RAPORT DE FOLLOW-UP NR. 7399/21.05.2018 (EXTRAS)

întocmit la RA-APPS în scopul verificării modului de ducere la îndeplinire a măsurilor dispuse prin decizia nr. 7/31.05.2017 emisă pentru valorificarea raportului de control nr. 1.385/31.01.2017

EXTRASUL din raportul de follow-up (11 pagini) conține capitolul aferent verificării modului de ducere la îndeplinire a măsurilor nr. I.1 și II.1 din decizia nr. 7/31.05.2017 - măsuri dispuse în sarcina conducerii RAAPPS în scopul stabilirii întinderii prejudiciilor şi recuperării acestora în cazul abaterilor de la legalitate și regularitate rezultate din analiza contractului de închiriere a imobilului din str. Barbu Delavrancea nr. 6A încheiat cu SC Magnus Imobiliar Consult Srl / SC Kiseleff Property Srl

CURTEA DE CONTURI A ROMÂNIEI

Strada Lev Tolstoi, nr.22-24, Sector 1, cod 011948, Bucureşti
Telefon: +(40) 21.3078.736; Fax: +(40) 21.3078.787
Website: www.curteadeconturi.ro, E-mail: DepartamentII@rcc.ro

Departament II

RAPORT

privind modul de ducere la îndeplinire
a măsurilor dispuse prin decizia nr. 7/31.05.2017
Bucureşti,21 mai 2018
(Raport de follow up)

Subsemnaţii XXXXXXX, având funcţia de auditori publici externi în cadrul Departamentului II, în temeiul prevederilor Legii nr. 94/1992 *privind organizarea şi funcţionarea Curţii de Conturi,* republicată, al delegaţiilor nr. 40.328 şi 40.329 din 02.05.2018, al legitimaţiilor de serviciu nr. ....., am efectuat în perioada 02.05.2018 – 08.05.2018 verificarea modului de ducere la îndeplinire a măsurilor dispuse prin decizia nr. 7/31.05.2017 la **Regia Autonomă "Administraţia Patrimoniului Protocolului de Stat"-** denumită în continuare **R.A.-A.P.P.S**, înregistrată la Oficiul Naţional al Registrului Comerţului sub nr. J40/234/1991 şi având codul unic de înregistrare nr.2351555/01.04.2008, cu sediul în Bucureşti, str. Moliere nr. 6 – 8, sectorul 1, ca urmare a controlul privind ***"Controlul situaţiei, evoluţiei şi modului de administrare a patrimoniului public şi privat al statului, precum şi legalitatea realizării veniturilor şi a efectuării cheltuielilor pentru anul 2015"*** pentru care a fost întocmit raportul de control nr. 1.385/31.01.2017.

În perioada verificării modului de ducere la îndeplinire a măsurilor dispuse de Curtea de Conturi, conducerea executivă a entităţii verificate a fost asigurată de domnul XXXXX - director general RA APPS.

I. Prezentarea pe scurt a abaterilor care au făcut obiectul măsurilor dispuse prin Decizia nr. 7/31.05.2017:

1. În lunile septembrie 2012 şi iulie 2013, directorul general al RA APPS, dl XXXX, şi respectiv Consiliul de Administraţie al RA APPS, au aprobat, în defavoarea RA APPS, reducerea chiriei lunare datorată de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL pentru imobilul închiriat de aceasta de la RA APPS situat în Bucureşti, str. Barbu Delavrancea nr.6A, prin modificarea prevederilor contractuale urmare a solicitărilor făcute de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL. Reducerea chiriei a fost justificată de reprezentanţii regiei prin prezentarea a două rapoarte de evaluare, întocmite de un evaluator autorizat.

Potrivit contractului de închiriere, chiria era stabilită la suma de 69.125 Euro/lună + TVA, acest nivel al chiriei fiind convenit între părţi până la data de 30.11.2016, în contract nefiind prevăzute clauze potrivit cărora chiria convenită poate fi diminuată în timpul derulării contractului.

În data de 5 septembrie 2012, în baza valorii conţinute de primul raport de evaluare, directorul general al RA APPS a aprobat scăderea chiriei lunare datorată de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL cu 21,35% de la 69.125 Euro/lună + TVA la 54.370 Euro/lună + TVA (de la 9,91 Euro/mp + TVA la 7,79 Euro/mp + TVA), reducerea chiriei aplicându-se pe o perioadă de 1 an, urmând ca după această perioadă clauzele contractuale privind chiria să fie renegociate în funcţie de evoluţia pieţii imobiliare.

După 3 luni de când Directorul General al RA APPS a aprobat reducerea chiriei, SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL a subînchiriat în data de 05.12.2012 suprafaţa de 2.087,89 metri pătraţi şi 15 locuri de parcare către SC PLATINUM ASIGURĂRI REASIGURĂRI S.A. pentru o perioadă de 5 ani cu o chirie de 26.087 Euro/lună + TVA (12,49 Euro/mp +TVA).

SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL a mai subînchiriat în data de 01.03.2013 suprafaţa de 350,10 metri pătraţi către Societatea Civilă de Avocatură JINGA ŞI ASOCIAŢII pentru o perioadă de 5 ani cu o chirie de 4.813,87 Euro/lună + TVA (13,75 Euro/mp + TVA). SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL a subînchiriat către Societatea Civilă de Avocatură JINGA ŞI ASOCIAŢII şi 8 locuri de parcare cu o chirie de 480 Euro/lună + TVA (60 Euro/loc de parcare +TVA).

Chiar dacă la precedenta reducere a chiriei s-a precizat faptul că reducerea chiriei se aplică pe o perioadă de 1 an, în data de 1 iulie 2013, în baza celui de-al doilea raport de evaluare întocmit de un evaluator independent, conducerea RA APPS a propus şi Consiliul de Administraţie a aprobat o nouă reducere a chiriei lunare datorată de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL, cu 15%, de la 54.370 Euro/lună + TVA la 46.215 Euro/lună + TVA (de la 7,79 Euro/mp + TVA la 6,63 Euro/mp + TVA).

Membrii Consiliului de Administraţie al RA APPS nu fost informaţi de către directorul general despre reducerea chiriei aprobată în data de 05.09.2012 şi aceştia au precizat că în data de 02.07.2013 nu ştiau faptul că fusese aprobată de directorul general al regiei o altă Notă prin care se redusese chiria în anul 2012, nu aveau cunoştinţă nici despre existenţa unor contracte de subînchiriere şi nu cunoşteau nivelul chiriei din aceste contracte.

Astfel, în numai 9 luni, chiria lunară datorată de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL a fost redusă cu 22.910 Euro/lună + TVA de la 69.125 Euro/lună + TVA la 46.215 Euro/lună + TVA, o reducere de aproximativ 33,14%.

SC KISELEFF PROPERTY SRL a preluat drepturilor şi obligaţiilor rezultate din contractul de închiriere 3951/21.06.1996 şi toate actele adiţionale de la SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL, încheind contractul de locaţiune nr.1326 din 11.07.2013.

La numai 24 de zile de când Consiliului de Administraţie al RA APPS a aprobat cea de-a doua reducere a chiriei, SC KISELEFF PROPERTY SRL a subînchiriat în data de 26.07.2013 suprafaţa

de 3.869,65 metri pătrați către BANCA DE EXPORT-IMPORT A ROMÂNIEI - EXIMBANK S.A pentru o perioadă de 5 ani cu o chirie de 59.979,57 Euro/lună în regim de scutire din perspectiva TVA (15,50 Euro/mp în regim de scutire din perspectiva TVA).

SC KISELEFF PROPERTY SRL a subînchiriat către BANCA DE EXPORT-IMPORT A ROMÂNIEI - EXIMBANK S.A și 50 locuri de parcare cu o chirie de 5.000 Euro/lună + TVA (100 Euro/loc de parcare +TVA).

De menționat este faptul că BANCA DE EXPORT-IMPORT A ROMÂNIEI -EXIMBANK S.A. a efectuat către SC KISELEFF PROPERTY SRL plata în avans a chiriei pentru spațiile de birouri și pentru locurile de parcare pentru întreaga perioadă contractuală de 5 ani.

Scăderea chiriei de la 69.125 Euro/lună+TVA la 46.215 Euro/lună+TVA a condus la scăderea veniturilor obținute de RA APPS din închirierea imobilului din București, str. Barbu Delavrancea, nr. 6A, în beneficiul SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL și ulterior al SC KISELEFF PROPERTY SRL.

Pentru spațiile subînchiriate SC KISELEFF PROPERTY SRL plătește un procent suplimentar de 5% la cuantumul chiriei, astfel că suma totală plătită de aceasta către R.A.-A.P.P.S. drept chirie pentru întreg imobilul situat în București, str. Barbu Delavrancea nr.6A este de 48.305, 83 Euro +TVA.

RA APPS a optat în anul 2007 pentru taxarea în privința TVA a operațiunilor de închiriere prin *Notificarea* înregistrată la Direcția Generală de Administrare a Marilor Contribuabili sub nr.147742/15.03.2007. Prin adresa înregistrată sub nr.1111.756 din 15.01.2014 la Direcția Generală de Administrare a Marilor Contribuabili, RA APPS a solicitat anularea notificării, astfel încât operațiunile de închiriere să fie scutite de TVA.

Prin subînchirierea de către SC KISELEFF PROPERTY SRL a unor suprafețe din imobilul ce aparține domeniului privat al statului, situat în București, str. Barbu Delavrancea nr.6A, către BANCA DE EXPORT-IMPORT A ROMÂNIEI - EXIMBANK S.A., SC GOTHAER ASIGURĂRI REASIGURĂRI SA (fostă SC PLATINUM ASIGURĂRI REASIGURĂRI S.A.) și către Societatea Civilă de Avocați „JINGA&ASOCIAȚII", SC KISELEFF PROPERTY SRL încasează lunar suma de 96.360,44 Euro la care se adaugă TVA în funcție de operațiune și opțiune.

SC KISELEFF PROPERTY SRL acționând ca intermediar și fără a face nici o cheltuială realizează din subînchirieri un profit lunar de 48.054,61 Euro, mult mai mare decât profitul realizat de RA APPS din închirierea imobilului care la data de 01.07.2013 era de 18.261 Euro, dar care ulterior a scăzut datorită lucrărilor de reparații și lucrărilor de investiții suportate de RA APPS la acest imobil.

SC KISELEFF PROPERTY SRL mai încasează de la subchiriașii săi și o *„taxă pentru servicii"* de 3,5 Euro/mp pe lună plus TVA, suma totală încasată fiind de 22.556,59 Euro/lună plus TVA.

Conform contractului de închiriere, subînchirierea și cesionarea nu sunt permise nici în parte și nici în totalitate, fără aprobarea scrisă a Proprietarului, care nu poate fi refuzată în mod nejustificat.

RA APPS și-a dat acordul ca SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL și ulterior SC KISELEFF PROPERTY SRL să subînchirieze părți ale imobilului către BANCA DE EXPORT-IMPORT A ROMÂNIEI - EXIMBANK S.A., SC GOTHAER ASIGURĂRI REASIGURĂRI SA (fostă SC PLATINUM ASIGURĂRI REASIGURĂRI S.A.) și către Societatea Civilă de Avocați „JINGA&ASOCIAȚII", una din condiții fiind ca titularul contractului încheiat cu RA APPS – SAIFI să pună la dispoziția Sucursalei pentru Administrarea și Întreținerea Fondului Imobiliar o copie a acestuia.

Pentru a nu se cunoaște de către reprezentanții RA APPS cuantumul chiriei din contractele de subînchiriere, SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL și SC KISELEFF PROPERTY SRL au pus la dispoziția Sucursalei pentru Administrarea și Întreținerea Fondului Imobiliar copii ale contractelor de subînchiriere *alterate* prin ștergerea unor cuvinte și cifre care se refereau la

cuantumul şi plata chiriei, moneda în care se plăteşte aceasta, precizările privind facturarea şi încasarea chiriei.

S-a ajuns astfel în situaţia ca nici măcar cei care au propus reducerea chiriei în luna iulie 2013 să nu cunoască nivelul chiriei din contractele de subînchiriere, unii dintre aceştia nici măcar nu ştiau de existenţa acestor contracte de subînchiriere şi de faptul că Directorul General al RA APPS aprobase în luna septembrie 2012 o altă reducere a chiriei.

Chiar dacă se cunoştea faptul că SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL a încheiat contractele de subînchiriere, nici conducerea RA APPS, conducerea RA APPS- SAIFI şi nici salariaţii acestora nu au solicitat copii ale contractele de subînchiriere *„nealterate"* din care să reiasă nivelul chiriei.

Reprezentanţii şi conducerea RA APPS au precizat că atunci când au propus şi aprobat reducerea chiriei au avut în vedere două rapoarte de evaluare, întocmite de un evaluator autorizat, precum şi faptul că noile chirii acoperă cheltuielile ocazionate de amortizare, impozit clădire, impozit teren, reparaţii şi cheltuieli indirecte şi asigură o cotă de profit foarte bună.

În conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport, cele două rapoarte fiind întocmite cu circa 10 luni înainte de aprobarea reducerilor chiriei.

Concluzionând, prin aprobarea de către conducerea RA APPS a acestor reduceri a chiriei în timpul derulării contractului înainte de termenul stabilit în contract, s-a înregistrat o diminuare a veniturilor RA APPS în sumă de 1.125.111 Euro, la care se adaugă TVA de 69.587 Euro pentru perioada în care RA APPS a optat pentru taxarea operaţiunilor de închiriere.

II. Prezentarea pentru fiecare abatere care a făcut obiectul măsurilor dispuse prin decizia nr. 7/31.05.2017a următoarelor informații:

a) Măsurile dispuse pentru remedierea abaterii de la punctul 1:

Prin Decizia nr. 7/31.05.2017, referitor la **Constatarea nr. 1** din raportul de control s-a dispus atît aplicarea de măsuri pentru înlăturarea, conform prevederilor art. 43 lit. c) din Legea nr. 94/1992, republicată, a neregulilor în activitatea financiar-contabilă şi/ sau fiscală controlată (**Măsura nr. I.1**), cât şi măsuri pentru stabilirea întinderii prejudiciilor şi recuperarea acestora (**Măsura nr. II.1**), respectiv:

Măsura nr. I.1. În vederea eliminării pentru viitor a abaterii de la legalitate consemnată la punctul nr. 1 din considerentele deciziei, pentru a realiza o bună gestiune financiară prin asigurarea legalităţii, regularităţii, economicităţii, eficacităţii şi eficienţei în administrarea patrimoniului public, conducerea RA APPS va proceda la analiza condițiilor actuale de piață și, după caz, la renegocierea condițiilor contractuale și stabilirea chiriei pentru imobilul situat în București, str. Barbu Delavrancea nr. 6A în concordanță cu nivelul tarifelor practicate pe piață.

În acest sens, pentru a identifica soluția optimă din punct de vedere economic, RA APPS va efectua o analiză comparativă privind nivelul tarifelor de pe piața, cu asigurarea condițiilor de comparabilitate (ex. poziționare geografică, categorie imobil, volum suprafață oferită spre închiriere, perioadă închiriere, condiții de plată, servicii suplimentare contractate, etc). În situația în care reprezentanții RA APPS nu dispun de cunoștințele, expertiza și informațiile necesare, se poate apela la serviciile unui evaluator autorizat ANEVAR pentru estimarea în condiții optime a nivelului chiriilor practicate pe piață pentru imobile (spații de birouri), în condiții contractuale similare.

Măsura nr. II.1. În vederea înlăturării abaterii consemnate la punctul 1 din considerentele deciziei, conducerea RA APPS, va dispune, potrivit legii, măsuri pentru stabilirea întinderii prejudiciului produs ca urmare a reducerii chiriei percepute pentru imobilul din București, str. Barbu Delavrancea, nr. 6A, precum și măsurile necesare pentru recuperarea acestuia.

În acest sens, reprezentanții RA APPS vor proceda la:

a) solicitarea opiniei Asociației Naționale a Evaluatorilor din România – ANEVAR cu privire la rapoartele de evaluare utilizate ca referință pentru renegocierea chiriei pentru imobilul de mai sus, pentru a se obține informații cu privire la:

i) respectarea condițiilor de întocmire a raportului de evaluare (respectarea standardelor profesionale);

ii) corectitudinea stabilirii comparabilelor, a calculelor și estimării prețului chiriei pentru imobil la momentul întocmirii rapoartelor de evaluare, în contextul diferenței semnficative de tarif la inchirierea și subînchirierea imobilului;

iii) data de referință a raportului de evaluare și intervalul de timp în care estimările și indicatorii din raportul de evaluare sunt valabili.

b) contractarea unui/unor evaluator/i autorizat/i ANEVAR pentru efectuarea reevaluării chiriei pentru imobilul din București, str. Barbu Delavrancea, nr. 6A și pentru obținerea unei estimări obiective și independente asupra prețurilor practicate pe piață la momentele septembrie 2012 și respectiv iulie 2013, pentru stabilirea nivelului chiriei posibil obtenabile pentru pentru imobilul în cauză;

c) În funcție de valorile rezultate urmare reevaluărilor și de normele conținute de Standardele Evaluare utilizate de ANEVAR, conducerea RAAPPS va dispune măsurile necesare stabilirea întinderii prejudiciului creat patrimoniului entității, pentru identificarea persoanelor cu atribuții în domeniul în care s-a constatat abaterea, precum și pentru luarea tuturor măsurilor legale pentru recuperarea acestuia.

b) Aspecte rezultate din verificarea modului de ducere la îndeplinire a acestor măsuri:

În vederea punerii în executare a **măsurii I.1**, prin adresa RA APPS nr. 13.907/29.09.2017 (anexa, pag. 1-16) transmisă Departamentului II din cadrul Curții de Conturi a României, conducerea RA APPS prezintă măsurile întreprinse de entitate în vederea înlăturării deficiențelor constatate. Răspunsul formulat de RA APPS prin adresa nr. 13.907/29.09.2017, completată și modificată prin adresa nr. 18690/21.12.2017 (anexa, pag. 17-22) este următorul:

Intrucat imobilul situat in Bucuresti, str. Barbu Delavrancea nr. 6A se afla in patrimoniul Sucursalei pentru Administrarea Fondului Imobiliar (SAIFI) a fost demarata de catre aceasta procedura de selectie a unui evaluator autorizat ANEVAR, in vederea clarificarii conditiilor de intocmire a rapoartelor de evaluare prin care s-a estimat valoarea chiriei obtenabile a imobilului in cauza, respectiv respectarea standardelor profesionale, a corectitudinii stabilirii comparabilelor, a calculului si estimarii pretului chiriei pentru imobilul sus mentionat, rapoarte ce au stat la baza stabilirii tarifului de inchiriere.

In acest sens a fost incheiat contractul de prestari servicii nr. 1659/18.09.2017.

Ca urmare a incheierii contractului de mai sus, prestatorul a intocmit Raportul de verificare nr. 4/08.11.2017, transmis la SAIFI sub nr. 38192/20.11.2017 privind verificarea raportului de evaluare nr. 178/2011 precum si opinia evaluatorului verificator privind verificarea raportului de evaluare nr. 203/2012.

Avand in vedere faptul ca obiectul contractului de prestari servicii a fost verificarea cu obiectiv simplu a rapoartelor de evaluare sus mentionate, precum si faptul ca expertul evaluator nu a putut incheia al doilea raport de verificare, conform solicitarilor auditorilor Curtii de Conturi, din lipsa de documente (lipsa comparabilelor din raportul de evaluare nr. 203/2012), a fost solicitata expertului verificator intocmirea unui Raport de evaluare cu obiectiv extins, respectiv prin care sa se estimeze valoarea chiriei posibil obtenabile a imobilului situat in str. Barbu Delavrancea nr. 6A, sector 1, Bucuresti la momentrul incheierii raportului de evaluare nr. 203/2012.

In acest sens s-a incheiat contractul de prestari servicii nr. 2118/13.12.2017 cu termen de realizare 13.01.2018.

Avand in vedere termenul de finalizare al contractului de verificare si analiza rezultatelor obtinute va solicitam amanarea implementarii acestei masuri ***până la data de 31 martie 2018****.*

În vederea punerii în executare atât a **măsurii I.1**, cât și a **măsurii II.1** din Decizia nr. 7/2017, RAAPPS a întreprins următoarele demersuri, potrivit adresei nr. 4551/28.03.2018 (anexa, pag. 23-28)

A) La nivelul sucursalei a fost demarata procedura de selectie a unui evaluator autorizat ANEVAR, in vederea verificarii conditiilor de intocmire a rapoartelor de evaluare prin care s-a estimat valoarea chiriei posibil obtenabile a imobilului situat in Str. Barbu Delavrancea 6A, sector 1 Bucuresti, respectiv respectarea standardelor profesionale, a corectitudinii stabilirii comparabilelor, a calculelor si estimarii pretului chiriei pentru imobilul susmentionat, rapoarte ce au stat la baza stabilirii tarifului de inchiriere.

Ca urmare a incheierii contractului de prestari servicii nr. 1659/18.09.2017 a fost intocmit raportul de verificare nr. 4/08.11.2017 transmis la SAIFI prin adresa nr. 106/20.11.2017 inregistrata sub nr. 38192/20.11.2017 privind verificarea raportului nr. 178/2011 precum si opinia evaluatorului verificator privind verificarea raportului nr. 203/2012. (anexa, pag. 29-31).

Avand in vedere faptul ca obiectul contractului de prestari servicii a fost verificarea cu obiectiv simplu a rapoartelor sus mentionate, precum si faptul ca expertul evaluator nu a putut incheia al doilea raport de verificare, conform solicitarilor auditorilor Curtii de Conturi, din lipsa de documente (lipsa comparabilelor din raportul nr. 203/2012), s-a solicitat expertului verificator intocmirea unui raport de evaluare cu obiectiv extins, respectiv prin care sa se estimeze valoarea chiriei posibil obtenabile a imobilului situat in Str. Barbu Delavrancea 6A, sector 1 Bucuresti la momentul incheierii raportului nr. 203/2012.

*In acest sens s-a incheiat contractul de prestari servicii nr. 2118/13.12.2017 si a fost intocmit raportul de evaluare nr. 23/22.02.*2018 (anexa, pag. nr. 32-37) *inregistrat la SAIFI sub nr. 6389/22.02.2018 prin care s-a estimat o valoare de piata a chiriei posibil obtenabila pentru imobilul situat in Str. Barbu Delavrancea 6A, sector 1 Bucuresti de 47.800 euro/luna.*

Prin Hotararea nr. 12 a Consiliului de Administratie al RA-APPS din data de 02.07.2013 s-a aprobat preluarea de catre SC KISELEFF PROPERTY SRL a tuturor drepturilor si obligatiilor rezultate din contractul de inchiriere nr. 3951/1996 si toate actele aditionale incheiate intre RA-APPS si SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL, precum si diminuarea nivelului chiriei de la 54.370 euro/luna la 46.215 euro/luna pe o perioada de 5 ani pana la data 01.07.2018, urmand ca dupa acest termen nivelul chiriei sa fie renegociat.

In considerarea aprobarii de mai sus, a faptului ca la data aprobarii preluarii drepturilor si obligatiilor din contractul de inchiriere nr. 3951/1996 acesta era in derulare si nu era incheiat in forma autentica, a prevederilor art. 1798 din Noul Cod civil si a dispozitiei RA-APPS comunicata sucursalei prin adresa nr. 217/10.01.2012 inregistrata la SAIFI sub nr. 546/10.01.2012, s-a incheiat in forma autentica contractul de locatiune nr. 1326/11.07.2013 intre RA-APPS-SAIFI si SC KISELEFF PROPERTY SRL.

