ministerul de Finanțe;

f) Colegiul Național Mihail SADOVEANU, unde a funcționat pe perioada refugiei Crucea Roșie;

g) Biblioteca Mihai Eminescu; Teatrul Național, o bijuterie arhitectonică, operă a arhitecților vienezi Fellner și Helmer, edificat la 2 decembrie 1896, care, în timpul refugiei, a fost sediul Parlamentului și care și-a recăpătat farmecul dintru începuturi printr-o recentă renovare.

Cea de-a doua zi a manifestării a adus în dezbatere, în cadrul a două secțiuni de dezbateri, alte subiecte de interes tematic, cu adresabilitate specifică preocupărilor din domeniul instalațiilor pentru construcții și economiei de energie, precum și punctării unor aspecte culturale specifice Iașului. S-au prezentat:

• Sistemul profesional de inginerie în Europa, comunicare prezentată de către dl. prof. univ. dr. ing. Sorin BURCHIU, Președinte AIIR, decan al Facultății de Instalații din București.

• O restaurare dificilă – Hotel Europa, Eforie, de la 2 stele la 4 stele, comunicare în care, dl. dr. ing. Ștefan STĂNESCU, vicepreședinte AIIR și manager AIR CONTROL SYSTEMS, a împărtășit din experiența personală, aspecte de interes în problemele de restaurare & modernizare din domeniul hotelier.

• Sisteme termoizolante pentru fațade permeabile la vapori, prezentată de către dl. arh. Adrian ALBULEȚ, de la BAUMIT ROMÂNIA COM S.R.L.

• Analiza energetică privind conformarea arhitectural-structurală a clădirilor și eficiența instalațiilor aferente, susținută de către dl. prof. univ. dr. ing. Florin IORDACHE și drd. Eugen MANDRIC de la Universitatea Tehnică de Construcții București

• Aplicații ale resurselor regenerabile ale energiei în clădirile rezidențiale, comunicare prezentată de către dl. prof. univ. dr. ing. Ioan ȘTEFANESCU și Drd. Simona Maria ROBOACA de la Institutul Național de Cercetare-Dezvoltare pentru Tehnologii Criogenice și Izotopice - ICSI Rm. Vâlcea, în care s-au prezentat unele realizări în domeniu ale colectivului de la ICSI Rm. Vâlcea.

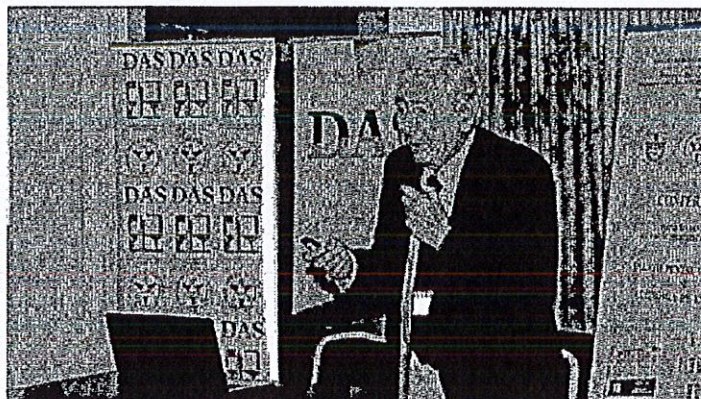
• Instalații sustenabile, o foarte interesantă comunicare asupra principiilor sustenabilității cu accent pe aplicarea acestora în domeniul instalațiilor, comunicare prezentată de către dl. prof. univ. dr. ing. Adrian RETEZAN, Președinte de onoare al Asociației Inginerilor de Instalații din România - Filiala Banat, dl. dr. ing. Ioan Silviu DOBOȘI, Vicepreședinte al Asociației Inginerilor de Instalații din România și Președinte al Asociației Inginerilor de Instalații din România Filiala Banat Timișoara și drd. ing. Cătălin BOJAN, Facultatea de Construcții și Instalații, Timișoara.

• De la Prometeu antic la Prometeu modern, comunicare de sinteză în domeniul energetic pregătită de către un grup de specialiști-experimentați în domeniul energetic dl. prof. univ. dr. ing. Gabriel IVAN (care a și susținut lucrarea) de la Universitatea Tehnică de Construcții București, prof. univ. dr. ing. Gheorghe BADEA de la Facultatea de Instalații Cluj-Napoca, prof. univ. dr. ing. Ioan ȘTEFĂNESCU, dr. ing. Ioan MATEESCU, Ing. Ovidiu MATEESCU, Maria Alexandra IVAN, Universitatea Tehnică de Construcții București.

• Determinarea permeabilității la aer a clădirilor, comunicare menită să atragă atenția asupra necesității tratării profesionale a problemelor de permeabilitate la aer a clădirilor, în contextul promovării clădirilor NZBE. Comunicarea a fost susținută de către dl. prof. univ. dr. ing. Vlad IORDACHE, Universitatea Tehnică de Construcții București



EVENTIMENT



• Grupuri de pompare pentru sprinklere conform EN 12845, comunicare susținută de către reprezentantul firmei WILLO, dl. ing. Daniel TÂRZIU, în care s-au punctat aspecte cunoscute și mai puțin cunoscute din domeniu.

• O comunicare referitoare la problemele de modernizare a clădirilor de patrimoniu, respectiv de implementarea și integrare a sistemelor de generare a energiei care valorifică resurselor energetice regenerabile în clădirile și ansamblurile patrimoniale în contextul consecințelor ce derivă din recent promovată platformă globală 100% energii regenerabile. Comunicarea cu tematica "Sisteme de valorificare energii regenerabile adecvate clădirilor de patrimoniu" elaborată de către Conf. univ. dr. ing. Victoria COTOROBAL (care a și prezentat comunicarea) și drd. ing. Ioan Cristian COTOROBAL, de la Universitatea Tehnică "Gheorghe Asachi" din Iași, a subliniat principalele particularități ale clădirilor de patrimoniu care se constituie în bariere greu de depășit în cazul implementării unora dintre tehnologiile regenerabile pentru deservirea clădirilor de patrimoniu, a prezentat un instrument de luare a deciziilor referitoare la selectarea tehnologiilor adecvate în domeniu precum și câteva soluții de aplicare adecvate, concluzionând cu afirmația că, în actualul context tehnologic, în România este posibilă trecerea la clădiri de patrimoniu 100% energie regenerabilă.

• O comunicare comemorativă pentru Iași, Instalații relevante proistoria care au funcționat în anii primului război mondial. Casus: 1. Iașul capitală de război; 2. Evenimentul Ciurea. Sub aspect academic, comunicarea domnului acad. prof. univ. dr. mult. Liviu Alexandru SOFONEA, președintele Comitetului pentru Istoria și Filosofia Științei și Tehnicii al Academiei Române, Filiala Transilvania, și a doamnei conf. dr. ing. Victoria Cotorobai a adus în atenția participanților, în structura și cu instrumentele specifice domeniului, două veritabile casus de istoria și filosofia științei și tehnicii, reprezentative pentru Iași și Moldova, prezentând o complexă analiză, sub aspect istoric, cultural, social & al. și militând pentru un centru de patrimonizare (documente diverse, filme și reprezentări virtuale, înscrisuri, ...) și interpretare a complexelor aspecte reunite sub egida Iașul – capitală de

război la care elevii și studenții, cercetători diverși, ieșeni, din țară și străinătate, turiștii, să poată deschide o fereastră în timp prin care să privească în epocă și să poată aprecia, la adevărata valoare implicarea generoasă, eficiență și competență a Iașului și ieșenilor la un episod important din istoria țării.

Lucrările au fost moderate de către Conf. dr. ing. Marina Verdeș, Conf. dr. ing. Vasilică CIOCAN, Conf. dr. ing. Victoria COTOROBAL, ș. l. dr. ing. Diana ANCAȘ și s.l. dr. ing. Andrei BURLACU și as. dr. ing. Marius BĂLAN.

Încheierea lucrărilor a fost făcută de către domnul Conf. dr. ing. Vasilică CIOCAN, președintele al Filialei AIIR Moldova Iași, care a punctat faptul că prin tematicile abordate, participarea la lucrări și modul de participare, manifestarea și-a atins obiectivele enunțate.

Cu ocazia manifestării a fost organizată o conferință de presa, cu participarea principalelor publicații și posturi locale de televiziune, la care, membrii Consiliului Director al Asociației Inginerilor de Instalații din România și reprezentanți ai organizatorilor, au evidențiat oportunitatea și actualitatea tematicii conferinței, în contextul preocupărilor europene referitoare la aducerea clădirilor de cult și patrimoniu la nivelul de clădiri eficiente energetic, precum și în contextul evoluțiilor generale impuse de transpunerea în plan național a strategiilor energetice, promovate de Uniune Europeană. Din luările de cuvânt reținem:

• Stefano Paolo Corgnati, președintele Federației Europene a Asociațiilor Inginerilor de Instalații - REHVA:

"Ne bucură să participăm la această manifestare la Iași, pentru că avem ocazia să ne întâlnim și să facem schimb de experiență cu adevărați profesioniști în domeniu. Asociația Inginerilor de Instalații din România menține relațiile cu celelalte asociații de profil din Europa, fiind practic la același nivel profesional, ... și poate contribui cu foarte multe lucruri în domeniul instalațiilor."

"Inginerii români din domeniul echipamentelor de instalații sunt foarte bine pregătiți și pot aborda o problemă diversă."

"Faptul că aici există specialiști foarte buni în acest domeniu o demonstrează și o realizare importantă pentru România, care va organiza, în 2019, Congresul Internațional „CLIMA 2019”, o manifestare care va constitui o mare provocare pentru specialiștii români. ... la congresul din 2019 se vor aduna toate experiențele europene, lucru care va constitui un avantaj pentru toată lumea."

• Vasilică CIOCAN

"(În conferință)... sunt prezentate lucrări specifice, cu referire directă la aceste clădiri de patrimoniu. În programul de astăzi avem prima prezentare care se referă la aula Universității Tehnice Gheorghe Asachi, care este un

EVENIMENT

spațiu de referință al orașului Iași, aula care nu este prevăzută în acest moment cu un sistem de climatizare pentru a asigura condițiile de microclimă pentru picturi, lemn, ornamente”.

Referitor la o posibilă măsură de modernizare a Aulei Universității Tehnice Gheorge Asachi din Iași: *”singura soluție care poate fi aplicată în prezent ar fi introducerea unui sistem de climatizare care ar oferi posibilitatea protejării picturilor, lemnului și ornamentelor”.*

S-a reliefat și aspectul de continuitate al manifestării:

”Eveniment devenit tradițional pe agenda manifestărilor tehnico-științifice organizate de Asociația Inginerilor de Instalații din România, conferința de anul acesta și-a păstrat, de-a lungul existenței sale, statutul de promotor al progresului tehnic în domeniu. Cerințele și realizările, generate de exigențele impuse de specificul clădirilor de patrimoniu și de dezvoltarea continuă a tehnologiilor, materialelor și echipamentelor specifice instalațiilor pentru clădiri, impun adaptarea dinamică a soluțiilor aplicate pentru realizarea acestora” (Conf. univ. dr. ing. Vasileică Ciocan, decan al Facultății de Construcții și Instalații din Iași).

În perioada manifestării, domnul Prof. dr. ing. Theodor MATEESCU, Președinte de Onoare a Filialei AIIR Moldova Iași și-a primit prietenii de suflet la sediul departamentului.

Cele 16+20 de comunicări publicate în cele două volume tematice (Volumul I - Volumul II) ale Conferinței de către specialiști de prestigiu din mediul academic și tehnic, din țară și străinătate, susțin afirmațiile anterioare și ne întăresc convingerea oportunității unor astfel de acțiuni.

La manifestare au participat peste 130 specialiști, din toate sferile de activitate ale domeniului instalații pentru construcții, economia de energie, execuție, proiectare, cercetare și învățământ.

Sponsorii manifestării, nominalizați în volumul și programul manifestării au fost mult mai mulți decât în edițiile anterioare, au contribuit, prin implicarea activă și promptă, la reușita manifestării, motiv pentru care, organizatorii, le adresează și pe aceasta cale ”Mulțumiri!”.

Colectivul de organizare (Conf. dr. ing. Vasileică CIOCAN, Conf. dr. ing. Marina VERDEȘ, Prof. dr. ing. Mihai PROFIRE, Prof. dr. ing. Cătălin GĂLĂȚANU, Conf. dr. ing. Victoria COTOROBAI, Conf. dr. ing. Cătălin POPOVICI, ș.l. Cristian CHERECHEȘ, ș. l. dr. ing. Diana ANCAȘ, ș. l. dr. ing. Andrei BURLACU, as. Iulian GHERASIM, as. Marius BĂLAN, as. Răzvan-Silviu LUCIU, prep. Valeriu-Sebastian HUDIȘTEANU, ing. Gheorghe AVRAM, ing. Angela AVRAM, cs. jur. Lidia CARAUȘU) au reușit, și de această dată, să asigure condițiile propice desfășurării unei astfel de manifestări.

CLIMA 2019

Built environment facing climate change

REHVA 13th HUAC World Congress
26 - 29 May, Bucharest, Romania



**UT
CB**
Universitatea Tehnică
de Construcții București

REHVA
Federation of
European Heating,
Ventilation and
Air Conditioning
Associations

Built environment facing climate change



www.clima2019.org

NECROLOG

OMAGIU adus Prof. Univ. Em. Dr. Ing. CORNEL BIANCHI

Dr. ing. Mihai HUSCH

Președinte al Comitetului Național Român de Iluminat



„O stea strălucește oriunde, un felinar are nevoie de întineric împrejur!” este fraza care caracterizează cel mai bine viața și activitatea profesională a celui de care ne-am despărțit în luna august, dl. Profesor Cornel Bianchi. Acesta este și îndemnul aflat pe frontonul rafturilor bibliotecii care adună moștenirea scrisă pe care ne-o lasă distinsul și generosul nostru profesor.

Lumina Profesorului Cornel Bianchi s-a stins la data de 6 august 2017. «Dumnezeu să-l odihnească în pace!»

Profesorul Cornel Bianchi s-a născut în București la 01.10.1932, având ca părinți pe Ion Bianchi, avocat de renume și pe Rosita Bianchi, profesoară de franceză și italiană. A urmat liceul „Mihai Viteazul” și Facultatea de Instalații și Utilaj din cadrul Institutului de Construcții București (astăzi U.T.C.B.), pe care a absolvit-o cu rezultate excelente în 1956.

În numele colegilor din Comitetul Național Român de Iluminat și al Asociației Inginerilor de Instalații din România, amintim câteva repere din bogata carieră profesională, didactică și științifică a domnului profesor.

La sfârșitul anilor '60 ai secolului trecut, sintetizând cunoștințele existente în România, adăugând informații noi din puțina bibliografie externă de la acel moment, aducând aportul experienței profesionale și al cercetărilor personale, un tânăr dascăl a pus bazele a ceea ce avea să devină școala românească de luminotehnică. De atunci și până astăzi, generații întregi de absolvenți s-au format pe băncile acestei școli. Dacă la început iluminatul era doar un domeniu îngust, o disciplină aflată la granița dintre tehnică și artă, azi a devenit un domeniu științific de sine stătător, o disciplină și o profesie cu un statut aparte. În România, aceasta se datorează d-lui profesor CORNEL BIANCHI – creatorul și mentorul acestei școli, căruia azi, noi, discipolii și colegii săi îi aducem un ultim omagiu.

Între 1956-1969 a lucrat la Institutul Proiect București și la IPCT ca inginer proiectant, proiectant principal, proiectant șef și șef atelier proiectare, în specialitatea Iluminat și Instalații Electrice.

Pregătirea sa profesională temeinică, armonizată cu o reală atracție pentru domeniul LUMINII și al ILUMINATULUI i-au permis să realizeze un mare număr de lucrări

importante, dintre care de referință sunt: Casa Radiodifuziunii Române, Televiziunea Română, Fostul Stadion 23 August (pe locul căruia s-a construit nu demult Stadionul Național), Clădirea Institutului de Proiectare pentru Construcții Tipizate - IPCT, Facultatea de Hidrotehnică a I.C.B., cinematografe, etc.

În perioada 1964-1969 a devenit cadru didactic asociat al Facultății de Instalații din I.C.B., iar din 1969-1972 șef de lucrări cu normă întreagă. În 1972 a obținut titlul de Doctor Inginer al Univ. Politehnica Timișoara - Facultatea de Electrotehnică, cu teza „Contribuții la metodele de calcul ale iluminatului electric pentru realizarea mediului luminos confortabil”, care valoriza experiența dobândită în proiectare și aducea valoroase contribuții originale în abordarea domeniului, deosebit de utile specialiștilor acestora.

Între 1972-1997 a parcurs treptele ierarhiei universitare, îndeplinind și funcții de conducere la Facultatea de Instalații:

1972-1990: conf. univ. și șef de COLECTIV ILUMINAT și INSTALAȚII ELECTRICE

1990-1997: prof. univ. și șef al Catedrei de LUMINO-TEHNICĂ

1997-2012: profesor consultant

după 2012: profesor emerit.

În 1992, prof. Cornel Bianchi realizează cu sprijinul conducerii U.T.C.B. prima catedră de LUMINOTEHNICĂ și INSTALAȚII ELECTRICE din ROMÂNIA și din EUROPA de EST, iar în 1996 CENTRUL DE APLICAȚII PENTRU SISTEME DE ILUMINAT, în colaborare și cu sprijinul (financiar) al firmei PHILIPS și al conducerii UTCB (logistic/spațiu), acesta fiind unica structură de acest gen pe plan mondial găzduită de o universitate.

Preocupat în permanență de ridicarea nivelului profesional al celor ce lucrează în domeniu, creează în premieră pentru școala superioară din România CURSUL POST-UNIVERSITAR de LUMINOTEHNICĂ și TEHNICA ILUMINATULUI, pe care îl și coordonează ca director de curs între 1993-2008.

În 1992 începe seria colaborărilor didactice universitare internaționale. Devine profesor invitat realizând programe de cercetare la INSTITUTUL DE LUMINOTEHNICĂ AL UNIV. TEHNICE KARLSRUHE din Germania și la Universitatea SAVOIE din Chambéry (Franța), precum și trei doctorate în dublă tutelă, care se adaugă la cele realizate în țară sub conducerea sa, în număr total de 10.

Este autor și coautor a peste 30 de cărți și manuale de iluminat și instalații electrice, a peste 200 lucrări comunicate la conferințe naționale și internaționale de specia-

N E C R O L O G

litate și a peste 60 de lucrări de cercetare pe bază de contract (în calitate de coordonator).

Lucrarea sa "Luminotehnica" apărută în 2 volume în 1990 a fost considerată mult timp o "biblie" a specialiștilor din domeniu. Alte lucrări de referință sunt "Sisteme de Iluminat Interior și Exterior: Concepții, Calcul, Soluții" (reeditată în 5 ediții între 1998 și 2005) sau "Dicționarul explicativ de luminotehnică" apărut în 2001 la Editura Academiei Române.

Tot ceea ce a realizat în plan profesional a fost făcut cu pasiune, asigurând în mod continuu standarde cât mai înalte atât în pregătirea proprie, cât și în cea a studenților (cursanților), într-un domeniu pe cât de fascinant pe atât de complex. Pasiunea Profesorului Cornel Bianchi pentru tehnica iluminatului a făcut diferența - metaforic vorbind - între "intelept și virtuoz", cursurile sale fiind urmărite nu numai cu interes, ci și cu o reală plăcere.

Activitatea îndelungată didactică, de cercetare și de proiectare i-a adus o binemeritată recunoaștere pe plan național și internațional, de-a lungul carierei sale, prof. Cornel Bianchi fiind recompensat cu distincții și diplome de Onoare și Excelență acordate de universități, institute de proiectare și asociații profesionale. Merită amintite:

- Cea mai înaltă distincție a Comisiei Internaționale de Iluminat: AWARD CERTIFICATE of C.I.E. pentru contribuțiile la dezvoltarea și promovarea domeniului (1999),

- Ordinul și Medalia "Meritul pentru învățământ în grad de Comandor" (2004),

- Titlu de Membru de Onoare al Academiei de Științe Tehnice Române (2004),

- Titlu Academic și distincția de "Profesor Emerit" (2012),

- Diploma CIE pentru serviciile valoroase aduse ca președinte al Comitetului Național Român de Iluminat, timp de 22 de ani (2015),

- Atribuirea numelui său, Cornel Bianchi, Laboratorului de Luminotehnică al Facultății de Inginerie a Instalațiilor din U.T.C.B., ca un omagiu adus pentru contribuțiile sale la dezvoltarea domeniului.

O componentă de bază a activității profesorului Cornel Bianchi a reprezentat-o munca sa în cadrul Comitetului Național Român de Iluminat (CNRI). Profesorul Cornel Bianchi a condus în calitate de Președinte destinele acestui Comitet din 1990 până în 2012. Competența, devotamentul și capacitatea sa de lider autentic a unit forțele creatoare ale membrilor săi și a contribuit în mod hotărâtor la consolidarea unui prestigiu de învidiat al acestui organism profesional, atât pe plan național cât și internațional. Conștient de importanța schimbului de idei și informații, a organizat numeroase simpozioane și conferințe naționale și internaționale, reușind să aducă în România nume importante ale domeniului. Toți președinții C.I.E. din perioada conducerii sale au onorat invitațiile profesorului Bianchi (Hans-Walter Bodmann, Robin Aldworth, Hans Allan Löfberg, Wout Van Bommel, Ann Web), acesta reușind să înscrie România în circuitul mondial al manifestărilor de gen. A căutat în permanență să

crească importanța profesiei noastre, una dintre inițiativele sale cele mai de succes fiind acordarea de către C.N.R.I., începând cu anul 2005, a Certificatului de Atestare Profesională în Iluminat, care recunoaște și atestă meritele adevăraților profesioniști ai domeniului. Aceasta a condus de-a lungul timpului la formarea unui corp de specialiști în aplicarea corectă și cu simț de răspundere a normele de bună practică ale profesiei. Faptul că astăzi C.N.R.I. este una dintre cele mai respectate asociații profesionale din România, se datorează în mare parte patrimoniului și moștenirii lăsate de dl. Prof. Bianchi, care a știut să se înconjoare de oameni valoroși, mulți dintre discipolii săi fiind astăzi profesioniști recunoscuți pe plan național și internațional.

Încă de la începutul activității sale, C.N.R.I. a înscris în strategia sa de dezvoltare colaborarea cu alte organisme și asociații profesionale din domeniul energetic. În calitate sa de Președinte, dl. prof. Cornel Bianchi a militat pentru o cooperare strânsă a C.N.R.I. cu S.I.E.A.R. și A.I.I.R., rezultatele acestora fiind reprezentate de organizarea în comun, de-a lungul timpului, a numeroase manifestări științifice de înaltă ținută, care s-au bucurat de o participare largă și interesată a specialiștilor domeniilor implicate.

