

**DECIZIE**

**Nr. 30/31.10.2011**

**Consiliul de Administrație al Societății Române de Radiodifuziune  
desemnat prin Hotărârea Parlamentului României nr.33/29.06.2010**

În temeiul prevederilor Legii nr.41/1994 privind organizarea și funcționarea Societății Române de Radiodifuziune și Societății Române de Televiziune, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În conformitate cu prevederile Regulamentului de organizare și funcționare a Consiliului de Administrație al SRR aprobat prin HCA nr.9/2010, cu completările ulterioare,

În considerarea priorităților și obiectivelor strategice de dezvoltare ale Consiliului de Administrație al SRR pentru perioada 2010 – 2014, cap. 1 aprobate prin HCA nr.10/2010, cu modificările și completările ulterioare,

Urmare a Deciziei Nr. 18/26.01.2011 a Consiliului de Administrație al Societății Române de Radiodifuziune privind constituirea unei Comisii de specialitate care sa analizeze actiunile intreprinse pana in prezent si sa stabileasca cadrul general al actiunilor viitoare privind sediul central al Societății Române de Radiodifuziune,

Ținând seama de dispozițiile HCA nr. 25/2011, privind aprobarea Raportului Comisiei de specialitate desemnată să analizeze acțiunile întreprinse până în prezent și să stabilească cadrul general al acțiunilor viitoare privind sediul central al Societății Române de Radiodifuziune,

În urma analizei și a votului asupra documentelor prezentate la pct. B1 de pe ordinea de zi a ședinței din data de 31.10.2011,

**DECIDE:**

**Art. 1– (1)** În vederea construirii unui nou sediu pentru Societatea Română de Radiodifuziune, managementul executiv va întreprinde demersurile premergătoare dobândirii dreptului de proprietate a suprafeței de teren necesare, conform celor cuprinse la punctul I. C din Nota de fundamentare anexă, parte integrantă a prezentei hotărâri.

(2) În considerarea caracterului de serviciu public al Societății Române de Radiodifuziune, urmează a se depune diligențele prevăzute la alin. (1), către proprietarul în drept al bunului imobil în referință.

**Art. 2–** Departamentul Economic, Departamentul Tehnic și Serviciul juridic din cadrul Societății Române de Radiodifuziune vor întreprinde măsurile necesare pentru punerea în aplicare a prezentei hotărâri, cu respectarea legislației incidente în materie.

Pentru conformitate,

**András István DEMETER**

**Președinte**



## NOTĂ DE FUNDAMENTARE

I. Având în vedere auspiciile în baza cărora a fost discutată și aprobată Hotărârea Consiliului de Administrație al S.R.R. nr. 25/23.02.2011, privind **oportunitatea desfășurării pe viitor a activităților S.R.R. într-un sediu nou**, în condiții de siguranță și calitate, luând în considerare situația în fapt a locației existente analizată și propusă spre aprobare, potrivit Raportului comisiei de specialitate a S.R.R. nr. 4.870/22.02.2011, ca măsuri de continuare în identificarea a oportunităților, trasate în sarcina Președintelui – director general al S.R.R., au fost întreprinse activități, care s-au concretizat în următoarele:

• Pornind de la calitatea juridică a S.R.R., potrivit căreia, această Societate este o entitate de drept public, **s-a recurs la identificarea terenurilor (locațiilor) care sunt optime pentru executarea lucrărilor de construcție ale viitorului sediu**, avându-se la bază considerentele:

- în cazul în care suprafața de teren face parte din proprietatea publică/privată a statului, **sporește capacitatea de negociere a S.R.R. cu privire la oportunitatea achiziționării terenului**, mai ales în cazul în care există oportunitatea unui transfer cu titlu gratuit (scad costurile investiționale cu valoarea de achiziție a terenului);
- **pe terenul în cauză sa nu existe executate construcții civile sau industriale** care să majoreze pe de o parte costurile de achiziție iar pe de altă parte costurile de demolare/amenajare;
- **suprafața de teren să ofere posibilitatea alegerii unui proiect tehnic care să poată fi creat atât pe orizontală cât și pe verticală**, funcție de perspectivele de dezvoltare ale S.R.R.;
- **posibilitatea de racord imediat la utilități**, fără a fi efectuate și alte costuri suplimentare înafara celor neprevăzute;
- **evitarea zonelor de aglomerare urbană și în același timp poziționarea vizibilă a noului sediu al S.R.R. în zone de notorietate publică și administrativă;**
- **accesul facil la mijloacele de transport în comun.**
- **identificarea suprafeței de teren care să corespundă, din punctul de vedere al abordării tehnice a soluțiilor constructive, cel puțin nivelului actual de activitate desfășurată la locul sediului S.R.R. din Str. General Berthelot, nr. 60-64.**