La data de 03.01.2018, partile, RA-APPS-SAIFI si SC KISELEFF PROPERTY SRL au incheiat procesul verbal de conciliere nr. 15/03.01.2018 prin care SC KISELEFF PROPERTY SRL s-a obligat ca, in eventualitatea in care, noul raport de evaluare prin care se va estima valoarea chiriei posibil obtenabile pentru imobilul situat in Str. Barbu Delavrancea nr. 6A, sector 1 la momentul intocmirii raportului nr. 203/2012, respectiv 02.12.2012, va determina o diferenta de tarif intre cel aprobat prin Nota nr. 194/01.07.2013 aprobata in sedinta Consiliului de Administratie din data de 02.07.2013 si cel rezultat din raportul de evaluare incheiat in baza contractului de prestari servicii nr. 2118/13.12.2017, sa o achite esalonat, incepand cu data de 30.11.2021 pana la 30.11.2023 si a solicitat prelungirea contractului de inchiriere nr. 1326/02.07.2013 pana la data de 30.11.2023. (anexa, pag. nr. 38)

In aceste conditii a fost intocmita nota de fundamentare nr. 358/16.01.2018 inregistrata la RA-APPS sub nr. 736/17.01.2018, nota care a fost inaintata Consiliului de Administratie, fiind aprobata in sedinta din data de 19.01.2018, comunicata la SAIFI sub nr. 4107/06.02.2018. (anexa, pag. nr. 39-40)

Ca urmare a intocmirii raportului de evaluare nr. 23/22.02.2018 inregistrat la SAIFI sub nr. 6389/22.02.2018 prin care s-a estimat o valoare de piata a chiriei posibil obtenabila pentru imobilul situat in Str. Barbu Delavrancea 6A, sector 1 Bucuresti s-a intocmit modul de calcul a diferentei de tarif dintre cel stabilit prin HCA nr. 12/2013 si prin contractul de inchiriere nr. 1326/02.07.2013 in valoare de 46.215 euro/luna si cel determinat prin raportul de evaluare in valoare de 47.800 euro/luna.

Astfel, la momentul intocmirii modului de calcul nr. 8192/2018, (anexa, pag. nr. 41-50) *respectiv 08.03.2018, s-a constatat si s-a determinat o diferenta tarif de achitat in cuantum de 85.695,98 euro.*

Desi locatarul avea chiria fixa, conform art. 2 din contractul de inchiriere nr. 1326/02.07.2013, precum si in eventualitatea unui litigiu pentru incasarea diferentei de tarif, sansele de admitere ale actiunii erau reduse, avand in vedere prevederile exprese din contractul de inchiriere susmentionat, SC KISELEFF PROPERTY SRL s-a angajat prin conciliere sa suporte diferenta de tarif esalonat incepand cu martie 2018 in loc de noiembrie 2021 si sa inceapa plata unui cuantum majorat al chiriei incepand cu luna martie 2018 in loc de iulie 2018.

Avand in vedere faptul ca aceasta suma putea face obiectul unui litigiu, cu riscul de a nu fi incasat principalul, consideram oportun sa evitam acest litigiu, cu rezultate incerte si sa incasam principalul esalonat (lucru cert), fara alte accesorii, cu atat mai mult cu cat suma ce reprezinta diferenta de tarif nu constituie o neindeplinire a obligatiilor contractuale de catre SC KISELEFF PROPERTY SRL, ci o plata voluntara a acesteia.

Subliniem faptul ca, potrivit art 1270 alin 1 Cod Civil '' contractul valabil incheiat are putere de lege intre partile contractante'', in eventualitatea unui litigiu cu pobilititate redusa de castig, exista riscul pierderii principalului, a accesoriilor, cat si obligarea RA-APPS la suportarea cheltuielilor de judecata ocazionate de derularea acestui litigiu.

Mentionam, inca o data faptul ca, potrivit Hotararii Consiliului de Administratie nr. 12/2013 si a contractului de inchiriere nr. 1326/02.07.2013, cuantumul chiriei a fost stabilit pentru o perioada de 5 ani, respectiv pana la data de 01.07.2018, modificarea acestuia unilateral putand face obiectul unui litigiu cu sanse foarte scazute de reusita, modificarea clauzelor contractuale putand fi facuta doar cu acordul partilor (conform art. 1270 alin. 2 Cod Civil).

De asemenea, Nota de fundamentare privind modalitatile de solutionare a situatiei litigioase intervenite cu SC KISELEFF PROPERTY SRL, prevede, la pct. 3 din :''aprobarea esalonarii unuei eventuale diferente de chirie stabilita conform raportului intocmit in baza contractului de prestari servicii nr. 2118/13.12.2017, ce urmeaza a se achita in rate lunare egale incepand cu data de 30.11.2021 pana la data de 30.11.2023''.

S-a intocmit conventia de esalonare nr. 1788/09.03.2018 (anexa, pag. nr. 51-55), *precum si declaratia angajament autentificata sub nr. 828/09.03.2018* (anexa, pag. nr. 56) *prin care SC KISELEFF PROPERTY SRL s-a obligat sa achite esalonat suma de 85.695,98 euro, incepand cu luna martie 2018 (si nu din data de 30.11.2021), tocmai pentru a evita eventualele litigii legate de accesorii.*

Astfel, data constatarii diferentei de tarif de chirie a fost data raportului de evaluare nr. 6389/22.02.2018, iar data inceperii platilor este din luna martie 2018.

B) In vederea stabilirii nivelului de piata actual al chiriei s-a solicitat evaluatorului autorizat ANEVAR SC APPRAISALS & CONSULTING DIVISION SRL (evaluator selectat conform legislatiei in vigoare) intocmirea unui raport prin care sa se estimeze valoarea unitara de piata a proprietatii imobiliare, iar potrivit raportului de evaluare nr. 5/12.02.2018 inregistrat la RA-APPS sub nr. 2483/19.02.2018 si la SAIFI sub nr. 5925/20.02.2018 aceasta este de 7,2 euro/mp/luna.

Ca urmare a aprobarii SGG nr. 20/1159/29.01.2018 si a raportului de evaluare nr. 5/12.02.2018 inregistrat la RA-APPS sub nr. 2483/19.02.2018 si la SAIFI sub nr. 5925/20.02.2018 a fost incheiat actul aditional nr. 16/09.03.2018 autentificat sub nr. 826/09.03.2018 prin care s-a modificat nivelul chiriei incepand cu data de 01.03.2018 pentru intreaga proprietate (cladire si teren-curti) situata in Bucuresti, Str. Barbu Delavrancea nr. 6A, sector 1 conform planurilor cadastrale, respectiv Corpurile A1, A2, B1, B2a, B2b, C si 137,20 mp terasa Corp B2a – conform proces-verbal de receptie nr. 486/2014), si cuprinde:

- *suma aferenta procentului de 5% aplicat valorii chiriei lunare aferenta spatiului subinchiriat conform acordurilor de subinchiriere emise pentru fiecare dintre subchiriasi,*
- *suma de 4.8 euro/luna - amplasare placuta cu denumirea firmei S.C.A. „Maravela & Asociatii" si*
- *suma aferenta suprafetei care nu este subinchiriata.*

Avand in vedere cele mentionate mai sus, opinăm ca a fost implementata masura nr. 1 stabilita prin Decizia nr. 7/31.05.2017, ambele emise de Curtea de Conturi, respectiv s-a identificat solutia optima din punct de vedere economic pentru stabilirea nivelului chiriei de piata actual si s-au renegociat clauzele contractuale cu privire la nivelul acesteia, s-a stabilit, conform rapoartelor de evaluare diferenta de tarif chirie de recuperat si s-a incheiat declaratie angajament autentificata sub nr. 828/09.03.2018.

Față de aceste considerente, echipa de control a Curții de Conturi apreciază următoarele:

Conducerea RA APPS **a dispus următoarele măsuri**, atât pentru înlăturarea neregulilor financiar contabile, cât și prentru stabilirea întinderii prejudiciului produs ca urmare a reducerii chiriei percepute pentru imobilul din București, str. Barbu Delavrancea, nr. 6A:

➢ RA-APPS SAIFI a derulat şi finalizat procedura de selectie a unui evaluator autorizat ANEVAR, in vederea clarificării condiţiilor de întocmire a rapoartelor de evaluare prin care s-a estimat valoarea chiriei obtenabile a imobilului in cauza, respectiv respectarea standardelor profesionale, a corectitudinii stabilirii comparabilelor, a calculului şi estimării preţului chiriei pentru imobilul sus mentionat, rapoarte ce au stat la baza stabilirii tarifului de inchiriere. În acest sens a fost incheiat contractul de prestari servicii nr. 2118/13.12.2017, urmare căruia a fost intocmit raportul de evaluare nr. 23/22.02.2018;

➢ A fost incheiat Procesul verbal de conciliere nr. 15/03.01.2018 între RA-APPS-SAIFI si SC KISELEFF PROPERTY SRL prin care SC KISELEFF PROPERTY SRL s-a obligat ca, in eventualitatea in care, noul raport de evaluare prin care se va estima valoarea chiriei posibil obtenabile la momentul intocmirii raportului nr. 203/2012, respectiv 02.12.2012, va determina o diferenta de tarif intre cel aprobat prin Nota nr. 194/01.07.2013 si cel rezultat din raportul de evaluare, sa o achite esalonat, începand cu data de 30.11.2021 până la data de 30.11.2023 şi a solicitat prelungirea contractului de închiriere nr. 1326/02.07.2013 pana la data de 30.11.2023;

➢ În data de 29.01.2018, Secretariatul General al Guvernului a aprobat extinderea perioadei de valabilitate a contractului de locaţiune nr. 1326/11.07.2013 până la data de 30.11.2023, în condiţiile prevăzute în art. 9 din HCA al RA APPS nr. 1/2018;

➢ A fost intocmit Raportul de evaluare nr. 23/22.02.2018 prin care s-a estimat o valoare de piata a chiriei posibil obtenabila pentru imobilul situat in Str. Barbu Delavrancea 6A, sector 1 Bucuresti de 47.800 euro/luna;

➢ Ca urmare a intocmirii Raportului de evaluare nr. 23/22.02.2018 s-a stabilit modul de calcul a diferentei de tarif dintre cel stabilit prin HCA nr. 12/2013 si prin contractul de inchiriere nr. 1326/02.07.2013 in valoare de 46.215 euro/luna si cel determinat prin raportul de evaluare in valoare de 47.800 euro/luna. Diferenţa lunară de tarif stabilită este în sumă de 1.585 euro, ceea ce reprezintă o majorare de 3,43% faţă de tariful care a stat la baza închirierii din anul 2013.

➢ RA-APPS SAIFI, la data de 08.03.2018 - data stabilirii modului de calcul nr. 8192/2018 a constatat şi a determinat diferenţa tarif de achitat suplimentar in cuantum total de 85.695,98 euro;

➢ S-a întocmit Convenţia de eşalonare nr. 1.788/09.03.2018, precum si declaratia angajament autentificata sub nr. 828/09.03.2018 prin care SC KISELEFF PROPERTY SRL s-a obligat sa achite eşalonat suma de 85.695,98 euro pe o perioadă de 69 de luni, în rate lunare începând cu luna martie 2018 şi până în luna noiembrie 2023. Precizăm că la data prezentului control SC KISELEFF PROPERTY SRL a achitat primele două rate conform Convenţiei de eşalonare;

➢ Reprezentanţii SAIFI au pus la dispoziţia echipei de control, notele contabile de înregistrare a debitului SC KISELEFF PROPERTY SRL conform declaraţiei de angajament şi copii ale facturilor aferente primelor două rate achitate în lunile martie şi aprilie 2018 (anexa, pag. 57-62). Precizăm că la data prezentului control SC KISELEFF PROPERTY SRL a achitat primele două rate conform Convenţiei de eşalonare.

De asemenea, precizăm că pentru măsura II.1 conducerea RA APPS a depus contestaţie, înregistrată sub nr. 133599/21.06.2017 la Curtea de Conturi (anexa, pag. nr. 63-82), în temeiul pct. 204 din Regulamentul privind organizarea şi desfăşurarea activităţilor specifice Curţii de Conturi, precum şi valorificarea actelor rezultate din aceste activităţi, aprobat prin Hotărârea nr. 155/2014 a Plenului Curţii de Conturi.

În Încheierea nr. 67/14.12.2017 emisă de Comisia de soluţionare a contestaţiilor, (anexa, pag. nr. 83-103) faţă de această măsură se constată respingerea cererii RAAPPS de anulare a măsurii nr.II.1.

La data efectuării controlului, echipa de control a Curţii de Conturi a constatat faptul că pe rolul Curţii de Apel Bucureşti – Secţia a VIII-a contencios administrativ şi fiscal, se află dosarul cu numărul 119/2/2018, având ca obiect suspendarea executării acestei măsuri până la soluţionarea definitivă şi irevocabilă a cauzei, privind anularea Încheierii nr. 67/14.12.2017 emisă de Comisia de soluţionare a contestaţiilor a Curţii de Conturi.

RA APPS, prin adresa nr. 7068 din data de 15.05.2018 (anexa, pag. 104) a înaintat o cerere către Curtea de Apel București – Secția a VIII-a Contencios administrativ și fiscal, referitor la Dosarul nr. 119/2/2018 **prin care renunță la judecată** cu privire la solicitările din cererea introductivă referitoare la:

- Suspendarea exercitării măsurii nr. II.1 din Decizia nr. 731.05.2017;
- Anularea Încheierii nr. 67/14.12.2017 a Comisiei de soluționare a contestațiilor, prin care a fost respinsă ca neîntemeiată și nefondată contestația formulată de către RA APPS împotriva măsurii nr. II.1 din Decizia nr. 7/31.05.2017;
- Anularea măsurii nr. II.1 din Decizia nr. 7/31.05.2017.

În concluzie se constată faptul că:

- Referitor la **măsura nr. I.1** – de înlăturare a neregulilor în activitatea financiar-contabilă controlată – **a fost dusă la îndeplinire în totalitate.**
- Referitor la **măsura nr. II.1** – de aplicare de măsuri pentru stabilirea întinderii prejudiciului produs ca urmare a reducerii chiriei percepute pentru imobilul din București, str. Barbu Delavrancea, nr. 6A, precum și măsurile necesare pentru recuperarea acestuia – **a fost dusă la îndeplinire în totalitate.**

III. Sinteza aspectelor rezultate în urma acțiunii de verificare a modului de ducere la îndeplinire a măsurilor dispuse prin Decizia nr. 7/31.05.2017

A. Măsurile care au fost duse la îndeplinire în totalitate: I.1, I.3, I.5, I.6 și II.1
B. Măsurile care au fost duse la îndeplinire parțial: I.2, I.4, I.7, II.2, II.3, II.4
C. Măsurile care nu au fost duse la îndeplinire: nu e cazul.

Prezentul Raport de follow-up privind modul de ducere la îndeplinire a măsurilor dispuse prin Decizia nr.7 din 31.05.2017, care conține împreună cu anexele un număr de 449 pagini, a fost întocmit în 2 (două) exemplare și a fost înregistrat sub nr. 7399 din 21.05.2018 la entitatea verificată, și în registrul unic de control cu nr. 64/2018.

Din acestea, un exemplar se lasă entității, iar un exemplar se va restitui echipei de control în termen de până la 5 zile calendaristice de la data înregistrării acestora la entitatea verificată.

Prin semnarea Raportului se recunoaște restituirea tuturor actelor și documentelor puse la dispoziție auditorilor publici externi.

Împotriva prezentului raport privind modul de ducere la îndeplinire a măsurilor dispuse prin Decizia nr.7/31.05.2017, pot fi formulate obiecții de către conducătorul entității în termen de 15 zile calendaristice de la data înregistrării actului la entitate.

Auditori publici externi, **Reprezentanții legali ai entității verificate,**

XXXXXX

CURTEA DE CONTURI A ROMÂNIEI

Strada Lev Tolstoi nr.22-24 Sector 1 cod 011948 Bucureşti
Telefon: 307.87.36; Fax 307.87.87
Internet: http://www.curteadeconturi.ro e-mail: departament II@rcc.ro
DEPARTAMENTUL II

D E C I Z I A
nr. 7/31.05.2017

Având în vedere prevederile *Legii nr. 94/1992, privind organizarea şi funcţionarea Curţii de Conturi*, republicată şi ale *Regulamentului privind organizarea şi desfăşurarea activităţilor specifice Curţii de Conturi, precum şi valorificarea actelor rezultate din aceste activităţi*, aprobat prin Hotărârea Plenului Curţii de Conturi nr. 155/2014, examinând deficienţele consemnate în Raportul de control nr.1385/31.01.2017, încheiat în urma controlului privind *"Situaţia, evoluţia şi modul de administrare a patrimoniului public şi privat al statului, precum şi legalitatea realizării veniturilor şi a efectuării cheltuielilor"* la Regia Autonomă "Administraţia Patrimoniului Protocolului de Stat"- denumită în continuare RA APPS, precum şi obiecţiunile formulate la constatările înscrise în actul de control de mai sus,

SE CONSTATĂ:

1. În lunile septembrie 2012 şi iulie 2013, directorul general al RA APPS, XXXXXX, şi respectiv Consiliul de Administraţie al RA APPS, au aprobat, în defavoarea RA APPS, reducerea chiriei lunare datorată de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL pentru imobilul închiriat de aceasta de la RA APPS situat în Bucureşti, str. Barbu Delavrancea nr.6A, prin modificarea prevederilor contractuale urmare a solicitărilor făcute de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL. Reducerea chiriei a fost justificată de reprezentanţii regiei prin prezentarea a două rapoarte de evaluare, întocmite de un evaluator autorizat.

Potrivit contractului de închiriere, chiria era stabilită la suma de 69.125 Euro/lună + TVA, acest nivel al chiriei fiind convenit între părţi până la data de 30.11.2016, în contract nefiind prevăzute clauze potrivit cărora chiria convenită poate fi diminuată în timpul derulării contractului.

În data de 5 septembrie 2012, în baza valorii conţinute de primul raport de evaluare, directorul general al RA APPS a aprobat scăderea chiriei lunare datorată de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL cu 21,35% de la 69.125 Euro/lună + TVA la 54.370 Euro/lună + TVA (de la 9,91 Euro/mp + TVA la 7,79 Euro/mp + TVA), reducerea chiriei aplicându-se pe o perioadă de 1 an, urmând ca după această perioadă clauzele contractuale privind chiria să fie renegociate în funcţie de evoluţia pieţii imobiliare.

După 3 luni de când Directorul General al RA APPS a aprobat reducerea chiriei, SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL a subînchiriat în data de 05.12.2012 suprafaţa de 2.087,89 metri pătraţi şi 15 locuri de parcare către SC PLATINUM ASIGURĂRI REASIGURĂRI S.A. pentru o perioadă de 5 ani cu o chirie de 26.087 Euro/lună + TVA (12,49 Euro/mp +TVA).

SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL a mai subînchiriat în data de 01.03.2013 suprafaţa de 350,10 metri pătraţi către Societatea Civilă de Avocatură JINGA ŞI ASOCIAŢII pentru o perioadă de 5 ani cu o chirie de 4.813,87 Euro/lună + TVA (13,75 Euro/mp + TVA). SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL a subînchiriat către Societatea Civilă de Avocatură JINGA ŞI ASOCIAŢII şi 8 locuri de parcare cu o chirie de 480 Euro/lună + TVA (60 Euro/loc de parcare +TVA).

Chiar dacă la precedenta reducere a chiriei s-a precizat faptul că reducerea chiriei se aplică pe o perioadă de 1 an, în data de 1 iulie 2013, în baza celui de-al doilea raport de evaluare întocmit de un evaluator independent, conducerea RA APPS a propus şi Consiliul de Administraţie a aprobat o nouă

reducere a chiriei lunare datorată de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL, cu 15%, de la 54.370 Euro/lună + TVA la 46.215 Euro/lună + TVA (de la 7,79 Euro/mp + TVA la 6,63 Euro/mp + TVA).

Membrii Consiliului de Administrație al RA APPS nu fost informați de către directorul general despre reducerea chiriei aprobată în data de 05.09.2012 și aceștia au precizat că în data de 02.07.2013 nu știau faptul că fusese aprobată de directorul general al regiei o altă Notă prin care se redusese chiria în anul 2012, nu aveau cunoștință nici despre existența unor contracte de subînchiriere și nu cunoșteau nivelul chiriei din aceste contracte.

Astfel, în numai 9 luni, chiria lunară datorată de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL a fost redusă cu 22.910 Euro/lună + TVA de la 69.125 Euro/lună + TVA la 46.215 Euro/lună + TVA, o reducere de aproximativ 33,14%.

SC KISELEFF PROPERTY SRL a preluat drepturilor și obligațiilor rezultate din contractul de închiriere 3951/21.06.1996 și toate actele adiționale de la SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL, încheind contractul de locațiune nr.1326 din 11.07.2013.

La numai 24 de zile de când Consiliului de Administrație al RA APPS a aprobat cea de-a doua reducere a chiriei, SC KISELEFF PROPERTY SRL a subînchiriat în data de 26.07.2013 suprafața de 3.869,65 metri pătrați către BANCA DE EXPORT-IMPORT A ROMÂNIEI - EXIMBANK S.A pentru o perioadă de 5 ani cu o chirie de 59.979,57 Euro/lună în regim de scutire din perspectiva TVA (15,50 Euro/mp în regim de scutire din perspectiva TVA).

SC KISELEFF PROPERTY SRL a subînchiriat către BANCA DE EXPORT-IMPORT A ROMÂNIEI - EXIMBANK S.A și 50 locuri de parcare cu o chirie de 5.000 Euro/lună + TVA (100 Euro/loc de parcare +TVA).

De menționat este faptul că BANCA DE EXPORT-IMPORT A ROMÂNIEI -EXIMBANK S.A. a efectuat către SC KISELEFF PROPERTY SRL plata în avans a chiriei pentru spațiile de birouri și pentru locurile de parcare pentru întreaga perioadă contractuală de 5 ani.

Scăderea chiriei de la 69.125 Euro/lună+TVA la 46.215 Euro/lună+TVA a condus la scăderea veniturilor obținute de RA APPS din închirierea imobilului din București, str. Barbu Delavrancea, nr. 6A, în beneficiul SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL și ulterior al SC KISELEFF PROPERTY SRL.

Pentru spațiile subînchiriate SC KISELEFF PROPERTY SRL plătește un procent suplimentar de 5% la cuantumul chiriei, astfel că suma totală plătită de aceasta către R.A.-A.P.P.S. drept chirie pentru întreg imobilul situat în București, str. Barbu Delavrancea nr.6A este de 48.305, 83 Euro +TVA.

RA APPS a optat în anul 2007 pentru taxarea în privința TVA a operațiunilor de închiriere prin *Notificarea* înregistrată la Direcția Generală de Administrare a Marilor Contribuabili sub nr.147742/15.03.2007. Prin adresa înregistrată sub nr.1111.756 din 15.01.2014 la Direcția Generală de Administrare a Marilor Contribuabili, RA APPS a solicitat anularea notificării, astfel încât operațiunile de închiriere să fie scutite de TVA.

Prin subînchirierea de către SC KISELEFF PROPERTY SRL a unor suprafețe din imobilul ce aparține domeniului privat al statului, situat în București, str. Barbu Delavrancea nr.6A, către BANCA DE EXPORT-IMPORT A ROMÂNIEI - EXIMBANK S.A., SC GOTHAER ASIGURĂRI REASIGURĂRI SA (fostă SC PLATINUM ASIGURĂRI REASIGURĂRI S.A.) și către Societatea Civilă de Avocați „JINGA&ASOCIAȚII", SC KISELEFF PROPERTY SRL încasează lunar suma de 96.360,44 Euro la care se adaugă TVA în funcție de operațiune și opțiune.

SC KISELEFF PROPERTY SRL acționând ca intermediar și fără a face nici o cheltuială realizează din subînchirieri un profit lunar de 48.054,61 Euro, mult mai mare decât profitul realizat de RA APPS din închirierea imobilului care la data de 01.07.2013 era de 18.261 Euro, dar care ulterior a scăzut datorită lucrărilor de reparații și lucrărilor de investiții suportate de RA APPS la acest imobil.

SC KISELEFF PROPERTY SRL mai încasează de la subchiriașii săi și o *„taxă pentru servicii"* de 3,5 Euro/mp pe lună plus TVA, suma totală încasată fiind de 22.556,59 Euro/lună plus TVA.

Conform contractului de închiriere, subînchirierea și cesionarea nu sunt permise nici în parte și nici în totalitate, fără aprobarea scrisă a Proprietarului, care nu poate fi refuzată în mod nejustificat.

RA APPS și-a dat acordul ca SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL și ulterior SC KISELEFF PROPERTY SRL să subînchirieze părți ale imobilului către BANCA DE EXPORT-

IMPORT A ROMÂNIEI - EXIMBANK S.A., SC GOTHAER ASIGURĂRI REASIGURĂRI SA (fostă SC PLATINUM ASIGURĂRI REASIGURĂRI S.A.) şi către Societatea Civilă de Avocaţi „JINGA&ASOCIAŢII", una din condiţii fiind ca titularul contractului încheiat cu RA APPS – SAIFI să pună la dispoziţia Sucursalei pentru Administrarea şi Întreţinerea Fondului Imobiliar o copie a acestuia.