Dispariția profesorului Bianchi a produs o mare emoție, măturie stau și multe mesaje primite pe adresa CNRI, pe care le vom înmâna familiei îndoliate. Dispariția profesorului Bianchi a produs o mare tristețe și este percepută ca o mare nedreptate a sorții. Lasă în urma sa două suflete îndurerate, care l-au iubit enorm: soția sa Ana Maria Bianchi, fost Președinte a Societății Române a Termotehnicienilor, profesor universitar cu o carieră exemplară atât în România, cât și în Franța, și este apoi fiica domnului profesor Bianchi, Ioana-Cezara, medic cu o carieră de succes în domeniul sănătății publice care a propulsat-o de tânără în importante posturi oficiale de stat, apoi în funcții de mare răspundere din mediul privat de profil multinațional.

Acestor două distinse doamne ("fetele sale dragi" cum le numea dl. profesor Bianchi) le adresăm condoleanțele noastre și le asigurăm că prietenii domnului profesor le sunt alături nu numai în aceste momente grele, ci și în continuare.

În încheiere, vă reamintim cea mai dragă expresie a Profesorului Cornel Bianchi, pe care o repeta de câte ori avea ocazia și în care credea cu tărie: LUMINA ESTE VIAȚĂ!

Să ne imaginăm că Profesorul Bianchi nu ne-a părăsit, ci doar a plecat puțin dintre noi ca să restituie o parte din Lumina sa acolo de unde ne-a fost trimisă inițial, la Cel de Sus, care la începutul Lumii a poruncit: "Să fie Lumină!". Domnul Profesor Cornel Bianchi a împlinit această poruncă mai bine decât oricine dintre noi, dedicându-și întreaga viață Luminii și arzând pentru crezul său până la capăt.

Dumnezeu să-l odihnească în pace !

Prezența apei în clădiri

Prof.dr.ing. Adrian RETEZAN - Universitatea Politehnica Timișoara

Motto: Aqua vita

Lucrarea prezintă apa ca element primordial al vieții, motivându-i importanța în zilele noastre. Proprietățile apei îi justifică atenția prezenței în clădiri. De asemenea, în lucrare sunt prezentate mai multe criterii de abordare a prezenței apei în clădiri.

The study presents water as the primary element of life, motivating its importance in our daily usage. Water properties justifies the attention for use in buildings. The study also presents multiple criteria approach for water use in buildings.

1. Introducere

Apa este prezentată ca element primordial al vieții în toate culturile (antice și mai noi) fiindu-i, pe drept cuvânt, recunoscută calitatea/atributul de "matrice a vieții". Ea este componentă majoră a tuturor organismelor vii, participând în organizarea structurală a biosistemelor, precum și la activitatea metabolică celulară. Fiecare embrion/sămânță își începe viața exclusiv în apă și, în dezvoltarea ulterioară trăiește dacă are asigurată apa necesară vieții. (În funcție de vârstă corpul omenesc conține 65÷90% apă, iar creierul circa 85%). S-a constatat similitudinea – până la identitate [3] – între apa corpului uman și cea a zonei în care omul s-a născut, astfel că expresia "patria mamă", pe lângă interpretarea poetică, are o explicație "materială" a dorului de casă/țară și, uneori explică unele sentimente de neînțeles sau de nedescris).

Faptul că apa este elementul cel mai răspândit pe Terra nu este depășit ca importanță decât de constatarea că este singura substanță pământeană care există natural și simultan în trei stări de agregare. Mai atrag atenția "anomaliile" sale (punctul de fierbere, +100°C; densitate maximă, +4°C; cea mai mare tensiune de suprafață/superficială este cel mai puternic solvent; capilaritatea, cca. 400 at la germinarea semințelor și multe altele – unele care așteaptă să fie evidențiate).

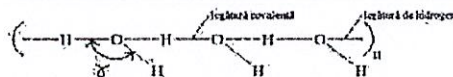
În timp, cu ajutorul și datorită omului, apa a devenit un lux, astăzi mai mult de 1 miliard de oameni (din cei cca. 7,4) nu au acces la apă potabilă (câte surse locale de apă potabilă din România sunt nepotabile?), anual mor mai

mulți oameni – de peste 10 ori – din cauza lipsei de apă decât în conflagrațiile militare, etc. Dar, poate că cel mai grav prejudiciu pe care îl aducem apei este poluarea – în oceanul planetar (din surse ONU) ajung anual peste 10 milioane tone de reziduri petroliere, cărora li se adaugă deșeurile toxice, radioactive, patogene, a produșilor de sinteză etc. – poluare la care contribuim cu toții (din necunoaștere și/sau din lipsă de acțiune/implicare).

2. Motivație

Asocierea hidrogenului și oxigenului, formând monoxidul de hidrogen ocupă cca. 2/3 din suprafața terestră (361,07 milioane km², din cei 510,10 milioane km²), respectiv un volum de cca. 1,37 miliarde km³ (din care 97,2% în mări și oceane). Atât hidrogenul cât și oxigenul având câte trei izotopi (1H – protiu, 2H = D – deuteriu, 3H = T – tritium, 1O, 2O, 3O) teoretic pot forma 18 specii de molecule de apă, dintre care cele mai cunoscute sunt H₂O, D₂O (apa grea).

Din punct de vedere al compoziției apa ("recunoscută" ca H₂O) toată apa (apa de pretutindeni) este la fel, dar din punct de vedere structural este tot diferită. Relația structurală a apei (pure) este de forma:



având atomii coplanari, cu unghiul γ între atomii de hidrogen de 104÷109° și lungimea δ între atomii de oxigen și hidrogen de cca. 0,096 nm (cca. 1 Angstrom), iar din punct de vedere electronic, o moleculă are 10 electroni dintre care 2 gravitează în jurul atomului de oxigen, iar 8 se află pe cei 4 orbitali bilobați dispuși ca axele lor de simetrie [2]. Particulare sunt legăturile ce guvernează lanțul moleculelor de apă:

- legătura covalentă are o energie de legare de cca. 110 kcal/mol;
- legătura de hidrogen cu energie de legare de cca. 4,5 kcal/mol.

Influențată de temperatură și datorită energiei mai mici (în comparație cu cea a oxigenului) apa este înalt structurată în faza solidă, local structurată în faza lichidă și nestructurată în faza de vapori (corespunzător lui H₂O). S-



SANITARE

a constatat că la 0°C se rup cca. 15% din legăturile de hidrogen, la +40°C cca. 50% (această temperatură fiind considerată [4] al doilea "punct de topire").

Variația posibilă (măsurată) pentru γ și variația lui n , la care se mai adaugă dezvoltarea în spațiu a legăturilor de hidrogen în condiții de variabilitate a temperaturii explică, pentru apa sub formă lichidă, (cele) două tendințe contrare:

a) de organizare prin formarea/dezvoltarea legăturilor de hidrogen;

b) dezorganizarea prin agitație termică, respectiv dubla (cel puțin) infinitate de variante "locale".

Dar, "misterele" apei nu sunt numai structurale și energetice ci, prin faptul că apa dă viață, este viață. Dacă are viață înseamnă că are și memorie (înregistrează tot ce se întâmplă în spațiul prin care călătorește și, funcție de "experiențele" (acumulările) dobândite își schimbă structura), dar are și sentimente (lucruri demonstrate de Emoto Masaru, Henry Coandă, Feraydoon Batmanghelidj, Louis Rey, ș.a.). Mai mult, "uitatul" (pe nemerit) Viktor Schaubertger (1885 – 1958) a afirmat că "decăderea spirituală actuală a omenirii se datorează apei folosite".

3. Moduri de abordare

Problematika prezenței apei în clădiri este una complexă care (poate) are ca punct de pornire apa înglobată în materialele din construcție, respectiv consumată la producerea/ fabricarea și obținerea materiilor prime din care se obțin. Dar, pentru o clădire existentă (construită, nouă sau veche) criteriile de abordare privind existența apei (dorită sau nedorită) pot fi multiple, depinzând de scopul/interesul urmărit, etc; acestea nu sunt limitative.

Câteva (poate cele mai importante) criterii de abordare a prezenței apei în clădiri sunt:

a) de confort asigurat prin apa rece și apa caldă de consum, respectiv prin modul de evacuare al apelor de scurgere (uzate, meteorice, de drenaj);

b) ecologic, care calculează și prelucreează amprentele de apă (albastră, verde și gri);

c) economic, care, în final, comentează prețul apei în lei/m³·timp;

d) energetic, oferind informații privind consumul de energie pentru asigurarea apei (consum general și/sau local) pentru vehicularea apei și/sau pentru ridicarea temperaturii acesteia, în kWh/m³·timp;

e) de sănătate, care precizează parametrii de igienă, starea de sănătate a oamenilor și clădirilor în sine;

f) social, prin care se fac aprecieri privind condițiile de viață (nivelul de trai) asigurate prin/de apă;

g) existențial are în vedere mai multe aspecte – menționate în cele ce urmează.

g.1) sursele de apă din clădiri sunt:

- naturale (independente de dorința/voința omului) provenite din:

• precipitații – acestea pot fi lăsate "libere" (să se scurgă și infiltreze, sau sunt colectate,

transportate și evacuate în mod organizat, dar, mai ales, pot fi valorificate (pentru spălarea closetelor, rufelor, stropitul plantelor/spațiilor verzi – după o prealabilă curățire și înmagazinare); OBS.: Precipitațiile solide se "bucură" de atenție datorită pericolelor pe care le manifestă față de om: împiedicarea circulației, lunecșului, căderi de țurțuri.

• umiditatea naturală – aceasta poate fi "prelucrată/modificată" prin sisteme inteligente de climatizare – condiționare a aerului, sau pot forma condens și/sau mucegaiuri, în condiții de exploatare necorespunzătoare a clădirii;

• umiditatea biologică (respirație);

• ape freactice – condiționează soluția de fundare și de viață a clădirii; prin prezență pot afecta structura de rezistență, sănătatea clădirii/oamenilor prin igrasie. Dar, în același timp, pot fi valorificate energetic (de exemplu prin pompele de căldură);

- artificiale (care poartă amprenta creatoare a omului) provenite/datorate sistemelor neorganizate, locale sau centralizate, de alimentare cu apă, adică:

• instalații interioare (de la recipiente/găleți ca sisteme destoinice gen obiecte sanitare deservite la robinete/baterii amestecătoare), cantitățile de apă fiind sau nu contorizate;

• instalații interioare de apă caldă de consum preparată centralizat, în sisteme zonale (puncte termice sau centrale termice);

• butelii/recipiente, în special pentru apa de băut (sau prepararea unor băuturi – ceai, cafea, sucuri etc.);

• infiltrații datorate acțiunilor/alipsei de intervenții ale omului (ca de exemplu: deteriorări ale acoperișului, geamuri sparte/lăsate deschise "când nu trebuie", defecțiuni a instalațiilor interioare, fundații/pereti fără hidroizolații etc);

• apele uzate – provenite din utilizarea în instalații a apei, din risipă, uneori din pierderi, ape care trebuie tratate/ abordate separat (colectare – transport – evacuare);

• vapori din activități (gospodărești etc.);

• instalații de încălzire și de condiționare a aerului.

g.2) intervenții asupra apei în clădiri, aici sunt avute în vedere:

- climatizarea – condiționarea aerului pentru ridicarea gradului de confort a ocupanților;

- ridicarea presiunii – când sistemul sursă nu asigură presiunea de utilizare (pompe în linie, stații de hidrofor);

- ridicarea temperaturii apei este necesară pentru:

• prepararea apei calde de consum în sistem punctual, local centralizat pentru (întreaga) clădire;

• încălzire apă pentru bazine/piscine, zone SPA;

• preparare hrană;

• scopuri tehnice (spălătorii, vaporizare, etc);

g.3) folosirea directă satisface necesități concrete, astfel asigură:

- băutul (dr. F. Batmanghelidj atrage atenția că aproape

Tabelul 1	
Vârsta	Necesar de apă m/kg corp/zi
premaună	50-200
0-3 luni	150
3-6 luni	125
7-24 luni	100
2-6 ani	90-100
7-10 ani	70-85
11-18 ani	40-50
adult	30-35

Tabelul 2	
Apă conținând	Efecte pe termen lung
clor	astm bronșic probleme ale pielii scăderea fertilității efecte neurotoxice boli de inimă cancer
paraziți	probleme ale aparatului digestiv
sedimente	probleme ale rinichilor

toată populația suferă de dehidratare) ar trebui să respecte recomandările din tabelul 1 [3]

- curățenie – corporală, a rufăriei și spațiilor (inclusiv suprafețele vitrate și mobilierul care se pretează, etc.);

OBS.: Folosirea apei reci în amestec cu apa caldă asigurată de instalațiile/echipamentele specializate este subînțeleasă când se vorbește de curățenie.

- salubritatea – presupune și adaosuri de dezinfectanți în apă, dar include și transportul hidraulic (spălătoare cu zdrobitoare atașate) al resturilor menajere care se pretează, closetele, etc.;

- stropit/udat/irigat, înprospătare apă pentru plante/flori din spațiile aferente (incăperi, balcon/logii, grădini);

- fântâni cu jocuri de apă -- acolo unde spațiul o permite când clădirile sunt prevăzute cu instalațiile specifice.

g.4) efectele apei asupra clădirilor și ocupanților lor pot fi:

- pozitive, ca de exemplu: folosirea directă pentru asigurarea unor necesități, fie că este rece sau caldă; asigură confortul (când corespunde calitativ, cantitativ și ca presiune de utilizare); instalațiile de canalizare sunt etanșe și corect ventilate; poate asigura umiditatea normală/op-timă;

- negative, exemplificate prin igrasie, dezvoltarea mușcăturilor, inundări, emiteri de mirosuri neplăcute (canalizări defecte), îmbolnăviri ale oamenilor (bronșite, astm și multe altele).

O mare responsabilitate o au producătorii/distribuitorii de apă deoarece tratarea (prea "intensă" sau insuficientă – ajutată și de condițiile de transport) poate genera, la robinet, efecte nocive, vezi tabelul 2 [4].

.....

Apa fiind o bogăție de neprețuit a omenirii trebuie respectată, tratată cu responsabilitate și prețuire. Dar cel mai important lucru, apa trebuie să fie obiect de studiu la toate nivelurile de educație și să se continue, prin programe specializate, și pentru cei necuprinși în programe școlare, indiferent de vârstă și meserie.

Cunoașterea proprietăților "clasice" ale apei (fizice, chimice, biologice, bacteriologice, radioactive și oligodinamice) – perfectibile –, trebuie completată cu aspecte legate de "para normalul" care ni se descoperă (cu sau fără explicații plauzibile/"măsurabile") cum sunt memoria, sensibilitatea, capacitatea de autoepurare și de "resetare" (constanța calitativă a apei izvoarelor). Pentru aceasta rolul școlii (chiar și al școlii vieții) devine esențial.

"Lupta" împotriva poluării apelor naturale trebuie înțeleasă ca o obligație nu ca o "directivă", de asemenea, risipa de apă (cei care o au) trebuie diminuată/stopată. Nu trebuie să uităm (dacă știm și ar trebui să știm/să fim informați de cei responsabili) că jumătate din planctonul marin a pierit, că în ultimii cca. 30-40 de ani forța distructivă a uraganelor s-a dublat (prin număr și intensitate), că ciclurile de secetă – inundații s-au scurtat și au crescut în intensitate. Toate acțiunile noastre în care implicăm apa trebuie să fie sustenabile și să poarte amprenta grijii pentru viitor (să nu se ajungă ca apa să devină "valută forte").

Bibliografie:

1. R. Retezan, I. Mirel, A. Retezan – Sisteme de asigurarea apei consumatorilor. Cerințe cantitative, International Conference BSAC, Timișoara, 2011.
2. C.D. Nonișescu – Chimie generală, EDP București, 1985
3. www.viataverdeviu.ro/apa-misterul-vietii
4. www.aquabiz.ro/importanta-tratarii-apei
5. A. Retezan, R. Retezan – On water consumption, 28th International Symp. CIM W66
6. C. Jura, Alimentații cu apă, Ed. IPT, 1984

Condițiile pentru abonarea la REVISTA DE INSTALAȚII 2018

Prețul abonamentului pentru anul 2018 la REVISTA DE INSTALAȚII suport hârtie este:

- Pentru membrii AIIR, persoane fizice și juridice cu cotizația la zi: 48 lei/an; pentru abonații la REVISTA DE INSTALAȚII din 2017: sumă de 24 lei/an.
- Pentru nemembrii AIIR, persoane fizice și juridice sau pentru membrii AIIR, persoane fizice sau juridice, care nu au cotizația la zi: 60 lei/an; pentru abonații la REVISTA DE INSTALAȚII din 2017: sumă de 30 lei/an.

Pentru anul 2018 REVISTA DE INSTALAȚII poate fi accesată pe site-ul AIIR.

Plata abonamentului la REVISTA DE INSTALAȚII suport hârtie se face prin Ordin de Plată sau prin Mandat Postal în contul AIIR CIE 13274270.

RO24 IZBR 0000 0600 1818 6782, deschis la Agenția Decebal București.

Coordonatele pentru expedierea abonamentelor:

Numele și prenumele:

Adresa:

Tel./mobil:

Relații suplimentare la telefoanele:

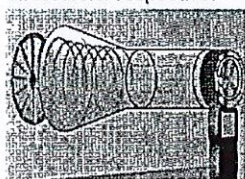
0722 351 295; 0722 785 997

MĂSURARE ȘI TESTARE

Be sure. **testo**

Măsurarea cu precizie înaltă a debitelor de aer cu echipamente profesionale

Unul din factorii ce influențează confortul persoanelor dintr-o încăpere este circulația aerului. Modul în care confortul termic este atins depinde de sistemele de ventilație prezente în clădirea respectivă. Difuzoarele cu jet turbionar au o importanță tot mai mare, deoarece aerul proaspăt furnizat într-o încăpere este difuzat, ceea ce reduce viteza medie a aerului și, ca urmare, confortul perceput este mărit. Totuși, curenții și turbulențele apărute la difuzoarele turbionare fac ca măsurarea cu precizie a debitului de aer, implicit și reglarea corectă a sistemului de ventilație, să devină o sarcină dificilă. Dispozitivele de uniformizare a aerului concepute de Testo rezolvă cu ușurință aceste probleme. Ele transformă jetul turbionar de aer într-unul aproape uniform, asigurând astfel o determinare precisă a debitului volumic de aer chiar și în cazul difuzoarelor respective.



Dispozitivul de uniformizare a fluxului de aer testovent 417 modifică vârtejul format, asigurând rezultate precise ale măsurătorilor

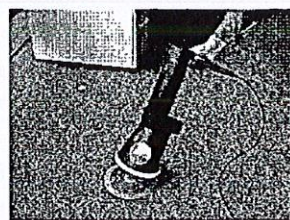


Principiul de uniformizare a fluxului turbionar la balometrul testo 420

Dispozitivul de uniformizare a fluxului de aer testovent 417 preia aerul cu comportament turbionar ce iese din difuzor sau anemostat și îl transformă într-un aer cu aspect aproape uniform. Influența vârtejului asupra vitezei de rotație a elicei anemometrului cu care se măsoară scade iar debitul de aer poate fi măsurat rapid, ușor și cu precizie, utilizând de exemplu anemometrul testo 417. Dispozitivul de uniformizare a aerului testovent 417 este instalat între pâlnia de măsurare și anemometrul cu palete. Interiorul său are o structură specială de tip "fagure" ce determină întreruperea vârtejului și conversia lui într-un jet aproape uniform. Ca urmare, sunt obținute măsurători ale debi-

telor de aer la difuzoarele turbionare cu până la 50% mai precise decât ar fi posibil fără acest dispozitiv.

Ușor, precis și simplu de folosit: noul balometru testo 420 este soluția ideală pentru măsurarea debitelor de aer la sistemele de ventilație cu dimensiuni mari. Având o greutate de doar 2,9 kg, testo 420 este cel mai ușor balometru de pe piață. În ceea ce privește



exactitatea măsurătorilor, testo 420 stabilește noi standarde. Sistemul de uniformizare a fluxului de aer cu care acesta este echipat determină o reducere semnificativă a erorilor de măsurare datorate turbulențelor apărute în special la difuzoarele de ventilație cu jet turbionar. În plus, echipamentul mai măsoară și alți parametri importanți în evaluarea calității aerului ambiental cum ar fi temperatura, umiditatea sau presiunea diferențială și absolută.

Atunci când măsoară cu balometrul testo 420 debitul de aer la sistemele de ventilație și aer condiționat de dimensiuni mari, utilizatorii pot îndeplini fără efort și într-un mod eficient cele mai înalte cerințe privind igiena, asigurând astfel o calitate ridicată a aerului ambiental. Mai mult chiar, cu ajutorul opțiunii Bluetooth și a aplicației pentru mobil inclusă, balometrul testo 420 poate fi controlat de la distanță de pe orice dispozitiv mobil cum ar fi telefoanele inteligente sau tabletele, fiind astfel în concordanță cu cerințele moderne.



Pentru mai multe informații despre echipamentele profesionale de la Testo pentru măsurarea debitelor de aer vă rugăm să accesați site-ul www.testo.ro sau să ne contactați prin e-mail la info@testo.ro sau telefonic la 0264-202.170. Experții noștri vă stau la dispoziție pentru orice solicitare.

Testo România
Cluj-Napoca • București
Telefon: 0264 202 170 • Fax: 0264 202 171 • info@testo.ro • Web: www.testo.ro

Monitorizarea higro-termică în Biblioteca Gheorghe Asachi și efectele acesteia în conservarea patrimoniului

Vasilică CIOCAN, Emilian-Florin ȚURCANU, Marina VERDEȘ, Ion ȘERBĂNOIU,
Marius Costel BALAN, Andrei BURLACU

Universitatea Tehnică "Gheorghe Asachi" din Iași, Facultatea de Construcții și Instalații

Climatul interior și dinamica sa depind de variațiile activității interioare și a climatului exterior care influențează umiditatea în pereții exteriori. Sistemul de încălzire, prin intermediul ventilației nepotrivite sau infiltrarea aerului prin neetanșeitățile din ferestre, determină fluctuații substanțiale în stabilitatea umidității relative (RH). (RH) este parametrul fizic care poate induce eflorescența, uscarea și crăparea lemnului. Biblioteca Gheorghe Asachi constă în peste 1 milion de cărți, are o arhitectură unică, cu multe elemente din lemn.

Rezultatul obținut ne-a permis să dezvoltăm o serie de recomandări care ar putea fi utile pentru conservarea preventivă.

The indoor environment and its dynamics is depend on the variations of the interior activity and of outdoor climate that influence the moisture in exterior walls. Heating system, along bad ventilation or air infiltration in window, induce substantial fluctuations in the stability of relative humidity (RH). (RH) is the physical parameter that can induce efflorescence, drying and cracking in the timber. Gheorghe Asachi Library consist in over 1 million books, has a unique architecture with a lot of elements made from wood. The result obtained have allowed us to develop a series of recommendations, that might be useful for preventive conservation.