De la data aprobării H.C.A., din sondaje, chestionări, consultări de documente oficiale și vizite în teren, pe aria administrativ teritorială a Municipiului București, au fost identificate următoarele locații:

**A. Locația situată pe bd. Unirii, nr. 22, sector 3, București, cu vecinătățile Biblioteca Națională, Râul Dâmbovița, Pasajul Mărășești, Bdul Mircea Vodă, constituită dintr-o suprafață de teren de cca. 10.866 mp.**

Terenul face obiectul unui proiect de HG prin care se prevede transmiterea unei părți din bunul imobil aflat în proprietatea publică a statului și din administrarea MNPC, în administrarea Teatrului Național de Operetă <Ion Dacian>. (a se vedea Anexa nr. 1)

Proiectul de HG, însoțit de Nota de fundamentare se află pe circuitul de avizare interministerial, motiv pentru care nu este o locație eligibilă.

**B. Locația situată la intersecția dintre Splaiul Independenței și str. Constantin Noica, sector 1, constituită dintr-o suprafață de teren de cca. 5.000 mp.**

Proprietar – Ministerul Transporturilor și Infrastructurii

**Statutul actual al regimului de proprietate:**

- **Suprafața de teren de cca. 5.000 mp.**, potrivit O.U.G. nr. 95/2006, cu modificările și completările ulterioare, a fost identificată ca fiind proprietate publică a Statului Român, fiind administrată în prezent de Ministerul Transporturilor și Infrastructurii;
- **Suprafața de teren a fost constituită ca aport suplimentar al autorității publice în cadrul programului prioritar de reconversie funcțională a amplasamentului situat în str. Știrbei Vodă, sector 1 și de finalizare a construcțiilor existente pe suprafața acestuia.** Programul prioritar a fost aprobat prin H.G. nr. 492/2002, cu modificările și completările ulterioare, act normativ care a stabilit totodată schimbarea denumirii amplasamentului din Muzeul Național de Istorie în Centrul Dâmbovița sau, după cum mai este cunoscut în prezent și sub denumirea de Proiectul „Dâmbovița Center”(a se vedea Anexa nr. 2);
- **În prezent, dezvoltarea Proiectului „Dâmbovița Center” se realizează în temeiul unui parteneriat public-privat.** În cadrul acestui parteneriat, autoritatea publică, prin Compania Națională de Investiții S.A. și investitorii privați au constituit o companie de proiect care are ca unic scop proiectarea, finanțarea, construcția, exploatarea și întreținerea tuturor bunurilor care urmează a se construi pe amplasamentul pus la dispoziție de către autoritatea publică;
- Din conținutul dispozițiilor O.U.G. nr. 95/2006, s-a dedus faptul că **suprafața de teren identificată anterior, deși nu este grevată de sarcini** (rămâne în proprietatea Autorității Publice), **în același timp este condiționată în strânsă legătură cu etapele investiționale ale Proiectului „Dâmbovița Center”.** Având în vedere intențiile S.R.R., din conținutul aceluiași act normativ, a rezultat că, în cazul modificării regimului juridic al acestei suprafețe de teren, sunt afectate în mod esențial celelalte clauze investiționale cuprinse în actul de bază. **Dacă sunt inițiate discuții privind oportunitatea transferului acestei suprafețe de teren, există riscul ca, în caz de nesoluționare pe cale amiabilă, clarificare eventualelor disfuncționalități rezultate din „dezmembrarea” terenului, să fie efectuată la „curtea internațională de arbitraj”.** Acest risc vine mai ales din partea investitorilor privați implicați în Proiect;
- Pe suprafața de teren în cauză, **nu există clădiri sau construcții similare acestora.**

**Posibilități de dobândire a suprafeței de teren:**

- Prin transferul cu titlu gratuit din administrarea Ministerului Transporturilor și Infrastructurii în administrarea S.R.R. sub rezerva prealabilă a renegocierii situației juridice a acestuia în cadrul Proiectului „Dâmbovița Center”;
- Prin „act de novație” încheiat între Ministerul Transporturilor și Infrastructurii și S.R.R., în condițiile în care S.R.R. este de acord să preia toate obligațiile asupra terenului și drepturile asupra construcției ce se cuvin autorității publice, beneficiare în cadrul Proiectului.

**C. Locația situată în Bd. Poligrafiei, sector 1, constituită dintr-o suprafață de teren de cca. 31.000 mp.**

Proprietar – S.C. CORESI S.A. București (Acționar Ministerul Culturii și Patrimoniului Național).