Pentru a nu se cunoaşte de către reprezentanţii RA APPS cuantumul chiriei din contractele de subînchiriere, SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL şi SC KISELEFF PROPERTY SRL au pus la dispoziţia Sucursalei pentru Administrarea şi Întreţinerea Fondului Imobiliar copii ale contractelor de subînchiriere *alterate* prin ştergerea unor cuvinte şi cifre care se refereau la cuantumul şi plata chiriei, moneda în care se plăteşte aceasta, precizările privind facturarea şi încasarea chiriei.

S-a ajuns astfel în situaţia ca nici măcar cei care au propus reducerea chiriei în luna iulie 2013 să nu cunoască nivelul chiriei din contractele de subînchiriere, unii dintre aceştia nici măcar nu ştiau de existenţa acestor contracte de subînchiriere şi de faptul că Directorul General al RA APPS aprobase în luna septembrie 2012 o altă reducere a chiriei.

Chiar dacă se cunoştea faptul că SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL a încheiat contractele de subînchiriere, nici conducerea RA APPS, conducerea RA APPS- SAIFI şi nici salariaţii acestora nu au solicitat copii ale contractele de subînchiriere *„nealterate"* din care să reiasă nivelul chiriei.

Reprezentanţii şi conducerea RA APPS au precizat că atunci când au propus şi aprobat reducerea chiriei au avut în vedere două rapoarte de evaluare, întocmite de un evaluator autorizat, precum şi faptul că noile chirii acoperă cheltuielile ocazionate de amortizare, impozit clădire, impozit teren, reparaţii şi cheltuieli indirecte şi asigură o cotă de profit foarte bună.

În conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport, cele două rapoarte fiind întocmite cu circa 10 luni înainte de aprobarea reducerilor chiriei.

Concluzionând, prin aprobarea de către conducerea RA APPS a acestor reduceri a chiriei în timpul derulării contractului înainte de termenul stabilit în contract, s-a înregistrat o diminuare a veniturilor RA APPS în sumă de 1.125.111 Euro, la care se adaugă TVA de 69.587 Euro pentru perioada în care RA APPS a optat pentru taxarea operaţiunilor de închiriere.

Actele normative încălcate:

1) art. 5, alin. (1) din O.G. nr.119/1999 privind controlul intern/managerial şi controlul financiar preventiv;

2) Prevederile contractului de închiriere nr. 3951/21.06.1996 aşa cum acesta a fost modificat prin actele adiţionale în ceea ce priveşte chiria.

Abaterea este prezentată detaliat în Raportul de control la Obiectivul III - Constatarea 1 (pag. 15).

*

* *

Pentru înlăturarea deficienţelor de mai sus, în baza prevederilor *Legii nr. 94/1992*, republicată şi ale *Regulamentului privind organizarea şi desfăşurarea activităţilor specifice Curţii de Conturi, precum şi valorificarea actelor rezultate din aceste activităţi,* aprobat prin Hotărârea Plenului Curţii de Conturi nr. 155/2014 şi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 547 din 24 iulie 2014, Directorul din cadrul Departamentului II

I. Potrivit prevederilor art. 43 din Legea nr. 94/1992, republicată, şi ale pct. 174 din regulamentul sus-menţionat,

D E C I D E:

Aplicarea următoarelor măsuri:

Înlăturarea, conform prevederilor art. 43 lit. c) din Legea nr. 94/1992, republicată, a neregulilor în activitatea financiar-contabilă şi/ sau fiscală controlată, astfel:

1. În vederea eliminării pentru viitor a abaterii de la legalitate consemnată la punctul nr. 1 din considerentele deciziei, pentru a realiza o bună gestiune financiară prin asigurarea legalităţii, regularităţii, economicităţii, eficacităţii şi eficienţei în administrarea patrimoniului public, conducerea RA APPS va proceda analiza condiţiilor actuale de piaţă şi, după caz, la renegocierea condiţiilor contractuale şi stabilirea chiriei pentru imobilul situat în Bucureşti, str. Barbu Delavrancea nr. 6A în concordanţă cu nivelul tarifelor practicate pe piaţă.

În acest sens, pentru a identifica soluţia optimă din punct de vedere economic, RA APPS va efectua o analiză comparativă privind nivelul tarifelor de pe piaţa, cu asigurarea condiţiilor de comparabilitate (ex. poziţionare geografică, categorie imobil, volum suprafaţă oferită spre închiriere, perioadă închiriere, condiţii de plată, servicii suplimentare contractate, etc). În situaţia în care reprezentanţii RA APPS nu dispun de cunoştinţele, expertiza şi informaţiile necesare, se poate apela la serviciile unui evaluator autorizat ANEVAR pentru estimarea în condiţii optime a nivelului chiriilor practicate pe piaţă pentru imobile (spaţii de birouri), în condiţii contractuale similare.

Termen: 30 septembrie 2017

II. Potrivit prevederilor art. 33 alin. (3) din Legea nr. 94/1992, republicată şi ale pct. 174 şi 175 din regulamentul sus-menţionat,

D E C I D E:

Aplicarea următoarelor măsuri pentru stabilirea întinderii prejudiciilor şi recuperarea acestora:

1. În vederea înlăturării abaterii consemnate la punctul 1 din considerentele deciziei, conducerea RA APPS, va dispune, potrivit legii, măsuri pentru stabilirea întinderii prejudiciului produs ca urmare a reducerii chiriei percepute pentru imobilul din Bucureşti, str. Barbu Delavrancea, nr. 6A, precum şi măsurile necesare pentru recuperarea acestuia.

În acest sens, reprezentanţii RA APPS vor proceda la:

a) solicitarea opiniei Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor din România – ANEVAR cu privire la rapoartele de evaluare utilizate ca referinţă pentru renegocierea chiriei pentru imobilul de mai sus, pentru a se obţine informaţii cu privire la:

i) respectarea condiţiilor de întocmire a raportului de evaluare (respectarea standardelor profesionale);

ii) corectitudinea stabilirii comparabilelor, a calculelor şi estimării preţului chiriei pentru imobil la momentul întocmirii rapoartelor de evaluare, în contextul diferenţei semnficative de tarif la inchirierea şi subînchirierea imobilului;

iii) data de referinţă a raportului de evaluare şi intervalul de timp în care estimările şi indicatorii din raportul de evaluare sunt valabili.

b) contractarea unui/unor evaluator/i autorizat/i ANEVAR pentru efectuarea reevaluării chiriei pentru imobilul din Bucureşti, str. Barbu Delavrancea, nr. 6A şi pentru obţinerea unei estimări obiective şi independente asupra preţurilor practicate pe piaţă la momentele septembrie 2012 şi respectiv iulie 2013, pentru stabilirea nivelului chiriei posibil obtenabile pentru pentru imobilul în cauză;

c) În funcţie de valorile rezultate urmare reevaluărilor şi de normele conţinute de Standardele Evaluare utilizate de ANEVAR, conducerea RAAAPPS va dispune măsurile necesare stabilirea întinderii prejudiciului creat patrimoniului entităţii, pentru identificarea persoanelor cu atribuţii în domeniul în care s-a constatat abaterea, precum şi pentru luarea tuturor măsurilor legale pentru recuperarea acestuia.

Termen: 31 octombrie 2017

Pe lângă măsurile prezentate mai sus, vă rugăm să dispuneţi şi orice alte măsuri pe care le consideraţi necesare pentru remedierea deficienţelor constatate de Curtea de Conturi în urma acţiunii de verificare, inclusiv implicarea compartimentului de audit intern în urmărirea modului de implementare a măsurilor dispuse prin decizie de Curtea de Conturi.

Nerecuperarea prejudiciilor, ca urmare a nedispunerii şi a neurmăririi de către conducere a măsurilor transmise de Curtea de Conturi, constituie infracţiune şi se pedepseşte cu închisoare de la 3 luni la 1 an, conform prevederilor art. 64 alin. (1) din Legea nr. 94/1992 *privind organizarea şi funcţionarea Curţii de Conturi, republicată*. Dacă fapta a fost săvârşită din culpă, pedeapsa este amenda, conform prevederilor art. 64 alin. (2) din aceeaşi lege.

Despre măsurile luate şi rezultatele obţinute ne veţi comunica la termenele prevăzute pentru realizarea acestor măsuri.

La expirarea termenelor stabilite prin decizie pentru ducerea la îndeplinire a măsurilor dispuse, structura de specialitate poate efectua verificarea, fără o notificare prealabilă.

În termen de 15 zile calendaristice de la comunicarea deciziei, conducătorul entităţii verificate poate depune/transmite contestaţie împotriva unor măsuri din decizie sau a termenelor stabilite pentru realizarea acestora, la Departamentul II, din cadrul Curţii de Conturi a României, Strada Lev Tolstoi nr. 22 - 24, Sector 1, cod 011948, Bucureşti.

Analiza eventualei contestaţii se face de către Comisia de soluţionare a contestaţiilor constituită la nivelul Curţii de Conturi, în conformitate cu prevederile pct. 213 din regulamentul menţionat mai sus.

Data emiterii, 31.05. 2017

CURTEA DE CONTURI A ROMÂNIEI
DEPARTAMENTUL II
DIRECȚIA 1
Nr. 40191/27.02.2017

NOTĂ

cu propuneri de valorificare a constatărilor care privesc faptele ce prezintă indicii că au fost săvârșite cu încălcarea legii penale, consemnate în Raportul de control nr. 1385/31.01.2017

În temeiul pct. 163 din Regulamentul privind organizarea și desfășurarea activităților Curții de Conturi precum și valorificarea actelor rezultate din aceste activități, **formulăm următoarea propunere de valorificare** a constatărilor consemnate în raportul de control încheiat și înregistrat la Regia Autonomă Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat sub nr. 1385/31.01.2017.

Cu prilejul controlului a fost întocmit Raportul de control înregistrat la Regia Autonomă Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat sub nr.1385/31.01.2017, în care au fost consemnate fapte *pentru care s-a apreciat existența unor* indicii de săvârșire a următoarelor infracțiuni: abuz în serviciu și complicitate la abuz în serviciu.

Indiciile de săvârșire a faptelor de natură penală, anterior menționate sunt următoarele:

În lunile septembrie 2012 și iulie 2013, Directorul General al RA APPS și respectiv Consiliul de Administrație al RA APPS, au aprobat, în defavoarea RA APPS, fără nici o justificare legală, reducerea chiriei lunare datorată de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL pentru imobilul închiriat de aceasta de la RA APPS situat în București, str. Barbu Delavrancea nr.6A, prin modificarea prevederilor contractuale urmare a solicitărilor făcute de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL.

Potrivit contractului de închiriere, chiria era stabilită la suma de 69.125 Euro/lună + TVA, acest nivel al chiriei fiind convenit între părți până la data de 30.11.2016, RA APPS neavând nici o obligație contractuală pentru a aproba scăderea chiriei în timpul derulării contractului.

SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL a fost singura societate comercială căreia în anul 2012 și 2013 i-a fost redusă chiria de către RA APPS în timpul derulării contractului de închiriere înainte de termenul stabilit în contract.

Astfel, în data de 5 septembrie 2012, Directorul General al RA APPS a aprobat scăderea chiriei lunare datorată de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL cu 21,35% de la 69.125 Euro/lună + TVA la 54.370 Euro/lună + TVA (de la 9,91 Euro/mp + TVA la 7,79 Euro/mp + TVA), reducerea chiriei aplicându-se pe o perioadă de 1 an, urmând ca după această perioadă clauzele contractuale privind chiria să fie renegociate în funcție de evoluția pieții imobiliare.

Cu toate că numele și funcția lor apăreau pe *Nota* prin care s-a propus reducerea chiriei, aceasta nu a fost semnată de Directorul Comercial, de Șeful Serviciului Comercial, Fond Imobiliar și nici măcar de persoana care a întocmit-o fiind semnată doar de o singură persoană și anume de Șeful Biroului Fond Imobiliar.

După 3 luni de când Directorul General al RA APPS a aprobat reducerea chiriei, SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL a subînchiriat în data de 05.12.2012 suprafața de 2.087,89 metri pătrați și 15 locuri de parcare către SC PLATINUM ASIGURĂRI REASIGURĂRI S.A. pentru o perioadă de 5 ani cu o chirie de 26.087 Euro/lună + TVA (12,49 Euro/mp +TVA).

SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL a mai subînchiriat în data de 01.03.2013 suprafața de 350,10 metri pătrați către Societatea Civilă de Avocatură JINGA ȘI ASOCIAȚII pentru o perioadă de 5 ani cu o chirie de 4.813,87 Euro/lună + TVA (13,75 Euro/mp + TVA). SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL a subînchiriat către Societatea Civilă de Avocatură JINGA ȘI ASOCIAȚII și 8 locuri de parcare cu o chirie de 480 Euro/lună + TVA (60 Euro/loc de parcare +TVA).

Cu toate că, SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL cunoștea nivelul chiriei de pe piața imobiliară pentru imobilul situat în București, str. Barbu Delavrancea, nr.6A, dovadă fiind cele două contracte de subînchiriere încheiate în data de 05.12.2012 și 01.03.2013 cu SC PLATINUM ASIGURĂRI REASIGURĂRI SA și cu Societatea Civilă de Avocatură „Jinga și Asociații", prin adresa înregistrată la RA APPS sub nr.5268 din 25.04.2013, SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL a solicitat *„cu rea credință"* o altă reducere a chiriei invocând din nou unele din motivele de la precedenta solicitare de reducere a chiriei.

Chiar dacă la precedenta reducere a chiriei s-a precizat faptul că reducerea chiriei se aplică pe o perioadă de 1 an, în data de 1 iulie 2013, conducerea RA APPS a propus și Consiliul de Administrație a aprobat o nouă reducere a chiriei lunare datorată de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL, cu 15%, de la 54.370 Euro/lună + TVA la 46.215 Euro/lună + TVA (de la 7,79 Euro/mp + TVA la 6,63 Euro/mp + TVA).

Membrii Consiliului de Administrație al RA APPS nu fost informați de către directorul general despre reducerea chiriei aprobată în data de 05.09.2012 și aceștia au precizat că în data de 02.07.2013 nu știau faptul că fusese aprobată de directorul general al regiei o altă Notă prin care se redusese chiria în anul 2012, nu aveau cunoștință nici despre existența unor contracte de subînchiriere și nu cunoșteau nivelul chiriei din aceste contracte.

Astfel, în numai 9 luni, chiria lunară datorată de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL a fost redusă cu 22.910 Euro/lună + TVA de la 69.125 Euro/lună + TVA la 46.215 Euro/lună + TVA, o reducere de aproximativ 33,14%.

SC KISELEFF PROPERTY SRL a preluat drepturilor și obligațiilor rezultate din contractul de închiriere 3951/21.06.1996 și toate actele adiționale de la SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL, încheind contractul de locațiune nr.1326 din 11.07.2013.

La numai 24 de zile de când Consiliului de Administrație al RA APPS a aprobat cea de-a doua reducere a chiriei, SC KISELEFF PROPERTY SRL a subînchiriat în data de 26.07.2013 suprafața de 3.869,65 metri pătrați către BANCA DE EXPORT-IMPORT A ROMÂNIEI - EXIMBANK S.A pentru o perioadă de 5 ani cu o chirie de 59.979,57 Euro/lună în regim de scutire din perspectiva TVA (15,50 Euro/mp în regim de scutire din perspectiva TVA).

SC KISELEFF PROPERTY SRL a subînchiriat către BANCA DE EXPORT-IMPORT A ROMÂNIEI - EXIMBANK S.A și 50 locuri de parcare cu o chirie de 5.000 Euro/lună + TVA (100 Euro/loc de parcare +TVA).

De menționat este faptul că BANCA DE EXPORT-IMPORT A ROMÂNIEI - EXIMBANK S.A. a efectuat către SC KISELEFF PROPERTY SRL plata în avans a chiriei pentru spațiile de birouri și pentru locurile de parcare pentru întreaga perioadă contractuală de 5 ani.

Scăderea chiriei de la 69.125 Euro/lună+TVA la 46.215 Euro/lună+TVA a condus la scăderea veniturilor obținute de RA APPS din închirierea imobilului din București, str. Barbu Delavrancea, nr. 6A, în beneficiul SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL și ulterior al SC KISELEFF PROPERTY SRL.

Prin această scădere s-a provocat un prejudiciu echivalent cu această sumă în dauna RA APPS concomitent cu obținerea unui avantaj patrimonial de către SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL și ulterior de către SC KISELEFF PROPERTY SRL.

Pentru spațiile subînchiriate SC KISELEFF PROPERTY SRL plătește un procent suplimentar de 5% la cuantumul chiriei, astfel că suma totală plătită de aceasta către R.A.-A.P.P.S. drept chirie pentru întreg imobilul situat în București, str. Barbu Delavrancea nr.6A este de 48.305, 83 Euro +TVA.

RA APPS a optat în anul 2007 pentru taxarea în privința TVA a operațiunilor de închiriere prin *Notificarea* înregistrată la Direcția Generală de Administrare a Marilor Contribuabili sub nr.147742/15.03.2007. Prin adresa înregistrată sub nr.1111.756 din 15.01.2014 la Direcția Generală de Administrare a Marilor Contribuabili, RA APPS a solicitat anularea notificării, astfel încât operațiunile de închiriere să fie scutite de TVA.

Prin subînchirierea de către SC KISELEFF PROPERTY SRL a unor suprafețe din imobilul ce aparține domeniului privat al statului, situat în București, str. Barbu Delavrancea nr.6A, către BANCA DE EXPORT-IMPORT A ROMÂNIEI - EXIMBANK S.A., SC GOTHAER ASIGURĂRI REASIGURĂRI SA (fostă SC PLATINUM ASIGURĂRI REASIGURĂRI S.A.) și către Societatea Civilă de Avocați „JINGA&ASOCIAȚII", SC KISELEFF PROPERTY SRL încasează lunar suma de 96.360,44 Euro la care se adaugă TVA în funcție de operațiune și opțiune.

SC KISELEFF PROPERTY SRL acționând ca intermediar și fără a face nici o cheltuială realizează din subînchirieri un profit lunar de 48.054,61 Euro, mult mai mare decât profitul realizat de RA APPS din închirierea imobilului care la data de 01.07.2013 era de 18.261 Euro, dar care ulterior a scăzut datorită lucrărilor de reparații și lucrărilor de investiții suportate de RA APPS la acest imobil.

SC KISELEFF PROPERTY SRL mai încasează de la subchiriașii săi și o *„taxă pentru servicii"* de 3,5 Euro/mp pe lună plus TVA, suma totală încasată fiind de 22.556,59 Euro/lună plus TVA.

Conform contractului de închiriere, subînchirierea și cesionarea nu sunt permise nici în parte și nici în totalitate, fără aprobarea scrisă a Proprietarului, care nu va fi refuzată în mod nejustificat.

RA APPS și-a dat acordul ca SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL și ulterior SC KISELEFF PROPERTY SRL să subînchirieze părți ale imobilului către BANCA DE EXPORT-IMPORT A ROMÂNIEI - EXIMBANK S.A., SC GOTHAER ASIGURĂRI REASIGURĂRI SA (fostă SC PLATINUM ASIGURĂRI REASIGURĂRI S.A.) și către Societatea Civilă de Avocați „JINGA&ASOCIAȚII", una din condiții fiind ca titularul contractului încheiat cu RA APPS – SAIFI să pună la dispoziția Sucursalei pentru Administrarea și Întreținerea Fondului Imobiliar o copie a acestuia.

Pentru a nu se cunoaște de către reprezentanții RA APPS cuantumul chiriei din contractele de subînchiriere, SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL și SC KISELEFF PROPERTY SRL au pus la dispoziția Sucursalei pentru Administrarea și Întreținerea Fondului Imobiliar copii ale contractelor de subînchiriere *alterate* prin ștergerea unor cuvinte și cifre care se refereau la cuantumul și plata chiriei, moneda în care se plătește aceasta, precizările privind facturarea și încasarea chiriei.

S-a ajuns astfel în situația ca nici măcar cei care au propus reducerea chiriei în luna iulie 2013 să nu cunoască nivelul chiriei din contractele de subînchiriere, unii dintre aceștia nici măcar nu știau de existența acestor contracte de subînchiriere și de faptul că Directorul General al RA APPS aprobase în luna septembrie 2012 o altă reducere a chiriei.

Chiar dacă se cunoștea faptul că SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL a încheiat contractele de subînchiriere, nici conducerea RA APPS, conducerea RA APPS- SAIFI și nici salariații acestora nu au solicitat copii ale contractele de subînchiriere *„nealterate"* din care să reiasă nivelul chiriei.

SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL a obținut reducerea chiriei speculând, lipsa de colaborare și schimbul deficitar de informații dintre salariații RA APPS precum și lipsa de colaborare și schimbul deficitar de informații dintre salariații RA APPS și salariații Sucursalei pentru Administrarea și Întreținerea Fondului Imobiliar.

Reprezentanții și conducerea RA APPS au precizat că atunci când au propus și aprobat reducerea chiriei au avut în vedere două rapoarte de evaluare precum și faptul că noile chirii acoperă cheltuielile ocazionate de amortizare, impozit clădire, impozit teren, reparații și cheltuieli indirecte și asigură o cotă de profit foarte bună.

Realitatea a demonstrat însă că nivelul chiriei pe piață pentru acest imobil este mai mult decât dublu decât cel stabilit de reprezentanții RA APPS.

În conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport, cele două rapoarte fiind întocmite cu mult timp înainte de aprobarea reducerilor chiriei.

Nivelul chiriei unui imobil la un anumit moment dat este dat de contractele de pe piață recent tranzacționate pentru acel tip de imobil.

Prin aprobarea de către conducerea RA APPS a acestor reduceri a chiriei în timpul derulării contractului înainte de termenul stabilit în contract s-a produs RA APPS un prejudiciu estimat în sumă de 1.125.111 Euro la care se adaugă TVA de 69.587 Euro pentru perioada în care RA APPS a optat pentru taxarea operațiunilor de închiriere.

Prejudiciul cert, calculat pe bază de eșantion, de către echipa care a efectuat acțiunea de control este de 1.125.111 Euro la care se adaugă TVA de 69.587 Euro pentru perioada în care RA APPS a optat pentru taxarea operațiunilor de închiriere.