1. Introducere

Biblioteca Gheorghe Asachi de la Universitatea Tehnică din Iași este considerată ca fiind una dintre cele mai frumoase 25 de biblioteci din lume. Amplasată în interiorul Palatului Universității, prin stilul său clasic, este decorată cu elemente din lemn (Fig. 1). Piatra de temelie a fost pusă pe 23 mai 1893, iar patru ani mai târziu regele Carol I a făcut inaugurarea. De atunci a cunoscut o istorie crudă, a fost distrusă în timpul războiului și apoi reconstruită în 1950 (Hopulele, 2015).

Biblioteca are o formă dreptunghiulară, cu lungimea de aproximativ 64 m, lățimea de 9 m și înălțimea de 9 m (figura 2). Volumul de aer din spațiu depășește 5000 m³.

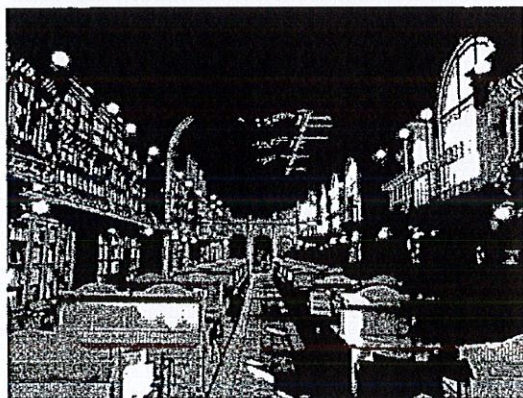


Fig. 1. Vedere din Biblioteca Universității Tehnice Gheorghe Asachi din Iași

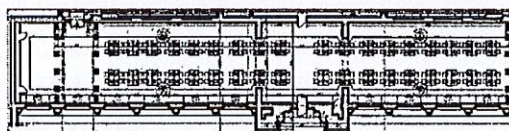


Fig. 2 – Planul funcțional al Bibliotecii Tehnice Gheorghe Asachi



Fig. 3 – Variația temperaturii aerului din Biblioteca Tehnică Gheorghe Asachi



Fig.4 – Variația umidității aerului din Biblioteca Tehnică Gheorghe Asachi

INCALZIRE

Climatul interior este generat în sezonul rece de radia-toare din fontă, cu o putere echivalentă de 2500 Wați.

În perioada 08.03.2017- 13.03.2017 au fost amplasați senzori pentru monitorizarea temperaturii și umidității aerului (Fig. 3, Fig. 4).

2. Evaluarea calității microclimatului

În cazul clădirilor de patrimoniu, cum este și Biblioteca Universității Tehnice, Fig. 1, controlul microclimatului interior joacă un rol fundamental în procesul de deteriorare a conservării materialelor și cărților (Corgnati, Fabi, & Filippi, 2009).

Cercetările din ultimii ani și-au asumat un rol important în protecția obiectelor de artă.

Astfel, microclimatul este înțeles ca fiind o sinteză a condițiilor de mediu natural datorită nu numai variabilelor de microclimat cum ar fi temperatura (T , °C), umiditatea (RH, %), radiația solară, dar și schimburile termice cu alte corpuri, cum ar fi radiația infraroșie, încălzirea și ventilația. Pentru conservarea operelor de artă, trebuie create condiții de microclimat adaptive, care să se potrivească cu condiția de conservare a microclimatului (Alterio, Alterio, Campadonico, & Nicastri, 2010), (Ciocan, et al., 2014).

3. Scopul acestei cercetări

Această lucrare descrie microclimatul interior creat atunci când sunt utilizate sisteme de încălzire cu radia-toare și un sistem de încălzire cu aer cald.

Temperatura și umiditatea măsurate în interiorul bibliotecii sunt folosite pentru a valida modelarea făcută în mediul CFD. Software-ul folosit este Autodesk CFD 2017 - capabil să rezolve simulările ce privesc transferul de căldură și de masă, curgerea aerului și transferul vaporilor de apă. Analiza în cazul de față a fost în regim staționar. Modelul a fost realizat în Autodesk Inventor 2017, în spațiu 3d, pentru a avea un model la scară naturală cu cel studiat.

Acum, sistemul de încălzire este unul clasic cu ele-mente statice. Condițiile limită impuse pentru analiza în regim staționar sunt:

- Coeficientul de transmitanță termică pentru pereții exteriori este evaluat la $U=0.8 \text{ W/m}^2\text{K}$;
- Coeficientul de transmitanță termică pentru pereții

interiori este evaluat la $U=0.6 \text{ W/m}^2\text{K}$;

- Coeficientul de transmitanță termică pentru ferestre este evaluat la $U=0.5 \text{ W/m}^2\text{K}$;
- Coeficientul de transmitanță termică pentru pardo-seală și planșeu este evaluat la $U=1 \text{ W/m}^2\text{K}$;

- Condiția la limită utilizată pentru radiator este luată din amplasament, corpul de încălzire este din fontă cu o temperatură aproximativă de 80°C . Modelul de discre-tizare are un pas de 0,5 metri (Fig.5) într-un volum de aer de 5000 m^3 .

În cazul modelării climatului interior, corpurile de încăl-zire statice au fost îndepărtate și au fost amplasate sis-teme de ventilație de refulare și evacuare cu un debit de $160 \text{ m}^3/\text{h}$, sistem care asigură o rată de ventilație de $0,5 \times \text{Volume}$ de aer schimbate pe oră.

4. Rezultate

Modelarea CFD arată că valoarea temperaturii care se creează în mediul interior al bibliotecii are o variație în mai



Fig. 6 - Variația temperaturii aerului și viteza aerului din interiorul bibliotecii



Fig.7 - Izotermele de temperatură, viteza aerului și PMV vizualizate în secțiunea transversală a bibliotecii

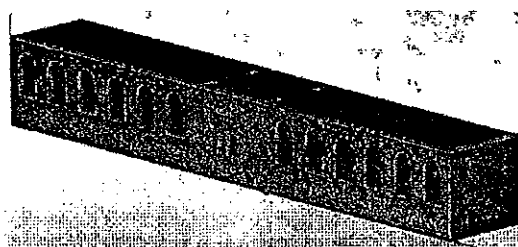


Fig. 5 - Geometrie 3d și Discretizarea Bibliotecii

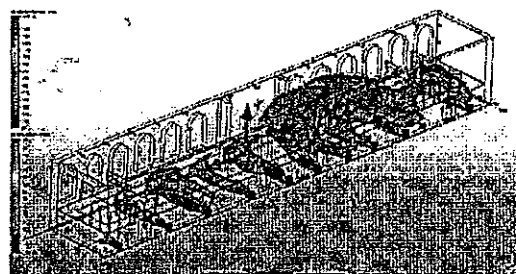


Fig. 8 - Mișcarea aerului în cazul sistemului HVAC

ÎNCĂLZIRE

multe zone. La nivel local, în cazul în care sunt amplasate corpuri statice, este mai caldă decât cealaltă parte (figura 6), distribuția aerului în cazul sistemului HVAC poate fi vizualizată în Fig. 8, pentru comparație. Votul mediu predictibil (PMV) este în intervalul $+0,5 \div -0,5$ și temperatura de confort de $15-20^{\circ}\text{C}$. (Fig. 7).

5. Concluzii

Soluția care utilizează sistemul de încălzire statică are o mișcare lentă a aerului în comparație cu sistemul HVAC. Temperatura în cazul sistemului de încălzire statică se ridică la partea superioară a bibliotecii, în timp ce pentru sistemul HVAC deplasarea aerului este mai controlată, face ca aerul să circule mai bine, uniform, să fie mai curat și să distrugă mai puțin elementele din lemn. Umiditatea care poate fi formată în volumul de aer este îndepărtată rapid. Pentru elementele de artă și lemn, posibilitatea de reglare a temperaturii și a umidității oferă o protecție mai bună și conservare bună. Modelarea CFD și măsurătorile făcute în bibliotecă au ajuns la aceeași concluzie, că în cazul în care va avea loc un proces de reabilitare în viitor,

trebuie să se țină seama de schimbarea sistemului de încălzire.

BIBLIOGRAFIE

Alterio, S. et al., 2010. <https://conservation-science.unibo.it/article/view/2319/1706>. [Online].

Ciocan, V. et al., 2014. Analysis of the efficiency of ventilation systems in underground garages. *Applied Mechanics and Materials* Vol. 659 (2014) pp 343-348, doi:10.4028/www.scientific.net/AMM.659.343, ISBN 978-3-03835-272-3.

Corgnati, P. S., Fabi, V. & Filippi, M., 2009. A methodology for microclimatic quality evaluation in museums: Application to a temporary exhibit. *Building and Environment*, pp. 1253-1260.

Hopulele, C., 2015. <http://www.ziaruldeiasi.ro/stiri/sa-ne-mandrim-bibliotecauniversitatii-tehnice-din-iasi-cea-mai-frumoasa-din-lume-85448.html>. [Online].



Built environment facing climate change

REHVA 13th HVAC World Congress
26 - 29 May, Bucharest, Romania



Built environment facing climate change

MAIN TOPICS

1. Advanced HVAC&R&S Technology and Indoor Environment Quality
2. High Energy Performance and Sustainable Buildings
3. Information and Communication Technologies (ICT) for the Intelligent Building Management
4. Sustainable Urbanization and Energy System Integration



YouTube



ENERGY REFURBISHMENT OF BUILDING ENVELOP USING DYNAMIC SIMULATION

Zoltán Magyar, PhD - Norbert Harmathy, PhD
 Budapest University of Technology and Economics
 Department of Building Energetics and Building Services, Budapest, Hungary
 e-mail: magyar@egt.bme.hu

This investigation presents a detailed analysis in an effort of building energy performance improvement from the aspect of building envelope influence on the annual heating and cooling demand. The aim is to indicate methods of performative intervention for envelope improvement and to offer architects and practitioners useful information in decision-making process. A comparative analysis was performed among the monitored building and calculated heating and cooling demands from the multi-zone thermal model constructed in EnergyPlus engine. Findings from the dynamic simulations indicated the influence of exterior glazing parameters on the annual heating and cooling demand of the multi-zone building model.

1. Introduction

The investigation presents a detailed analysis to indicate methods of performative intervention for envelope improvement in office buildings. Annual energy demand for heating and cooling was calculated in the function of three principal parameters: window to wall ratio (WWR), window geometry (WG) and glazing properties (U-value, SHGC, VT). The Best Case Scenario for WWR and WG was determined in the function of visual comfort maintenance (daylight quality) and glazing ratio reduction in offices via numerical simulations in Radiance engine. A comparative analysis was performed among the monitored building and calculated heating and cooling demands from the multi-zone thermal model calibrated in EnergyPlus engine. Findings from the dynamic simulations indicated the influence of glazing properties (U-value, SHGC, VT) on the annual heating and cooling demand of the multi-zone building model.

2. Methodology and Materials

In order to determine the heating and cooling loads a multi-zone thermal model was constructed of the B+Gf+9 level reference office building. Each thermal zone was assigned with internal load properties typical for a large office building. The thermal zones were formed and named according to their function and position in the building. According to the investigation phases and complexity of the model and simulation processes, five programs were applied for this study, which are the following:

1. Autodesk Revit Architecture – 3D model design [1]
2. Autodesk Ecotect Analysis and Radiance – Solar analysis and advanced daylight simulation [2, 3]
3. Sketchup Make – Multi-zone thermal model construction [4]
4. Open Studio – Integration of multi-zone thermal model properties; construction, materials, occupancy, internal loads and schedules [5]
5. EnergyPlus – dynamic energy simulation [6]

The location and climate data were imported from the global climatological database Meteonorm 7. [7] The location of the building is Novi Sad, Latitude = 45.333°, Longitude = 19.850°, Altitude = 84 m and Climatic zone = III, 3.

Indoor illumination, daylight quality and visual comfort of occupant were analyzed in numerous researches devoted to energy performance assessment of buildings in different climate conditions. [8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 22] Thermal and lighting simulations in a total energy perspective were investigated in previous researches applying energy modelling [15]. Envelope glazing's transmittance dependence on the solar radiation in order to reduce building energy demand was investigated respectively from various approaches [16, 17].

3. Modeling of Building Envelope in the Function of Daylight Intensity

3.1. WWR and WG application

The quality of daylight influences occupant comfort improves environmental quality and affects the health and productivity of occupants. Furthermore, the building envelope's glazing ratio (WWR) affects the total annual energy demand for heating and cooling. The research involves the analysis of glazing geometry (WG) as a significant criterion of envelope optimization from the visual comfort aspect. Indoor illumination dispersion is analyzed for three geometric shapes: square, rectangular (horizontal) and rectangular (vertical). The WG's were applied for five WWR's: 20 %, 25 %, 30 % and baseline model's 50 % and 90 %. From the conducted on-site daylight intensity monitoring it was concluded that the 50 % WWR with clear glass does not meet the visual comfort standards in offices.

3.2. Advanced daylight simulation setup in Radiance with results

The daylight simulation setup and image rendering was conducted via detailed setup in Radiance Control Panel (CP). Interior daylight dispersion was simulated

EFICIENȚA ENERGETICĂ

using three reflections with medium lighting detail and image quality. Simulated illumination scale was set from 0-1000 lx. The daylight intensity analysis and daylight dispersion required numerous simulations which depended on the analyzed period, time, sky conditions and zone orientation. Visual comfort is satisfied if the lighting intensity holds a constant value between 350 and 500 lx throughout occupied hours. The lighting quality was demonstrated through daylight dispersion analysis including 720 simulations.

The Best Case Scenario considering the illumination intensity detectors were integrated in the offices, as stated previously. If lighting level in the center zone point falls below 350 lx the sensors automatically turn on electric lights or switch to dimming mode. Findings indicated best performance if dimming mode is applied. In conclusion, considering the minimal daylight factor (DF) and annual percentage of unnecessary usage of electric lighting the adopted scenarios of WWR for vertical WG are presented in Table 1.

4. Energy Simulation Setup

4.1. Construction, occupancy and operation schedules

The building envelope applied in the simulation was selected and applied according to the thermal insulation requirements. It was improved in order to reduce the heat transfer coefficient, U-value, where the existing exterior walls had $2.32 \text{ W/(m}^2\text{K)}$. Furthermore it was recorded that the existing exterior glazing (37.5%) also has a significant U-value, $2.788 \text{ W/(m}^2\text{K)}$. The modified exterior wall construction adds 140 mm expanded polystyrene to the exterior construction including finishing work with Portland cement mortar resulting in significant U-value reduction of $0.22 \text{ W/(m}^2\text{K)}$, which meets the prescribed requirements of the Serbian and European standards [18, 19, 20]. Internal gains from occupants were assigned in OpenStudio in the "people definition" dialog.

4.2. Applied glazing types and parameters

Glazing types were applied according to window properties (parameters: U-value, SHGC, VT) as shown in Table 2. The selection of glazing types was among

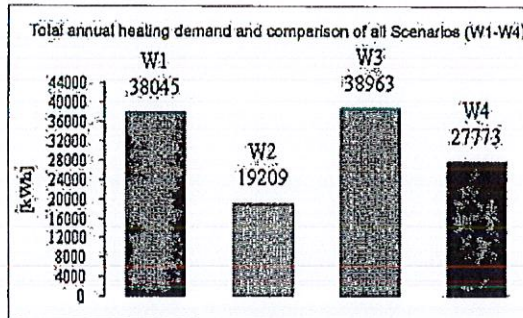


Fig. 1. Annual heating demand (W1-W4)

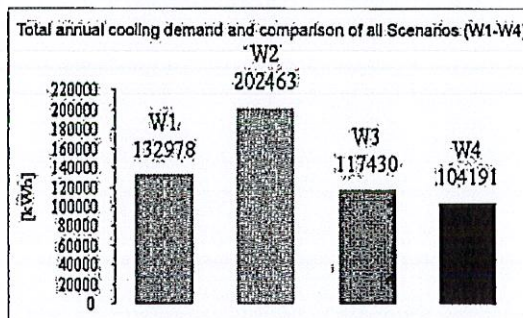


Fig. 2. Annual cooling demand (W1-W4)

windows with 1.3 and significantly low 0.296 U-values with high and low SHGC coefficients respectively. [21] The energy simulation will indicate the heating and cooling demands and assess the influence of window parameters.

5. Results

5.1. Annual energy demands

The annual heating and cooling demand of the four Scenarios is shown in Fig. 1 and Fig. 2. Scenario W2 with the lowest U-value and highest SHGC coefficient had the highest cooling and lowest heating demand (total

Tab. 1: Daylight factor calculation with photoelectric dimming			
East Offices	South Offices	West Offices	North Corridor
30% WWR	25% WWR	30% WWR	20% WWR
1.97 DF	2.05 DF	1.78 DF	1.89 DF
69% Ann. Elect. Red.	70% Ann. Elect. Red.	66% Ann. Elect. Red.	67% Ann. Elect. Red.

Tab. 2: Simulation scenarios and window properties	
Scenario	Parameters
W1	Dual pane, Pilkington Optifloat clear, U-value: 1.3 W/(m ² K); SHGC 0.50; VT 0.73
W2	Dual pane, Pilkington Energy Adv. Ag, Low-E #3 Surface, U-value 0.296 W/(m ² K); SHGC 0.756; VT 0.77
W3	Tripane, One pane with Sun Stop coating and Ag, U-value 1.056 W/(m ² K); SHGC 0.338; VT 0.63
W4	Tripane, Pilkington Planar Optifloat Optitherm, U-value 0.7 W/(m ² K); SHGC 0.26; VT 0.52

EFFICIENTA ENERGETICA

Tab. 3: Energy performance comparison

	Reference ETS office tower (2012)	
Heating energy (kWh)	378784	Cooling, lighting and equipment electricity (kWh)
Sum	203810	
(kWh/m ² /a)	110	59
	Best Case Scenario - W4	
Heating energy (kWh)	27773	Cooling energy (kWh)
Sum	104191	Energy demand for lighting and equipment (kWh)
	106330	
	EN 15251 air ventilation amount	
	37325 (heating) - 7330 (cooling)	
(kWh/m ² /a)	19	32
	3	

221 MWh/a, 65 kWh/m²/a). Scenario W3 with higher U-value and low SHGC coefficient presented opposite results, higher heating demand and lower cooling demand (total 156 MWh/a, 46 kWh/m²/a). W4 Scenario with 0.7 W/(m²K) U-value compared to W2 Scenario with 0.296 W/(m²K) could not be predicted if the SHGC coefficient is neglected since it has the most significant impact on the heating and cooling performance. W4 Scenario (0.7 W/(m²K), SHGC 0.26) had a total annual demand of 132 MWh/a, 38 kWh/m²/a. W2 Scenario (0.296 W/(m²K), SHGC 0.756) had a total annual demand of 221 MWh/a, 65 kWh/m²/a. The annual energy demand reduction was 41% which was significantly affected by the low SHGC coefficient. The VT value was 0.5 for which the Radiance simulations and WWR/WG analysis was performed, which qualified the W4 Scenario as the most preferable. The total energy demand for the Best Case Scenario compared to the reference building can be reduced roughly by 83% in case of annual heating. Considering cooling demands the results have slight deviation.

5.2. Evaluation and discussion

Findings indicated that window height contributes to deeper daylight dispersion in the indoor environment which results in achieving qualitative natural illumination in offices. Photoelectric lighting simulation was applied in order to reduce the electricity requirement for the building by 70% in case of dimming mode.

For the climatic conditions on the territory of Novi Sad the Best Case Scenario adopted windows W4 from the energy efficiency aspect since it matched the criteria which included the following definitions: possibly lower U-value than defined in regulations, low SHGC coefficient due to high internal gains (equal or below 0.3) and high VT value in case of qualitative illumination (above 0.5) the energy performance results of the Best Case Scenario is compared with the reference building expenses in Table 3 below.

6. Conclusion

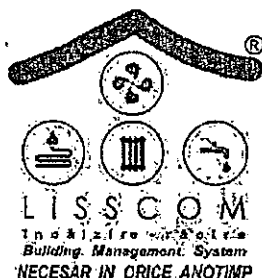
The investigation presented the significance on the reduction of annual energy performance of building envelope's thermal properties and the application of adequate windows in the function of climate conditions

and building type. WWR and WG can be analyzed from the aspect of daylight intensity distribution in order to offer performable results without neglecting indoor environmental quality in offices. The WWR per single office was decreased from 50% to 30% and 25% per single office exterior wall area depending on the orientation. Thermal comfort parameters are included in the further directions of investigation in the function of minimizing annual heating and cooling loads, yet maintaining a comfortable indoor environment.

References

- [1] Autodesk Revit Architecture, 2013, <http://www.autodesk.com/products/revit-family/overview>
- [2] Autodesk Ecotect Analysis, 2013, <http://usa.autodesk.com/ecotect-analysis/>
- [3] Desktop Radiance, 2013, <http://radsite.lbl.gov/deskrad/download.htm>
- [4] Sketchup Make, 2013, <http://www.sketchup.com/buy/education-licenses>
- [5] Open Studio, 2013, <http://openstudio.nrel.gov>
- [6] Energy Plus, 2013, <http://apps1.eere.energy.gov/buildings/energyplus>
- [7] Meteororm 7, 2014, <http://meteororm.com/en/downloads>
- [8] D.H.W. Li, "A review of daylight illuminance determinations and energy implications," *Applied Energy*, vol. 87, pp. 2109–2118, 2010.
- [9] I.T. Dogrusoy, M. Tureyen, "A field study on determination of preferences for windows in office environments," *Building and Environment*, vol.42, pp. 3660–3668, 2007.
- [10] K. Konis, "Evaluating daylighting effectiveness and occupant visual comfort in a side-lit open-plan office building in San Francisco, California," *Building and Environment*, vol. 59, pp. 662-677, 2013.
- [11] A. Roetzel, A. Tsangrassoulis and U. Dietrich, "Impact of building design and occupancy on office comfort and energy performance in different climates," *Building and Environment*, vol. 71, pp. 165-175, 2014.

EFICIENȚA ENERGETICĂ



Sisteme de Management Energetic al Instalațiilor din clădiri

În ultimul deceniu, preocuparea oamenilor din toată lumea pentru sisteme inteligente de gestionare a energiei a crescut considerabil deoarece consumul în zonele urbane este foarte dificil de controlat. Dezvoltarea spațiilor urbane a determinat o creștere a consumurilor de energie și se prevede un necesar cu 37% mai mare până în 2040. Creșterea prețurilor la energie nu a determinat o scădere semnificativă a consumului și trebuie implementate soluții care să producă economii importante și pe termen lung. Căutarea de energie este în creștere, dar nu mărirea capacităților de producere ar trebui să fie preocuparea principală ci înălțarea pierderilor și a risipei prin optimizare și folosirea mai eficientă a capacităților existente.