**Statutul actual al regimului de proprietate:**

- **Suprafață de teren de cca. 31.000 mp**, se află în proprietatea privată a S.C. CORESI S.A., fiind constituită ca aport la capitalul social al societății;
- **Proprietatea nu este grevată de sarcini**, în sensul în care, din informațiile existente, nu a rezultat că această suprafață de teren a fost constituită ca aport în capitalizarea vreunei forme asociative cu caracter juridic, nu a fost constituită sub rang de ipoteca, nu este sub sechestru sau sub executare silită, nu este revendicată de terți;
- Pe suprafața de teren în cauză, **nu există clădiri sau construcții similare acestora care, prin grevarea cu sarcini, să atragă în mod implicit și grevarea cu sarcini a suprafeței de teren.**

**Posibilități de dobândire a suprafeței de teren:**

- Prin vânzare-cumpărare;
- Prin contract de asociere în participațiune a S.R.R. cu S.C. CORESI S.A.;
- Prin închiriere pe termen lung, cu drept de preemțiune în cazul vânzării terenului.

Urmare a vizitelor „la fața locului” au rezultat următoarele avantaje/dezavantaje privind locațiile identificate:

Avantaje		Dezavantaje	
Locația situată la intersecția dintre Splaiul Independenței și str. Constantin Noica	Locația situată în Bd. Poligrafiei	Locația situată la intersecția dintre Splaiul Independenței și str. Constantin Noica	Locația situată în Bd. Poligrafiei
<b>Căi de acces</b>			
Abordare din două căi principale de acces			Abordare dintr-o singură cale principală de acces
<b>Rețele de transport în comun aflate în imediata vecinătate a zonei</b>			
Metrou, Autobuze cu electrificare sau autonome	Metrou, Tramvai, Autobuze cu electrificare sau autonome		
<b>Vizibilitatea locului și notorietatea zonei</b>			
Loc vizibil, în imediata apropiere a unor instituții publice de renume	Loc vizibil, în imediata apropiere a unor instituții media și instituții publice de renume	Probleme privind incadrarea într-un ansamblu care va cuprinde doua turnuri de 40 etaje, mega mall, parc de distracție, parcare 3500 loc.	
<b>Posibilitatea efectuării imediate racordului la rețeaua de utilități</b>			

Posibilitatea racordării la rețelele furnizorilor de utilitati	Posibilitatea racordării la rețelele furnizorilor de utilitati		
<b>Situatia terenului de fundare</b>			
	Permite efectuarea construcțiilor de orice tip, atât pe orizontală cât și pe verticală in condițiile impuse de certificatul de urbanism (în zonă se poate merge pana la 2S+P+14E)	Nu permite dezvoltarea în adancime a cladirii/clădirilor datorită nivelului ridicat si fluctuant al apei freatice din zona, cauzat de canalizarea râului Dâmbovita, decât cu costuri majore de fundare.	Zona de Nord a capitalei presupune costuri de fundare mai mari decât în alte zone, datorită caracteristicilor terenului.
<b>Îndeplinirea condițiilor legale privind emisiile de unde radio active în apropierea zonelor populate</b>			
	Nu sunt aglomerări urbane în zona locației și nici ansambluri de locuințe	În zona locației sunt ansambluri de locuințe	
<b>Situatia terenurilor privind ocuparea cu constructii sau retele edilitare</b>			
Teren liber de orice sarcini	Teren liber de orice sarcini		

II. În cazul în care, urmare a analizei în cadrul ședinței C.A., cele prezentate anterior, convin intențiilor exprimate și aprobate prin H.C.A. al S.R.R. nr. 25/23.02.2011, propunem inițierea următorului grafic de activități cu privire la efectuarea demersurilor de dobândire a terenului aferent construcției noului sediu al S.R.R, astfel:

1. obținerea mandatului C.A. pentru inițierea demersurilor privind deschiderea negocierilor privind la posibilitatea dobândirii dreptului de proprietate asupra uneia din suprafețele de teren menționate anterior;
2. derularea activităților premergătoare în contactarea proprietarilor în drept a acestor suprafețe de teren;
3. elaborarea unei propuneri privind prețul de referință/m.p., în cazul în care, ca rezultat al negocierii se impune achiziționarea suprafeței de teren;
4. stabilirea în cadrul C.A. a unui cost investițional total și identificarea posibilităților optime de finanțare a obiectivului investițional propus.
5. inițierea demersurilor administrative de identificarea a soluțiilor tehnice, economice și juridice în vederea optimizării graficului de activități premergătoare construirii noului sediu.

**András István DEMETER**

**Președinte Director General**