Persoanele implicate în săvârșirea neregulilor care prezintă indicii de încălcare a legii penale sunt următoarele:

- XXX – Director General al RA APPS care a aprobat *„Nota privind solicitarea SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL de reducere a chiriei pentru imobilul situat în str.Barbu Delavrancea, nr.6A"* înregistrată la Direcția Comercială

- Biroul Fond Imobiliar sub nr.1160 din 06.09.2012 prin care s-a redus chiria datorată de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL de la 69.125 Euro/lună + TVA la 54.370 Euro/lună + TVA și a propus prin Nota înregistrată sub nr.194 din 01.07.2013 reducerea cu 15% a chiriei datorate de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL pentru folosința imobilului din București, str. Barbu Delavrancea, nr. 6A de la 54.370 Euro/lună+TVA (chiria stabilită în data de 06.09.2012) la 46.215 Euro/lună+TVA și preluarea drepturilor și obligațiilor rezultate din contractul de închiriere 3951/21.06.1996 și toate actele adiționale aferente acestuia de către SC KISELEFF PROPERTY SRL;

- XXX - membru în Consiliul de administrație al RA APPS, care a aprobat în ședința Consiliului de Administrație din data de 02.07.2013, *Nota* înregistrată sub nr.194 din 01.07.2013 prin care s-a redus cu 15% chiria datorată de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL pentru folosința imobilului din București, str. Barbu Delavrancea, nr. 6A, de la 54.370 Euro/lună+TVA (chiria stabilită în data de 06.09.2012) la 46.215 Euro/lună+TVA și preluarea drepturilor și obligațiilor rezultate din contractul de închiriere 3951/21.06.1996 și toate actele adiționale aferente acestuia de către SC KISELEFF PROPERTY SRL;
- XXX - membru în Consiliul de administrație al RA APPS, care a aprobat în ședința Consiliului de Administrație din data de 02.07.2013, *Nota* înregistrată sub nr.194 din 01.07.2013 prin care s-a redus cu 15% chiria datorată de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL pentru folosința imobilului din București, str. Barbu Delavrancea, nr. 6A, de la 54.370 Euro/lună+TVA (chiria stabilită în data de 06.09.2012) la 46.215 Euro/lună+TVA și preluarea drepturilor și obligațiilor rezultate din contractul de închiriere 3951/21.06.1996 și toate actele adiționale aferente acestuia de către SC KISELEFF PROPERTY SRL;
- XXX - membru în Consiliul de administrație al RA APPS, care a aprobat în ședința Consiliului de Administrație din data de 02.07.2013, *Nota* înregistrată sub nr.194 din 01.07.2013 prin care s-a redus cu 15% chiria datorată de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL pentru folosința imobilului din București, str. Barbu Delavrancea, nr. 6A, de la 54.370 Euro/lună+TVA (chiria stabilită în data de 06.09.2012) la 46.215 Euro/lună+TVA și preluarea drepturilor și obligațiilor rezultate din contractul de închiriere 3951/21.06.1996 și toate actele adiționale aferente acestuia de către SC KISELEFF PROPERTY SRL;
- XXX - membru în Consiliul de administrație al RA APPS, care a aprobat în ședința Consiliului de Administrație din data de 02.07.2013, *Nota* înregistrată sub nr.194 din 01.07.2013 prin care s-a redus cu 15% chiria datorată de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL pentru folosința imobilului din București, str. Barbu Delavrancea, nr. 6A, de la 54.370 Euro/lună+TVA (chiria

stabilită în data de 06.09.2012) la 46.215 Euro/lună+TVA și preluarea drepturilor și obligațiilor rezultate din contractul de închiriere 3951/21.06.1996 și toate actele adiționale aferente acestuia de către SC KISELEFF PROPERTY SRL;

- XXX- membru în Consiliul de administrație al RA APPS, care a aprobat în ședința Consiliului de Administrație din data de 02.07.2013, *Nota* înregistrată sub nr.194 din 01.07.2013 prin care s-a redus cu 15% chiria datorată de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL pentru folosința imobilului din București, str. Barbu Delavrancea, nr. 6A, de la 54.370 Euro/lună+TVA (chiria stabilită în data de 06.09.2012) la 46.215 Euro/lună+TVA și preluarea drepturilor și obligațiilor rezultate din contractul de închiriere 3951/21.06.1996 și toate actele adiționale aferente acestuia de către SC KISELEFF PROPERTY SRL;
- XXX – Director Comercial, care a propus prin Nota înregistrată sub nr.194 din 01.07.2013 reducerea cu 15% a chiriei datorate de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL pentru folosința imobilului din București, str. Barbu Delavrancea, nr. 6A de la 54.370 Euro/lună+TVA (chiria stabilită în data de 06.09.2012) la 46.215 Euro/lună+TVA și preluarea drepturilor și obligațiilor rezultate din contractul de închiriere 3951/21.06.1996 și toate actele adiționale aferente acestuia de către SC KISELEFF PROPERTY SRL;
- XXX – Director Direcția Juridică, care a propus prin Nota înregistrată sub nr.194 din 01.07.2013 reducerea cu 15% a chiriei datorate de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL pentru folosința imobilului din București, str. Barbu Delavrancea, nr. 6A de la 54.370 Euro/lună+TVA (chiria stabilită în data de 06.09.2012) la 46.215 Euro/lună+TVA și preluarea drepturilor și obligațiilor rezultate din contractul de închiriere 3951/21.06.1996 și toate actele adiționale aferente acestuia de către SC KISELEFF PROPERTY SRL;
- XXX – consilier juridic, care a propus prin Nota înregistrată sub nr.194 din 01.07.2013 reducerea cu 15% a chiriei datorate de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL pentru folosința imobilului din București, str. Barbu Delavrancea, nr. 6A de la 54.370 Euro/lună+TVA (chiria stabilită în data de 06.09.2012) la 46.215 Euro/lună+TVA și preluarea drepturilor și obligațiilor rezultate din contractul de închiriere 3951/21.06.1996 și toate actele adiționale aferente acestuia de către SC KISELEFF PROPERTY SRL;
- XXX - Șef Serviciu Comercial, Fond Imobiliar, care a propus prin Nota înregistrată sub nr.194 din 01.07.2013 reducerea cu 15% a chiriei datorate de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL pentru folosința imobilului din București, str. Barbu Delavrancea, nr. 6A de la 54.370 Euro/lună+TVA (chiria stabilită în data de 06.09.2012) la 46.215 Euro/lună+TVA și preluarea drepturilor și obligațiilor

rezultate din contractul de închiriere 3951/21.06.1996 și toate actele adiționale aferente acestuia de către SC KISELEFF PROPERTY SRL;

- XXX - Șef Birou Fond Imobiliar care a propus prin *„Nota privind solicitarea SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL de reducere a chiriei pentru imobilul situat în str.Barbu Delavrancea, nr.6A"* înregistrată la Direcția Comercială-Biroul Fond Imobiliar sub nr.1160 din 06.09.2012 reducerea chiriei datorată de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL de la 69.125 Euro/lună + TVA la 54.370 Euro/lună + TVA și a propus prin Nota înregistrată sub nr.194 din 01.07.2013 reducerea cu 15% a chiriei datorate de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL pentru folosința imobilului din București, str. Barbu Delavrancea, nr. 6A de la 54.370 Euro/lună+TVA (chiria stabilită în data de 06.09.2012) la 46.215 Euro/lună+TVA și preluarea drepturilor și obligațiilor rezultate din contractul de închiriere 3951/21.06.1996 și toate actele adiționale aferente acestuia de către SC KISELEFF PROPERTY SRL;
- XXX –salariat în cadrul Biroului Fond Imobiliar care a propus prin *„Nota privind solicitarea SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL de reducere a chiriei pentru imobilul situat în str.Barbu Delavrancea, nr.6A"* înregistrată la Direcția Comercială-Biroul Fond Imobiliar sub nr.1160 din 06.09.2012 reducerea chiriei datorată de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL de la 69.125 Euro/lună + TVA la 54.370 Euro/lună + TVA, nota nefiind semnată de aceasta;
- XXX –salariat în cadrul Biroului Fond Imobiliar care a propus prin Nota înregistrată sub nr.194 din 01.07.2013 reducerea cu 15% a chiriei datorate de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL pentru folosința imobilului din București, str. Barbu Delavrancea, nr. 6A de la 54.370 Euro/lună+TVA (chiria stabilită în data de 06.09.2012) la 46.215 Euro/lună+TVA și preluarea drepturilor și obligațiilor rezultate din contractul de închiriere 3951/21.06.1996 și toate actele adiționale aferente acestuia de către SC KISELEFF PROPERTY SRL.
- XXX reprezentantă a SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL și SC KISELEFF PROPERTY SRL.

Apreciem că indiciile anterior prezentate susțin posibilitatea săvârșirii infracțiunilor de abuz în serviciu și complicitate la abuz în serviciu.

În conformitate cu pct. 163 din Regulamentul privind organizarea și desfășurarea activităților Curții de Conturi precum și valorificarea actelor rezultate din aceste activități, propunem **sesizarea organelor de urmărire penală privind faptele** descrise mai sus, *care prezintă **indicii că au fost săvârșite cu încălcarea legii penale.***

Auditori publici externi

XXX

RAPORT DE CONTROL NR. 1385/31.01.2017 (EXTRAS)

întocmit la RA-APPS urmare misiunii de control privind *"Situaţia, evoluţia şi modul de administrare a patrimoniului public şi privat al statului, precum și legalitatea realizării veniturilor și a efectuării cheltuielilor"*

EXTRASUL din raportul de control (39 pagini) conține capitolul aferent verificării contractului de închiriere a imobilului din str. Barbu Delavrancea nr. 6A către SC Magnus Imobiliar Consult Srl / SC Kiseleff Property Srl

CURTEA DE CONTURI A ROMÂNIEI
Departamentul II, Direcţia 1

RAPORT DE CONTROL
Bucureşti, 31.01.2017

Subsemnații XXXXXXXXXX, având funcția de auditori publici externi în cadrul Departamentului II, Direcția 1, în temeiul Legii nr.94/1992 privind organizarea și funcționarea Curții de Conturi, republicată și a delegațiilor .... în perioada 17.10.2016-30.12.2016 și 09.01.2017-31.01.2017 am efectuat controlul privind "***Situația, evoluția și modul de administrare a patrimoniului public și privat al statului, precum și legalitatea realizării veniturilor și a efectuării cheltuielilor***" la **Regia Autonomă "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat"**- denumită în continuare **RA APPS**, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J40/234/1991 și având codul unic de înregistrare nr.2351555/01.04.2008, cu sediul în București, str. Moliere nr. 6 – 8, sectorul 1, pentru perioada 01.07.2014-31.12.2015.

Prin *„Nota privind extinderea perioadei supuse verificării la Regia Autonomă Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat"* înregistrată sub nr.II/41113/28.11.2016 s-a aprobat extinderea perioadei supuse verificării și pentru exercițiile financiare 2013 și 2014.

În perioada supusă verificării și în timpul controlului, conducerea executivă a fost asigurată astfel:

- XXXXXXXXXX

În perioada controlului conducerea entității a fost asigurată de către un consiliu de administrație format din următoarele persoane:

XXXXXXXXX

Consiliul de administrație al regiei își desfășoară activitatea în conformitate cu propriul regulament de organizare și funcționare și hotărăște în problemele privind activitatea regiei, cu excepția celor care, potrivit legii, sunt de competența directorului general.

Activitatea curentă a entității este condusă de directorul general care reprezintă entitatea în relațiile cu autoritățile publice, cu alte persoane juridice, precum și cu persoane fizice.

I. PREZENTAREA GENERALĂ A ENTITĂȚII SUPUSE VERIFICĂRII:

RA APPS funcționează în baza Hotărârii Guvernului nr. 60/21.01.2005 privind organizarea și funcționarea Regiei Autonome "*Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat*", cu modificările și completările ulterioare.

RA APPS a fost organizată și funcționează în scopul administrării, păstrării integrității și protejării bunurilor aparținând domeniului public al statului, destinate asigurării serviciilor publice de interes național- de reprezentare și protocol pentru Senat, Camera Deputaților, Administrația Prezidențială, Guvern și Curtea Constituțională, a bunurilor destinate asigurării de servicii specifice pentru misiunile diplomatice, oficiile consulare, reprezentanțele organizațiilor internaționale interguvernamentale acreditate în România și pentru personalul acestora, precum și a bunurilor aparținând domeniului privat al statului, pe care le are în administrare.

Pentru realizarea serviciilor publice de interes național, de reprezentare și protocol, RA APPS are în administrarea sa bunuri din domeniul public și privat al statului, precum și bunuri proprii,

prevăzute în anexele nr. 3, 4 şi 5 la Hotărârea Guvernului nr.60/2005 cu modificările şi completările ulterioare.

RA APPS îşi desfăşoară activitatea în conformitate cu dispoziţiile legale în vigoare şi cu Regulamentul de Organizare şi Funcţionare (prevăzut în Anexa nr.1 la Hotărârea Guvernului nr. 60/21.01.2005).

RA APPS are în structură 8 sucursale cu statut de unităţi fără personalitate juridică, ale căror date de identificare sunt prezentate în tabelul următor:

Nr.crt.	Denumire sucursală	Sediul social	CUI
1.	Sucursala de Transport Bucureştii Noi	Bucureşti, sector 1, B-dul Aviatorilor nr.14	
2.	Sucursala Pentru Administrarea şi Intreţinerea Fondului Imobiliar (SAIFI)	Bucureşti, Sectorul 2, Str. Fabrica de Glucoză 3A	14814939
3.	Sucursala Pentru Reprezentare şi Protocol Triumf	Bucureşti, sector 1, Aleea Alexandru nr.45	5718894
4.	Sucursala Agrosilvică şi de Agrement Scroviştea	Jud.Ilfov, Comuna Ciolpani, Şos. Bucureşti-Ploieşti, Km.32	11487360
5.	Sucursala Pentru Reprezentare şi Protocol Neptun	Jud.Constanţa, Municipiul Mangalia, Loc.Neptun	7969221
6.	Sucursala Pentru Reprezentare şi Protocol Sinaia	Jud.Prahova, Loc Sinaia, Oraş Sinaia, Str. Toporaşilor nr.1A Complex Mara	8988477
7.	Sucursala Pentru Reprezentare şi Protocol Victoria Cluj Napoca	Jud.Cluj, Mun Cluj-Napoca, Bd-ul 21 Decembrie 1989, nr.54-56	8035942
8.	Sucursala Pentru Reprezentare şi Protocol Suceava	Jud.Suceava, Mun Suceava, Str. Vasile Bumbac nr.4-8	-

Obiectul de activitate al sucursalelor îl constituie în principal administrarea, protecţia, întreţinerea şi conservarea bunurilor din domeniul public al statului, prin care se realizează serviciile publice de interes naţional, de reprezentare şi protocol pentru Senat, Camera Deputaţilor, Administraţia Prezidenţială, Guvern şi Curtea Constituţională precum şi activitate hotelieră şi de alimentaţie publică.

Sucursalele întocmesc buget de venituri şi cheltuieli pentru activitatea proprie, îşi organizează şi conduc evidenţa contabilă inclusiv bilanţ contabil, acestea constituind părţi integrante ale situaţiilor financiare întocmite şi raportate de către RA APPS.

Obiectul principal de activitate al RA APPS este prevăzut în Regulamentului de Organizare şi Funcţionare, care constituie anexă la **H.G. 60/2005** ***privind organizarea şi funcţionarea Regiei Autonome "Administraţia Patrimoniului Protocolului de Stat",*** şi îl constituie în principal:

- ✓ administrarea, conservarea, protejarea şi întreţinerea bunurilor din domeniul public al statului, destinate serviciilor publice de interes naţional - de reprezentare şi protocol pentru Senat, Camera Deputaţilor, Administraţia Prezidenţială, Guvern şi Curtea Constituţională, a bunurilor destinate asigurării de servicii specifice pentru misiunile diplomatice, oficiile consulare, reprezentanţele organizaţiilor internaţionale interguvernamentale acreditate în România şi pentru personalul acestora, precum şi a celor proprietate privată a statului, pe care le are în administrare;
- ✓ asigurarea serviciilor de reprezentare şi protocol pentru Senat, Camera Deputaţilor, Administraţia Prezidenţială, Guvern şi Curtea Constituţională;
- ✓ administrarea, conservarea, protejarea şi întreţinerea imobilelor în care îşi desfăşoară activitatea Guvernul, pe bază de contracte de prestări de servicii;

✓ administrarea imobilelor cu destinaţie de reşedinţe oficiale şi a celorlalte locuinţe de protocol;

✓ exploatarea, în condiţii de eficienţă economică, a bunurilor mobile şi imobile, proprietate a regiei sau administrate de aceasta, şi valorificarea lor în modalităţile permise de lege;

✓ atribuirea, cu aprobarea Secretariatului General al Guvernului, către ministere, autorităţi şi instituţii publice, centrale şi locale, finanţate integral de la bugetul de stat, precum şi către unităţile din subordinea ministerelor, finanţate integral sau parţial de la bugetul de stat, a spaţiilor administrate de regie, fără plata chiriei şi cu suportarea cheltuielilor de întreţinere şi a serviciilor solicitate de către acestea, contra cost;

✓ atribuirea, în condiţiile legii, cu aprobarea Secretariatului General al Guvernului, către instituţii publice care se autofinanţează, organizaţii sindicale, partide politice, fundaţii, asociaţii, cabinete de avocatură, birouri notariale, unităţi aparţinând cultelor religioase, unităţi din domeniul presei sau edituri a spaţiilor pentru birouri şi pentru alte destinaţii din imobilele ce se află în administrarea regiei;

✓ închirierea spaţiilor de locuit şi a celor cu altă destinaţie decât cea de locuit, în condiţiile legii, cu aprobarea Secretariatului General al Guvernului;

✓ exploatarea, la tarife stabilite pe criterii economice, a capacităţilor rămase disponibile în anumite perioade, de maximum 3 luni, după asigurarea serviciilor de reprezentare şi protocol şi a celor necesare instituţiilor publice centrale;

✓ prestarea de servicii specifice pentru întreţinerea sediilor administrative ale instituţiilor publice, ale agenţilor economici, precum şi pentru beneficiarii străini;

✓ producerea şi emiterea, în condiţiile legii, a paşapoartelor, a permiselor de conducere auto, a certificatelor de înmatriculare a autovehiculelor şi a altor documente şi tipărituri cu caracter special; tipărirea de formulare tipizate şi/sau cu regim special, documente cu caracter administrativ specifice activităţii financiar-contabile şi de trezorerie, titluri de stat, titluri de proprietate, înscrisuri de stat, acte de identitate şi imprimate confidenţiale, carnete de muncă, carnete de marinar, carnete de sănătate şi cărţi de alegător;

✓ administrarea parcului auto propriu şi asigurarea prestaţiilor de transport pentru aparatul de lucru al Guvernului şi pentru activităţile de reprezentare şi protocol;

✓ servicii de transport intern şi internaţional; service auto; şcoală de şoferi; producţie de piese de schimb şi subansambluri pentru mijloace de transport auto;

✓ activităţi legate de gestionarea sălilor de spectacole aflate în patrimoniul regiei, organizarea de expoziţii, proiecţia de filme, jocuri distractive şi de noroc, în condiţiile legii;

✓ dezvoltarea fondului locativ prin executarea de construcţii noi sau extinderea celor existente;

✓ realizarea altor activităţi care au legătură cu obiectul său de activitate.

II. SINTEZA CONSTATĂRILOR REZULTATE ÎN URMA ACŢIUNII DE CONTROL EFECTUATE LA ENTITATE

Obiectivul I: Execuția bugetului de venituri și cheltuieli

În anul 2015, RA APPS a realizat venituri peste nivelul veniturilor prognozate, iar nivelul cheltuielile efectuate, a fost sub nivelul prognozat prin bugetul de venituri și cheltuieli.

Obiectivul II: Exactitatea și realitatea datelor reflectate în situațiile financiare

Situaţiile financiare ale RA APPS, la data de 31.12.2015, exprimă poziţia financiară a Regiei Autonome – Administraţia Patrimoniului Protocolului de Stat, performanţa sa financiară, şi fluxurile sale de numerar pentru anul încheiat, în conformitate cu Ordinului Ministrului Finanţelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea *Reglementărilor contabile privind situaţiile financiare anuale individuale şi situaţiile financiare anuale consolidate,* excepţie făcând abaterile de la O.M.F.P. nr. 1802/2014 prezentate în raportul de control.

Obiectivul III: Respectarea principiilor de economicitate, eficiență și eficacitate în utilizarea fondurilor publice și în administrarea patrimoniului public și privat al statului

1. În lunile septembrie 2012 și iulie 2013, Directorul General al RA APPS și respectiv Consiliul de Administrație al RA APPS, au aprobat, în defavoarea RA APPS, fără nici o justificare legală, reducerea chiriei lunare datorată de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL pentru imobilul închiriat de aceasta de la RA APPS situat în București, str. Barbu Delavrancea nr.6A, prin modificarea prevederilor contractuale urmare a solicitărilor făcute de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL.

Potrivit contractului de închiriere, chiria era stabilită la suma de 69.125 Euro/lună + TVA, acest nivel al chiriei fiind convenit între părți până la data de 30.11.2016, RA APPS neavând nici o obligație contractuală pentru a aproba scăderea chiriei în timpul derulării contractului.

Astfel, în numai 9 luni, chiria lunară datorată de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL a fost redusă cu 22.910 Euro/lună + TVA de la 69.125 Euro/lună + TVA la 46.215 Euro/lună + TVA, o reducere de aproximativ 33,14%.

Prin aprobarea de către conducerea RA APPS a acestor reduceri a chiriei în timpul derulării contractului înainte de termenul stabilit în contract s-a produs RA APPS un prejudiciu estimat în sumă de 1.125.111 Euro la care se adaugă TVA de 69.587 Euro pentru perioada în care RA APPS a optat pentru taxarea operațiunilor de închiriere.

III. PREZENTAREA CONSTATĂRILOR REZULTATE ÎN URMA ACŢIUNII DE CONTROL EFECTUATE LA ENTITATE

Urmare a verificărilor efectuate prin eşantionare pe obiectivele de control, având la bază documentele şi informaţiile puse la dispoziţie, au fost constatate următoarele:

Obiectivul I: Execuţia bugetului de venituri şi cheltuieli pe anul 2015

În anul 2015 bugetul de venituri şi cheltuieli ale RA APPS a fost aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.107/2015 privind aprobarea bugetului de venituri şi cheltuieli pe anul 2015 al Regiei Autonome "Administratia Patrimoniului Protocolului de Stat" şi a fost rectificat prin Hotărârea Guvernului nr.857/2015.

În anul 2015, RA APPS a realizat venituri peste nivelul veniturilor prognozate, iar nivelul cheltuielile efectuate, a fost sub nivelul prognozat prin bugetul de venituri şi cheltuieli.