Gestionarea inteligentă a energiei este un concept care a demonstrat deja că poate determina economii importante într-un oraș indiferent de dimensiunile acestuia și se poate realiza cu un SISTEM DE MANAGEMENT ENERGETIC, care să îndeplinească cerințele Standardului de Eficiență Energetică ISO 50001. Implementarea unei astfel de soluții într-un oraș, indiferent de dimensiunile acestuia, se poate realiza printr-un sistem de monitorizare, control și management energetic instalat într-un data center.

Sistemul are la bază elemente hardware și software concepute de către specialiștii în domeniul automatizărilor BMS / BEMS și a softurilor destinate optimizării, eficientizării și managementului energiei, cu scopul bine definit de a ajunge la un nivel de optimizare foarte ridicat. Sistemul creează un nivel ridicat de transparență, detectând posibile scăderi la cheltuieli pentru energie și administrare, scoțând în evidență problemele energetice existente. Elementele software și hardware sunt concepute să identifice și să definească parametrii optimi ai funcționării instalațiilor pentru orice tip de clădiri (clădiri administrative, școli, spitale, cămine, spații destinate culturii și sportului, etc.), precum și alte tipuri de clădiri și sisteme din oraș, în scopul evaluării energetice. Un management al energiei, împreună cu un sistem de monitorizare, control și contorizare inteligent, identifică potențialul pentru economii importante. Comparând date de referință, sistemul permite o viziune de ansamblu rapidă asupra evoluției consumului de energie pentru zone individuale și al întregului oraș pe anumite intervale de timp. Acest sistem de management și monitorizare permanentă este platforma potrivită pentru optimizarea consumului de energie, crearea unui confort și siguranță deosebite, bazat în totalitate pe web și puncte de lucru. Sistemul suportă toate tehnologiile comune de browser și permite unui număr nelimitat de utilizatori accesul simultan la datele solicitate independente de puncte de lucru și de oriunde din lume. Prin urmare, este foarte eficient în cazul în care, foarte multe puncte de lucru sunt implicate în procesul de exploatare, în evaluarea și optimizarea

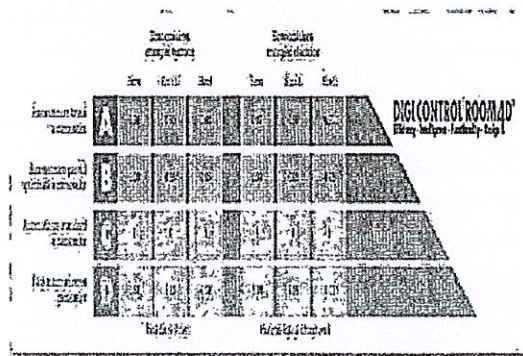


consumului de energie, având la dispoziție toate funcțiile necesare respectiv:

- monitorizare, control, înregistrare și transmitere date la distanță;
- generare automată de rapoarte periodice pe Email conform unei programări;
- generare de rapoarte la cerere;
- crearea de grafice comparative;
- evaluare și trenduri;
- alertare depășire limite impuse de consum (prin Email/SMS);
- crearea de centre de consum și cost multiple;
- crearea de profile/grupuri pentru alertare consumuri;
- logare informații consumuri + alertare pe perioadă îndelungată;
- export de date în formate Excel pentru prelucrări diferite și/sau ulterioare;
- creare drepturi de utilizare diferențiate pentru un număr nelimitat de beneficiari;
- depistare puncte vulnerabile și alte funcții necesare evaluărilor.

EFICIENȚA ENERGETICĂ

Pentru constituirea unui centru de gestionare inteligentă se pot folosi aceste facilități ale sistemului într-un dispecerat de unde se poate monitoriza, controla și interveni asupra funcționării tuturor sistemelor (de încălzire, răcire, climatizare, ventilație, apă, energie electrică, etc.) din toate clădirile din localitate, realizând optimizarea și eficientizarea energiei. Datele sunt culese de la distanță prin intermediul unor sisteme de automatizare BMS, care sunt capabile să preia sarcini de rutină sub forma unor comenzi sau scenarii în cazul mai multor comenzi, care prin softul introdus, poate fi obiectiv 100% în comenzile date, și care poate genera economii importante și chiar nebanuite exemplificate la trei tipuri de clădiri cu dotări diferite luând ca valoare unitară automatizare standard:



Prin centralizarea tuturor datelor, toate evaluările, rapoartele, analizele și rezumatele de cost sunt disponibile pentru utilizatorii autorizați în orice moment și în orice loc din lume. Mai mult decât atât, consumurile, costurile și indicatorii de performanță energetică specifici, pot fi monitorizate în mod automat și problemele pot fi raportate imediat. Datorită posibilității de reconfigurare și/sau upgradare, sistemul poate fi implementat treptat, în etape și se poate folosi pentru toate tipurile de consumuri (electricitate, gaze, apă, etc.) sau aplicație.

Implementarea sistemelor de gestionare inteligentă realizează economii importante atât în planul consumurilor de energie cât și în plan administrativ și organizatoric, fiind nevoie de personal foarte redus și cu calificare medie.

Sistemul poate fi implementat în:

- gestionarea rețelelor de iluminat public, asigurând monitorizarea consumurilor, buna funcționare și optimizare;
- gestionarea oricărui tip de clădire din oraș prin sisteme BMS pentru monitorizarea și controlul tuturor echipamentelor din dotarea acestora și

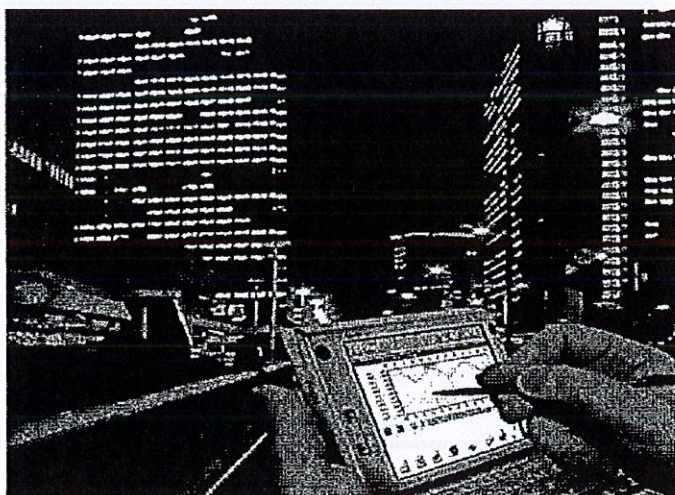
culegerea datelor necesare unui management eficient până la nivel de locuință individuală sau loc de muncă individual;

- gestionarea contorizării inteligente la nivel de furnizor de servicii, la nivel de clădire, la nivel de grup de clădiri, la nivel de asociații de locatari, la nivel de consumator final sau la nivel de oraș, oferind posibilitatea fiecărui consumator sau manager de a accesa datele stocate sau de a emite simultan facturi on-line la grupuri de beneficiari;
- gestionarea inteligentă a alimentărilor cu apă ale orașului până la nivel de consumator final;
- gestionarea inteligentă a unităților producătoare și distribuitoare de energie electrică, termică, apă, etc.

SISTEME SMART CITY

- o Iluminat stradal SMART;
- o Contorizare – dispecerizare SMART;
- o Sisteme de producere de energie SMART;
- o Sisteme de distribuție de energie SMART;
- o Clădiri și ansambluri de clădiri SMART;
- o Locuințe SMART;
- o Trafic urban SMART;
- o Transport în comun SMART;
- o Alimentare cu apă SMART;
- o Sisteme de sănătate SMART;
- o Sisteme de învățământ SMART;
- Etc.

Sistemul de Management Energetic este organizat ca o rețea VPN între serverul central, unde este instalat softul de monitorizare și control (WEBVISION) și un număr proiectat de controllere de automatizare. Interconectarea diferitelor segmente se face cu routere de rețea. Controllerele de automatizare comunică între ele și cu Serverul prin Internet. Datorită flexibilității deosebite, accesul la sistem se poate face și de pe suporturi mobile



EFICIENȚA ENERGETICĂ

și de oriunde din lume.

Controllerul de automatizare este un controller liber programabil compact care poate fi echipat atât cu module de intrări/ieșiri cât și cu module de comunicație. Acestea au rolul de a prelua informațiile din teren prin intermediul modulelor de intrări/ieșiri și a celor de comunicație, de a prelucra aceste informații și de a acționa diferite echipamente în funcție de programul implementat. Totodată, el are rolul de a trimite aceste informații către serverul central pentru a putea fi reprezentate pe interfața grafică din centrala de comandă. Serverul care centralizează, prelucrează și stochează datele transmise prin rețelele de comunicație generează rapoartele cerute de operatori prin intermediul unei stații de lucru. Stația de lucru are rol de interfață între operator și sistemul de management al clădirilor. Server-ul va îndeplini următoarele funcții generale:

- management de rețea;
- sistem de afișare în mod grafic;
- sistem de achiziție de date și istoric de evenimente;
- managementul alarmelor;
- istoric alarme, trend-uri;
- generare de rapoarte.

Parametrii și programele de timp pot fi modificate prin intermediul stației de lucru. Dispeceratul monitorizează în timp real toate instalațiile din zonele aplicate. De la stația de lucru pot fi modificate consemnele de setpoint, orarele de funcționare și se pot comuta instalațiile în modul de lucru manual. Accesul operatorilor este discretizat prin parole individuale, care asigură drepturi de acces particularizate. De asemenea, stația de lucru poate afișa grafice ale variației în timp a unor parametri ale căror trendlog-uri sunt stocate în baza de date. Toți parametrii măsurați vor fi monitorizați în permanență iar bazele de date se vor arhiva pe ore, zile, luni, cu posibilitatea de vizualizare sub formă de grafice, tabele. Calculatorul prevăzut în dispecerat, cu rol de stație de operare și server de date, va fi destinat operării sistemului de către dispeceri, postcalculelor, generării de rapoarte și statistici

și urmării funcționării pe lungă durată a sistemului, incluzând analize energetice și de fiabilitate. Sistemul va dezvolta o bază de date în timp real, incluzând date culese de la intrări analogice, digitale sau logice. Această bază de date va putea fi configurată de către utilizator fără a fi necesare alte operații de programare și fără a întrerupe funcționarea sistemului. Această bază de date va asigura un istoric de informații referitoare la evenimente sau intrări de tip analogic, digital sau logice. Aceste informații vor fi accesibile la fel ca alte funcții de bază ale sistemului cum ar fi afișaje, rapoarte, urmăriți, etc. Baza de date conține jurnalul de parametri (evoluția tuturor mărimilor colectate din sistem), jurnalul de alarme și jurnalul de operații efectuate de către operatori. Mărimile pot fi manevrate de operator direct de pe interfața grafică concepută cu simboluri intuitive și butoane

Pachetul de imagini grafice va fi compus din:

- Un ecran general de prezentare;
- Schemele grafice pentru fiecare instalație servită;
- Un ecran care să conțină alarmele și istoricul acestora;
- Un ecran care să conțină lista evenimentelor recente;
- Ecran de tip tabel pentru stabilirea programelor de timp.

Toți parametrii măsurați vor fi monitorizați în permanență iar bazele de date se vor arhiva pe ore, zile, luni cu posibilitatea de vizualizare sub formă de grafice, tabele etc.

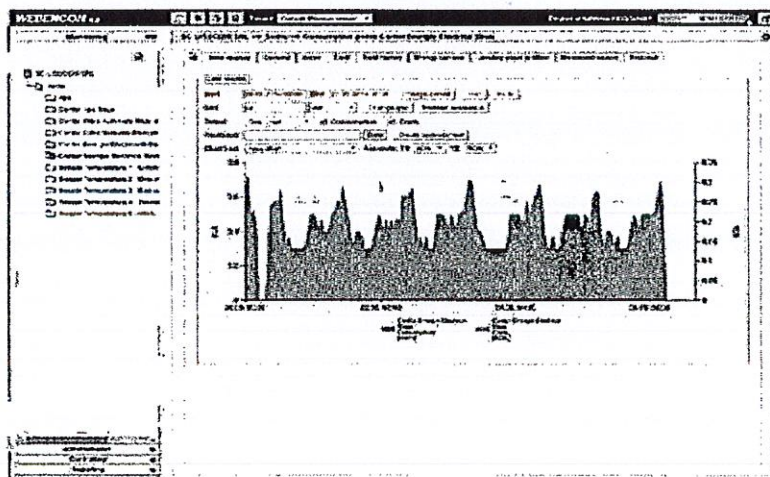
Următoarele facilități sunt asigurate de către pachetul Webvision (monitorizare și control de la distanță):

- crearea, înregistrarea și gestiunea bazelor de date pentru parametrii monitorizați, pentru evenimente, alarme și comenzi;
- exportul valorilor în formate de lucru, de exemplu format Microsoft Excel;
- posibilitatea de setare a programelor de timp;
- posibilitatea de protecție a sistemului prin setarea unor parole pe diferite nivele de acces;
- reprezentarea interactivă grafică color pentru instalațiile controlate;

- modificarea și achiziția în timp real a parametrilor;
- posibilitatea de creare dinamică a curbelor de evoluție în timp a parametrilor urmăriți;

- posibilitatea de generare a rapoartelor de exploatare.

Imaginile grafice sunt realizate pe baza unui meniu arborescent. Utilizatorul poate naviga printre ecranele grafice cu ajutorul mouse-ului; sistemul va dezvolta o bază de date în timp real, incluzând date culese de la intrări analogice, digitale sau logice. Aceste informații vor fi accesibile la fel ca alte funcții de



EFICIENȚA ENERGÉTICĂ

bază ale sistemului, cum ar fi afișaje, rapoarte, urmări, etc. Configurarea bazei de date va fi accesibilă utilizatorului în baza sistemului de parole, chiar dacă sistemul este on-line. Configurarea nu va necesita alte operații de programare, compilare sau linking și nu va necesita oprirea sau restartarea sistemului. De asemenea, istoricul de evenimente și date nu va fi afectat de modificarea configurării bazei de date. Interfața operator va fi concepută în scopul obținerii unei comunicări eficiente cu sistemul, tranzacții de date și tratarea cazurilor de funcționare anormală, fiind alcătuită dintr-o structură grafică piramidală de ferestre de operare. Interfața operator va fi interactivă și bazată în totalitate pe simboluri grafice și iconițe. Funcționarea interfeței operator se va baza pe ferestre de lucru și va respecta convențiile standard Windows pentru a reduce pe cât posibil instruirea operatorilor. În particular, barele de comenzi, iconițele și meniurile de tip cascadă vor fi accesibile de pe fiecare afișaj, pentru a permite un acces simplu la funcțiile de bază.

Un astfel de SISTEM SMART DE GESTIONARE ȘI MANAGEMENT ENERGETIC a fost implementat în orașul Cluj Napoca-România de către compania LISSCOM-Brașov, asigurând concepție, proiectare, execuție, montaj, service și mentenanță. Acest sistem SMART CITY realizează gestionarea și managementul energetic termic, pentru 73 de clădiri (școli, universități, cămine, cantine, săli de sport, grădinițe, ansamblu de blocuri) coordonate acum dintr-un singur dispecerat de către un singur operator / 8 ore. Acest sistem realizează economii importante la consumurile de energie, dar sunt foarte importante și economiile în plan administrativ, service și mentenanță.

Platforma folosită este o platformă de monitorizare, control și dispecerizare WebVision de comunicație între procesoare și PC, tabletă sau telefon. Comunicația se realizează cu ajutorul internetului. Această platformă suportă un meniu vizual în care s-au realizat scheme de principiu ale unor automatizări, realizarea schematică a unei instalații de încălzire din punct de vedere hidraulic și o serie de animații (ex. pompe, motoare, vane, etc.) pentru vizualizarea intuitivă a informațiilor din proces.

Pentru realizarea acestei comunicări a fost utilizat un automat programabil și modulele de intrare/ieșire, module pentru citirea contoarelor și alte elemente necesare pentru a realiza o automatizare, o conexiune la internet, un server pe care rulează platforma WebVision și un calculator.

WebVision preia informațiile din procesor (temperaturi, presiuni, stări ale motoarelor, stări ale diverselor elemente din automatizare, valori preluate de la contoare, etc.) și le transmite spre utilizator. Utilizatorul (dispeceratul) le poate vizualiza pe un simplu monitor și poate transmite și el informații către automat (ex. moduri de funcționare, temperaturi, diferite setări, modificarea scenariului de funcționare, etc.). Transmiterea informațiilor către automat se realizează prin butoane virtuale, meniuri și căsuțe de dialog.

WebVision oferă următoarele facilități:

- Posibilitatea de a seta un user și o parolă individuală.
- Pentru fiecare utilizator se setează nivele de acces diferit, atât pentru vizualizarea parametrilor cât și pentru modificarea acestora.

- Posibilitatea de a vizualiza temperaturile: tur/retur cazane, temperaturi butelie de egalizare, presiune, retur bară comună, tur/retur circuit încălzire, temperatură circuit primar/secundar boiler, apă caldă menajeră în vasul de acumulare (sus/jos), temperatură ACM către consumator, temperatură interioară tablou de automatizare, temperatură incintă centrală termică, temperatură încăperi, temperatură exterioară, etc.

- Posibilitatea de a vizualiza presiunile din sistem: tur comun (BEP), circuit încălzire, ACM.

- Stări de funcționare ale echipamentelor, respectiv statusuri și avarii (ex: cazane, pompe, vane cu 3 căi).

- Citire contoare: preluarea parametrilor de la contoare existente în clădiri pentru încălzire și apă caldă.

- Setarea temperaturilor pentru funcționarea sistemelor de încălzire și apă caldă (ex: temperatura medie interioară, curba de temperatură agent termic, temperatura exterioară – pornire sistem încălzire, temperatură agent termic pentru preparare ACM, etc.).

- Selectarea numărului de ore active pentru îndeplinirea funcției de încălzire a încăperilor, astfel ca fiecare zi din săptămână să poată fi împărțită în câte 6 intervale orare (inegale ca timp). Pentru fiecare interval orar definit (activ) se poate seta o temperatură interioară.

- Selectarea numărului de ore active (de la 1 la 6) pentru îndeplinirea funcției de încălzire a ACM, astfel ca fiecare zi din săptămână să poată fi împărțită în câte 6 intervale orare (inegale ca timp). Pentru fiecare interval orar definit (activ) se poate seta o temperatură ACM.

- Forțarea sistemului de încălzire atunci când este nevoie urgentă de încălzire în clădire (prin simularea temperaturii citite în regim manual).

- Semnalizarea alarmelor din sistem (detector gaz, fum) semnalizare presiune minimă/maximă (semnalizarea se face prin schimbarea culorii câmpurilor respective), semnalizarea temperaturilor minime/maxime (semnalizarea se face prin schimbarea culorii câmpurilor respective).

- Se pot simula toate temperaturile și presiunile citite din instalație în regim manual în eventualitatea defectării unui sensor până la remedierea urgentă a acestuia.

- Se pot vizualiza parametrii principali de funcționare ai sistemului, respectiv temperatură (temperatură citită BEP, temperatură tur încălzire, temperatură ACM livrată, temperatura medie citită a încăperilor), presiune (presiune tur bară comună, presiune circuit încălzire, presiune ACM), precum și informațiile colectate și citite de la contoarele de încălzire și ACM, acestea fiind afișate în 3 centralizatoare și anume: un centralizator cu temperatura, un centralizator cu presiuni și un centralizator cu valorile citite de la contoare.

- Fiecare centrală din cele 73 de locații (300 de cazane) poate fi monitorizată și controlată prin intermediul unei scheme hidraulice de detaliu în care se regăsesc para-

EFICIENȚA ENERGETICĂ

metrii citiți și setați aferenți locației (temperatura setată, temperatura simulată, presiuni simulate, stări de funcționare, avarii, alarme). În această schemă putem controla de asemenea echipamentele din centrala termică în regim manual (control manual cazane, pompe, vane cu 3 căi). Aceste scheme se pot accesa din oricare centralizator din cele 3 menționate mai sus, prin selectarea locației diferite.

- Pentru setări mai detaliate ale sistemelor se accesează meniul detaliat din partea stângă a browser-ului aferent fiecărei locații, în conformitate cu nivelul de acces și modificarea pentru utilizatorul respectiv. Acest lucru este posibil din oricare din cele 3 centralizatoare.

- Înregistrarea parametrilor sistemelor sub formă de trend-uri evidențindu-se prin citirea la diferite intervale de timp (ex: 5, 15 min) și pe o perioadă de timp (ex: 20 de zile) precum și afișarea acestora sub formă grafică sau chiar exportul sub formă tabelară.

- Posibilitate de creare de profile tip trend.

- Posibilitatea apelării unei liste cu alarme curente, a vizualizării istoricului acestor alarme precum și a alarmelor confirmate de către utilizatori cu dată, oră, IP. Un utilizator, în funcție de nivelul de acces, poate confirma o alarmă activă însemnând că acel utilizator a luat la cunoștință despre acea alarmă.

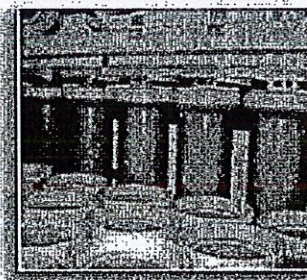
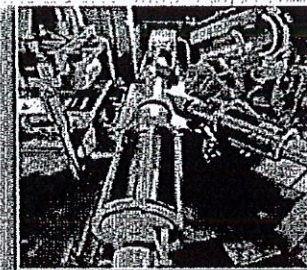
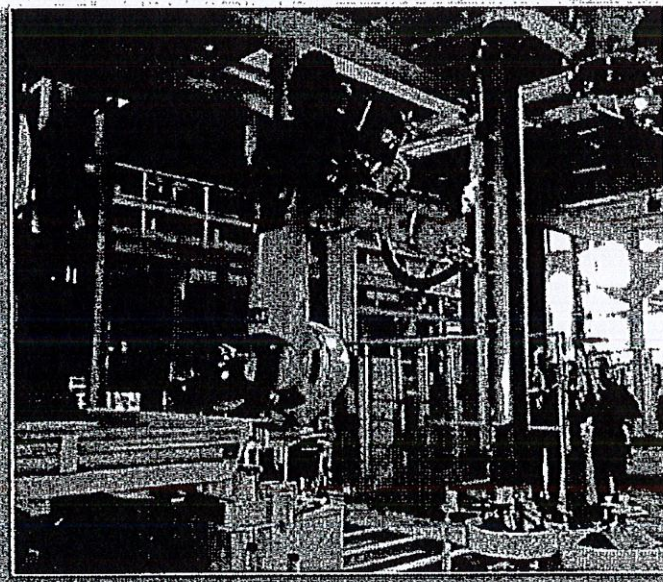
Această platformă, WEBVISION, este platforma ideală pentru activitatea de dispecerizare, monitorizare și controlul de la distanță al diverselor echipamente din orice tip de clădire dintr-un oraș. Sistemul este flexibil, upgradabil și reconfigurabil, asigurând o durabilitate a investiției făcute. WEBVISION împreună cu WEBENCON reprezintă soluția ideală și pentru un management energetic de înalt nivel tehnic și economic, realizând economii de 30-35% din costurile pentru energie.