Prognoza şi execuţia veniturilor şi cheltuielilor pentru anul 2015 este prezentată în tabelul următor:

Nr. Crt				INDICATORI	Nr. rd.	HG.857/2015	Realizat 31.12.2015	%
0				1	2	3	4	5
I.				**VENITURI TOTALE (Rd.2+Rd.22+Rd.28)**	**1**	**278918.76**	**301362.92**	**108.05**
	1			Venituri totale din exploatare (Rd.3+Rd.8+Rd.9+Rd.12+Rd.13+Rd.14), din care:	2	273617.33	292918.17	**107.05**
		a)		din producţia vândută (Rd.4+Rd.5+Rd.6+Rd.7), din care:	3	169488.35	176099.66	**103.90**
			a1)	din vânzarea produselor	4	63157.20	63008.89	**99.77**
			a2)	din servicii prestate	5	62961.85	62100.59	**98.63**
			a3)	din redevenţe şi chirii	6	38819.30	44718.66	**115.20**
			a4)	alte venituri	7	4550.00	6271.52	**137.84**
		b)		din vânzarea mărfurilor	8	9868.91	12412.24	**125.77**
		c)		din subvenţii şi transferuri de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (Rd.10+Rd.11), din care:	9	0.00	0.00	
			c1	subvenţii, cf. prevederilor legale în vigoare	10	0.00	0.00	
			c2	transferuri, cf. prevederilor legale în vigoare	11	0.00	0.00	
		d)		din producţia de imobilizări	12	7000.00	8473.33	**121.05**
		e)		venituri aferente costului producţiei în curs de execuţie	13	600.00	757.00	**126.17**
		f)		alte venituri din exploatare (Rd.15+Rd.16+Rd.19+Rd.20+Rd.21), din care:	14	86660.07	95175.94	**109.83**
			f1)	din amenzi şi penalităţi	15	5744.75	5906.90	**102.82**
			f2)	din vânzarea activelor şi alte operaţii de capital (Rd.18+Rd.19), din care:	16	69851.35	76367.48	**109.33**
				- active corporale	17	69851.35	76367.48	**109.33**
				- active corporale ORD 15/2013 SI OUG 101/2011	17 bis	42921.78	46482.80	**108.30**
				- active necorporale	18	0.00	0.00	
			f3)	din subvenţii pentru investiţii	19	93.78	66.35	**70.75**
			f4)	din valorificarea certificatelor CO2	20	0.00	0.00	
			f5)	alte venituri	21	10970.19	12835.21	**117.00**

	2			Venituri financiare (Rd.23+Rd.24+Rd.25+Rd.26+Rd.27), din care:	22	5301.43	8444.75	**159.29**
		a)		din imobilizări financiare	23	0.00	0.00	
		b)		din investiţii financiare	24	3.00	46.34	**1544.67**
		c)		din diferenţe de curs	25	4782.05	7968.08	**166.62**
		d)		din dobânzi	26	404.58	324.58	**80.23**
		e)		alte venituri financiare	27	111.80	105.75	**94.59**
	3			Venituri extraordinare	28	0.00	0.00	
II	**CHELTUIELI TOTALE (Rd.30+Rd.136+Rd.144)**				**29**	**399729.89**	**351758.52**	**88.00**
	1			Cheltuieli de exploatare (Rd.31+Rd.79+Rd.86+Rd.120), din care:	30	389271.89	342584.18	**88.01**
				A. Cheltuieli cu bunuri şi servicii (Rd.32+Rd.40+Rd.46), din care:	31	144195.83	125737.13	**87.20**
		A1		Cheltuieli privind stocurile (Rd.33+Rd.34+Rd.37+Rd.38+Rd.39), din care:	32	60389.90	53194.89	**88.09**
		a)		cheltuieli cu materiile prime	33	451.50	526.04	**116.51**
		b)		cheltuieli cu materialele consumabile, din care:	34	35706.76	32484.60	**90.98**
			b1)	cheltuieli cu piesele de schimb	35	2061.50	1962.57	**95.20**
			b2)	cheltuieli cu combustibilii	36	7834.50	5634.53	**71.92**
		c)		cheltuieli privind materialele de natura obiectelor de inventar	37	3995.10	2926.90	**73.26**
		d)		cheltuieli privind energia şi apa	38	14963.47	11104.10	**74.21**
		e)		cheltuieli privind mărfurile	39	5273.07	6153.25	**116.69**
		A2		Cheltuieli privind serviciile executate de terţi (Rd.41+Rd.42+Rd.45), din care:	40	4511.19	2375.18	**52.65**
		a)		cheltuieli cu întreţinerea şi reparaţiile	41	3579.89	1751.34	**48.92**
		b)		cheltuieli privind chiriile (Rd.43+Rd.44) din care:	42	84.20	55.78	**66.25**
			b1)	- către operatori cu capital integral/majoritar de stat	43	44.00	46.08	**104.73**
			b2)	- către operatori cu capital privat	44	40.20	9.70	**24.13**
		c)		prime de asigurare	45	847.10	568.06	**67.06**
		A3		Cheltuieli cu alte servicii executate de terţi (Rd.47+Rd.48+Rd.50+Rd.57+Rd.62+Rd.63+Rd.67+ Rd.68+Rd.69+Rd.78), din care:	46	79294.74	70167.06	**88.49**
		a)		cheltuieli cu colaboratorii	47	0.00	0.00	
		b)		cheltuieli privind comisioanele şi onorariul, din care:	48	1070.55	777.75	**72.65**
			b1)	cheltuieli privind consultanţa juridică	49	885.20	626.08	**70.73**
		c)		cheltuieli de protocol, reclamă şi publicitate (Rd.51+Rd.53), din care:	50	256.00	93.51	**36.53**
			c1)	cheltuieli de protocol, din care:	51	195.00	86.95	**44.59**
				- tichete cadou potrivit Legii nr.193/2006, cu modificările ulterioare	52	0.00	0.00	
			c2)	cheltuieli de reclamă şi publicitate, din care:	53	61.00	6.56	**10.75**
				- tichete cadou ptr. cheltuieli de reclamă şi publicitate, potrivit Legii nr.193/2006, cu modificările ulterioare	54	0.00	0.00	
				- tichete cadou ptr. campanii de marketing, studiul pieţei, promovarea pe pieţe existente sau noi, potrivit Legii nr.193/2006, cu modificările ulterioare	55	0.00	0.00	
				- ch.de promovare a produselor	56	59.00	4.98	**8.44**
		d)		Ch. cu sponsorizarea (Rd.58+Rd.59+Rd.60+Rd.61), din care:	57	0.00	0.00	

	d1)	*ch.de sponsorizare a cluburilor sportive*	58	0.00	0.00	
	d2)	*ch. de sponsorizare a unităţilor de cult*	59	0.00	0.00	
	d3)	*ch. privind acordarea ajutoarelor umanitare si sociale*	60	0.00	0.00	
	d4)	*alte cheltuieli cu sponsorizarea*	61	0.00	0.00	
e)	cheltuieli cu transportul de bunuri şi persoane		62	525.10	380.96	**72.55**
f)	cheltuieli de deplasare, detaşare, transfer, din care:		63	481.20	311.98	**64.83**
	- cheltuieli cu diurna (Rd.65+Rd.66), din care:		64	321.50	199.40	**62.02**
	-interna		65	313.50	193.27	**61.65**
	-externa		66	8.00	6.13	**76.63**
g)	cheltuieli poştale şi taxe de telecomunicaţii		67	2077.50	1302.28	**62.68**
h)	cheltuieli cu serviciile bancare şi asimilate		68	1441.75	2023.69	**140.36**
i)	alte cheltuieli cu serviciile executate de terţi, din care:		69	5151.44	5152.71	**100.02**
	i1)	cheltuieli de asigurare şi pază	70	4737.74	4710.43	**99.42**
	i2)	cheltuieli privind întreţinerea şi funcţionarea tehnicii de calcul	71	200.60	181.24	**90.35**
	i3)	cheltuieli cu pregătirea profesională	72	177.10	238.93	**134.91**
	i4)	cheltuieli cu reevaluarea imobilizărilor corporale şi necorporale, din care:	73	0.00	0.00	
		-aferente bunurilor de natura domeniului public	74	0.00	0.00	
	i5)	cheltuieli cu prestaţiile efectuate de filiale	75	0.00	0.00	
	i6)	cheltuieli privind recrutarea şi plasarea personalului de conducere cf. Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 109/2011	76	0.00	0.00	
	i7)	cheltuieli cu anunţurile privind licitaţiile şi alte anunţuri	77	36.00	22.11	**61.42**
j)	alte cheltuieli		78	68291.20	60124.18	**88.04**
	B Cheltuieli cu impozite, taxe şi vărsăminte asimilate (Rd.80+Rd.81+Rd.82+Rd.83+Rd.84+Rd.85), din care:		79	16994.20	13064.90	**76.88**
a)	ch. cu taxa pt.activitatea de exploatare a resurselor minerale		80	0.00	0.00	
b)	ch. cu redevenţa pentru concesionarea bunurilor publice şi resursele minerale		81	200.00	80.15	**40.08**
c)	ch. cu taxa de licenţă		82	0.00	0.00	
d)	ch. cu taxa de autorizare		83	37.50	0.00	**0.00**
e)	ch. cu taxa de mediu		84	3.00	1.02	**34.00**
f)	cheltuieli cu alte taxe şi impozite		85	16753.70	12983.73	**77.50**
	C. Cheltuieli cu personalul (Rd.87+Rd.100+Rd.104+Rd.113), din care:		86	68673.58	67310.37	**98.01**
C0	Cheltuieli de natură salarială (Rd.88+ Rd.92)		87	54534.54	53611.71	**98.31**
C1	Cheltuieli cu salariile (Rd.89+Rd.90+Rd.91), din care:		88	50951.20	50951.20	**100.00**
	a) salarii de bază		89	38502.12	38502.12	**100.00**
	b) sporuri, prime şi alte bonificaţii aferente salariului de bază (conform CCM)		90	12449.08	12449.08	**100.00**
	c) alte bonificaţii (conform CCM)		91	0.00	0.00	
C2	Bonusuri (Rd.93+Rd.96+Rd.97+Rd.98+ Rd.99), din care:		92	3583.34	2660.51	**74.25**
	a) cheltuieli sociale prevăzute la art. 21 din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările şi completările ulterioare, din care:		93	1020.62	1020.62	**100.00**

		- tichete de creşă, cf. Legii nr. 193/2006, cu modificările ulterioare;	94	0.00	0.00	
		- tichete cadou pentru cheltuieli sociale potrivit Legii nr. 193/2006, cu modificările ulterioare;	95	0.00	0.00	
	b) tichete de masă;		96	2562.72	1639.89	**63.99**
	c) tichete de vacanţă;		97	0.00	0.00	
	d) ch. privind participarea salariaţilor la profitul obtinut în anul precedent		98	0.00	0.00	
	e) alte cheltuieli conform CCM.		99	0.00	0.00	
C3	Alte cheltuieli cu personalul (Rd.101+Rd.102+Rd.103), din care:		100	818.11	860.56	**105.19**
	a) ch. cu plăţile compensatorii aferente disponibilizărilor de personal		101	691.07	684.22	**99.01**
	b) ch. cu drepturile salariale cuvenite în baza unor hotărâri judecătoreşti		102	127.04	176.34	**138.81**
	c) cheltuieli de natură salarială aferente restructurarii, privatizarii, administrator special, alte comisii si comitete		103	0.00	0.00	
C4	Cheltuieli aferente contractului de mandat si a altor organe de conducere si control, comisii si comitete (Rd.105+Rd.108+Rd.111+ Rd.112), din care:		104	566.43	510.36	**90.10**
	a) pentru directori/directorat		105	80.29	29.74	**37.04**
		-componenta fixă	106	80.29	29.74	**37.04**
		-componenta variabilă	107	0.00	0.00	
	b) pentru consiliul de administraţie/consiliul de supraveghere, din care:		108	286.14	286.14	**100.00**
		-componenta fixă	109	161.58	161.58	**100.00**
		-componenta variabilă	110	124.56	124.56	**100.00**
	c) pentru AGA şi cenzori		111	0.00	0.00	
	d) pentru alte comisii şi comitete constituite potrivit legii		112	200.00	194.48	**97.24**
C5	Cheltuieli cu asigurările şi protecţia socială, fondurile speciale şi alte obligaţii legale (Rd.114+Rd.115+Rd.116+Rd.117+Rd.118+Rd. 119), din care:		113	12754.50	12327.74	**96.65**
	a) ch. privind contribuţia la asigurări sociale		114	8164.98	8323.04	**101.94**
	b) ch. privind contribuţia la asigurări pt.somaj		115	262.53	248.99	**94.84**
	c) ch. privind contribuţia la asigurări sociale de sănătate		116	2687.22	2733.20	**101.71**
	d) ch. privind contribuţiile la fondurile speciale aferente fondului de salarii		117	1639.77	1022.51	**62.36**
	e) ch. privind contribuţiia unităţii la schemele de pensii		118	0.00	0.00	
	f) cheltuieli privind alte contribuţii si fonduri speciale		119	0.00	0.00	
D. Alte cheltuieli de exploatare Rd.121+Rd.124+Rd.125+Rd.126+Rd.127+Rd.128), din care:			120	159408.28	136471.78	**85.61**
a)	cheltuieli cu majorări şi penalităţi (Rd.122+Rd.123), din care:		121	117.80	41.68	**35.38**
	- către bugetul general consolidat		122	2.40	0.41	**17.08**
	- către alţi creditori		123	115.40	41.27	**35.76**
b)	cheltuieli privind activele imobilizate		124	54276.59	62309.61	**114.80**
		VANZARI ACTIVE OUG 15/2013 SI OUG101/2011	124BIS	27966.28	31436.92	**112.41**
c)	cheltuieli aferente transferurilor pentru plata		125	0.00	0.00	

				personalului				
		d)		alte cheltuieli	126	3747.40	4282.80	**114.29**
		e)		ch. cu amortizarea imobilizărilor corporale şi necorporale	127	92859.90	58562.67	**63.07**
		f)		ajustări şi deprecieri pentru pierdere de valoare şi provizioane (Rd.129-Rd.131), din care:	128	8406.59	11275.02	**134.12**
			f1)	cheltuieli privind ajustările şi provizioanele	129	18214.36	21071.94	**115.69**
			f1.1)	-provizioane privind participarea la profit a salariaţilor	130	0.00	0.00	
			f1.2)	- provizioane in legatura cu contractul de mandat	130a	0.00	0.00	
			f2)	venituri din provizioane şi ajustări pentru depreciere sau pierderi de valoare , din care:	131	9807.77	9796.92	**99.89**
			f2.1)	din anularea provizioanelor (Rd.133+Rd.134+Rd.135), din care:	132	9807.77	9796.92	**99.89**
				- provizioane in legatura contractul de mandat	133	0.00	0.00	
				- din deprecierea imobilizărilor corporale şi a activelor circulante	134	121.03	121.03	**100.00**
				- venituri din alte provizioane	135	9686.74	9675.89	**99.89**
	2			Cheltuieli financiare (Rd.137+Rd.140+Rd.143), din care:	136	10458.00	9174.34	**87.73**
		a)		cheltuieli privind dobânzile (Rd.138+Rd.139), din care:	137	0.00	0.00	
			a1)	aferente creditelor pentru investiţii	138	0.00	0.00	
			a2)	aferente creditelor pentru activitatea curentă	139	0.00	0.00	
		b)		cheltuieli din diferenţe de curs valutar (Rd.141+Rd.142), din care:	140	10400.20	8977.87	**86.32**
			b1)	aferente creditelor pentru investiţii	141	0.00	0.00	
			b2)	aferente creditelor pentru activitatea curentă	142	0.00	0.00	
		c)		alte cheltuieli financiare	143	57.80	196.47	**339.91**
	3			Cheltuieli extraordinare	144	0.00	0.00	
III				**REZULTATUL BRUT (profit/pierdere) (Rd.1-Rd.29)**	**145**	**-120811.13**	**-50395.59**	**41.71**
				venituri neimpozabile	146	8473.26	8073.14	**95.28**
				cheltuieli nedeductibile fiscal	147	51842.93	16070.69	**31.00**
IV				IMPOZIT PE PROFIT	148	0.00	0.00	
V				Plăţi restante	149	0.00	0.00	
VI				Creanţe restante	150	122290.37	127047.44	**103.89**
VII				Număr mediu lunar de personal	151	2136.00	2136.00	**100.00**
VIII				Număr efectiv de personal la sfârţitul anului	152	1986.00	1986.00	**100.00**

Obiectivul II: Exactitatea și realitatea datelor reflectate în situațiile financiare

Situaţiile financiare ale RA APPS, la data de 31.12.2015, exprimă poziţia financiară a Regiei Autonome – Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat, performanţa sa financiară, şi fluxurile sale de numerar pentru anul încheiat, în conformitate cu Ordinului Ministrului Finanţelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea *Reglementărilor contabile privind situaţiile financiare anuale individuale şi situaţiile financiare anuale consolidate,* excepţie făcând abaterile de la O.M.F.P. nr. 1802/2014 prezentate în raportul de control.

RA APPS a realizat în anul 2015 venituri totale de 301.362.926 lei (venituri din exploatare: 292.918.172 lei și venituri financiare: 8.444.754 lei) și cheltuielile totale de 351.758.512 lei (cheltuieli de exploatare: 342.584.179 lei și cheltuieli financiare:9.174.333 lei).

Față de anul 2014 s-a constatat faptul că veniturile s-au redus cu 38.154.830 lei (aprox.11%/), în timp ce cheltuielile s-au redus numai cu 1.268.173 lei (aprox.0,3%).

Rezultatul exercițiului financiar este o pierdere de 50.395.586 lei față de pierderea de 13.508.929 lei, realizată în anul 2014.

Pierderea pe sucursale și activitatea proprie a regiei, înregistrată la data de 31.12.2015, așa cum este prezentată în raportul administratorilor, aprobat în ședința Consiliului de administrație din data de 15.07.2016, este redată mai jos (anexa II.1):

Mii lei

Nr. Crt.	**Sucursala**	**BVC aprobat 2015**	**Realizat 2015**	**%**
1	Activitate proprie	-38.123,31	-8.345,30	21,89
2	STBN	741,20	2.287,80	308,66
3	SRP TRIUMF	-11.804,40	-8.459,73	71,67
4	SRP CLUJ	-1.397,00	-1.339,97	95,92
5	SRP SUCEAVA	-1.483,31	-1.224,27	82,54
6	SAA SCROVISTEA	-3.430,06	-3.579,72	104,36
7	SRP SINAIA	-4.574,07	-3.509,87	76,73
8	SRP NEPTUN	-13.454,99	-15.060,10	111,93
9	SAIFI	-47.285,19	-11.164,43	23,61
	TOTAL	-120.811,13	-50.395,59	41,71

Din situația prezentată rezultă că singura sucursală care realizează profit este sucursala Transporturi Bucureștii Noi, celelalte sucursale înregistrând pierderi substanțiale.

Dacă la unele sucursale (SAIFI, SRP Neptun) pierderile realizate sunt influențate de amortizarea aferentă imobilelor din domeniul privat al statului, pierderea cea mai mare este înregistrată la regie activitate proprie.

Așa cum prezintă conducerea regiei, în raportul la care s-a făcut referire mai sus, la SRP Triumf, **pierderea** rezultă din exploatarea redusă a **hotelului Triumf** în anul 2015, la care se adaugă **pierderea** înregistrată la **Club Floreasca** în sumă de **1.908.342,71 lei** (din care: **restaurant Club** Floreasca – **pierdere – 498.333,89 lei** și **Club (masaj, agreement) - pierdere – 1.410.008,81 lei**).

De asemenea, o contribuție importantă la pierderea realizată la RA APPS, o reprezintă **pierderea** înregistrată din activitatea **bufetelor de incintă** în sumă de **1.114.844,53 lei** (la diverse institutii publice), precum și **alte pierderi** provenite de la diverse active neexploatate în anul 2015 (Vlasia, Buftea, Palatul Primaverii, etc.).

Dacă analizăm situația rezultatului pe categorii de activități, în anul 2015, prezentată în același raport, rezultă următoarele:

Pierderea de 8.978.938,65 lei se compune din:

- 18.008.484, 85 lei, profit obținut din vânzarea de imobile;
- 3.172.292,90 lei, profit obținut din activitatea de permise și certificate;
- 15.406.170,00 lei, pierdere case de oaspeți;
- 314.509,66 lei, profit la activitatea vânzare marfă și bufet;
- 147.809,03 lei, pierdere la Casa Locato;
- 482.445,44 lei, profit chirii Dante;

- 83.411,68 lei, profit contract Președinție;
- 15.456.304,15 lei, pierdere alte activități generale (ex: salarii Sala Palatului: 3.218.808 lei, salarii Păltiniș:1.822.188 lei).

Așa cum se poate observa profitul obținut din vânzarea imobilelor proprietate privată a statului, în anul 2015, a fost de 18.008.484, 85 lei și a contribuit la diminuarea pierderii înregistrată la regie activitate proprie, în condițiile în care acest profit are o destinație precisă stabilită prin O.U.G. nr. 101/2011, actualizată.

O pondere foarte mare în totalul cheltuielilor realizate, în anul 2015, o reprezintă cheltuielile cu amortizarea, în valoare totală de 110.590.288,31 lei și se compune din:

-58.562.690,31 lei, valoarea înregistrată în contul 6811"Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor";

-47.847.121,43 lei, valoarea înregistrată în contul 6583 " Alte cheltuieli de exploatare" care reprezintă valoarea neamortizată a bunurilor vândute sau cedate.

Altă cheltuială care contribuie la majorarea pierderii sunt cheltuielile cu ajustări și provizioane pentru creanțe și debite. În anul 2015 aceste cheltuieli au o valoare totală de 15.810.226,38 lei, înregistrată în contul 6814"Cheltuieli de exploatare privind ajustările pentru deprecierea activelor circulante".

Suma totală a provizioanele pentru deprecierea creanțelor-clienți, la data de 31.12.2015, este de 108.405.935 lei (contul 491 *Provizioane pentru deprecierea creanțelor*), la care se adaugă 10.547.702 lei care reprezintă provizioane pentru deprecierea creanțelor-debitori diverși (contul 491 *Provizioane pentru deprecierea creanțelor*).

Comparativ cu anul 2014, în anul 2015, cheltuielile cu amortizarea au crescut de la **28.689.636 lei** la **58.562.690,31 lei** (cu aprox. 50%).

Referitor la cheltuielile cu amortizarea, trebuie subliniat faptul că, aceste cheltuieli nu reprezintă o ieșire de resurse, ci o sursă de creștere a disponibilităților, având ca destinație realizarea de noi investiții. Afirmația este susținută de informația cu privire la disponibilulul prezentat în situațiile financiare ale RA APPS.

Cu toate că RA APPS, la data de 31.12.2015, a înregistrat o **pierdere 50.395.586 lei, disponibilul existent în conturile acesteia este de 88.628.492, inclusiv sume plasate.**

Cu toate că prin O.U.G. nr. 76/decembrie 2014 *privind modificarea unor acte normative și pentru aprobarea plății cotizației anuale a României ca membru în Parteneriatul pentru o Guvernare Deschisă (Open Government Partnership),* s-au prevăzut măsuri care să contribuie la eficientizarea în continuare a regiei, prin reducerea și înlăturarea pierderilor, prin suportarea din cota de 50% din valoarea de vânzare a imobilelor proprietate privată a statului reținută de Regia Autonomă "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat" a tuturor cheltuielilor bazei materiale de reprezentare și protocol, rezultatul nu a fost cel dorit, rezultatul exercițiului financiar 2015 concretizându-se în **pierdere** de **50.395.586 lei** față de **pierderea** de **13.508.929 lei,** realizată în anul 2014.

Obiectivul III: Respectarea principiilor de economicitate, eficiență și eficacitate în utilizarea fondurilor publice și în administrarea patrimoniului public și privat al statului.

CONSTATAREA 1.

În lunile septembrie 2012 și iulie 2013, Directorul General al RA APPS și respectiv Consiliul de Administrație al RA APPS, au aprobat, în defavoarea RA APPS, fără nici o justificare legală, reducerea chiriei lunare datorată de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL pentru imobilul închiriat de aceasta de la RA APPS situat în București, str. Barbu Delavrancea nr.6A, prin modificarea prevederilor contractuale urmare a solicitărilor făcute de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL.

Potrivit contractului de închiriere, chiria era stabilită la suma de 69.125 Euro/lună + TVA, acest nivel al chiriei fiind convenit între părți până la data de 30.11.2016, RA APPS neavând nici o obligație contractuală pentru a aproba scăderea chiriei în timpul derulării contractului.

SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL a fost singura societate comercială căreia în anul 2012 și 2013 i-a fost redusă chiria de către RA APPS în timpul derulării contractului de închiriere înainte de termenul stabilit în contract.

Astfel, în data de 5 septembrie 2012, Directorul General al RA APPS a aprobat scăderea chiriei lunare datorată de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL cu 21,35% de la 69.125 Euro/lună + TVA la 54.370 Euro/lună + TVA (de la 9,91 Euro/mp + TVA la 7,79 Euro/mp + TVA), reducerea chiriei aplicându-se pe o perioadă de 1 an, urmând ca după această perioadă clauzele contractuale privind chiria să fie renegociate în funcție de evoluția pieții imobiliare.

Cu toate că numele și funcția lor apăreau pe *Nota* prin care s-a propus reducerea chiriei, aceasta nu a fost semnată de Directorul Comercial, de Șeful Serviciului Comercial, Fond Imobiliar și nici măcar de persoana care a întocmit-o fiind semnată doar de o singură persoană și anume de Șeful Biroului Fond Imobiliar.

După 3 luni de când Directorul General al RA APPS a aprobat reducerea chiriei, SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL a subînchiriat în data de 05.12.2012 suprafața de 2.087,89 metri pătrați și 15 locuri de parcare către SC PLATINUM ASIGURĂRI REASIGURĂRI S.A. pentru o perioadă de 5 ani cu o chirie de 26.087 Euro/lună + TVA (12,49 Euro/mp +TVA).

SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL a mai subînchiriat în data de 01.03.2013 suprafața de 350,10 metri pătrați către Societatea Civilă de Avocatură JINGA ȘI ASOCIAȚII pentru o perioadă de 5 ani cu o chirie de 4.813,87 Euro/lună + TVA (13,75 Euro/mp + TVA). SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL a subînchiriat către Societatea Civilă de Avocatură JINGA ȘI ASOCIAȚII și 8 locuri de parcare cu o chirie de 480 Euro/lună + TVA (60 Euro/loc de parcare +TVA).

Cu toate că, SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL cunoștea nivelul chiriei de pe piața imobiliară pentru imobilul situat în București, str. Barbu Delavrancea, nr.6A, dovadă fiind cele două contracte de subînchiriere încheiate în data de 05.12.2012 și 01.03.2013 cu SC PLATINUM ASIGURĂRI REASIGURĂRI SA și cu Societatea Civilă de Avocatură „Jinga și Asociații", prin adresa înregistrată la RA APPS sub nr.5268 din 25.04.2013, SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL a solicitat *„cu rea credință"* o altă reducere a chiriei invocând din nou unele din motivele de la precedenta solicitare de reducere a chiriei.

Chiar dacă la precedenta reducere a chiriei s-a precizat faptul că reducerea chiriei se aplică pe o perioadă de 1 an, în data de 1 iulie 2013, conducerea RA APPS a propus și Consiliul de Administrație a aprobat o nouă reducere a chiriei lunare datorată de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL, cu 15%, de la 54.370 Euro/lună + TVA la 46.215 Euro/lună + TVA (de la 7,79 Euro/mp + TVA la 6,63 Euro/mp + TVA).

Membrii Consiliului de Administrație al RA APPS nu fost informați de către directorul general despre reducerea chiriei aprobată în data de 05.09.2012 și aceștia au precizat că în data de 02.07.2013 nu știau faptul că fusese aprobată de directorul general al regiei o altă Notă prin care se redusese chiria în anul 2012, nu aveau cunoștință nici despre existența unor contracte de subînchiriere și nu cunoșteau nivelul chiriei din aceste contracte.

Astfel, în numai 9 luni, chiria lunară datorată de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL a fost redusă cu 22.910 Euro/lună + TVA de la 69.125 Euro/lună + TVA la 46.215 Euro/lună + TVA, o reducere de aproximativ 33,14%.

SC KISELEFF PROPERTY SRL a preluat drepturilor și obligațiilor rezultate din contractul de închiriere 3951/21.06.1996 și toate actele adiționale de la SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL, încheind contractul de locațiune nr.1326 din 11.07.2013.

La numai 24 de zile de când Consiliului de Administrație al RA APPS a aprobat cea de-a doua reducere a chiriei, SC KISELEFF PROPERTY SRL a subînchiriat în data de 26.07.2013 suprafața de 3.869,65 metri pătrați către BANCA DE EXPORT-IMPORT A ROMÂNIEI - EXIMBANK S.A pentru o perioadă de 5 ani cu o chirie de 59.979,57 Euro/lună în regim de scutire din perspectiva TVA (15,50 Euro/mp în regim de scutire din perspectiva TVA).

SC KISELEFF PROPERTY SRL a subînchiriat către BANCA DE EXPORT-IMPORT A ROMÂNIEI - EXIMBANK S.A și 50 locuri de parcare cu o chirie de 5.000 Euro/lună + TVA (100 Euro/loc de parcare +TVA).

De menționat este faptul că BANCA DE EXPORT-IMPORT A ROMÂNIEI - EXIMBANK S.A. a efectuat către SC KISELEFF PROPERTY SRL plata în avans a chiriei pentru spațiile de birouri și pentru locurile de parcare pentru întreaga perioadă contractuală de 5 ani.

Scăderea chiriei de la 69.125 Euro/lună+TVA la 46.215 Euro/lună+TVA a condus la scăderea veniturilor obținute de RA APPS din închirierea imobilului din București, str. Barbu Delavrancea, nr. 6A, în beneficiul SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL și ulterior al SC KISELEFF PROPERTY SRL.

Pentru spațiile subînchiriate SC KISELEFF PROPERTY SRL plătește un procent suplimentar de 5% la cuantumul chiriei, astfel că suma totală plătită de aceasta către R.A.-A.P.P.S. drept chirie pentru întreg imobilul situat în București, str. Barbu Delavrancea nr.6A este de 48.305, 83 Euro +TVA.

RA APPS a optat în anul 2007 pentru taxarea în privința TVA a operațiunilor de închiriere prin *Notificarea* înregistrată la Direcția Generală de Administrare a Marilor Contribuabili sub nr.147742/15.03.2007. Prin adresa înregistrată sub nr.1111.756 din 15.01.2014 la Direcția Generală de Administrare a Marilor Contribuabili, RA APPS a solicitat anularea notificării, astfel încât operațiunile de închiriere să fie scutite de TVA.

Prin subînchirierea de către SC KISELEFF PROPERTY SRL a unor suprafețe din imobilul ce aparține domeniului privat al statului, situat în București, str. Barbu Delavrancea nr.6A, către BANCA DE EXPORT-IMPORT A ROMÂNIEI - EXIMBANK S.A., SC GOTHAER ASIGURĂRI REASIGURĂRI SA (fostă SC PLATINUM ASIGURĂRI REASIGURĂRI S.A.) și către Societatea Civilă de Avocați „JINGA&ASOCIAȚII", SC KISELEFF PROPERTY SRL încasează lunar suma de 96.360,44 Euro la care se adaugă TVA în funcție de operațiune și opțiune.

SC KISELEFF PROPERTY SRL acționând ca intermediar și fără a face nici o cheltuială realizează din subînchirieri un profit lunar de 48.054,61 Euro, mult mai mare decât profitul realizat de RA APPS din închirierea imobilului care la data de 01.07.2013 era de 18.261 Euro, dar care ulterior a scăzut datorită lucrărilor de reparații și lucrărilor de investiții suportate de RA APPS la acest imobil.

SC KISELEFF PROPERTY SRL mai încasează de la subchiriașii săi și o *„taxă pentru servicii"* de 3,5 Euro/mp pe lună plus TVA, suma totală încasată fiind de 22.556,59 Euro/lună plus TVA.

Conform contractului de închiriere, subînchirierea și cesionarea nu sunt permise nici în parte și nici în totalitate, fără aprobarea scrisă a Proprietarului, care nu va fi refuzată în mod nejustificat.

RA APPS și-a dat acordul ca SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL și ulterior SC KISELEFF PROPERTY SRL să subînchirieze părți ale imobilului către BANCA DE EXPORT-IMPORT A ROMÂNIEI - EXIMBANK S.A., SC GOTHAER ASIGURĂRI REASIGURĂRI SA (fostă SC PLATINUM ASIGURĂRI REASIGURĂRI S.A.) și către Societatea Civilă de Avocați „JINGA&ASOCIAȚII", una din condiții fiind ca titularul contractului încheiat cu RA APPS – SAIFI să pună la dispoziția Sucursalei pentru Administrarea și Întreținerea Fondului Imobiliar o copie a acestuia.

Pentru a nu se cunoaște de către reprezentanții RA APPS cuantumul chiriei din contractele de subînchiriere, SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL și SC KISELEFF PROPERTY SRL au pus la dispoziția Sucursalei pentru Administrarea și Întreținerea Fondului Imobiliar copii ale contractelor de subînchiriere *alterate* prin ștergerea unor cuvinte și cifre care se refereau la cuantumul și plata chiriei, moneda în care se plătește aceasta, precizările privind facturarea și încasarea chiriei.

S-a ajuns astfel în situația ca nici măcar cei care au propus reducerea chiriei în luna iulie 2013 să nu cunoască nivelul chiriei din contractele de subînchiriere, unii dintre aceștia nici măcar nu știau de existența acestor contracte de subînchiriere și de faptul că Directorul General al RA APPS aprobase în luna septembrie 2012 o altă reducere a chiriei.

Chiar dacă se cunoștea faptul că SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL a încheiat contractele de subînchiriere, nici conducerea RA APPS, conducerea RA APPS- SAIFI și nici salariații acestora nu au solicitat copii ale contractele de subînchiriere *„nealterate"* din care să reiasă nivelul chiriei.

SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL a obținut reducerea chiriei speculând, lipsa de colaborare și schimbul deficitar de informații dintre salariații RA APPS precum și lipsa de colaborare și schimbul deficitar de informații dintre salariații RA APPS și salariații Sucursalei pentru Administrarea și Întreținerea Fondului Imobiliar.

Reprezentanții și conducerea RA APPS au precizat că atunci când au propus și aprobat reducerea chiriei au avut în vedere două rapoarte de evaluare precum și faptul că noile chirii acoperă cheltuielile ocazionate de amortizare, impozit clădire, impozit teren, reparații și cheltuieli indirecte și asigură o cotă de profit foarte bună.

În conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport, cele două rapoarte fiind întocmite cu mult timp înainte de aprobarea reducerilor chiriei.

Concluzionând, prin aprobarea de către conducerea RA APPS a acestor reduceri a chiriei în timpul derulării contractului înainte de termenul stabilit în contract s-a produs RA APPS un prejudiciu estimat în sumă de 1.125.111 Euro la care se adaugă TVA de 69.587 Euro pentru perioada în care RA APPS a optat pentru taxarea operațiunilor de închiriere.

a) Descrierea abaterii de la legalitate și regularitate precum și nerespectarea principiilor de economicitate, eficiență și eficacitate în utilizarea fondurilor publice și în administrarea patrimoniului public și privat al statului

Imobilul situat în București, str. Barbu Delavrancea nr.6A, sectorul 1, face parte din domeniul privat al statului și se află în administrarea RA APPS.

Clădirea principală a fost construită în anul 1927, imobilul având destinația de reședință pentru Curtea Regală. În perioada anilor 1970-1980, imobilul a fost renovat și utilizat în scopuri diplomatice. Începând cu anul 1992 imobilul a fost administrat de RA-LOCATO care a efectuat lucrări de renovare, consolidare și extindere trecând ulterior în administrarea RA APPS odată cu preluarea RA LOCATO de către RA APPS.

Imobilul este format din 6 corpuri de clădire cu destinația de spații de birouri și activități conexe având o suprafață utilă de 6.970,55 mp, astfel:

-Corp A1 (S+P+E+M) suprafața 1.618,62 mp
-Corp A2 (S+P+E) suprafața 2.162,71 mp
-Corp B1 (S+P+M) suprafața 806,14 mp
-Corp B2a și B2b (S+P+M)/ (P+M) suprafața 1.214,20 mp
-Corp C (S+P+E+M) suprafața 1.168,88 mp.

Imobilul mai are și două cabine poartă, una cu aria construită la sol de 9,30 mp și o alta cu aria construită la sol de 15,35 mp.

Suprafața terenului este de 8.248 mp din care construcțiile au aria construită la sol de 3.246,05 mp, curtea interioară pavată are aria construită de 2.091,02 mp, curtea de acces la fațada

principală, pavată, are aria construită de 973,77 mp, restul fiind teren neocupat de construcții și pavaje. În curtea interioară pavată sunt un număr de 73 de locuri de parcare.

Imobilul se află în zona centrală de Nord a Bucureștiului, pe tronsonul dintre Arcul de Triumf și intersecția Șos. Kiseleff cu str. Ion Mincu, fiind situat între str. Barbu Delavrancea și Șos. Kiseleff, artere de circulație la care acesta are acces direct. Deschiderea la Șos. Kiseleff este pe o lungime de aproximativ 87 de metri iar deschiderea la str. Barbu Delavrancea pe o lungime de 86 de metri.

Din anul 1996 și până în prezent, pentru imobilul situat în București, str. Barbu Delavrancea nr.6A au deținut calitatea de chiriași, un număr de 5 societăți comerciale, astfel:

-SC FORUM BUSINESS CENTER SA de la 01.12.1996 până la 30.09.2002;

-SC FORUM BUSINESS CONSTRUCTION SRL de la 01.10.2002 până la 30.06.2003;

-SC CARDINAL PROPERTIES SRL de la 01.07.2003 până la 13.10.2004;

-SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT de la 13.10.2004 până la 10.07.2013;

-SC KISELEFF PROPERTY SRL de la 11.07.2013-prezent.

Începând cu anul 1996, o perioadă mare de timp imobilul a fost subînchiriat de către unii chiriași la ING Bank N.V.

*În data de 21.06.1996 s-a încheiat între Regia Autonomă LOCATO și SC FORUM BUSINESS CENTER S.A. în calitate de chiriaș **contractul de închiriere nr.3.951**, pentru imobilul situat în București, str. Barbu Delavrancea nr.6A, sectorul 1 (anexa III.1.1).

Durata închirierii a fost de 10 ani, cu începere de la data de 1 decembrie 1996, chiriașul având dreptul să prelungească durata contractului pentru o nouă perioadă de 10 ani, printr-o notificare scrisă adresată proprietarului cu minimum 6 luni înainte de expirarea perioadei inițiale de închiriere.

Chiria a fost convenită după cum urmează:

-pentru primii 5 ani, chiria lunară 55.401 $ SUA, chiria anuală 664.812 $ SUA;

-pentru următorii 5 ani, chiria lunară 60.941 $ SUA, chiria anuală 731.292 $ SUA;

-pentru următoarea perioadă de 10 ani, chiria lunară 76.176 $ SUA, chiria anuală 914.112 $ SUA.

Sumele de mai sus nu includ TVA.

***Prin actul adițional nr.1/31.03.1998**, la contractul de închiriere nr.3.951/1996, ca urmare a terminării lucrărilor pentru o suprafață nou creată, chiria a fost convenită după cum urmează (anexa III.1.2):

-pentru perioada 01.12.1996-17.08.1997 inclusiv, chiria lunară este de 55.401 USD;

-pentru perioada 18.08.1997-30.11.2001 inclusiv, chiria lunară este de 68.406 USD;

-pentru următorii 5 ani chiria lunară este de 75.247 USD;

-pentru următoarea perioadă de 10 ani chiria lunară este de 94.059 USD.

Sumele de mai sus nu includ TVA.

***Prin actul adițional nr.4/14.06.2002**, la contractul nr.3.951/1996, RA APPS în calitate de succesor în drepturi a RA LOCATO, cunoaște și confirmă acordurile date de RA LOCATO lui SC FORUM BUSINESS CENTER S.A. la data de 28 iunie 1996 și la data de 29 aprilie 1997, cu privire la subînchirierea imobilului din București, str. Barbu Delavrancea nr.6A, sectorul 1, validitatea contractului de subînchiriere încheiat de SC FORUM BUSINESS CENTER S.A. cu ING Bank N.V. la data de 16 august 1996, validitatea contractului de cesiune încheiat la data de 17 iunie 1997 între ING Bank N.V. și ING Services Romania, precum și a actelor adiționale, care fac parte integrantă din acestea (anexa III.1.3).

* **Prin actul adițional nr.6/14.06.2002** la contractul de închiriere nr.3.951/1996, având în vedere că SC FORUM BUSINESS CENTER S.A. s-a reorganizat prin divizare, operațiune în urma căreia au rezultat două societăți și anume SC FORUM BUSINESS CONSTRUCTION SRL și SC COMINF INVEST SRL și că potrivit Proiectului de divizare și Protocolului de predare-

primire SC FORUM BUSINESS CENTER S.A. a predat SC FORUM BUSINESS CONSTRUCTION SRL contractul de închiriere nr.3951/21.06.1996, predând odată cu acesta și toate drepturile și obligațiile asumate prin acest contract, începând cu data de 01.10.2002 art.1- „Părțile contractante" – al Contractului de închiriere nr.3951/21.06.1996 se modifică în sensul că, în calitate de chiriaș va figura SC FORUM BUSINESS CONSTRUCTION SRL, succesor în drepturi și obligații al SC FORUM BUSINESS CENTER S.A. (anexa III.1.4).

Începând cu data de 01.10.2002, SC FORUM BUSINESS CONSTRUCTION SRL dobândește toate drepturile și este ținută de toate obligațiile ce decurg din contractul de închiriere, întocmai cum acestea au fost transferate de la autorul său, SC FORUM BUSINESS CENTER S.A.

* **Prin actul adițional nr.7/21.07.2003** la contractul de închiriere nr.3.951/1996, urmare a fuziunii prin absorbție a SC FORUM BUSINESS CONSTRUCTION SRL de către SC CARDINAL PROPERTIES SRL și că potrivit Proiectului de fuziune prin absorție SC FORUM BUSINESS CONSTRUCTION SRL a predat SC CARDINAL PROPERTIES SRL contractul de închiriere nr.3951/21.06.1996, predând odată cu acesta și toate drepturile și obligațiile asumate prin acest contract, începând cu data de 01.07.2003, art.1- „Părțile contractante" – al Contractului de închiriere nr.3951/21.06.1996 se modifică în sensul că, în calitate de chiriaș va figura SC CARDINAL PROPERTIES SRL, succesor în drepturi și obligații al SC FORUM BUSINESS CONSTRUCTION SRL (anexa III.1.5).

Începând cu data de 01.07.2003, SC CARDINAL PROPERTIES SRL dobândește toate drepturile și este ținută de toate obligațiile ce decurg din contractul de închiriere, întocmai cum acestea au fost transferate de la autorul său, SC FORUM BUSINESS CONSTRUCTION SRL.

* **Prin actul adițional nr.8/14.10.2004** la contractul de închiriere nr.3.951/1996 având în vedere faptul că între SC CARDINAL PROPERTIES SRL și SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL s-a încheiat Contractul de Cesiune nr.1 din data de 11 octombrie 2004, prin care SC CARDINAL PROPERTIES SRL, în baza Deciziei Asociatului unic a decis să cedeze către SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL, iar acesta a decis să preia, în baza Deciziei Asociatului unic, toate drepturile și obligațiile care reveneau lui SC CARDINAL PROPERTIES SRL în calitate de chiriaș pe care o deținea în Contractul de Închiriere nr.3951/21.06.1996, așa cum a fost acesta modificat prin acte adiționale, și că RA APPS a fost de acord cu prevederile și a aprobat încheierea și conținutul Contractului de Cesiune nr.1 din data de 11 octombrie 2004, încheiat între SC CARDINAL PROPERTIES SRL și SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL, s-a decis următoarele (anexa III.1.6):

-începând cu data de 14.10.2004 art.1- „Părțile contractante" – din Contractul de închiriere nr.3951/21.06.1996, așa cum a fost acesta modificat prin acte adiționale, se modifică în sensul că, în calitate de chiriaș va figura SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL;

-începând cu data de 14.10.2014, articolul 5- „Chiria"- din Contractul de închiriere nr.3.951/21.06.1996, așa cum a fost acesta modificat prin acte adiționale, va fi completat cu următoarea frază:

„În cazul în care Chiriașul întârzie cu mai mult de 30 (treizeci) de zile la plata chiriei datorate, Proprietarul îl va notifica cu privire la întârziere, în termen de maximum 5 (cinci) zile de la expirarea termenului de 30 (treizeci) de zile menționat mai sus. În cazul în care Chiriașul întârzie cu mai mult de 60 (șaizeci) de zile la plata chiriei datorate, Proprietarul este în drept să rezilieze unilateral prezentul Contract, fără notificare, somație, punere în întârziere sau intervenția instanței, chiriașul fiind obligat să evacueze imediat Spațiul Închiriat."

-începând cu data de 14.10.2014, articolul 6- „Garanția"- din Contractul de închiriere nr.3.951/21.06.1996, așa cum a fost acesta modificat prin acte adiționale, va fi modificat după cum urmează:

„În scopul garantării respectării obligațiilor sale, Chiriașul a achitat Proprietarului o garanție totală în valoare de 225.741 USD (douăsutedouăzecișicincimiișaptesutepatruzecișiunu dolari americani), echivalentul a 3 (trei) chirii lunare, din care suma de 150.000 USD

(unasutăcincizecimii dolari americani) a fost achitată la semnarea Contractului de Închiriere, iar suma de 75.741 USD (șaptezecișicincimiișaptesutepatruzeci și unu dolari americani) a fost achitată la data semnării prezentului Act Adițional).

*** Prin actul adițional nr.9 din 23.01.2006** la contractul de închiriere nr.3.951/1996 în baza adresei RA APPS nr.12020/05.12.2005, aprobată de Secretariatul General al Guvernului sub nr.20/77/M.A.V./2006, prin care se dispune prelungirea contractului de închiriere susmenționat și modificarea nivelului chiriei, au intervenit următoarele modificări (anexa III.1.7):

Art.4, „Durata" se modifică și va avea următorul conținut: *„Prezentul contract se prelungește pe o perioadă de 10 (zece) ani, începând cu data de 01.12.2006 și până la data de 30.11.2016. După expirarea acestei perioade, contractul se poate prelungii în baza aprobării R.A.-A.P.P.S., cu o nouă perioadă de 10 ani, în conformitate cu prevederile art.19 din contract, pe baza unei notificări a chiriașului adresată SAIFI cu minimum 6 luni înaintea expirării perioadei de valabilitate."*

Art.5 „Chiria" din contractul de închiriere nr.3951/21.06.1996, așa cum a fost acesta completat și modificat prin acte adiționale subsecvente, chiria lunară aferentă imobilului situat în București, str. Barbu Delavrancea, nr.6A, sector 1, ce urmează a fi achitată de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL către RA APPS - S.A.I.F.I. **începând cu data de 01.12.2006 va fi de 94.059 USD, sumă la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată.**

La cererea SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL, SAIFI va schimba moneda de plată a chiriei din USD (dolari americani), în EUR (moneda unică europeană), cu respectarea ratei de schimb anunțată de Banca Națională a României valabilă la data înregistrării cererii la sediul SAIFI.

În conformitate cu prevederile articolului 6 „Garanția" din contractul de închiriere 3951/21.06.1996, așa cum a fost acesta modificat prin acte adiționale, suma pe care chiriașul SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL o va plăti cu titlu de garanție către RA APPS - SAIFI este în sumă de 282.177 USD, reprezentând nivelul chiriei pe 3 luni, din care suma 225.741 USD a fost achitată, iar diferența de 56.436 USD urmează a fi achitată cel mai târziu până la data de 30.11.2006.

Pe perioada 01.12.2006-30.11.2016, Proprietarul este răspunzător de efectuarea tuturor reparațiilor necesare atât la exteriorul și în interiorul clădirii, ce cad în sarcina sa, cât și la instalații, pentru o exploatare normală a spațiului închiriat. Lucrările de reparații vor fi efectuate de către Proprietar cu forțe proprii, fie de către Chiriaș cu acordul Proprietarului, urmând ca plata/decontarea să se facă conform devizelor aprobate de către părți.

*** Prin actul adițional nr.10 din 07.06.2007** la contractul de închiriere nr.3.951/1996, în baza notificării nr.046/02.05.2007, înregistrată la S.A.I.F.I. sub nr.5507/02.05.2007 prin care SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL solicită schimbarea monedei de plată a chiriei, s-au făcut următoarele **modificări începând cu data de 01.05.2007** (anexa III.1.8):

Art.5. ***„Chiria lunară este de 69.125 EURO+tva".***

Art.6. *„Garanția de bună execuție este de 207.375 EURO".*

*** Prin actul adițional nr.11 din 10.11.2011** la contractul de închiriere nr.3.951/1996 s-a modificat art.4 „Durata", pentru folosința temporară de către locatar a spațiului situat în imobilul din str. Barbu Delavrancea nr.6A, sector 1, București, în sensul că se extinde perioada de valabilitate a contractului de locațiune până la data de 30.11.2021 (anexa III.1.9).

Actul adițional s-a întocmit în baza notei RA APPS nr.9049/26.09.2011, aprobată de Secretariatul General al Guvernului prin adresa nr.20/21925/D.N.A./24.10.2011, transmisă la regie cu nr.10392/26.10.2011 și înregistrată la SAIFI cu nr.25162/28.10.2011.

Prin cererea înregistrată la RA APPS sub nr.10.961 din 10.11.2011, SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL a adus ***„la cunoștință că datorită condițiilor actuale din piața***

imobiliară generată de criza economică, prețul/mp de închiriat a scăzut și de aceea solicităm o reducere a chiriei în baza următoarelor principii (anexa III.1.10)**:**

-prețul de închiriere pe mp pentru un spațiu nou de birouri care întrunește toate specificațiile tehnice pentru clasa A conform standardelor europene în zona centrală a Bucureștiului, se regăsește în intervalul 12-14 euro/mp conform companiilor multinaționale de consultanță prezente pe piața locală (Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis, Knight Frank, Colliers Internațional). Având în vedere că imobilul din str. Barbu Delavrancea nr.6A (cu adresa secundară în Șos. Kiseleff nr.11-13) nu întrunește toate specificațiile tehnice în conformitate cu standardele pentru clasa A și că are deja o vechime destul de mare, clădirea nu mai poate fi competitivă comparativ cu multitudinea de clădiri noi de birouri de clasa A situate în zona centrală și cu care imobilul în care suntem chiriași intră în competiție directă;

-spațiile aflate la mansarda clădirii nu beneficiază de suficientă lumină naturală, nu au o înălțime utilă adecvată desfășurării unei activități de birouri (sub 1,8 m) și nu beneficiază nici de acces la ascensor, fiind în consecință dificil de utilizat și de accesat;

-în clădire există spații care datorită poziției beneficiază de foarte puțină lumină naturală, creând un spațiu dificil de utilizat pe timp de zi, datorită necesității utilizării surselor de lumină artificială. De asemenea, forma generală a spațiului în comparație cu un spațiu modern de birouri este ineficientă, spațiul neputând fi compartimentat astfel încât să poată fi folosit pe deplin;

-în clădire există multe spații comune (scări, holuri) pentru care se plătește aceeași chirie ca pentru spațiile de birouri neavând însă același randament ca și spațiul de birouri efectiv;

-spațiile din subsolul clădirii sunt de fapt spații tehnice (fiind ocupate de tablouri electrice, boilere, infrastructura IT, etc, etc), nu beneficiază de nici un fel de lumină naturală, au o înălțime utilă redusă neputând fi utilizate ca spații de birouri, astfel încât să mărească suprafața utilă a imobilului;

-datorită progresului tehnologic din industria structurilor și a materialelor de construcții, clădirea a devenit ineficientă din punct de vedere al izolării termice și fonice față de alte clădiri de birouri din zona centrală a Bucureștiului, nejustificându-se un nivel al chiriei atât de ridicat.