LISSCOM – România, este partener al companiei germane GFR, care are experiență de peste 35 de ani în domeniul optimizării și eficientizării energiei, prin proiectarea și implementarea de sisteme de automatizare BMS în clădiri din toate domeniile în peste 60 de țări din Europa, Asia, America de Nord și America de Sud.

Ștefan OPRIȘ
LISSCOM BRAȘOV
Str. Cristianului 11
+40 725 920 913
+40 268 549 274
stefan.opris@lisscom.ro
www.lisscom.ro

**STEINZEUG
KERAMO**

TECHNOLOGY AND KNOW HOW PARTNER



www.steinzeug-keramo.com

REGLEMENTARI

Directiva privind proiectarea ecologică PrE – perspective

Cătălin George POPOVICI - Universitatea Tehnică "Gheorghe Asachi" din Iași,
Facultatea de Construcții și Instalații

Directiva Europeană privind Proiectarea Ecologică 2009/125/EU (aplicabilă produselor cu impact energetic), cunoscută și sub denumirea Directiva Eco-Design, definește cerințe minime de proiectare pentru produsele consumatoare de energie. În baza acestei Directive, atât consumul de energie electrică cât și emisiile de dioxid de carbon vor fi reduse drastic. Mai mult, rata de utilizare a energiei regenerabile cât și a sistemelor cu recuperare de căldură ar trebui să crească. O scurtă analiză a direcțiilor prezentate ne arată că începând din 2018 vor fi impuse cerințe foarte ridicate asupra unităților de climatizare și a componentelor acestora. Prezentul studiu analizează influența noilor cerințe aduse de Directiva PrE asupra Centralelor de Tratare a Aerului (CTA) și un studiu de caz.

Environmentally friendly design: The European Ecodesign Directive 2009/125/EU (Energy-Related Products), also called the Eco-Design Directive, and defines minimum requirements on energy consumption relevant products. With the help of the Directive, the consumption of electric energy as well as CO₂ emissions should be drastically reduced. In addition, the proportion of renewable energies or systems for heat recovery should be increased. A look at the minimum requirements shows that starting in 2018, very high requirements will be placed on HVAC units and their components. The paper analyzes the new requirements for Air-Handling Units under ErP Directive and case study.

Introducere

Pentru punerea în practică a Directivei Eco-Design, Comisia Europeană a adoptat Regulamentul (UE) 1253/2014 care stabilește cerințele de proiectare ecologică a unităților de ventilație rezidențiale și a echipamentelor de ventilație industriale.

Directiva Eco-Design se aplică unităților de climatizare (HVAC) destinate să înlocuiască aerul uzat cu aerul din exterior într-o clădire sau o parte de clădire. Unitățile HVAC pentru tratarea emisiilor industriale sau de producție și eliminarea încărcăturilor termice nu intră sub incidența Directivei privind proiectarea ecologică.

În ceea ce privește centralele de tratare a aerului (CTA-uri), începând din 26 Noiembrie 2014, cu aplicare din 1 Ianuarie 2016, a intrat în vigoare Regulamentul (CE) 1253/2004 cu cerințe noi privind eficiența energetică a CTA-urilor aplicabile în Spațiul Economic European (SEE).

Acest regulament are în vedere unitățile de ventilație cu admisie sau evacuare de aer pentru clădiri sau părți de clădire precum ventilatoarele de acoperiș, ventilatoare tip duct, unitățile de ventilație rezidențiale și unitățile modulare de tratare a aerului (CTA). Toate aceste unități de ventilație trebuie să îndeplinească cerințele minime de eficiență energetică și trebuie să fie echipate cu un mecanism cu mai multe viteze sau un variator de viteză.

CTA-urile livrate după 01 Ianuarie 2016 trebuie să se supună reglementărilor Directivei PrE. Începând din 01 Ianuarie 2018, pasul următor va limita și mai mult cerințele de proiectare și producție. În 2020 sunt prevăzute și noi reglementări privind aceste aspecte.

Directiva are incidență asupra unităților de ventilație care produc absorbție/exhaustare a aerului pentru clădiri sau părți din clădiri. Aceasta nu include aplicații prin intermediul cărora cel puțin un flux de aer trece printr-un proces industrial sau de producție.

Cerințele specifice impuse prin Directiva Eco-Design începând din 01.01.2016 diferă pentru unitățile de ventilație nerezidențială - UVNR față de unitățile de ventilație rezidențiale UVR și se vor intensifica din 2018.

Nu pot fi formulate declarații generale despre aplicațiile ce implică aerul procesat.

Acestea trebuie examinate individual, caz cu caz.

Excepții:

Unitățile HVAC cu următoarele caracteristici sunt exceptate de la cerințele prezentului regulament:

- Putere electrică de intrare < 30W;
- Temperatura de circulație a aerului depășește 100°C sau < -40°C;
- Temperatura de operare a motorului ajunge > 65°C sau < -40°C;
- Tensiunea de alimentare > 1.000V CA sau > 1.500 V CC;
- Condiții speciale de funcționare (în mediu toxic, extrem de coroziv, sau inflamabil);
- Medii care conțin substanțe abrazive;
- Unitățile HVAC cu modul de recirculare a aerului purificat sau cu o rată de circulație a aerului > 90%.

Vom analiza în continuare cerințele Directivei Eco-Design pentru unitățile de ventilație nerezidențiale pentru două situații:

- Unități de ventilație unidirecționale - aport de aer- evacuare aer.
- Echipamente de ventilație bi-direcționale - aport de aer- evacuare aer-aer proaspăt-exhaustare.

Unități de ventilație unidirecționale (UVU)

Unitățile de ventilație unidirecționale sau instalațiile unidirecționale includ unități simple de aport sau evacuare de aer. Configurația finală a acestora conține carcasa, un filtru și un ventilator. Componentele adiționale precum

REGLEMENTARI

Cerințe Eco-Design pentru unități ne-rezidențiale unidirecționale		Tabel 1	
Directiva Eco-Design -valabilitate din		2016	2018
Configurație de referință a unei unități de ventilație unidirecționale			
			
Număr	Direcția fluxului de aer	1	1
	Ventilator	1	1
Tipul filtrului (clasa)	Aer din exterior	F7	F7
	Aer exhaustat	M5	M5
Cerințe minime			
Eficiența ventilatorului	$P \leq 30 \text{ kW}$	$6.2\% \times \ln(P[\text{kW}]) + 35,0\%$	$6.2\% \times \ln(P[\text{kW}]) + 42,0\%$
	$P > 30 \text{ kW}$	56,1%	63,1%
Specificația alimentării interne a ventilatorului SFP _{int,limit}	W/(m ³ /s)	250	230
Reglementări privind viteza ventilatorului		specificat	specificat
Monitorizarea presiunii diferențiale a filtrului		ne-specificat	specificat

unitățile de tranfer termic sunt proiectate ca și componente non-ventilație.

Toate unitățile de ventilație unidirecționale (UVU) trebuie să fie echipate cu 1 filtru F7 (ODA) - vezi tabelul 1.

Toate ventilatoarele sunt compatibile cu transmisii cu viteze multiple (minimum 3 trepte plus 0) sau cu viteză variabilă. Controlerul poate fi extern.

Schibătorul filtrului de presiune este conform PrE 2016, dar va fi în conformitate cu PrE 2018.

Echipamente de ventilație bidirecționale (UVB)

Unitățile sau instalațiile de ventilație bidirecționale sunt unități de HVAC cu funcții atât de aport cât și de extracție de aer. Configurația standard de livrare a acestor unități cuprinde carcasa, un filtru și ventilator pe fiecare flux de aer. Componentele adiționale precum unitățile de tranfer termic sunt proiectate ca și componente non-ventilație. Aceste unități sunt echipate cu un schimbător de căldură cu recuperator de căldură/frig (HCR).

Cerințele Eco-Design pentru unitățile nerezidențiale bidirecționale - aport de aer-evacuare aer-aer proaspăt-exhaustare sunt prezentate în tabelul 2.

Cerințele minime arată că începând cu 2018, restricții și mai severe vor fi impuse asupra unităților de HVAC și a componentelor lor. În concordanță cu nivelul actual de dezvoltare tehnologică, reglementările Directivei Eco-Design privind SFP, HCR și randamentul ventilatoarelor vor fi transpuse în unități HVAC mult mai exigente din

punct de vedere tehnic, care se vor conforma standardelor de eficiență ridicate. Comisia UE a arătat că este foarte plauzibilă apariția unei Directive Eco-Design mult mai riguroase cu aplicare din 2020. Aceasta este în conformitate cu Directiva UE 2010/31, care reglementează eficiența energetică a clădirilor și impune ca toate clădirile noi (clădirile publice începând cu 2018) să aibă cel mai mic consum de energie până la sfârșitul anului 2020.

Studiu de caz

Este extrem de important să analizăm impactul Directivei sub toate aspectele ei. Cât de mult investim și cât de mult economisim. Am analizat un studiu de caz al DencoHappel pentru un CTA cu debit total de aer de 14000 m³/h, recuperare de căldură de 55% și viteza aerului de 2.2m/s în secțiunea transversală (versiune 2015).

Tabelul 3 prezintă caracteristicile principale ale CTA-ului studiat.

Tabelul 4 prezintă configurația, consumul de energie și costurile de întreținere pentru întreg ciclul de funcționare în conformitate cu PrE 2016 și PrE 2018.

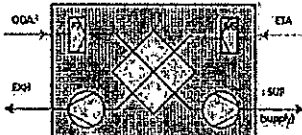
Valorile din exemplul prezentat reflectă trendul viitor. Unitățile HVAC vor necesita un spațiu mai mare pentru a se adapta cerințelor Directivei Eco-Design.

Este de remarcat că, în conformitate cu PrE 2016, costurile cu investiția cresc cu 26%, în timp ce consumul de energie în timpul iernii scade cu 42% și cu 2% în timpul

REGLEMENTARI

Cerințe Eco-Design pentru unități ne-rezidențiale bidirecționale

Tabel 2

Directiva Eco-Design -valabilitate din			2018	2018
Configurație de referință a unei unități de ventilație bidirecțională				
				
Număr	Direcția fluxului de aer		2	2
	Ventilator		1	1
Tipul filtrului (clasa)	Aer din exterior		F7	F7
	Aer exhaustat		M5	M5
Sisteme de recuperare de căldură			specificat	specificat
Cerințe minime				
Eficiența recuperatorului de căldură (dry) η_r [%]	KVS		63	68
	Alte sisteme HRC		67	73
Specificația alimentării interne a ventilatorului SFP _{inLimk} [W/(m³/s)]	KVS	$q < 2 \text{ m}^3/\text{s}$	1.700+E-300xq/2-F	1.600+E-300xq/2-F
		$q \geq 2 \text{ m}^3/\text{s}$	1.400+E-F	1.300+E-F
	Alte sisteme HRC	$q < 2 \text{ m}^3/\text{s}$	1.200+E-300xq/2-F	1.100+E-300xq/2-F
		$q \geq 2 \text{ m}^3/\text{s}$	900+E-F	800+E-F
Bonus de eficiență E [W/(m³/s)]	KVS		$(\eta_r - 63) \times 30$	$(\eta_r - 68) \times 30$
	Alte sisteme HRC		$(\eta_r - 67) \times 30$	$(\eta_r - 73) \times 3$
Corecție filtre F	Configurația de livrare		0	0
	Filtrul M5 lipsește		160	150
	Filtrul F7 lipsește		200	190
	Filtrele F7+ M5 lipsesc		360	340
Reglarea vitezei ventilatorului			specificat	specificat
Monitorizarea presiunii diferențiale a filtrului			nespecificat	specificat

Tabel 3	
Indicatori de calcul de bază	
Număr ore de funcționare pe an	4171
Număr ore de încălzire pe an	3606
Număr ore de răcire pe an	565
Debit (ABE-ZUB)	12.000 m³/h
Recuperator de căldură	Schimbător de căldură în plăci
Costuri cu electricitatea	0,15 €/kWh
Costuri de încălzire	0,06 €/kWh

verii, iar consumul electric al ventilatorului este redus cu 4%, conducând altfel la o perioadă de amortizare de 1.9 ani.

Privind spre valorile înregistrate în condițiile conformării la PrE 2018, costurile cu investiția cresc cu 57%, în

timp ce consumul de energie în timpul iernii scade cu 64% și 4% în timpul verii, reducând consumul electric al ventilatorului cu 15%, conducând altfel la o perioadă de amortizare de 2.7 ani.

Graficul 1 reprezintă capacitatea anuală de încălzire HCR fără influența PrE, sub influența PrE, PrE 2016 și PrE 2018.

Concluzii

Există o cerere la nivel mondial pentru produse mai eficiente concepute în scopul reducerii consumului de energie și resurse. Legislația UE privind proiectarea și etichetarea ecologice constituie instrumente eficiente pentru îmbunătățirea randamentului energetic al produselor. Aceasta ajută la eliminarea de pe piață a produselor cu slab randament energetic și contribuie semnificativ la

REGLEMENTARI

Cerințe Eco-Design pentru unități ne-rezidențiale bidirecționale			Tabel 2	
Directiva Eco-Design -valabilitate din			2016	2018
Configurație de referință a unei unități de ventilație bidirecțională				
Număr	Direcția fluxului de aer		2	2
	Ventilator		1	1
Tipul filtrului (clasa)	Aer din exterior		F7	F7
	Aer exhaustat		M5	M5
Sisteme de recuperare de căldură			specificat	specificat
Cerințe minimale				
Eficiența recuperatorului de căldură (dry) η_f [%]	KVS		63	68
	Alte sisteme HRC		67	73
Specificația alimentării interne a ventilatorului $SFP_{int,limit}$ [W/(m³/s)]	KVS	$q < 2\text{m}^3/\text{s}$	$1.700+E-300 \times q/2-F$	$1.600+E-300 \times q/2-F$
		$q \geq 2\text{m}^3/\text{s}$	$1.400+E-F$	$1.300+E-F$
	Alte sisteme HRC	$q < 2\text{m}^3/\text{s}$	$1.200+E-300 \times q/2-F$	$1.100+E-300 \times q/2-F$
		$q \geq 2\text{m}^3/\text{s}$	$900+E-F$	$800+E-F$
Bonus de eficiență E [W/(m³/s)]	KVS		$(\eta_f-63) \times 30$	$(\eta_f-68) \times 30$
	Alte sisteme HRC		$(\eta_f-67) \times 30$	$(\eta_f-73) \times 30$
Corecție filtre F	Configurația de livrare		0	0
	Filtrul M5 lipsește		160	150
	Filtrul F7 lipsește		200	190
	Filtrele F7+ M5 lipsesc		360	340
Reglarea vitezei ventilatorului			specificat	specificat
Monitorizarea presiunii diferențiale a filtrului			nespecificat	specificat

Tabel 3	
Indicatori de calcul de bază	
Număr ore de funcționare pe an	4715
Număr ore de încălzire pe an	3606
Număr ore de răcire pe an	585
Debit (ABE=ZUL)	12.000 m³/h
Recuperator de căldură	Schimbător de căldură în plăci
Costul cu electricitatea	0,15 €/kWh
Costul de încălzire	0,06 €/kWh

verii, iar consumul electric al ventilatorului este redus cu 4%, conducând altfel la o perioadă de amortizare de 1.9 ani.

Privind spre valorile înregistrate în condițiile conformării la PrE 2018, costurile cu investiția cresc cu 57%, în

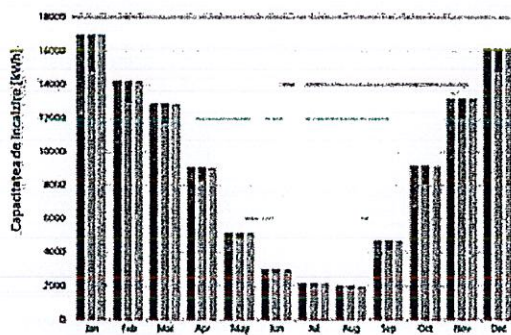
timp ce consumul de energie în timpul iernii scade cu 64% și 4% în timpul verii, reducând consumul electric al ventilatorului cu 15%, conducând altfel la o perioadă de amortizare de 2.7 ani.

Graficul 1 reprezintă capacitatea anuală de încălzire HCR fără influența PrE, sub influența PrE, PrE 2016 și PrE 2018.

Concluzii

Există o cerere la nivel mondial pentru produse mai eficiente concepute în scopul reducerii consumului de energie și resurse. Legislația UE privind proiectarea și etichetarea ecologice constituie instrumente eficiente pentru îmbunătățirea randamentului energetic al produselor. Aceasta ajută la eliminarea de pe piață a produselor cu slab randament energetic și contribuie semnificativ la

REGLEMENTARI



• Fără PrE (versiunea 2015)
• PrE 2016
• PrE 2018
• Energie adițională pentru încălzire

Figura 1 Capacitatea anuală de încălzire- HCR fără PrE, cu PrE, PrE2016 și PrE2018

atingerea obiectivelor de eficiență propuse de UE pentru anul 2020.

În același timp, susține competitivitatea și inovarea la nivel industrial prin promovarea unei performanțe sporite a produselor în întreaga piață Europeană.

Studiul de caz analizat pentru un CTA cu un debit de 14.000 m³/h arată că, aplicând cerințele PrE 2016, costurile cu investiția vor crește cu 26%, reducând consumul de energie iarna cu 42% și vara cu 2%, precum și consumul electric al ventilatorului cu 4%, rezultând o perioadă de amortizare de 1.9 ani.

Pentru același studiu, conformarea la PrE 2018 se va traduce în creșterea costurilor cu investiția cu 57%, dar și

Tabel 4
Configurație, consum energetic și costuri conform PrE-2016 și PrE-2018

Directiva Eco-Design - valabilitate din	2016	2018
Configurația unității		
Viteza frontală a aerului	1.8 m/s	1.4 m/s
Randamentul recuperatorului de căldură	68%	75%
Amprenta (suprafață)	39%	48%
Greutate	39%	70%
Consum energetic		
Funcția de încălzire	42%	64%
Funcția de răcire	2%	4%
Alimentarea ventilatorului	4%	15%
Costuri de întreținere		
Costul investiției	25%	57%
Marja costurilor cu energia	19%	33%
Marja costurilor de capital	25%	57%
Marja totală	14%	24%
Amortizare	1.9 ani	2.7 ani

reducerea consumului de energie cu 64% în timpul iernii, respectiv cu 4% în timpul verii și scăderea consumului de electricitate pentru alimentarea ventilatorului cu 15%, rezultând o perioadă de amortizare de 2.7 ani.

Valorile prezentate în studiul de caz reflectă tendințele viitoare.

BIBLIOGRAFIE

- [1] <http://ec.europa.eu> (2016)
- [2] Directive 2009/125/EC
- [3] Directive 2005/32/EC
- [4] Council Directive 92/42/EEC
- [5] Directives 96/57/EC
- [6] <http://dencohappel-doqu.com>

ACI CLUJ

ACI CLUJ SA

THE WAY TO BUILD ON!

Execută toată gama de lucrări de construcții și instalații, la cheie, în calitate de antreprenor general

Calea Dorobanților nr. 70, 400609 Cluj Napoca, Romania
Telefon: +40-(0)264-405200; 405202
Fax: +40-(0)264-412412; 410165
e-mail: aci@acicluj.com



ECHIPAMENTE

Utilizarea centralelor termice individuale - soluție sustenabilă pentru mediul urban/rural

Ing. Cristian CETĂȚEANU - Președinte de Onoare ACR, Ing. Florin CETĂȚEANU - Vicepreședinte ASPIR
Prof. univ. dr. ing. Cătălin LUNGU - Prodecan FII-UTCB, Vicepreședinte AIIR, RAHVA

Directive Europene

Începând cu 26 septembrie 2015, Regulamentele 811-812-813-814/2013 sunt efective în mod oficial. Aceasta înseamnă că începând cu această dată mai pot fi introduse pe piață numai produsele care îndeplinesc cerințele ErP și de etichetare.

Tipuri de cazane	De la 26/09/2015	Notă
Tip C Standard cu tiraj forțat		$\eta_{\text{calorific}} \geq 86\%$
Tip B ₁₁ Standard cu tiraj natural		Va fi posibilă numai înlocuirea cu produse racordabile la coșurile de fum existente
Condensare		$\eta_{\text{calorific}} \geq 88\%$ Cu pompe cu consum redus

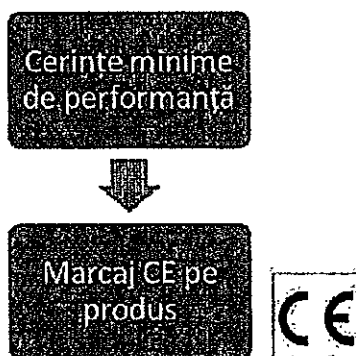
Directive Europene

Directiva ErP (Produse cu Impact Energetic)
DIRECTIVA 2009/125/EC din 21 oct. 2009 de instituire a unui cadru pentru stabilirea cerințelor în materie de proiectare ecologică aplicabile produselor cu impact energetic.

Directiva Etichetare

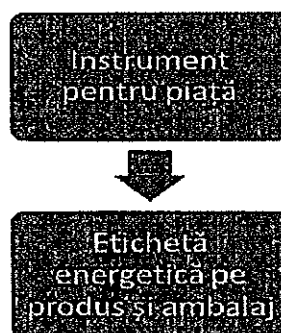
DIRECTIVA 2010/30/EU din 19 mai 2010 privind indicarea, prin etichetare și informații standard despre produs, a consumului de energie și de alte resurse ale produselor cu impact energetic.

Regulamentele 813-814/2013

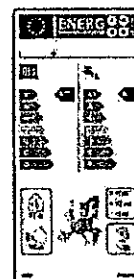


Crește eficiența energetică a aparatelor

Regulamentele 811-812/2013



Crește gradul de informare al consumatorului



ECHIPAMENTE

Directiva privind aparatele consumatoare de combustibili gazeși

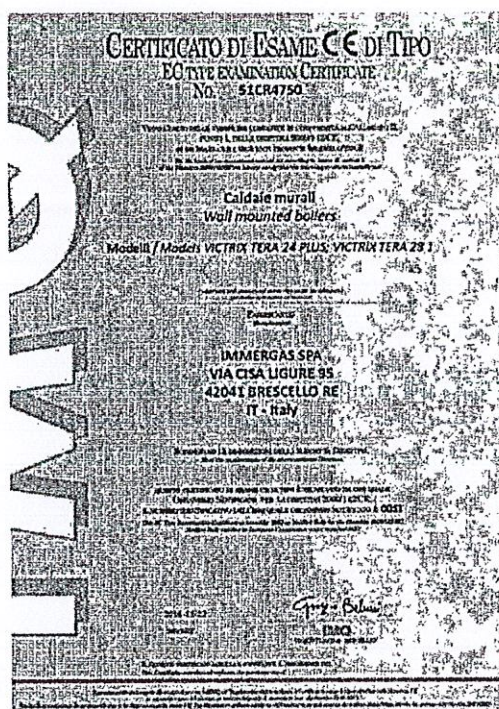
Directiva 2009/142/CE a parlamentului European și a Consiliului din 30 noiembrie 2009 privind aparatele consumatoare de combustibili gazeși.

Articolul 2

(1) Statele membre iau toate măsurile necesare pentru a se asigura că aparatele se pot introduce pe piață și pune în funcțiune doar dacă, atunci când sunt utilizate în mod normal, nu pun în pericol siguranța persoanelor, a animalelor domestice și a proprietății.

Articolul 4

(1) Statele membre nu pot interzice, limita sau împiedica introducerea pe piață și punerea în funcțiune a aparaturilor care se conformează prezentei directive și care prezintă marcajul CE...



Directiva privind proiectarea ecologică

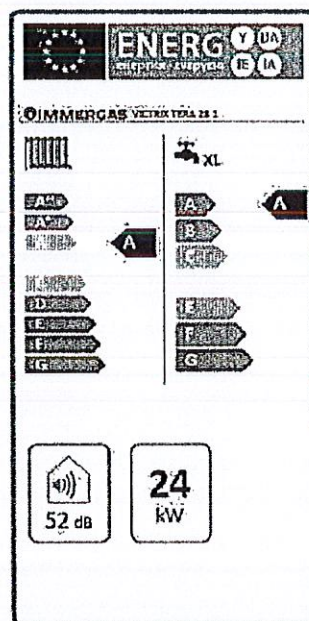
Directiva 2009/125/CE a parlamentului European și a Consiliului din 21 octombrie 2009 de instituire a unui cadru pentru stabilirea cerințelor în materie de proiectare ecologică aplicabile produselor cu impact energetic.

Articolul 3

Introducerea pe piață și/sau punerea în funcțiune

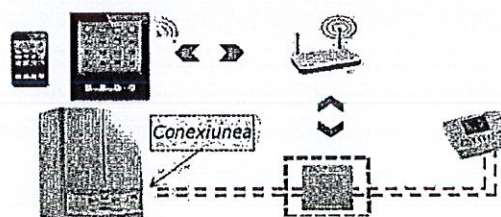
(1) Statele membre iau toate măsurile adecvate pentru a se asigura că produsele reglementate de măsurile de punere în aplicare pot fi introduse pe piață și/sau puse în funcțiune numai dacă sunt conforme cu aceste măsuri și poartă marcajul CE...

Directiva privind etichetarea energetică



Parametru	Valoare
Consum anual de energie pentru funcția de încălzire (O _{tr})	15 GJ
Consum anual de energie electrică pentru funcția apă caldă de consum (AEC)	27 kWh
Consum anual de combustibil pentru funcția apă caldă de consum (AFC)	17 GJ
Rendamentul energetic sezonier aferent încălzirii încălțelor (η _{tr})	93%
Rendamentul energetic aferent încălzirii apei (η _h)	

Avantaje – controlul centralei termice cu ajutorul tablete/smartphone-ului



Permite utilizatorului să controleze și să modifice temperatura și modul de funcționare al propriei instalații de încălzire, oriunde s-ar afla, punând "în rețea" propriul cazan.

ECHIPAMENTE

Gestionarea se face prin intermediul unei simple "atingeri" pe propria tabletă sau smartphone, printr-o navigare simplă și intuitivă.

Utilizatorul poate gestiona de la distanță instalația termică, cu posibilitatea de a:

- afișa parametrii de funcționare;
- modifica parametrii de funcționare.

Prin conectarea la serverul-Web, service-ul poate analiza de la distanță anomaliile individuale care sunt prezente la cazan (identificând astfel problema înainte de a interveni).

Se poate monitoriza de asemenea sistemul afișând graficele variației în timp a principalilor parametri de funcționare ai cazanului.

Încălzirea locuințelor în România

Academia Română

45,71 % - încălzire centrală	75,3 % - mediu urban
	9,98 % - rural
46,29 % - sobe pe lemne	83 % - sobe lemne în mediul rural
2,85 % - sobe cu gaz	
0,95 % - cu energie electrică	

INCENDII PRODUSE LA LOCUINȚE în anul 2016: 6803 (o medie de 19 incendii pe zi).

Dintre acestea, 35% s-au datorat coșurilor de fum defecte sau necurățate și 13% mijloacelor de încălzire: 3265 incendii (un total de 48% din numărul incendiilor).

Dacă socotim că doar 180 de zile sunt folosite pentru încălzire, rezultă o medie de 18 incendii pe zi.

Directiva 2009/125/CE

REGULAMENTUL (UE) 2015/1185 AL COMISIEI din 24 aprilie 2015 de punere în aplicare a Directivei 2009/125/CE a Parlamentului European și a Consiliului în ceea ce privește cerințele în materie de proiectare ecologică aplicabile aparatelor pentru încălzire locală cu combustibil solid.

Anexa II – Cerințe în materie de proiectare ecologică

1. Cerințe specifice în materie de proiectare ecologică privind randamentul energetic sezonier aferent încălzirii spațiilor

(a) Începând de la 1 ianuarie 2022, aparatele pentru încălzire locală cu combustibil solid trebuie să îndeplinească următoarele cerințe:

(i) randamentul energetic sezonier aferent încălzirii spațiilor al aparatelor pentru încălzire locală cu combustibil solid cu focar deschis frontal nu este mai mic de 30 %;

(ii) randamentul energetic sezonier aferent încălzirii spațiilor al aparatelor pentru încălzire locală cu combustibil solid cu focar închis frontal care utilizează combustibil solid altul decât lemnul comprimat sub formă de pelete nu este mai mic de 65 %;

(iii) randamentul energetic sezonier aferent încălzirii spațiilor al aparatelor pentru încălzire locală cu combustibil solid cu focar închis frontal care utilizează lemn comprimat sub formă de pelete nu este mai mic de 79 %;

(iv) randamentul energetic sezonier aferent încălzirii spațiilor al aparatelor de gătit nu este mai mic de 65 %.

2. Cerințe specifice în materie de proiectare ecologică privind emisiile

(c) Începând cu 1 ianuarie 2022, emisiile de monoxid de carbon (CO) ale aparatelor pentru încălzire locală cu combustibil solid nu trebuie să depășească următoarele valori:

(i) emisiile de CO ale aparatelor pentru încălzire locală cu combustibil solid cu focar deschis frontal nu depășesc 2 000 mg/m³ cu 13 % O₂;

(ii) emisiile de CO ale aparatelor pentru încălzire locală cu combustibil solid cu focar închis frontal care utilizează combustibil solid altul decât lemnul comprimat sub formă de pelete și ale aparatelor de gătit nu depășesc 1 500 mg/m³ cu 13 % O₂;

(iii) emisiile de CO ale aparatelor pentru încălzire locală cu combustibil solid cu focar închis frontal care utilizează lemn comprimat sub formă de pelete nu depășesc 300 mg/m³ cu 13 % O₂;

(d) Începând cu 1 ianuarie 2022, emisiile de oxizi de azot (NO_x) ale aparatelor pentru încălzire locală cu combustibil solid nu trebuie să depășească următoarele valori:

(i) emisiile de NO_x ale aparatelor pentru încălzire locală cu combustibil solid cu focar deschis frontal, ale aparatelor pentru încălzire locală cu combustibil solid cu focar închis frontal și ale aparatelor de gătit care utilizează biomasa nu depășesc 200 mg/m³ exprimate ca NO₂ cu 13 % O₂;

(ii) emisiile de NO_x ale aparatelor pentru încălzire locală cu combustibil solid cu focar deschis frontal, ale aparatelor pentru încălzire locală cu combustibil solid cu focar închis frontal și ale aparatelor de gătit care utilizează combustibil solid fosil nu depășesc 300 mg/m³ exprimate ca NO₂ cu 13 % O₂.

Noxe

Ordin MAPPM nr. 462/01.06.1993 – Condiții tehnice privind protecția atmosferei. Norme metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare.

Cazane cu combustibil solid (cărune):

- pulberi: 100 mg/m³N;
- CO: 250 mg/m³N;
- SO_x: 2000 mg/m³N;
- NO_x: 500 mg/m³N.

Soluții de eficientizare a instalației frigorifice pentru realizarea patinoarelor artificiale

M.G. ȚARLEA, G. FLAMAROPOL, E. C. TAMAȘ (PAPUC) Universitatea Tehnică de Construcții București

Lucrarea prezintă o serie de soluții tehnice care pot fi utilizate la alegerea instalațiilor frigorifice din cadrul patinoarelor pentru a obține o gheață de calitate și cu un consum redus de energie. Au fost prezentate soluții legate de: temperatura și grosimea stratului de gheață, alegerea echipamentelor, alegerea rețelei de conducte și stocarea de energie.

The article is presenting a series of technical solutions that can be used to choose the refrigerated installations from the ice rinks range in order to obtain quality ice and allow power consumption. These solutions presented are related to the followings: by the temperature and the size of the ice thickness, by choosing of the right equipment, by choosing of the pipe networks and by the energy storage.

1. Introducere

Instalația frigorifică a unui patinoar are rolul de a realiza și menține gheața pe pista patinoarului; aceasta este compusă în principal din compresoare, condensatoare, vaporizatoare, pompe și rețeaua de conducte.

Instalația frigorifică este consumatorul principal de energie din cadrul patinoarului, dacă instalația nu este proiectată corect consumul de energie poate ajunge până aproape de 50% din totalul de energie consumată de către patinoar.

În prezent, în domeniul construcției și funcționării patinoarelor artificiale se urmărește utilizarea unor soluții tehnice care să permită realizarea unor economii de energiei și protejarea mediului.

În figură 1 și figura 2 sunt prezentate consumurile energetice în mod eficient și în mod ineficient pentru un patinoar.

2. Analiza soluțiilor de eficientizare a instalației frigorifice

Pentru a studia eficiența instalațiilor unui patinoar se vă urmărește a determina performanța instalațiilor frigorifice, performanța instalațiilor de încălzire și preparare a apei calde.

COP pentru instalația frigorifică este definit ca raportul dintre puterea frigorifică produsă în timpul sezonului de exploatare și energia consumată de către compresor, turnuri de răcire, condensatoare, răcitoare de gaz sau lichid, pompe de circulație saramură, instalația frigorifică auxiliară pentru sistemele de răcire cu CO₂ (1).

$$COP_{frig} = \frac{E_{răcire}}{E_{compr.} + E_{tr.răcire} + E_{pompe\ circ.1} + E_{răcire\ auxiliară}} \quad (1)$$

unde:

$E_{răcire}$ - puterea frigorifică

$E_{compr.}$ - energia consumată de compresor

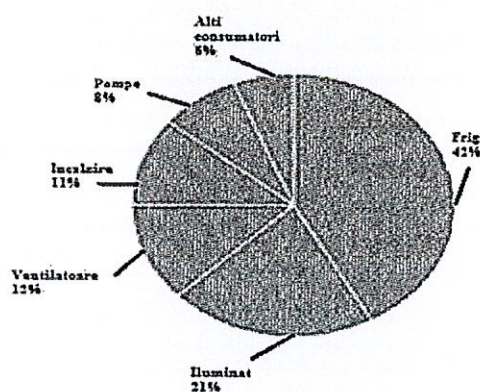


Fig.1. Consumurile energetice pentru un patinoar ineficient

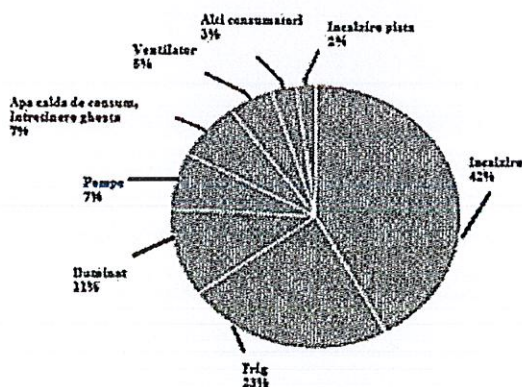


Fig.2. Consumurile energetice pentru un patinoar eficient.

RĂCIRE

$E_{r,r\acute{a}c\acute{i}r\acute{e}}$ - energia consumată de turnurile de răcire, condensatoare

$E_{pompe\ circ.1}$ - energia consumată de pompele de circulație saramură

$E_{r\acute{a}c\acute{i}r\acute{e}\ aux\ iliar\ \acute{a}}$ - energia consumată de instalațiile frigorifice auxiliare în cazul sistemelor de răcire cu CO_2 .

Cu cât valoarea COP-ului este mai mare cu atât instalația frigorifică este mai economică.

Amortizarea investiției se determină din raportul din valoarea inițială a investiției și durată ei de viață.

$$\text{Amortizare} = \frac{\text{Cost inițial investiție în E}}{\text{Durata de viață a investiției în ani}} \quad (2)$$

Principali consumatori de energie electrică din cadrul instalației frigorifice sunt compresoarele, pompele de circulație și ventilatoarele.

În proiectarea instalației trebuie să se țină cont de aspect economice, consumuri de energie, influența asupra mediului, funcționare, întreținere și siguranță.

Din punct de vedere al vaporizării instalația poate fi cu:

- vaporizare directă – țevile din pista patinoarului funcționează ca un vaporizator, au eficiență energetică mare, calitate bună a gheții, construcție relativă simplă, costuri mari, necesită experiență în proiectare și execuție, cantități mari de agent frigorific fapt ce limitează gama de agenți frigorifici utilizați în acest tip de instalație;

- vaporizare indirectă – temperatura de vaporizare mai scăzută decât la vaporizare directă, cantitățile mici de agent frigorific utilizat determină folosirea unei game mari de agenți frigorifici, echipamente fabricate în serie, eficiență energetică redusă față de vaporizarea directă.

Soluții pentru diminuarea consumurilor instalației frigorifice sunt:

a) Controlul temperaturii stratului de gheață [9]

Se recomandă ca atunci când nu este utilizat patinoarul temperatura stratului de gheață să fie mai ridicată. Realizarea unor temperaturi variabile ale gheții în funcție de activitatea desfășurată în patinoar, poate duce la economii de energie de 2 % din consumul de energie anual. Reglarea temperaturii gheții este dificilă, deoarece o serie de factorii externi influențează funcționarea instalației frigorifice.

Temperaturi ale stratului de gheață mai ridicate noaptea și dimineața, când pista nu este utilizată, duce la economii de energie.

b) Stratul de gheață și placa de beton [9]

Transferul de căldură prin gheață și placa de beton depinde de rezistență termică, un strat de gheață și o placă de beton mai groasă determină o rezistență termică mai mare, ceea ce implică un consum de energie mai mare la funcționarea instalației frigorifice.

O reducere de 1 mm din grosimea stratului de gheață al pistei patinoarului poate duce la economii de energie de 400 kWh/an, în timp ce o reducere de 1 mm grosime la placa de beton poate duce la economii de energie de 80 kWh/an. Grosime stratului de gheață este menținută între 20 - 40 mm. Grosimea plăcii de beton este în general de 25 mm deasupra conductelor de răcire.

Utilizarea de gheață de diferite grosimi ar putea fi în funcție de activitatea desfășurată, hocheiul necesită un strat de gheață mai gros decât la patinaj, se recomandă menținerea unui strat de gheață cu grosimea de 25 mm. Placa de beton peste conductele de răcire trebuie să fie maxim 25 mm (figura 3).

c) Compressoare [4],[9]

Optimizarea performanțelor unei instalații frigorifice depinde de capacitatea de a controla puterea compresorilor. Sarcina de răcire a unui patinoar nu este constantă, compresoarele trebuind să fie capabile să funcționeze într-o gamă largă de condiții.

Atunci când este necesară o sarcină de răcire mică, compresoarele cu șurub pot fi utilizate la 10 % din sarcina lor maximă, în timp ce compresoarele cu piston pot funcționa doar la 50 % din sarcina maximă.

Pentru compresoarele cu piston controlul presiunii de condensare constituie o metodă eficientă pentru micșorarea consumului de energie. Patinoarele sunt proiectate să funcționeze la o presiune de condensare ridicată și constantă. Acest lucru asigură o funcționare sigură și fiabilă la temperaturi ridicate în aer liber.

Utilizarea presostatelor reduce timpul de funcționare al compresorilor realizând creșterea COP-ului instalației.

Prin combinarea unui compresor cu turație variabilă și a unui ventilator cu turație variabilă la condensator este posibil să se reducă consumul de energie. Prin reducerea presiunii de condensare de la 1,43 bar la 1,73 bar se pot realiza economii de 840 – 1680 Euro pe an pentru patinoare care funcționează circa 9 luni.

d) Vaporizatoare pe partea de saramură [1],[9]

Instalațiile frigorifice ale patinoarelor au mai multe vaporizatoare legate în serie (figura 4) sau în paralel.

Când avem vaporizatoarele legate în serie avem un debit de agent frigorific constant și o variație a temperaturii în trepte.

Atunci când funcționează la 50 % din capacitatea instalației frigorifice este recomandat să se conecteze vaporizatoarele în serie pe partea de saramură, deoarece această configurație utilizează mai puțină energie. Acest lucru se poate realiza prin secționarea vaporizatorului în două circuite frigorifice prin intermediul unor electrovane care închid sau deschid circuitele frigorifice în funcție de temperatura agentului frigorific.

Adoptarea montajului în serie duce la o flexibilitate a sistemului la sarcini variabile.

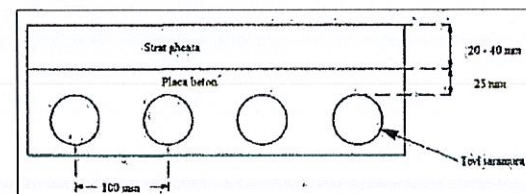


Fig.3. Grosimile optime pentru stratul de gheață și stratul de beton deasupra țevilor saramurei [9]

RĂCIRE

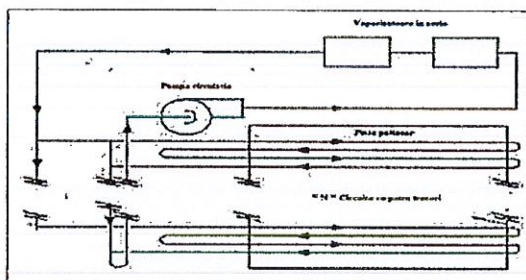


Fig. 4 Vaporizatoare legate în serie cu circuite cu patru treceri [1]

e) Pompele de saramură [9]

În patinoare funcționarea pompelor variază în funcție de sarcină termică. Pompele cu turație constantă sunt alese pentru a oferi cea mai mare capacitate de îngheț, contribuind în medie cu 15 % din energia totală utilizată de sistemul de refrigerare.

Dimensionarea optimă a pompelor este să satisfacă vârful de sarcină fără a realiza consumuri mari de energie în restul timpului. Este posibil să se utilizeze o pompă de putere mai mică pentru a oferi suficientă sarcină frigorifică 75-95 % din timp.

Puterea de pompare poate fi redusă semnificativ folosind o pompă cu turație variabilă, sau mai multe pompe. Puterea de pompare poate fi redusă utilizând saramură cu densitatea scăzută. O pompă de putere mai mică eliberează mai puțină căldură la saramură, ceea ce reduce sarcina pe vaporizator și puterea absorbită de chiller.

f) Rețeaua de conducte [3], [4], [6], [9]

Datorită colmatării țevilor din oțel din pista patinoarului datorită circulației saramurii și a costului ridicat al țevelor din cupru, s-a adoptat utilizarea țevelor din PPID, avantajul utilizării acestora fiind:

- preț de achiziție mic;
- durata și prețul de montaj scăzut;
- reducerea stratului de beton la 65 mm, placa de beton subțire implicând un consum mai redus de energie pentru realizarea gheții;
- durată mare de viață a pistei patinoarului 35 – 50 ani;
- reducerea pasului între țevi 90 – 100 mm reduce ondularea gheții $\Delta h = 1,5$ mm pentru pas de 100 mm și $\Delta h < 1$ mm pentru pas de 90 mm.



Fig. 5 Conectarea a conductelor de-a latul pistei patinoarului [4]

Țevile din pista sunt așezate sub formă de U, acestea fiind conectate la distribuitor (tur) și la colector (retur) amplasate în canalul tehnic în două moduri: de-a lungul pistei patinoarului și de-a latul pistei patinoarului (figura 5) în această variantă diferența de temperatură este de circa 1 °C, astfel se pot utiliza schimbătoare de căldură (răcitoare) din domeniul climatizării care sunt mai ieftine decât cele pentru patinoare, are loc o distribuție bună a temperaturii în pista patinoarului.

Dispunerea țevelor în pista patinoarului influențează calitatea gheții. În general țevile realizează în pista patinoarului două treceri, în ultimii ani s-a trecut la proiectarea pistei patinoarului cu țevi dispuse în patru treceri și cu pompe de circulație cu viteză variabilă; acest fapt poate duce la economii de energie de circa 14%.

Adoptarea de mai mult de patru treceri (cinci sau șase treceri) duce la o temperatură neuniformă a gheții (Tabel 1).

Tabel 1

Consumurile energetice în funcție de configurația țevelor din pista patinoarului [9]

Configurația țevelor / tip pompă	Energie consumată kWh
4 treceri / 2 turații	577.000 (-14%)
5 treceri / turație constantă	586.000 (-12%)
4 treceri / turație constantă	595.000 (-11%)
2 treceri / turație variabilă	622.000 (-7%)
4 treceri / turație constantă (sistemul de referință)	670.000

g) Durata de viață și întreținerea echipamentelor din cadrul instalației frigorifice a patinoarului. [2]

În tabelul 2 sunt prezentate durata de viață și perioada de întreținere a echipamentelor din cadrul instalațiilor frigorifice ale patinoarelor. În funcție de costurile de întreținere și reparații se pot alege echipamente care să determine costuri reduse de exploatare și întreținere, ducând la eficientizarea patinoarelor.

h) Stocarea energiei termice cu schimbare de fază [7]

Gheața poate stoca energie pe care o poate ceda unui agent termic atunci când se topește.