Având în vedere toate cele de mai sus și faptul că imobilul în care suntem chiriași, este clasat pe piața imobiliară în clasa B, conform standardelor europene, vă rugăm pe această cale să micșorați nivelul chiriei astfel încât să corespundă cu prețul pieței imobiliare actuale, adaptată la criza economică cu care ne confruntăm și totodată să luați în considerare că evaluarea făcută de diversele agenții de pe piața imobiliară au dus la un preț de 8-9 euro/mp pentru spațiile din clasa B de birouri, iar pentru spațiile comune, mansarda un preț de 4-4,5 euro/mp."

Prin adresa înregistrată sub nr.10.961 din 15.11.2011, conducerea RA APPS a transmis către Sucursala Pentru Administrarea și Întreținerea Fondului Imobiliar, solicitarea SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL de reducere a nivelului chiriei pentru imobilul situat în București, str. Barbu Delavrancea, nr. 6A, urmând ca aceasta să transmită, ***cât mai urgent posibil, propunerile, susținute de o situație comparativă a veniturilor și cheltuielilor generate de administrarea și folosința spațiului în cauză*** (anexa III.1.11).

Sucursala Pentru Administrarea și Întreținerea Fondului Imobiliar prin adresa înregistrată sub nr.12.694 din 27.12.2011 a transmis că *,având în vedere cota de profit situată între 55-65% precum și tendința generală de scădere a chiriilor și evitarea acumulării de debite generate de imposibilitatea plății, propunem reducerea tarifului de închiriere aplicat pentru acest imobil cu un procent de până la 30%"* (anexa III.1.12).

Adresa a fost însoțită de următoarele situații:

-Situația veniturilor și a cheltuielilor pentru imobilul situat în str. Barbu Delavrancea nr.6A ocupat de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL pentru perioada 2007-11.2011 și preliminat 2011;

-Situația veniturilor și a cheltuielilor pentru imobilul situat în str. Barbu Delavrancea nr.6A ocupat de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL -Propunere tarife cu reducere 15%;

-Situația veniturilor și a cheltuielilor pentru imobilul situat în str. Barbu Delavrancea nr.6A ocupat de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL -Propunere tarife cu reducere 20%;

-Situația veniturilor și a cheltuielilor pentru imobilul situat în str. Barbu Delavrancea nr.6A ocupat de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL -Propunere tarife cu reducere 25%;

-Situația veniturilor și a cheltuielilor pentru imobilul situat în str. Barbu Delavrancea nr.6A ocupat de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL -Propunere tarife cu reducere 30%.

Sucursala Pentru Administrarea și Întreținerea Fondului Imobiliar prin adresa înregistrată sub nr.480 din 16.01.2012 a revenit la adresa nr.9.272 din 27.12.2011 prin care propunea reducerea tarifului de închiriere pentru SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL din imobilul situat în str. Barbu Delavrancea nr.6A și a înaintat sinteza unei evaluări efectuate de către SC TEHNIC ROM EXPERT CONSULTING SRL care stabilește un nivel minim de închiriere a spațiului, respectiv de 54.370 euro/lună (fără TVA), reprezentând o scădere cu 21,35% față de nivelul chiriei inițiale (anexa III.1.13).

La adresă s-a anexat și calculul privind cheltuielile pe care SAIFI le înregistrează cu acest imobil precum și cota de profit în cazul aplicării chiriei inițiale și în cazul aplicării noului tarif de închiriere.

Auditorilor publici externi le-au fost prezentate de către XXXX - Șef Birou Fond Imobiliar și XXXX - inspector specialitate în cadrul Biroului Fond Imobiliar din RA APPS, două exemplare ale *Notei privind solicitarea SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL de reducere a chiriei pentru imobilul situat în str.Barbu Delavrancea, nr.6A*, înregistrate sub nr.1160 din 06.09.2012 la Direcția Comercială, Biroul Fond Imobiliar.

Astfel, prin *„Nota privind solicitarea SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL de reducere a chiriei pentru imobilul situat în str.Barbu Delavrancea, nr.6A"* înregistrată la Direcția Comercială - Biroul Fond Imobiliar sub nr.1160 din 06.09.2012, s-a propus *„reducerea cu 21,35% a nivelului chiriei actuale (69.125 Euro/lună + TVA) pe care SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL o achită pentru folosința imobilului din str. Barbu Delavrancea nr.6A, chiria rezultată din aplicarea acestei diminuări fiind de 54.370 Euro/lună +TVA".*

Primul exemplar al *Notei* este aprobat prin semnătură de Directorul General al RA APPS, XXXX (anexa III.1.14). În *Notă* la mențiunea *„Propunem reducerea cu 21,35% a nivelului chiriei actuale (69.125 Euro/lună + TVA) pe care SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL o achită pentru folosința imobilului din str. Barbu Delavrancea nr.6A, chiria rezultată din aplicarea acestei diminuări fiind de 54.370 Euro/lună +TVA"* apare înscris *„DIRECTOR COMERCIAL XXXX"* dar *Nota* nu este semnată de aceasta.

Al doilea exemplar al *Notei* este deasemenea aprobat prin semnătură de Directorul General al RA APPS, XXXX (anexa III.1.15). În *Notă* la mențiunea *„Propunem reducerea cu 21,35% a nivelului chiriei actuale (69.125 Euro/lună + TVA) pe care SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL o achită pentru folosința imobilului din str. Barbu Delavrancea nr.6A, chiria rezultată din aplicarea acestei diminuări fiind de 54.370 Euro/lună +TVA"* apare înscris *„DIRECTOR COMERCIAL XXXX " „Șef Serviciu Comercial, Fond Imobiliar XXXXXXXX" „Șef Birou Fond Imobiliar XXXX " „Întocmit, XXXX 05.09.2012".*

Nota nu este semnată de Directorul Comercial XXXX XXXX, de Șeful Serviciului Comercial, Fond Imobiliar XXXXXXXX și nici de către XXXX, persoana care a întocmit-o fiind semnată doar de XXXXX - Șef Birou Fond Imobiliar.

Prin adresa înregistrată la RA APPS sub nr.480 din 07.09.2012 întocmită de XXXX în data de 06.09.2012 și semnată de XXXX - Director General, XXXX - Director Comercial, XXXX XXXX - Șef Birou Fond Imobiliar s-a transmis Sucursalei Pentru Administrarea și Întreținerea Fondului Imobiliar următoarele (anexa III.1.16):

„Conducerea regiei a aprobat reducerea cu 21,35% a nivelului chiriei actuale (69.125 Euro/lună + TVA) pe care SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL o achită pentru folosința imobilului sus menționat, chiria rezultată din aplicarea acestei diminuări fiind de 54.370 Euro/lună+TVA.

Reducerea chiriei se va aplica pe o perioadă de 1 an, începând cu data prezentei, urmând ca după această perioadă clauzele contractuale privind chiria să fie renegociată în funcție de evoluția pieții imobiliare."

Pe adresă este trecut și numele Șefului Serviciului Comercial, Fond Imobiliar, XXXX dar adresa nu este semnată și de acesta.

Ca urmare a aprobării reducerii chiriei a fost încheiat actul adițional nr.12 din 20.09.2012 (anexa III.1.17).

Prin actul adițional nr.12 din 20.09.2012 la contractul de închiriere nr.3.951/1996 s-a modificat printre altele și art.5 „Chiria" după cum urmează:

*„Chiria lunară aferentă spațiului este de **54.370 euro/lună, la care se adaugă TVA** și se achită în lei la cursul BNR lei/Euro din ziua efectuării plății.*

În cazul achitării chiriei după data scadenței se calculează penalități până la data plății, la valoarea chiriei din factură.

Suma facturată reprezintă chiria lunară, la cursul leu/Euro din data de 30 a lunii curente, pentru luna în curs. În cazul achitării chiriei după data scadenței se calculează penalități până la data plății, la valoarea chiriei din factură.....".

Din raportul de evaluare reiese că evaluarea a fost realizată în perioada 30.11.2011-05.12.2011, scopul evaluării constând în *„estimarea valorii chiriei de piață posibil obtenabilă pentru proprietatea imobiliară, cu destinația de spațiu administrativ,* ***pentru informarea beneficiarului lucrării, în vederea închirierii acesteia***" (anexa III.1.18).

În Raportul de evaluare la CAP.1 INTRODUCERE, punctul 1.8. CLAUZE SPECIALE: publicare, confidențialitate, responsabilități se precizează că *„potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță"*.

Deasemenea se mai precizează că *„În conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat."*

XXXX a întocmit *„Nota privind solicitarea SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL de reducere a chiriei pentru imobilul situat în str.Barbu Delavrancea, nr.6A"* în baza raportului de evaluare la un interval de timp mare de la întocmirea raportului de evaluare (9 luni). Așa cum se precizează și în raport, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat.

Pentru determinarea valorii de piață evaluatorul a aplicat *metoda abordării pe perechi de date-închiriere.*

Datele au fost obținute de pe site-urile unor agenții imobiliare și au constat în oferte de închirieri pentru birouri în vile din perioada noiembrie 2011- începutul lunii decembrie 2011.

În opinia evaluatorului chiria posibil obtenabilă pentru proprietatea imobiliară cu destinația de spațiu administrativ este de 7,8 Euro/mp/lună rezultând o chirie de 54.370 Euro/lună la care se adaugă TVA. Raportul a fost predat cu procesul verbal de predare – primire înregistrat sub nr.29078 din 09.12.2011 la RA APPS – SAIFI (anexa III.1.19).

După 3 luni de când Directorul General al RA APPS a aprobat reducerea chiriei, în data de 05.12.2012, s-a încheiat contractul de subînchiriere între SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL și SC PLATINUM ASIGURĂRI REASIGURĂRI S.A. (anexa III.1.20).

Suprafața subînchiriată a fost de 2.087,89 metri pătrați în corpul A2 (Parter- 1.037,34 metri pătrați, Etajul 1- 694,80 metri pătrați, Mansarda – 355,75 metri pătrați) și 15 locuri de parcare.

Durata contractului de subînchiriere este de 5 ani iar chiria lunară este de **26.087 Euro la care se adaugă TVA rezultând o chirie de 12,49 euro pe metru pătrat la care se adaugă TVA.**

* Urmare a contractului de subînchiriere din data de 05.12.2013, s-a încheiat **actul adițional nr.13 din 04.04.2013** la contractul de închiriere nr.3.951/1996 prin care s-au modificat următoarele (anexa III.1.21):

„Art.1. Obiectul prezentului contract îl constituie folosința temporară de către locatar și de către subchiriașul acestuia SC GOTHAER ASIGURĂRI REASIGURĂRI SA (fostă SC PLATINUM ASIGURĂRI REASIGURĂRI SA) a CORPULUI A2 situat în imobilul din str. Barbu Delavrancea nr.6A, sector 1, București, în suprafață totală de 2.162,71 mp, din care subchiriașul ocupă suprafața de ***2.087,89 mp*** *(conform adresei nr.8141/21.03.2013), în schimbul unei sume de bani numită chirie. Spațiul este închiriat numai pentru activități administrative.*

Art.2. SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL rămâne titulara contractului de locațiune pentru tot spațiul închiriat, drepturile și obligațiile contractuale rămânând în sarcina acesteia.

Art.3. Se modifică art.5 „Chiria" după cum urmează:

Chiria lunară aferentă spațiului subînchiriat în suprafață de 2.087,89 mp (corp A2) este în valoare de 17.099,68 euro, la care se adaugă TVA și se achită în lei la cursul BNR lei/EURO din ziua efectuării plății.

Pentru suprafața care nu este subînchiriată, chiria lunară este de 583,60 Euro, la care se adaugă TVA și se achită în lei la cursul BNR lei/EURO din ziua efectuării plății.

Chiria menționată la art.3 alin.1 și alin.2 se aplică până la data de 06.09.2013 conform adresei R.A.-A.P.P.S. nr.480/07.09.2012. După data de 06.09.2013 clauzele contractuale privind chiria urmează să fie renegociate în funcție de evoluția pieții imobiliare."

Prevederile actului adițional se aplică începând cu data de 25.02.2013 până la data de 24.02.2018.

Având în vedere cele de mai sus, reiese că SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL a închiriat de la R.A.-A.P.P.S. suprafața de 2.087,89 mp cu o chirie lunară de 17.099,68 euro, la care se adaugă TVA, (8,18 euro pe metru pătrat la care se adaugă TVA) și a subînchiriat-o la SC PLATINUM ASIGURĂRI REASIGURĂRI S.A. cu o chirie lunară de 26.087 Euro la care se adaugă TVA (12,49 euro pe metru pătrat la care se adaugă TVA).

În data de 01.03.2013, s-a încheiat contractul de subînchiriere între SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL și Societatea Civilă de Avocatură „Jinga și Asociații" (anexa III.1.22).

Suprafața subînchiriată a fost de 350,10 metri pătrați în corpul C- parter împreună cu 8 locuri de parcare.

Durata contractului de subînchiriere este de 5 ani, cu începere de la data de 01.04.2013, iar chiria lunară este de **13,75 Euro pe metru pătrat la care se adaugă TVA pentru spațiul de birouri și 60 Euro pe loc de parcare la care se adaugă TVA, rezultând o chirie lunară de 4.813,87 Euro la care se adaugă TVA pentru spațiul de birouri și 480 Euro la care se adaugă TVA pentru locurile de parcare.**

* Urmare a contractului de subînchiriere din data de 01.03.2013, s-a încheiat **actul adițional nr.14 din 28.06.2013** la contractul de închiriere nr.3.951/1996 prin care s-au modificat următoarele (anexa III.1.23):

„Art.1. Obiectul prezentului contract îl constituie folosința temporară de către locatar și de către subchiriașul acestuia „JINGA MARAVELA ȘI ASOCIAȚII" a CORPULUI C (parțial) în suprafață de 350,10 mp, suprafața totală a corpului C fiind de 1.168,88 mp, situat în imobilul din str.Barbu Delavrancea nr.6A, sector 1, București, în schimbul unei sume de bani numită chirie. Spațiul este închiriat numai pentru activități administrative....

Art.2. SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL rămâne titulara contractului de locațiune pentru tot spațiul închiriat, drepturile și obligațiile contractuale rămânând în sarcina acesteia.

Art.3. Se modifică art.5 „Chiria" după cum urmează:

Pentru spațiul subînchiriat în suprafață de ***350,10 mp (parțial corp C) chiria lunară aferentă acestuia este în valoare de 2.872,12 Euro (din care 2.867,32 Euro, chiria pentru spațiul în***

suprafață de 350,10 mp și 4,8 Euro, chiria pentru amplasarea plăcuței), la care se adaugă TVA, *și se achită în lei la cursul BNR lei/EURO din ziua efectuării plății.*

Chiria menționată la art.3 alin.1 și alin.2 se aplică până la data de 06.09.2013 conform adresei R.A.-A.P.P.S. nr.480/07.09.2012. După data de 06.09.2013 clauzele contractuale privind chiria urmează să fie renegociate în funcție de evoluția pieții imobiliare."

Prevederile actului adițional se aplică începând cu data de 03.06.2013 până la data de 06.09.2013.

Având în vedere cele de mai sus, reiese că SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL a închiriat de la RA APPS suprafața de 350,10 mp cu o chirie lunară de 2.872,12 euro, la care se adaugă TVA, (8,20 euro pe metru pătrat la care se adaugă TVA) și a subînchiriat-o la Societatea Civilă de Avocatură „Jinga și Asociații" cu o chirie lunară de 4.813,87 Euro la care se adaugă TVA (13,75 euro pe metru pătrat la care se adaugă TVA).

SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL încasează de la Societatea Civilă de Avocatură „Jinga și Asociații" și suma de 480 Euro la care se adaugă TVA pentru locurile de parcare.

Cu toate că SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL cunoștea nivelul chiriei de pe piața imobiliară pentru imobilul situat în București, str. Barbu Delavrancea, nr.6A, dovadă fiind cele două contracte de subînchiriere încheiate în data de 05.12.2012 și 01.03.2013 cu SC PLATINUM ASIGURĂRI REASIGURĂRI SA și cu Societatea Civilă de Avocatură „Jinga și Asociații", prin adresa înregistrată la RA APPS sub nr.5268 din 25.04.2013, SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL **a solicitat *„cu rea credință"* reducerea chiriei invocând din nou unele din motivele de la precedenta solicitare de reducere a chiriei,** și anume: *„în calculul de preț al tarifului de chirie, R.A.-A.P.P.S - S.A.I.F.I. a calculat același tarif și pentru subsol, spațiu ce reprezintă subsolul tehnic al clădirii, deci spațiu neutilizabil și practic în imposibilitate de folosire"* și *„criza economică existentă pe piața imobiliară"* (anexa III.1.24).

De asemenea prin adresa înregistrată la RA APPS sub nr.7861 din 01.07.2013, SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL, a solicitat preluarea de către SC KISELEFF PROPERTY SRL a contractului de închiriere nr.3951/21.06.1996 și toate actele adiționale aferente acestuia (1-14), garanția de bună execuție a contractului de închiriere nr.3951/21.06.1996 în valoare de 163.110 euro și stabilirea sediului social al SC KISELEFF PROPERTY SRL în imobilul din București, str. Barbu Delavrancea, nr. 6A (anexa III.1.25).

Cu toate că prin adresa înregistrată la RA APPS sub nr.480 din 07.09.2012 se preciza că ***reducerea chiriei se va aplica pe o perioadă de 1 an, începând cu data prezentei, urmând ca după această perioadă clauzele contractuale privind chiria să fie renegociată în funcție de evoluția pieții imobiliare***, în data de 01.07.2013, XXXXXX, inspector de specialitate în cadrul Biroului Fond Imobiliar a întocmit și semnat o ***Notă privind solicitarea SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL de reducere a chiriei pentru imobilul situat în str. Barbu Delavrancea nr.6A și de preluare a contractului de închiriere nr.3951/21.06.1996 și toate actele adiționale aferente acestuia de către SC KISELEFF PROPERTY SRL*** înregistrată sub nr.194 prin care s-a propus reducerea cu 15% a nivelului chiriei pentru folosința imobilului din București, str. Barbu Delavrancea, nr. 6A de la 54.370 Euro/lună+TVA **(chiria stabilită în data de 06.09.2012)** la 46.215 Euro/lună+TVA, reducerea chiriei urmând să se aplice pe o perioadă de cinci ani, urmând ca după această perioadă clauzele contractuale să fie renegociate, preluarea drepturilor și obligațiilor rezultate din contractul de închiriere 3951/21.06.1996 și toate actele adiționale aferente acestuia de către SC KISELEFF PROPERTY SRL, precum și din Convenția de eșalonare nr.3459/18.04.2013 și a garanției de bună execuție în valoare de 163.110 Euro, precum și aprobarea stabilirii sediului social pentru SC KISELEFF PROPERTY SRL în imobilul din București, str. Barbu Delavrancea, nr. 6A (anexa III.1.26).

Nota a mai fost semnată de: XXXXXXXXX - Director General, XXXX - Director Economic, XXXX - Director Direcția Juridică, XXXX - Director Comercial, XXXX - consilier juridic, XXXXXXXX - Șef Serviciu Comercial, Fond Imobiliar și XXXX XXXX - Șef Birou Fond Imobiliar.

Nota a fost aprobată în ședința Consiliului de Administrație din data de 02.07.2013. La aceea dată Consiliul de Administrație avea următoarea componență: XXXX.

În *Notă* se mai preciza că, *„conform datelor furnizate de S.A.I.F.I., nivelul cheltuielilor lunare ocazionate de amortizare, impozit clădire, impozit teren, reparații și cheltuieli indirecte pentru imobilul situat în str. Barbu Delavrancea nr.6A este în cuantum de 124.642,47 Ron (echivalentul a 27.954 Euro, calculat la un curs de schimb de 4,4588 lei =1 Euro).*

Conform aceloraşi date, rezultă că o diminuare cu 15% a chiriei actuale aferentă spațiului sus menționat, nivelul noii chirii lunare fiind de 46.215 Euro+TVA, va asigura încasarea unor sume acoperitoare atât pentru cheltuielile lunare aferente spațiului, cât și pentru asigurarea marjei de profit a S.A.I.F.I."

Datele de la SAIFI au fost furnizate de XXXX în data de 28.06.2013 printr-o *„Notă"* transmisă prin fax fără număr de înregistrare (anexa III.1.27).

În *„Notă"* au fost prezentate cheltuielile lunare pentru imobilul situat în București, str. Barbu Delavrancea nr. 6A, Sector 1, astfel:

-Impozit pe clădire:	30.408,52 lei
-Taxa pe teren	431,54 lei
-Amortizare	43.975,35 lei
-Reparații (40%)	29.926,16 lei
-Cheltuieli indirecte (19%)	19.900,90 lei
Total cheltuieli lunare	**124.642,47 lei**

Prin adresa înregistrată la RA APPS sub nr.5268 din 04.07.2013 i s-a comunicat SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL reducerea cu 15% a nivelului chiriei, preluarea drepturilor și obligațiilor rezultate din contractul de închiriere 3951/21.06.1996 și toate actele adiționale aferente acestuia de către SC KISELEFF PROPERTY SRL și aprobarea stabilirii sediului social pentru SC KISELEFF PROPERTY SRL în imobilul din București, str. Barbu Delavrancea, nr. 6A (anexa III.1.28).

După aprobarea *Notei* înregistrată sub nr.194 din 01.07.2013, în data de 11.07.2013, s-a încheiat între Regia Autonomă Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat, prin Sucursala pentru Administrarea și Întreținerea Fondului Imobiliar în calitate de locator și SC KISELEFF PROPERTY SRL în calitate de locatar/chiriaș contractul de locațiune nr.1326 (anexa III.1.29).

Obiectul contractului îl constituie închirierea de către locatar a imobilului situat în București, str. Barbu Delavrancea nr. 6A, Sector 1, conform planurilor cadastrale și livrarea utilităților de energie electrică, combustibil, energie termică, apă, canal, salubritate – în baza contractelor pe care locatorul le are încheiate cu furnizorii de utilități.

SC KISELEFF PROPERTY SRL a fost înființată în anul 2012 fiind înregistrată la Registrul Comerțului cu nr.J40/544/2012 și CUI RO29569951. Obiectul principal de activitate al societății îl constituie închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate.

Chiria lunară aferentă spațiului este de 46.215 Euro/lună, la care se adaugă TVA și se achită în lei la cursul BNR lei/EURO din ziua efectuării plății, valoarea chiriei fiind fixă pentru o perioadă de 5 ani, urmând ca după această perioadă clauzele contractuale să se renegocieze.

Contractul s-a încheiat pe o perioadă de 8 ani și 5 luni până la data de 30.11.2021, chiriașul având dreptul să prelungească durata contractului pentru o nouă perioadă de 10 ani.

Conform art. 9 din contract, subînchirierea și cesionarea nu sunt permise, nici în parte și nici în totalitate, fără aprobarea scrisă a Proprietarului, care nu va fi refuzată în mod nejustificat.

Prin actul adițional nr.1 din 25.07.2013 la contractul de locațiune nr.1326/11.07.2013 s-a modificat art.2 din CAPITOLUL III- PLATA CHIRIEI acesta urmând să aibă următorul conținut (anexa III.1.30):

„Chiria lunară aferentă spațiului este de 46.215 Euro/lună, la care se adaugă TVA și se achită în lei la cursul BNR lei/Euro din ziua efectuării plății. Valoarea chiriei va fi fixă pentru o perioadă de 5 ani, începând cu data intrării în vigoare a prezentului Contract, urmând ca după această perioadă clauzele contractuale privind chiria să fie renegociate".

La numai 24 de zile de când Consiliului de Administrație al RA APPS a aprobat cea de-a doua reducere a chiriei, SC KISELEFF PROPERTY SRL a subînchiriat în data de 26.07.2013 suprafața de 3.869,65 metri pătrați către BANCA DE EXPORT-IMPORT A ROMÂNIEI - EXIMBANK S.A pentru o perioadă de 5 ani încheind Contractul de Subînchiriere (anexa III.1.31).