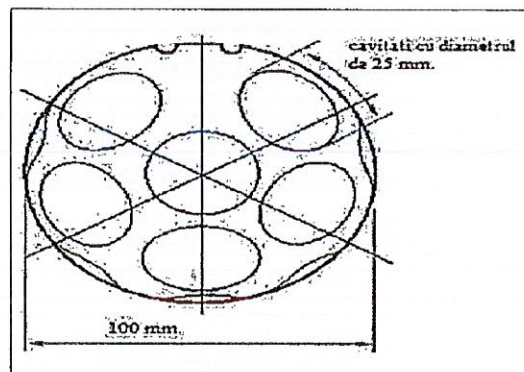


Fig. 6 Bila polietilenă pentru gheață

RĂCIRE

Tabel 2

Perioada de întreținere și durata de viață pentru echipamentele din cadrul unei instalații frigorifice [2]

Nr. echipament	Tip echipament	Perioada de întreținere	Perioada de viață	Observații
1	Compresor Deschis cu șurub	717	12	Întreținere pistoane
2	Compresor Deschis cu piston	717	15	Întreținere pistoane
3	Compresor Semihermetic cu șurub	744	12	Înlocuire componente defecte
4	Compresor Deschis cu piston	722	10	Înlocuire componente defecte
5	Compresor Semihermetic cu șurub	507A	10	Înlocuire componente defecte
6	Compresor Semihermetic cu șurub	410A	10	Înlocuire componente defecte
7	Compresor Semihermetic cu șurub	34A	10	Înlocuire componente defecte
8	Condensator Schimbător cu plăci	717	10	Demontare, curățare, inspectie, înlocuire garnitură de etansare
9	Condensator Introdus în turnurile de răcire la circulație exterior	717	10	Întreținere
10	Condensator Introdus în turnurile de răcire la circulație exterior	717	10	Întreținere
11	Condensator Răcitor de aer exterior	744	10	Înlocuire piese defecte ventilator
12	Condensator Condensator uscat exterior	507A	10	Înlocuire piese defecte ventilator
13	Vaporizator Vaporizator multitubular încașat	717	10	Verificare saramură
14	Vaporizator Vaporizator multitubular încașat	717	10	Verificare saramură
15	Vaporizator Vaporizator multitubular încașat	717	10	Verificare saramură
16	Vaporizator Vaporizator cu denanță direcțională	744	10	Verificare saramură
17	Vaporizator Vaporizator cu denanță direcțională	722	10	Schimbarea țevilor
18	Vaporizator Vaporizator cu denanță direcțională	507A	10	Schimbarea țevilor
19	Vaporizator Vaporizator cu denanță direcțională	34A	10	Schimbarea țevilor
20	Pompa	717	10	Înlocuire motor

În timpul nopții costurile energiei electrice sunt mai scăzute, instalația frigorifică funcționând în această perioadă poate să realizeze gheață care să fie utilizată ulterior în procesele de răcire (dezumidificare). Procese de dezumidificare care au loc în timpul orelor de vârf când costul energiei electrice este mai mare.

Astfel se utilizează bile din polietilenă cu diametrul de 10 cm (figura 6) în care se află apă, acestea fiind amplasate în rezervoare de stocare prin care trece o soluție de glicol la temperaturi negative, apa din bile înghețând.

Ciclul unui astfel de proces este :

- realizarea gheții – de la chiller este pompată o soluție de glicol la temperaturi cuprinse între -5°C și -2 °C către rezervoarele de stocare în care se află bilele din polietilenă, apa din bile înghețată; acest proces are loc noaptea când nu este cerere mare de energie electrică;
- topire – în timpul orelor de vârf circuitul către chiller este închis, soluția de glicol trece prin rezervoarele de

stocare răcindu-se de la gheață din bilele de plastic;

- în așteptare – când rezervoarele de stocare sunt ocolite, soluția de glicol răcindu-se în chiller.

Acest procedeu se recomandă să fie utilizat la răcirea din cadrul instalațiilor de tratare a aerului.

3. Concluzii

Pentru reducerea costurilor energetice în cazul unui patinoar se va urmări corelarea funcționării instalației frigorifice cu:

- proiectarea clădirii, izolarea acesteia și alegerea materialelor de construcții
- eficientizarea sistemului de iluminat,
- eficientizarea instalației de încălzire și preparare a apei calde,
- ventilarea mecanică și tratarea aerului,
- tratarea apei utilizată la realizarea pistei patinoarului,
- utilizarea BMS în funcționarea patinoarului.

Pentru proiectarea patinoarelor trebuie să se țină cont de: capitalul disponibil, durata de viață și destinația patinoarului, costurile de construcție, costurile de funcționare și costurile de întreținere. În funcție de bugetul alocat se pot alege anumite soluții tehnico – economice.

BIBLIOGRAFIE

1. O. Bellache, M. Ouzzane, D. Giguère, N. Galanis - Effects of multi-pass brine system on the ice temperature of skating rinks ; <https://www.nrcan.gc.ca/sites/.../MultipassBrineSystem.pdf>
2. Canmet ENERGY Varennes - Comparative study of refrigeration for ice rink, 2013;
3. Dragoș Hera – UTCB, Gabriel Ivan – UTCB, Cezar Ritzoll – ICDIC - Utilizarea țevilor din PPID la pista patinoarelor – Iași – 2005 ;
4. International ice hockey federation - Ice rink manual ;
5. Stephen Lund, Esha Mathew, Kristamarie Pratt, Jonathan Zacherman, Dr. Ashim K. Datta - The science of ice , 2007;
6. Tuyet Nguyen - Carbon dioxide in ice rink refrigeration , Master of Science Thesis EGI-2012;
7. Caitlin Rochon, Brittney Wielgos – Energy saving options for arenas, 2011
8. SaskPower - The energy management manual for arena and rink operators, 2007;
9. Gabriel Teyssedou - Computer model of refrigeration systems of an ice rink, 2007.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 52699 Buzau

Nr. cerere	33582
Ziua	20
Luna	03
Anul	2019



100068015736

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:27490

Nr. cadastral vechi:13004

Adresa: Loc. Buzau, Str Unirii, Nr. 1, Jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52699	5.348	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.2	52699-C2	Loc. Buzau, Str Unirii, Nr. 1, Jud. Buzau	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:26 mp; POST TRAFU (P. T.153 Patinoar)
A1.4	52699-C4	Loc. Buzau, Str Unirii, Nr. 1, Jud. Buzau	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:218 mp; S. construita desfasurata:218 mp; Pavilion Administrativ
A1.5	52699-C5	Loc. Buzau, Str Unirii, Nr. 1, Jud. Buzau	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:2540 mp; S. construita desfasurata:2540 mp; Patinoar,Tribuna,Copertina
A1.6	52699-C6	Loc. Buzau, Str Unirii, Nr. 1, Jud. Buzau	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:27 mp; ANEXA CASA POMPELOR
A1.8	52699-C8	Loc. Buzau, Str Unirii, Nr. 1, Jud. Buzau	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:59 mp; S. construita desfasurata:59 mp; Grup Sanitar, edificat in anul 2007
A1.9	52699-C9	Loc. Buzau, Str Unirii, Nr. 1, Jud. Buzau	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:171 mp; S. construita desfasurata:171 mp; Garderoba - Suprafata totala desfasurata=342mp (P+1), edificata in anul 2007
A1.10	52699-C10	Loc. Buzau, Str Unirii, Nr. 1, Jud. Buzau	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:26 mp; S. construita desfasurata:26 mp; Chiosc, edificat in anul 2007
A1.11	52699-C11	Loc. Buzau, Str Unirii, Nr. 1, Jud. Buzau	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:26 mp; S. construita desfasurata:26 mp; Chiosc, edificat in anul 2007
A1.12	52699-C12	Loc. Buzau, Str Unirii, Nr. 1, Jud. Buzau	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:38 mp; S. construita desfasurata:38 mp; Minibar, edificat in anul 2007

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
58663 / 21/03/2007	
Contract De Lotizare nr. 605, din 20/03/2007 emis de BNP SERBANESCU CORINA LUMINITA;	
B0 Se înființează cartea funciara nr. 27490 a unitatii administrativ teritoriale Buzau, care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 13004 descris la P/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 13000 / cu numar cadastral hartie 3221/1 din cartea funciara nr. 21038 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
Protocol nr. /, din 26/01/2006 emis de Agentia Nationala pentru Sport Buzau si Primaria Buzau;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) CONSILIUL LOCAL BUZAU	A1, A1.2, A1.4, A1.6
Cerere nr. 56631, din 06/03/2007;	
B2 Se noteaza schimbarea nr. cad. vechi 3221/1 in nr. cad. nou electronic 13000	A1
508 / 07/01/2011	
Alte Acte nr. 1284/2007 emis de Municipiul Buzau;	
B3 Se noteaza contractul de asociere in participatiune nr.1284/2007 si transcrierea constructiei C5 in cartea funciara nr.36185.	A1
Autorizatie De Constructie Pentru Executari De Lucrari nr. 179, din 06/04/2007 emis de PRIMARIA BUZAU (pr verbal de receptie nr.2039/01.12.2007);	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota	A1.5

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B6	actuala 1/1 1) S.C.ELCAR GID S.R.L.	
33582 / 20/03/2019		
Act Administrativ nr. 179, din 06/04/2007 emis de Primăria Municipiului Buzau; Act Administrativ nr. 2039, din 01/12/2007 emis de Primăria Municipiului Buzau;		
B12	intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12
1) SC ELCAR GID SRL, CIF:15204785		

C. Partea III. SARCINI .

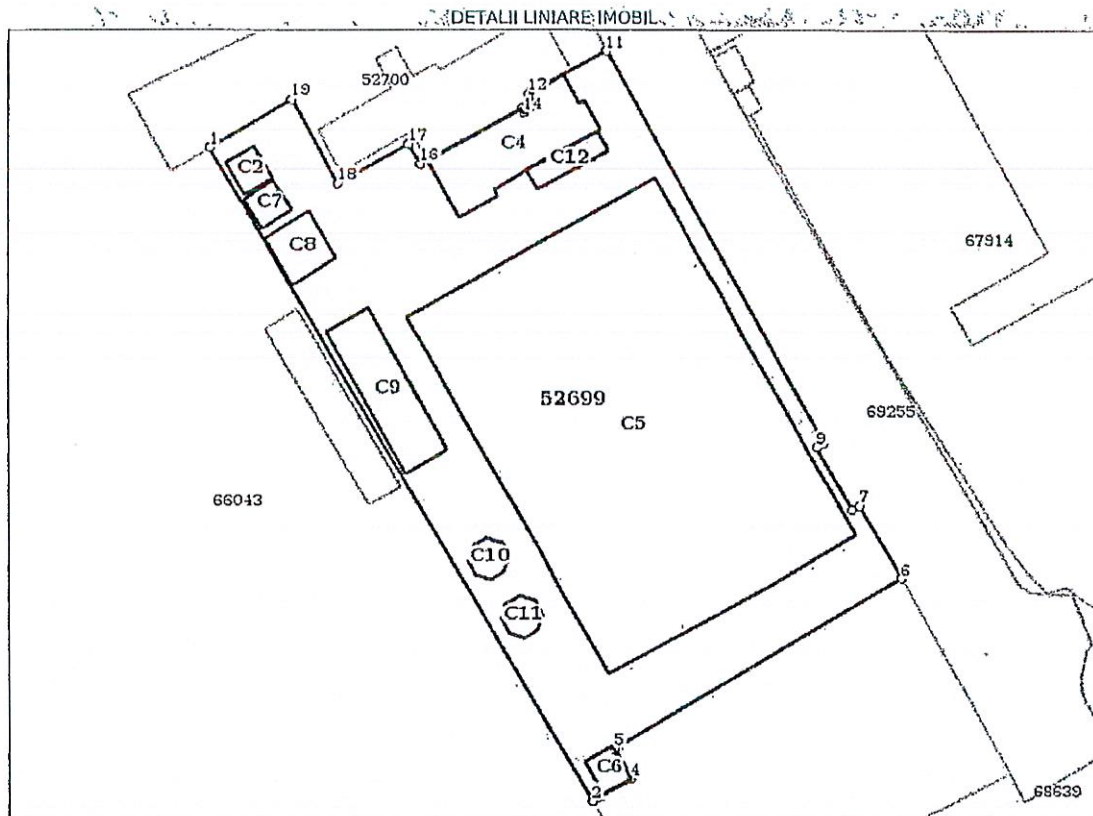
Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
52699	5.348	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	5.348	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	52699-C1	construcții administrative și social culturale	43	Cu acte	S. construita la sol:43 mp; SALA PREGATIRE FIZICA
A1.2	52699-C2	construcții anexa	26	Cu acte	S. construita la sol:26 mp; POST TRAFU (P.T. 153 Patinoar)
A1.3	52699-C3	construcții anexa	47	Cu acte	S. construita la sol:47 mp; ANEXA
A1.4	52699-C4	construcții administrative și social culturale	218	Cu acte	S. construita la sol:218 mp; S. construita desfasurata:218 mp; Pavilion Administrativ
A1.5	52699-C5	construcții administrative și social culturale	2.540	Cu acte	S. construita la sol:2540 mp; S. construita desfasurata:2540 mp; Patinoar, Tribuna, Copertina
A1.6	52699-C6	construcții anexa	27	Cu acte	S. construita la sol:27 mp; ANEXA CASA POMPELOR
A1.7	52699-C7	construcții anexa	27	Fara acte	S. construita la sol:27 mp; POST TRAFU (P.T. 68)

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.8	52699-C8	construcții anexa	59	Cu acte	S. construită la sol:59 mp; S. construită desfasurată:59 mp; Grup Sanitar, edificat în anul 2007
A1.9	52699-C9	construcții anexa	171	Cu acte	S. construită la sol:171 mp; S. construită desfasurată:171 mp; Garderoba - Suprafața totală desfasurată=342mp (P+1), edificată în anul 2007
A1.10	52699-C10	construcții anexa	26	Cu acte	S. construită la sol:26 mp; S. construită desfasurată:26 mp; Chiosc, edificat în anul 2007
A1.11	52699-C11	construcții anexa	26	Cu acte	S. construită la sol:26 mp; S. construită desfasurată:26 mp; Chiosc, edificat în anul 2007
A1.12	52699-C12	construcții anexa	38	Cu acte	S. construită la sol:38 mp; S. construită desfasurată:38 mp; Minibar, edificat în anul 2007

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	111.683
2	3	1.03
3	4	5.574
4	5	5.024
5	6	49.274
6	7	12.332
7	8	1.2
8	9	10.56
9	10	1.2
10	11	66.066
11	12	13.066
12	13	2.161
13	14	2.049
14	15	0.774
15	16	17.121
16	17	3.464
17	18	11.973
18	19	14.076
19	1	13.818

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se stâng drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 983 RON, -Chitanța internă nr.161850/20-03-2019 în suma de 983, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261, 263, 262.

Data soluționării,
07-05-2019

Data eliberării,
08/05/2019

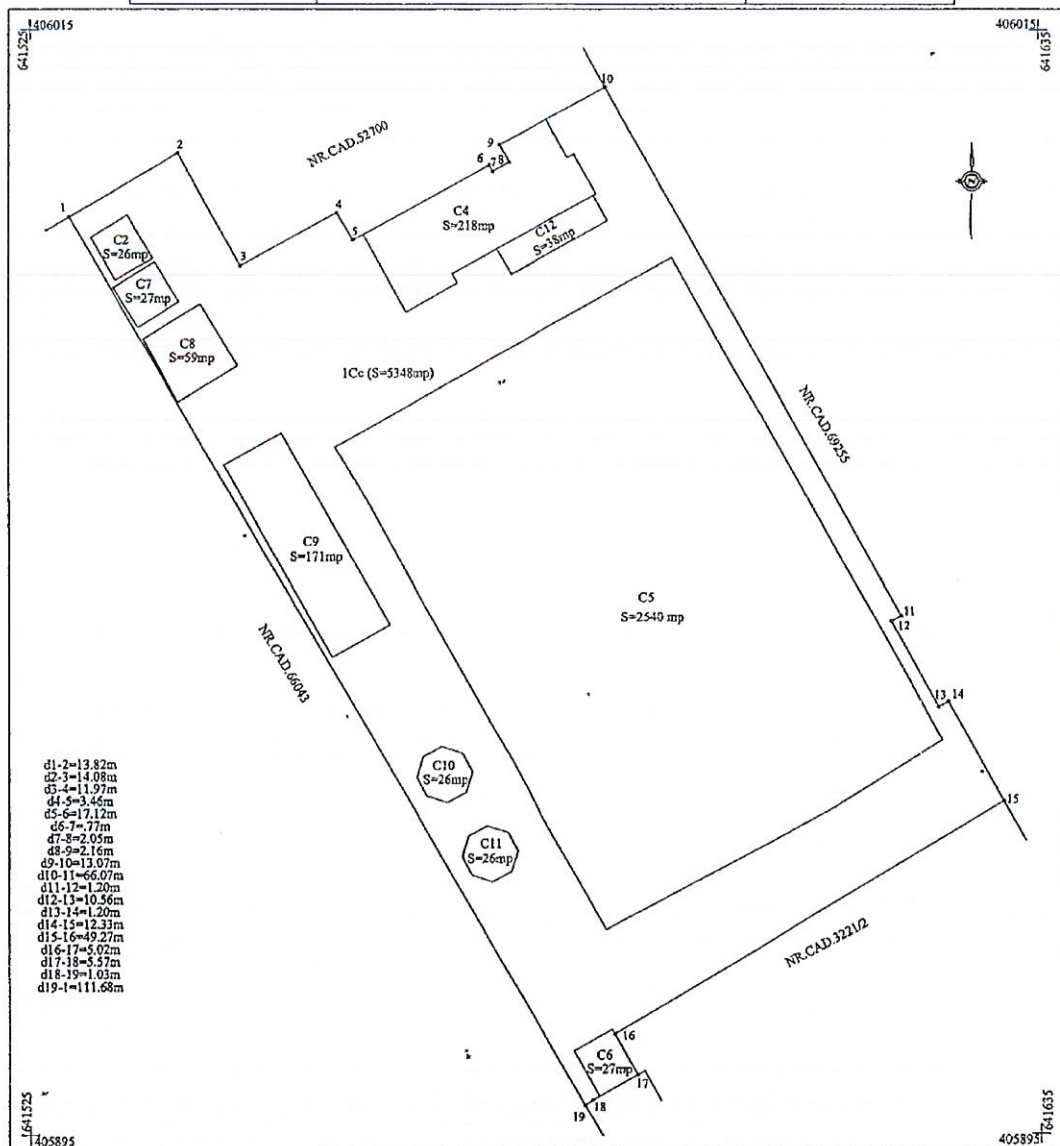
Asistent Registratură
FLORENTINA TEODORESCU
BUZĂU
(parafa și semnătura)

Referent

(parafa și semnătura)

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
136115700	5348mp	Mun.Buzau, Str.Unirii, Nr.1, Jud.Buzau
Cartea Funciara nr.	UAT	BUZAU



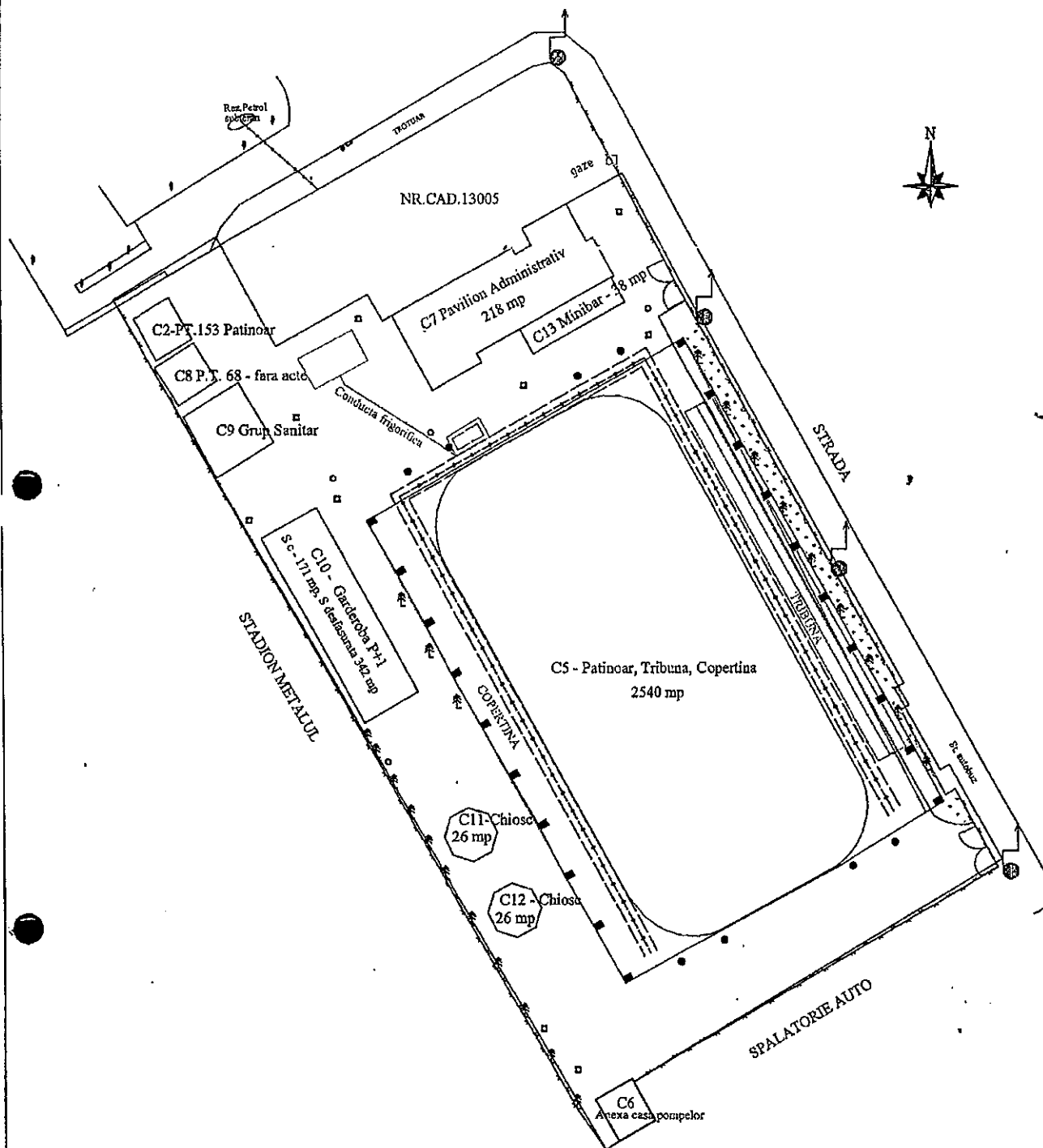
A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	5348	Imobil imprejmuit cu gard
Total		5348	

B. Date referitoare la constructii			
Cod constructie	Destinatia constructie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C2	CA	26	Suprafata totala desfasurata=26mp
C4	CAS	218	Suprafata totala desfasurata=218mp
C5	CAS	2540	Suprafata totala desfasurata=2540mp
C6	CA	27	Suprafata totala desfasurata=27mp
C7	CA	27	Suprafata totala desfasurata=27mp
C8	CA	59	Suprafata totala desfasurata=59mp, edificata in anul 2007
C9	CA	171	Suprafata totala desfasurata=342mp (P+1), edificata in anul 2007
C10	CA	26	Suprafata totala desfasurata=26mp, edificata in anul 2007
C11	CA	26	Suprafata totala desfasurata=26mp, edificata in anul 2007
C12	CA	38	Suprafata totala desfasurata=38mp, edificata in anul 2007
Total		3158	

Suprafata totala masurata a imobilului = 5348mp
Suprafata din act = 5348mp

Executant, CERTIFICAT Confirm executarea masurarilor la teren, constituita pe inlocuiri documentatie cadastrale si corespunzand acesuia cu realitatea din teren. Sef de Serviciu CIOBOATA VALENTIN Data: 18.03.2019	Inspector, Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara BUZAU MANEA CRISTIAN CONSILIER II Data: 06.05.19
--	--





S.C. MIRATOP S.R.L. Buzau, Str. Bistritei, nr. 49		Beneficiar: Municipiul Buzau		Plansa nr. 1
Actiunea	Numele	 CERTIFICAT DE AUTORIZARE Semnatura ZAREA VICTOR CATEGORIA I		
Masurat	Ing. Zarea Victor			
Desenat	Ing. Toader Alina Silvia			
Verificat	Ing. Zarea Victor			
		Sistem TEREO 70	Scara 1:500	PLAN DE SITUATIE "PATINOAR ICE MAGIC" Buzau, str. Unirii, nr. 1 NR.CAD. 52699 - 5348 mp
		Data Decembrie 2018		

CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI BUZĂU
Nr. 1.284/2007

S.C. ELCAR GID S.R.L.
Nr. 707/12.02.2007

CONTRACT DE ASOCIERE IN PARTICIPATIUNE

Intre :

1 - **Municipiul Buzau**, in calitate de persoana juridica, cu sediul in Buzau, strada Unirii nr. 163 ; jud. Buzau, avand cod fiscal 4233874, reprezentata legal prin ing. Constantin Boscodeala, in calitate de primar, denumit in cele ce urmeaza **MUNICIPIU** si

2 - **Societatea comerciala " ELCAR GID " S.R.L.**, cu sediul municipiul Buzau, str. Transilvaniei nr. 510, inmatriculata la Registrul Comertului sub nr. J10/118/2003, avand cod fiscal R 15204785, reprezentata legal prin _____ in calitate de director general, denumita in cele ce urmeaza **S.C. " ELCAR GID " S.R.L.**

CAPITOLUL I DISPOZITII GENERALE

1.1 - Partile convin incheierea prezentului contract de asociere in participatiune, in conformitate cu prevederile art. 251 - 256 Cod comercial, art. 38, alin (2), lit. x) din Legea nr. 215 / 2001 a administratiei publice locale, si Hotararile nr. 117 / 29 iunie 2006 si nr. 16/08 februarie 2007 ale Consiliului Local al Municipiului Buzau.

CAPITOLUL II OBIECTUL ASOCIERII

2.1. - Obiectul prezentului contract de asociere in participatiune il constituie colaborarea partilor contractante, pentru o durata de 49 de ani incepand cu data semnarii fara divergente a prezentului contract, in scopul realizarii investitiei "**Reabilitare si modernizare patinoar**", pe terenul proprietate privata a **MUNICIPIULUI**, in suprafata de 5.348 m.p. cu cladirile aferente si spatiile cu alta destinatie decat cea de locuinta in suprafata totala de 475,00 m.p., situat in



municipiul Buzau, strada Unirii nr. 1 (pe partea dreapta a strazii Unirii spre Bariera Ploiesti) și identificat conform planului de situație prevăzut în anexa nr.1 la prezentul contract.

2.2 - Termenul de punere în funcțiune a investiției este data de 01.12.2007.

Termenul poate fi prelungit la cererea S.C. « ELCAR GID » S.R.L. dacă, din cauze obiective, unele dintre elementele investiției nu pot fi realizate. Pentru caz fortuit și forta majoră, termenul de execuție se proroga de drept, prelungindu-se cu perioada pentru care S.C. « ELCAR GID » S.R.L. invocă forta majoră sau cazul fortuit.

CAPITOLUL III APORTUL PARTILOR

3.1 - MUNICIPIUL aduce în asociere, sub forma de aport în natura, terenul în suprafața de 5.348 m.p., așa cum a fost identificat la art. 2.1 din prezentul contract.

3.2 - Pretul terenului prevăzut la pct. 3.1 va fi stabilit printr-o expertiză ce va constitui anexa la contract.

3.3 - S.C. « ELCAR GID » S.R.L. aduce ca aport, fie din surse proprii fie din surse atrase, toate mijloacele financiare și materiale necesare realizării investițiilor ce constituie obiectul prezentului contract, precum și forta de muncă necesară. Planul cuprinzând investițiile constituie anexa la prezentul contract.

CAPITOLUL IV DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE MUNICIPIULUI

4.1 - MUNICIPIUL este proprietarul unic și de drept al terenului. La semnarea prezentului contract, MUNICIPIUL prezintă extrasul de carte funciara care atestă dreptul său de proprietate privată asupra terenului.

4.2. - Pe toată durata asocierii MUNICIPIUL are obligația să nu afecteze sub nici o formă terenul cu sarcini.

4.3. - MUNICIPIUL se obligă să accepte orice terti pe care S.C. « ELCAR GID » S.R.L. îi va prezenta în calitate de succesori legali și care vor prelua în totalitate drepturile și obligațiile S.C. « ELCAR GID » S.R.L. prevăzute în prezentul contract.

4.4. - MUNICIPIUL va preda terenul adus aport în natura, către S.C. « ELCAR GID » S.R.L. la data intrării în vigoare a contractului. Predarea - primirea terenului se va face pe baza de protocol, perfectat și parafat de părțile contractante.

4.5. - MUNICIPIUL va asigura eliberarea, în condițiile prevăzute de lege, a certificatului de urbanism, avizelor și aprobărilor necesare



reabilitării și modernizării patinoarului, precum și autorizatia de construire.

4.6. - MUNICIPIUL se obliga sa depuna toate diligentele pentru functionarea in bune conditii a prezentei asocieri.

4.7. - MUNICIPIUL se obliga sa puna la dispozitia S.C. " ELCAR GID " S.R.L. o parte din spatiile de birouri existente, pentru organizarea de asistenta medicala de specialitate, de administratie, de grupuri sociale, etc.

4.8. - MUNICIPIUL se obliga sa ofere S.C. " ELCAR GID " S.R.L. un drept de preemtiune in caz de prelungire a asocierii avand ca obiect patinoarul sau in caz de instrainare a lui.

CAPITOLUL V

DREPTURILE SI OBLIGATIILE

S.C. " ELCAR GID " S.R.L.

5.1. - S.C. " ELCAR GID " S.R.L. se obliga:

- obtinerea in termen de un an de la data perfectarii contractului de asociere, a autorizatiei de construire pentru intreaga investitie pe baza proiectului de executie;
- sa realizeze managementul activitatii care face obiectul asocierii, actiuni de studiere a pietei si de sondaj constand in promovarea proiectului in randul populatiei si cautarea de beneficiari;
- obtinerea tuturor avizelor, aprobarilor si autorizatiilor necesare pentru executarea investitiilor;
- executarea investitiilor cu forta de munca, mijloace financiare si materiale proprii;
- predarea catre MUNICIPIU, la terminarea asocierii, a terenului adus in natura de catre acesta, afara de cazurile identificate la art. 4.8.

5.2. - S.C. " ELCAR GID " S.R.L. va suporta in exclusivitate costurile pentru realizarea contractelor de consultanta, proiectare, arhitectura, construire si a tuturor celorlalte contracte perfectate cu societatile comerciale de profil sau pentru executarea de lucrari in subantrepriza angajate direct de antreprenor, contracte necesare pentru realizarea proiectului de modernizare si reabilitare a patinoarului.

5.3. - S.C. " ELCAR GID " S.R.L. se obliga sa efectueze toate investitiile pentru realizarea proiectului si sa asigure forta de munca necesara, cu exceptia drumurilor, trotuarelor, aleilor de acces si spatiilor verzi si sa suporte in totalitate costurile lucrarilor executate.

5.4. - Investitia se va realiza in baza autorizatiei de construire eliberata de primarul municipiului Buzau, la solicitarea si pe cheltuiala S.C. " ELCAR GID " S.R.L., cu respectarea documentatiei de urbanism si a documentatiei tehnice prevazuta de lege, precum si a acordurilor si a avizelor mentionate in certificatul de urbanism .

5.5. - S.C. " ELCAR GID " S.R.L. poate sa constituie ipotecă sau alte garanții reale asupra terenului adus aport în natură în asociere



numai pentru obținerea unor credite în vederea realizării obiectivului de investiție care face obiectul prezentului contract de asociere.

Modul de utilizare a creditelor obținute pentru realizarea obiectivului de investiție va fi verificat trimestrial de către Comisia pentru activități economico-financiare, patrimoniu și agricultură a Consiliului Local al Municipiului Buzău.

Folosirea în alte scopuri a împrumuturilor contractate prin ipotecarea terenului atrage aplicarea prevederilor prevăzute la cap. 11 din contractul de asociere în participațiune.

5.6. - S.C. "ELCAR GID" S.R.L. are dreptul să se asocieze cu alte societăți pentru anumite segmente din activitatea de patinoar și agrement.

CAPITOLUL VI GARANTII

6.1. - MUNICIPIUL garantează S.C. "ELCAR GID" S.R.L. Buzău ca:

- la data perfectării prezentului contract este proprietarul unic și de drept al terenului adus în asociere sub formă de aport în natură;
- terenul este liber de sarcini, servituti, ipoteci sau alte privilegii constituite în favoarea terților, situație rezultată din încheierea de carte funciara nr. 10439.

CAPITOLUL VII RAPORTURI JURIDICE ȘI CONTRIBUTIA LA ASOCIERE

7.1. - Drepturile de proprietate asupra aporturilor aduse de asociați în scopul asocierii se stabilesc în conformitate cu prevederile Codului comercial, după cum urmează:

a) MUNICIPIUL rămâne proprietarul unic și exclusiv al terenului adus în asociere;

b) S.C. "ELCAR GID" S.R.L. rămâne proprietarul unic și exclusiv al investiției realizate;

7.2. - Pe întreaga durată a asocierii S.C. "ELCAR GID" S.R.L. va administra în nume și în cont propriu bunurile rezultate din asociere și va acționa ca unic reprezentant față de terți.

7.3. - MUNICIPIULUI nu îi revine nici un drept de administrare, de decizie sau de influențare în privința planificării, construirii și exploatării investițiilor prevăzute în anexa, cu excepția urmăririi pe durata executării investiției a respectării autorizației de construire și a planului urbanistic.



CAPITOLUL VIII PARTICIPAREA LA PROFIT SI PIERDERI

8.1. - Profitul si pierderile rezultate din activitatile ce formeaza obiectul prezentului contract se va imparti intre asociati dupa cum urmeaza:

8.1.1. - MUNICIPIUL participa la profitul asocierii intr-un procent de 8%, începând cu 01.01.2012, având în vedere valoarea investiției.

8.1.2. - MUNICIPIUL nu va participa la pierderile operationale ale asocierii.

8.1.3. - S.C. " ELCAR GID " S.R.L. va participa la profitul asocierii intr-un procent de 92%.

8.1.4. - Partea survenita MUNICIPIULUI din profitul asocierii, se va achita in termen de 30 de zile de la efectuarea bilanturilor semestriale ale anului urmator celui pentru care se datoreaza respectiva suma.

8.1.5. - MUNICIPIUL nu are dreptul de a contesta rezultatele financiare ale exploatarii investitiei de catre S.C. " ELCAR GID " S.R.L. lasand deplina libertate in modul in care sunt angajate cheltuieli, etc., asumandu-si si situatia in care nu se realizeaza profit, ceea ce nu va duce la incetarea contractului, indiferent de perioada pentru care nu se realizeaza profit.

CAPITOLUL IX INCETAREA CONTRACTULUI

9.1. - Prezentul contract inceteaza la expirarea perioadei de 49 de ani de la data perfectarii, cu posibilitatea de prelungire in conditiile legii prin acordul partilor contractante.

9.2. - Daca, din culpa sau la cererea MUNICIPIULUI, contractul se desfiinteaza sau inceteaza in orice mod inainte de termen, MUNICIPIUL va plati o despagubire al carui cuantum va fi stabilit printr-o expertiza de comun acord.

9.3. - Daca, din cauze obiective si care nu sunt supuse cenzurii MUNICIPIULUI, S.C. " ELCAR GID " S.R.L. va denunta prezentul contract inainte de termenul stabilit nu va putea fi obligata la plata despagubirilor.

CAPITOLUL X FORTA MAJORA

10.1 - In caz de forta majora partile contractante sunt exonerate de raspundere pentru neindeplinirea obligatiilor contractuale, determinate de acest eveniment.



10.2. - Forta majora este produsa de un eveniment aflat in afara controlului partilor, intervenit dupa intrarea in vigoare a contractului, care impiedica partile sa-si indeplineasca obligatiile asumate, partial sau total.

10.3. - Partea aflata in caz de forta majora va notifica celelalte parti atat aparitia cat si incetarea evenimentului, in termen de 5 zile de la data producerii. In lipsa notificarii in termen a evenimentului, partea aflata in situatie de forta majora pierde dreptul de a fi exonerata de raspundere.

CAPITOLUL XI LITIGII

11.1. - Litigiile de orice fel ce decurg din neexecutarea sau executarea necorespunzatoare a prezentului contract, daca nu pot fi solutionate pe cale amiabila, vor fi deduse instantelor judecatoresti de la locul unde este situat terenul si se realizeaza investitia.

11.2. - Prezentul contract se supune legislatiei romane in vigoare.

CAPITOLUL XII DISPOZITII FINALE

12.1. - Daca conform legislatiei in vigoare unele prevederi ale contractului isi pierde valabilitatea, acest fapt nu afecteaza valabilitatea si celorlalte prevederi. Partile se obliga sa inlocuiasca prevederile nevalabile prin prevederi valabile, care sa aibe, pe cat posibil, aceleasi efecte economice ca prevederile precedente.

12.2. - Modificarile imperative in legislatie au drept consecinta modificarea contractului prin acte aditionale. In lipsa actelor aditionale, contractul se considera modificat de drept conform legislatiei.

MUNICIPIUL va informa in scris pe S.C. « ELCAR GID » S.R.L. despre modificarile legislative intervenite si va propune modificarea corespunzatoare a contractului. In termen de 10 zile de la primire propunerii, S.C. « ELCAR GID » S.R.L. isi va exprima in scris acordul sau va avea dreptul sa solicite rezilierea contractului, cu plata despagubirilor prevazute mai sus. Deasemenea, S.C. « ELCAR GID » S.R.L. poate propune propria sa varianta de interpretare si aplicare a modificarilor legislative, fata de care MUNICIPIUL trebuie sa isi exprime in scris, punctul de vedere in termen de 10 zile, iar in cazul in care nu va comunica nicio obiectie se va considera acceptata varianta propusa de catre S.C. « ELCAR GID » S.R.L.

12.3. - Notificarile se transmit prin scrisoare recomandata sau fax la sediile partilor contractante.



12.4. - Contractul intra in vigoare la data semnarii lui fara divergente de catre partile contractante.

12.5. - Prezentul contract de asociere in participatiune a fost intocmit in 4 (patru) exemplare originale, cate doua pentru fiecare parte.

ANEXE :

1. Investitiile ce se vor realiza de catre S.C. "ELCAR GID" S.R.L.;
2. Planul de situatie al terenului adus in asociere si releveul clădirii existente;
3. Extrasul de carte funciara;
4. Hotararea nr. 117 din data de 29 iunie 2006 a Consiliului Local al Municipiului Buzau;
5. Hotărârea nr. 16 din data de 8 februarie 2007 a Consiliului Local al Municipiului Buzau.

Buzău, 13 februarie 2007.

MUNICIPIUL BUZAU

PRIMAR,

ing. Constantin Boşcodeală



**S.C. "ELCAR GID" S.R.L.
DIRECTOR GENERAL,**

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



**PLAN CU INVESTITIILE CE SE VOR REALIZA PENTRU PROIECTUL
" REABILITARE SI MODERNIZARE PATINOAR MUNICIPAL "**

I . INVESTITII IN PATINOAR :

1. Echipament : aprox. 350.000 de EUR
- chiller , pompe de apa , vase tampon , rollba , motoare .
2. Pregatire patinoar : aprox. 100.000 de EUR
- betonare in doua straturi , tevi de circulare a lichidului de refrigerare , reabilitare mantinela .
3. Acoperire patinoar : aprox. 300.000 de EUR
- structura de rezistenta metalica acoperita cu poliplan in suprafata de aprox. 3000 m.p. (3.102.000 de m.p.)
4. Podea de lemn in suprafata de 600 de m.p. : aprox. 10.000 de EUR
5. Constructie garderoba in suprafata de 150 m.p. cu o linie de 60 de scari : aprox. 30.000 EUR
6. Grupuri sociale (20 de cabine) : val. 40.000 EUR (dupa o perioada de 2 ani de la punerea in functiune si constituie o cladire separata , numai in cazul in care va fi necesar) .
7. Sonorizare patinoar : aprox. 5.000 de EUR
8. Instalatie iluminare : aprox. 15.000 de EUR
9. Imprejmuire / Securizare : aprox. 15.000 de EUR
10. Construire tribuna spectatori : aprox. 10.000 de EUR
11. Amenajare spatii administrative : aprox. 20.000 de EUR (include reabilitare grupuri sociale si dotare cabinet medical)
12. Achizitie patine si alt material sportiv : aprox. 15.000 de EUR

II . INVESTITII IN AGREMENT :

1. Construire fast food / bar / terasa : aprox. 100.000 de EUR (in urmatoarii 2 ani).
2. Pentru a functiona si in extrasezon avem in vedere mai multe variante :
 - echipare cu aparatura de fitness sau bowling ;
 - amenajare terenuri de minigolf , de tenis de camp ;
 - organizare diverse activitati in colaborare cu MUNICIPALITATEA sau institutii buzoiene de cultura (Serbarile Buzaului , etc.) ;
 - orice alte activitati de agrement care sa aduca un castig buzoienilor si care sa ofere o alternativa la actualele posibilitati de distractie pe care municipalitatea le ofera ;

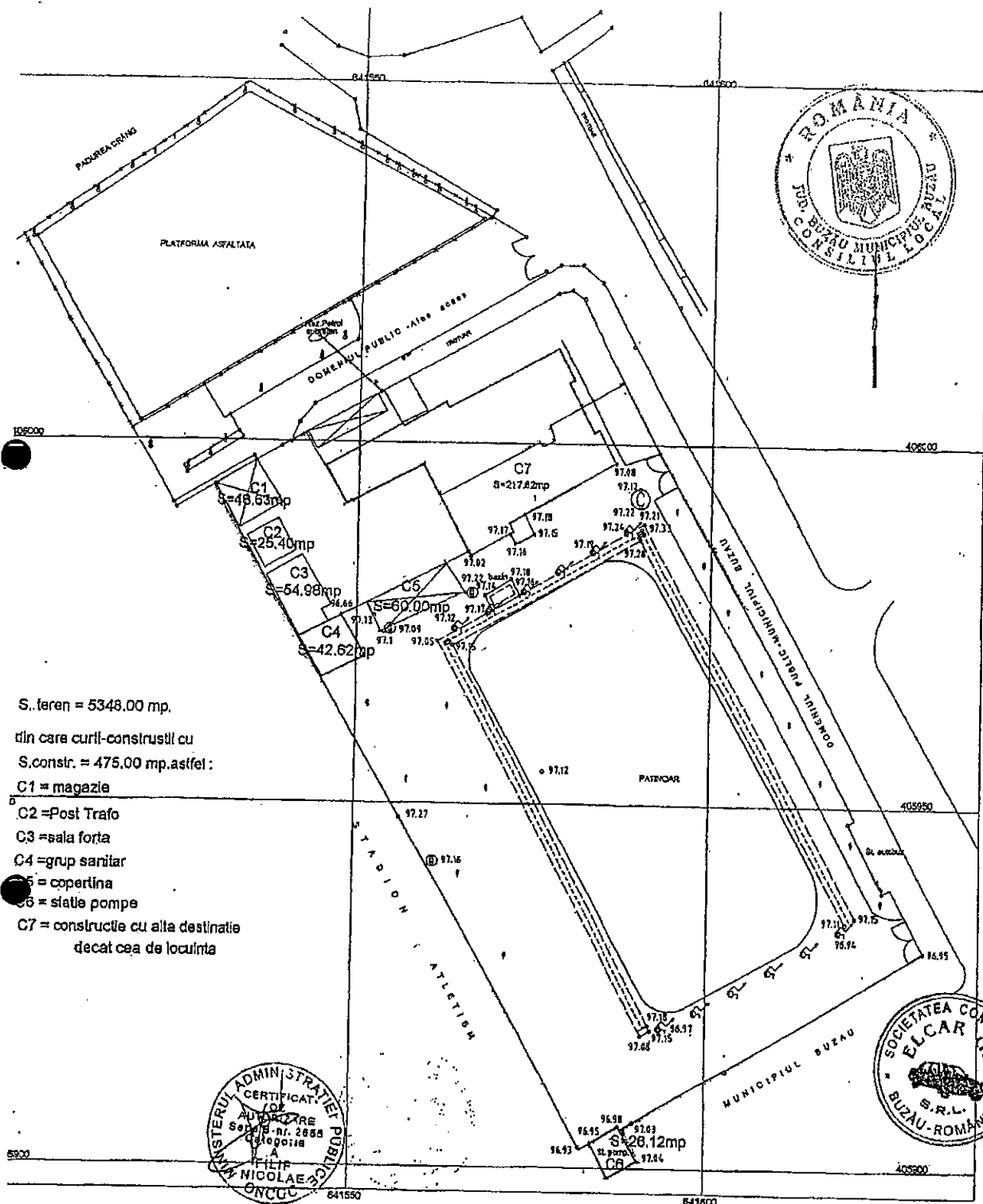
III . CHELTUIELI LUNARE EFECTUATE DE S.C. "ELCAR GID" S.R.L. :

- Cheltuieli cu un personal mediu de 20 de angajati ;
- Cheltuieli cu paza pentru securitatea investiei ;
- Utilitati si alte cheltuieli lunare : aprox. 3000 de EUR

S.C. ELCAR GID S.R.L.
DIRECTOR GENERAL



ANEXA NR. 2
la contractul de asociere in participatiune
nr. 1.284/2007



S. teren = 5348.00 mp.
din care curti-construisti cu
S.constr. = 475.00 mp.astfel :
C1 = magazine
C2 = Post Trafo
C3 = sala forta
C4 = grup sanitar
C5 = copertina
C6 = statie pompe
C7 = constructie cu alta destinatie
decat cea de locuinta

LEGENDA

- Săp. susținere
 Iluminare
 Cămin de vizitare
 Conducta subterană

S.C. GRAFICOM S.R.L. Str. Oluz, nr. 27; Buzau Aut. O.N.C.G.C. str. B, nr. 45/2002			CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BUZAU		Planşa nr. 1
Actiunea	Numele	Semnatura	Scara 1:500 Data Ianuarie 2007	PLAN DE SITUATIE REABILITARE SI MODERNIZARE PATINOAR	
Proiectat	FILIP NICOLAE				
Verificat	FILIP NICOLAE				
Homologat	SCHIMBOR DESTRE				
Verificat	Ing. ZAREA VICTOR				
Homologat	L-35-102-D-a-1-IV-				