Din contractul de subînchiriere reiese că suprafața subînchiriabilă pentru spații de birouri este de 3.869,65 metri pătrați cu o chirie lunară de 15,50 Euro în regim de scutire din perspectiva TVA, rezultând o chirie lunară de 59.979,57 Euro în regim de scutire din perspectiva TVA.

SC KISELEFF PROPERTY SRL a închiriat către BANCA DE EXPORT-IMPORT A ROMÂNIEI-EXIMBANK S.A. și un număr de 50 de locuri de parcare implicând 10 locuri de parcare cu intrare din Șos. Kiseleff și 40 de locuri de parcare cu intrare din str. Barbu Delavrancea cu o chirie de 100 Euro/loc parcare pe lună plus TVA, rezultând o chirie lunară de 5.000 Euro plus TVA.

Conform contractului de subînchiriere, SC KISELEFF PROPERTY SRL a facturat și încasat în avans chiria pentru spațiile de birouri și locurile de parcare pe o durată de 60 luni.

Urmare a Notei nr.194 din data de 01.07.2013 prin care s-a aprobat scăderea chiriei și preluarea drepturilor și obligațiilor SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL de către SC KISELEFF PROPERTY SRL **prin actul adițional nr.2 din 01.08.2013 la contractul de locațiune nr.1326/11.07.2013** (anexa III.1.32) se:

„-modifică Capitolul II- „obiectul contractului" urmare a subînchirierii de către „JINGA MARAVELA ȘI ASOCIAȚII" a CORPULUI C (parțial) în suprafață de 350,10 mp din suprafața totală a corpului C fiind de 1.168,88 mp, situat în imobilul din str. Barbu Delavrancea nr.6A, sector 1, București, conform notei R.A.-A.P.P.S. nr.2972/11.03.2013 și adresei nr.16035/05.06.2013, în schimbul unei sume de bani numită chirie. Spațiul este închiriat numai pentru activități administrative.

Amplasarea la intrarea în corpul C a unei plăcuțe cu dimensiunile 0,40x0,60 m purtând numele firmei „JINGA MARAVELA ȘI ASOCIAȚII" (conform adresei R.A.-A.P.P.S. nr.3802/26.03.2013).

SC KISELEFF PROPERTY SRL rămâne titulara contractului de locațiune pentru tot spațiul închiriat, drepturile și obligațiile contractuale rămânând în sarcina acesteia conform notei R.A.-A.P.P.S. nr.194/02.07.2013.

-se completează art.2-Capitolul III- „plata chiriei" după cum urmează:

Pentru spațiul subînchiriat în suprafață de 350,10 mp (parțial corp C) chiria lunară aferentă acestuia este în valoare de 2.442,02 EURO (din care 2.437,22 EURO chiria pentru spațiul în suprafață de 350,10 mp și 4,8 Euro, chiria pentru amplasarea plăcuței), la care se adaugă TVA, și se achită în lei la cursul BNR lei/EURO din ziua efectuării plății.

Termen

Art.II. Prevederile prezentului act adițional se aplică începând cu data de 02.07.2013 conform procesului verbal de predare-primire a spațiului, până la data de 01.07.2014. "

Tot ca urmare a Notei nr.194 din data de 01.07.2013 prin care s-a aprobat scăderea chiriei și preluarea drepturilor și obligațiilor SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL de către SC KISELEFF PROPERTY SRL **prin actul adițional nr.3 din 01.08.2013 la contractul de locațiune nr.1326/11.07.2013** (anexa III.1.33) se:

,,-modifică Capitolul II- ,,obiectul contractului" urmare a subînchirierii de către S.C. GOTHAER ASIGURĂRI REASIGURĂRI S.A. (fostă S.C. PLATINUM ASIGURĂRI REASIGURĂRI S.A.) a CORPULUI A2 situat în imobilul din str. Barbu Delavrancea nr.6A, sector 1, București,în suprafață totală de 2.162,71 mp, din care subchiriașul ocupă suprafața de 2.087,89 mp (conform adresei nr.8141/21.03.2013 și notei R.A.-A.P.P.S. nr.13009/27.12.2012), în schimbul unei sume de bani numită chirie. Spațiul este închiriat numai pentru activități administrative.

SC KISELEFF PROPERTY SRL rămâne titulara contractului de locațiune pentru tot spațiul închiriat, drepturile și obligațiile contractuale rămânând în sarcina acesteia conform notei R.A.-A.P.P.S. nr.194/02.07.2013.

-se completează art.2-Capitolul III- ,,plata chiriei" după cum urmează:

Pentru spațiul subînchiriat în suprafață de 2.087,89 mp (parțial corp A2) chiria lunară aferentă acestuia este în valoare de 14.534,86 Euro la care se adaugă TVA, și se achită în lei la cursul BNR lei/EURO din ziua efectuării plății.

Pentru suprafața care nu este subînchiriată, chiria lunară este de 496,10 Euro, la care se adaugă TVA, și se achită în lei la cursul BNR lei/EURO din ziua efectuării plății.

Termen

Art.II. Prevederile prezentului act adițional se aplică începând cu data de 02.07.2013 conform procesului verbal de predare-primire a spațiului, până la data de 24.02.2018. "

Prin actul adițional nr.4 din 03.10.2013 la contractul de locațiune nr.1326/11.07.2013 s-a modificat art.10 din CAPITOLUL VII –ÎMBUNĂTĂȚIRI astfel: *,,Locatarul/chiriașul are dreptul la despăgubiri reprezentând contravaloarea lucrărilor adăugate și autonome efectuate asupra bunului închiriat, dacă acestea au fost efectuate conform dispozițiilor legale în vigoare, cu acordul prealabil al locatorului/proprietar, acord care nu va fi refuzat în mod nejustificat"* (anexa III.1.34).

Prin actul adițional nr.5 din 31.10.2013 la contractul de locațiune nr.1326/11.07.2013 (anexa III.1.35) se:

,,-modifică Capitolul II- ,,obiectul contractului" urmare a subînchirierii de către ,,Banca de Export-Import a României-EXIMBANK SA" a CORPULUI A1, B1, B2a, B2b, C (etaj 1 și mansardă) în suprafață de 3.869,65 mp, situat în imobilul din str. Barbu Delavrancea nr.6A, sector 1, București, conform adresei R.A.-A.P.P.S. nr.22028/30.07.2013, în schimbul unei sume de bani numită chirie. Spațiul este închiriat numai pentru activități administrative și conexe acestora, cât și pentru stabilirea sediului social al ,,Banca de Export-Import a României-EXIMBANK SA" .

SC KISELEFF PROPERTY SRL rămâne titulara contractului de locațiune pentru tot spațiul închiriat, drepturile și obligațiile contractuale rămânând în sarcina acesteia.

-se completează art.2-Capitolul III- ,,plata chiriei" după cum urmează:

Pentru spațiul subînchiriat în suprafață de 3.869,65 mp (CORP A1, B1, B2a, B2b, C-etaj 1 și mansardă) chiria lunară aferentă acestuia este în valoare de 26.938,55 Euro, la care se adaugă TVA, și se achită în lei la cursul BNR lei/EURO din ziua efectuării plății.

Termen

Art.II. Prevederile prezentului act adițional se aplică începând cu data de 11.10.2013 conform procesului verbal de predare-primire a spațiului, până la data de 10.10.2018 ".

Prin actul adițional nr.6 din 22.11.2013 la contractul de locațiune nr.1326/11.07.2013 se completează art.2 - Capitolul III- „plata chiriei" după cum urmează (anexa III.1.36):

,,Pentru suprafața care nu este subînchiriată ,respectiv suprafața de 588,09 mp (diferența din corpurile CORP A1, B1, B2a, B2b, C-etaj 1 și mansarda) chiria lunară aferentă acestuia este în valoare de 3.899,10 EURO, la care se adaugă TVA, și se achită în lei la cursul BNR/EURO din ziua efectuării plății."

Termen

Art.II. Prevederile prezentului act adițional se aplică începând cu data de 11.10.2013".

Având în vedere cele de mai sus, reiese că SC KISELEFF PROPERTY SRL a închiriat de la RA APPS suprafața de 3.869,65 mp cu o chirie lunară de 26.938,55 euro, la care se adaugă TVA, (8,18 euro pe metru pătrat la care se adaugă TVA) și a subînchiriat-o la BANCA DE EXPORT-IMPORT A ROMÂNIEI-EXIMBANK S.A. cu o chirie lunară de 59.979,57 Euro în regim de scutire din perspectiva TVA (15,50 Euro/mp/lună în regim de scutire din perspectiva TVA).

SC KISELEFF PROPERTY SRL a închiriat către BANCA DE EXPORT-IMPORT A ROMÂNIEI-EXIMBANK S.A. și un număr de 50 de locuri de parcare implicând 10 locuri de parcare cu intrare din Șos. Kiseleff și 40 de locuri de parcare cu intrare din str. Barbu Delavrancea cu o chirie de 100 Euro/loc parcare pe lună plus TVA, rezultând o chirie lunară de 5.000 Euro plus TVA.

RA APPS a optat în anul 2007 pentru taxarea în privința TVA a operațiunilor de închiriere prin *Notificarea* înregistrată la Direcția Generală de Administrare a Marilor Contribuabili sub nr.147742/15.03.2007 (anexa III.1.37). Prin adresa înregistrată sub nr.1111.756 din 15.01.2014 la Direcția Generală de Administrare a Marilor Contribuabili, RA APPS a solicitat anularea notificării, astfel încât ca operațiunile de închiriere să fie scutite de TVA (anexa III.1.38).

Conform punctului 8 din Contractul de Închiriere nr.3951/21.06.1996 și art.9 din Contractul de Locațiune nr.1326 din 11.07.2013, *subînchirierea și cesionarea nu sunt permise nici în parte și nici în totalitate, fără aprobarea scrisă a Proprietarului, care nu va fi refuzată în mod nejustificat.*

RA APPS și-a dat acordul ca SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL și ulterior SC KISELEFF PROPERTY SRL să subînchirieze părți ale imobilului către SC GOTHAER ASIGURĂRI REASIGURĂRI SA (fostă SC PLATINUM ASIGURĂRI REASIGURĂRI S.A.) către Societatea Civilă de Avocați „JINGA&ASOCIAȚII", și către BANCA DE EXPORT-IMPORT A ROMÂNIEI - EXIMBANK S.A., în următoarele condiții:

-beneficiarul regiei (titularul contractului încheiat cu RA APPS) să figureze în evidențele financiare, cu toate obligațiile contractuale achitate la zi;

-beneficiarul regiei (titularul contractului încheiat cu RA APPS) să rămână titularul contractului de locațiune pentru tot spațiul închiriat, drepturile și obligațiile contractuale rămânând în sarcina acestuia;

-contractul de subînchiriere să specifice suprafața ce urmează a fi ocupată de către subchiriaș;

-durata contractului de subînchiriere să se încadreze în limitele perioadei de valabilitate a contractului de locațiune, încheiat cu RA APPS – SAIFI;

-pentru spațiul cedat prin contractul de subînchiriere, beneficiarul regiei (titularul contractului cu RA APPS – SAIFI) va achita o chirie suplimentară la RA APPS – SAIFI, în cotă de 5% din chiria contractată cu regia, aferentă suprafeței cedate prin subînchiriere;

-după încheierea contractului de subînchiriere, beneficiarul regiei (titularul contractului încheiat cu RA APPS – SAIFI) are obligația de a pune la dispoziția Sucursalei pentru Administrarea și Întreținerea Fondului Imobiliar, o copie a acestuia.

Totodată RA APPS a fost de acord ca SC GOTHAER ASIGURĂRI REASIGURĂRI SA (fostă SC PLATINUM ASIGURĂRI REASIGURĂRI S.A.), Societatea Civilă de Avocați „JINGA&ASOCIAȚII", și BANCA DE EXPORT-IMPORT A ROMÂNIEI - EXIMBANK S.A. să-și stabilească sediul social la adresa din str. Barbu Delavrancea nr. 6A, sector 1, București.

RA APPS și-a dat acordul în ceea ce privește subînchirierile efectuate de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL și SC KISELEFF PROPERTY SRL prin transmiterea următoarelor adrese:

-adresa nr.13.009 din 27.12.2012 către SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL în ceea ce privește subînchirierea către SC PLATINUM ASIGURĂRI REASIGURĂRI S.A. (anexa III.1.39);

-adresa nr.2.972 din 11.03.2013 către SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL în ceea ce privește subînchirierea către Societatea Civilă de Avocați „JINGA&ASOCIAȚII" (anexa III.1.40);

-adresa nr.8797 din 11.03.2013 către SC KISELEFF PROPERTY SRL în ceea ce privește subînchirierea către BANCA DE EXPORT-IMPORT A ROMÂNIEI - EXIMBANK S.A. (anexa III.1.41).

Una din condițiile pe care trebuia să le îndeplinească SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL și SC KISELEFF PROPERTY SRL în privința subînchirierilor era aceea ca după încheierea contractului de subînchiriere, beneficiarul regiei (titularul contractului încheiat cu RA APPS – SAIFI) să pună la dispoziția Sucursalei pentru Administrarea și Întreținerea Fondului Imobiliar, o copie a acestuia.

Pentru a nu se cunoaște de către reprezentanții RA APPS și RA APPS - SAIFI cuantumul chiriei din contractele de subînchiriere, SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL și SC KISELEFF PROPERTY SRL au pus la dispoziția Sucursalei pentru Administrarea și Întreținerea Fondului Imobiliar copii ale contractelor de subînchiriere ***alterate*** prin ștergerea unor cuvinte și cifre care se refereau la cuantumul și plata chiriei, moneda în care se plătește aceasta, precizările privind facturarea și încasarea chiriei.

SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL și SC KISELEFF PROPERTY SRL au pus la dispoziția Sucursalei pentru Administrarea și Întreținerea Fondului Imobiliar aceste copii ale contractelor de subînchiriere ***alterate*** însoțite de următoarele adrese:

-adresa înregistrată sub nr.5.680 din 25.02.2013 pentru Contractul de subînchiriere încheiat între SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL și SC PLATINUM ASIGURĂRI REASIGURĂRI S.A. (anexa III.1.42);

-adresa înregistrată sub nr.15.312 din 29.05.2013 pentru Contractul de subînchiriere încheiat între SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL și Societatea Civilă de Avocați „JINGA&ASOCIAȚII" (anexa III.1.43);

-adresa înregistrată sub nr.31.811 din 29.10.2013 pentru Contractul de subînchiriere încheiat între SC KISELEFF PROPERTY SRL și BANCA DE EXPORT-IMPORT A ROMÂNIEI-EXIMBANK S.A. (anexa III.1.44).

Contractele de subînchiriere depuse de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL și SC KISELEFF PROPERTY SRL prin adresele nr.5.680 din 25.02.2013, nr.15.312 din 29.05.2013 și nr.31.811 din 29.10.2013 sunt anexate la prezentul Raportul de control (anexa III.1.45, anexa III.1.46 și anexa III.1.47).

Prin adresa înregistrată sub nr.9.873 din 28.11.2016, RA APPS - SAIFI în timpul și ca urmare a controlului Curții de Conturi a României ce se efectua la această Sucursală a solicitat SC KISELEFF PROPERTY SRL *„un exemplar al contractelor de subînchiriere certificate conform cu originalul și în care să fie precizată clar contravaloarea chiriei"* (anexa III.1.48).

În data de 12.12.2016 cu adresa înregistrată sub nr.39.597 la RA APPS - SAIFI, SC KISELEFF PROPERTY SRL a pus la dispoziția Sucursalei pentru Administrarea și Întreținerea Fondului Imobiliar o copie din contractele de subînchiriere încheiate cu SC PLATINUM ASIGURĂRI REASIGURĂRI S.A., Societatea Civilă de Avocați „JINGA&ASOCIAȚII" și BANCA DE EXPORT-IMPORT A ROMÂNIEI-EXIMBANK S.A. (anexa III.1.49).

R.A.-A.P.P.S. nu are elaborată o procedură operațională în ceea ce privește modificarea chiriei în timpul derulării contractului înainte de termenul stabilit în contract și nici în ceea ce privește subînchirierile de către chiriașii R.A.-A.P.P.S și condițiile în care acestea se realizează.

În vederea clarificării împrejurărilor și a cauzelor care au condus la apariția deficienței auditorii publici externi au solicitat notă de relații persoanelor cu atribuții în domeniul în care s-a constatat deficiența și anume: XXXXXXXXX - Director General prin adresa înregistrată sub nr.392 din 11.01.2017 (anexa III.1.50), XXXX - membri în Consiliul de administrație al RA APPS prin adresa înregistrată sub nr.300 din 10.01.2017 (anexa III.1.51), XXXX – Director

Comercial prin adresa înregistrată sub nr.429 din 10.01.2017 (anexa III.1.52), XXXX – Director Direcția Juridică prin adresa înregistrată sub nr.416 din 11.01.2017 (anexa III.1.53), XXXX – consilier juridic prin adresa înregistrată sub nr.471 din 12.01.2017 (anexa III.1.54), XXXX - Șef Serviciu Comercial, Fond Imobiliar prin adresa înregistrată sub nr.419 din 11.01.2017 (anexa III.1.55), XXXX - Șef Birou Fond Imobiliar prin adresa înregistrată sub nr. 493 din 12.01.2017 (anexa III.1.56), XXXX –inspector specialitate în cadrul Biroului Fond Imobiliar prin adresa înregistrată sub nr.491 din 12.01.2017 (anexa III.1.57), XXXX – inspector specialitate în cadrul Biroului Fond Imobiliar prin adresa înregistrată sub nr.492 din 12.01.2017 (anexa III.1.58), XXXX înlocuitorul Șefului Serviciului Comercial, Fond Imobiliar prin adresa înregistrată sub nr.767 din 18.01.2017 (anexa III.1.59) și XXXX – secretară în cadrul Direcției Comerciale prin adresa înregistrată sub nr.820 din 18.01.2017 (anexa III.1.60).

XXXX (anexa III.1.61), XXXX (anexa III.1.62), XXXX (anexa III.1.63) și XXXX (anexa III.1.64) - membri în Consiliul de administrație al R.A.-A.P.P.S., au avut răspunsuri identice la întrebările din *Notele de relații.*

Aceștia au precizat următoarele: *„Fundamentarea juridică a tuturor documentelor prezentate spre aprobare Consiliului de Administrație al Regiei Autonome Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat este de resortul compartimentului de specialitate al regiei. În speța noastră, modificarea chiriei în timpul derulării contractului de închiriere are ca bază normativă Codul civil în vigoare la acel moment.*

Nota prin care s-a propus modificarea chiriei în timpul derulării contractului de închiriere a fost aprobată de Consiliul de Administrație cu respectarea legislației în vigoare.

La data de 02.07.2013, când a fost aprobată Nota nr.194 din 01.07.2013, nu știam faptul că fusese aprobată de directorul general al regiei o altă Notă prin care se redusese chiria în anul 2012. Nu aveam cunoștință nici despre existența unor contracte de subînchiriere, cu atât mai puțin despre nivelul chiriei din aceste contracte de subînchiriere.

Am aprobat Nota nr.194 din 01.07.2013 având în vedere concluziile unui raport de evaluare întocmit în acest scop de către un evaluator autorizat. Pe această bază, analiza realizată în cadrul ședinței de Consiliu din data de 02.07.2013 a relevat faptul că chiria ce se putea percepe, estimată de evaluator, acoperea cheltuielile regiei și asigura o cotă de profit foarte bună. Nu îmi amintesc dacă au existat situații de același fel în cursul anului 2013, în consecință nu pot preciza numărul sau data unor documente similare".

XXXX, membru în Consiliul de administrație al RA APPS, nu a răspuns la întrebările formulate în *Nota de relații.*

XXXXXXXXX – Director General al RA APPS în răspunsul la *Nota de relații* a precizat următoarele (anexa III.1.65): *„Codul civil prevede modificarea clauzelor contractului de închiriere cu acordul părților – Legea părților. De altfel și decizia nr.623/2016 a CCR care prin motivarea impreviziunii obligă părțile la renegocierea contractelor, care trebuie să fie una efectivă, raportată la noua realitate și să permită ulterior executarea contractului prin reechilibrarea prestațiilor. Conducerea RAAPPS era asigurată de către Consiliul de Administrație conform HG 60/2005 și în 2012 eram director general și dețineam calitatea de președinte al C.A. Mandatarea directorului gen. de către C.A. nu exclude posibilitatea ca acesta să prezinte Consiliului spre analiză și aprobare anumite operațiuni care țin de desfășurarea activității RAAPPS.*

Acesta a precizat că nu *își amintește* de ce *Nota* înregistrată sub nr.1.160 din 06.09.2012 nu poartă semnătura Directorului Comercial – XXXX și semnătura Șefului Serviciului Comercial, Fond Imobiliar – XXXX.

În ceea ce privește cunoașterea nivelului chiriei din contractele de subînchiriere, acesta a precizat că nu-l cunoștea, având în vedere formatul contractelor de subînchiriere comunicate de chiriaș și prevederilor clauzei de confidențialitate din cuprinsul acestora.

A mai precizat că în urma analizei documentelor furnizate de către SAIFI și a propunerilor acesteia, considerând justificată solicitarea SC MAGNUS de diminuare a cuantumului chiriei și de

preluare a contractului de închiriere cu modificările și completările ulterioare de către SC KISELEFF PROPERTY SRL a semnat nota.

Directorul General - XXXXXXXXX, la întrebarea: dacă în perioada 2012-2013 a aprobat sau a propus spre aprobare Consiliului de Administrație al RA APPS și alte *Note* prin care s-a modificat chiria în timpul derulării contractului de închiriere înainte de termenul stabilit în contract?, a răspuns că nu își amintește exact, *dar dacă lărgim perioada cu siguranță au fost (ex: ambasade...).*

Directorul Comercial – XXXX, în răspunsul la *Nota de relații* a precizat că, Codul Civil prevede modificarea clauzelor contractului de închiriere cu acordul părților și prevederile HG 60/2005, *Notele* prin care se propune modificarea chiriei în timpul derulării contractului de închiriere înainte de termenul stabilit în contract se întocmesc în 2 exemplare (anexa III.1.66).

Conducerea RAAPPS era asigurată de către Consiliul de Administrație cum prevede HG 60/2005, în anul 2012 directorul general avea și calitatea de președinte al C.A. Mandatarea directorului general de către C.A. nu exclude posibilitatea ca acesta să prezinte Consiliului spre analiză și aprobare CA anumite operațiuni care țin de desfășurarea activității.

La întrebările: V-au fost transmise în vederea semnării cele două exemplare ale *Notei „ privind solicitarea SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL de reducere a chiriei pentru imobilul situat în str.Barbu Delavrancea, nr.6A"* înregistrată la Direcția Comercială-Biroul Fond Imobiliar sub nr.1160 din 06.09.2012 ? Dacă da, cum explicați faptul că acestea nu sunt semnate și de dumneavoastră?, aceasta a răspuns că *Nu își amintește.*

Aceasta a mai precizat că cunoștea prevederile contractului de închiriere nr.3951/21.06.1996, modificat și completat prin acte adiționale, nu cunoștea cuantumul chiriei din contractele de subînchiriere iar din documentele transmise de către SAIFI la regie, a rezultat ca fiind îndreptățită solicitarea formulată de SC MAGNUS IMOBILIARE CONSULT SRL și că a propus spre aprobare și alte note privind modificarea chiriei prevăzute în contractele încheiate cu alți beneficiari respectiv misiuni diplomatice.

XXXX - Șef serviciu Comercial, Fond Imobiliar, în răspunsul la *Nota de relații* a precizat că, Regulamentul de organizare și funcționare a RA APPS, Procedurile operaționale interne cu privire la închirierea spațiilor administrate de RA APPS și Codul Civil prevede modificarea chiriei în timpul derulării contractului de închiriere înainte de termenul stabilit în contract (anexa III.1.67). Acesta a mai precizat că organul de conducere al RA APPS este Consiliul de Administrație care poate delega anumite atribuții conducerii executive, delegarea de atribuții nu exclude dreptul ca membrii Consiliului de Administrație în anumite situații să decidă în materia atribuțiilor delegate. A mai precizat că în perioada 21.08.2012 – 07.09.2012 s-a aflat în concediu legal de odihnă. În ceea ce privește *Nota* înregistrată sub nr.194 din 01.07.2013, la prezentarea notei spre semnare, a analizat documentele anexate, cunoștea prevederile contractului de închiriere nr.3951/21.06.1996 și a actelor adiționale încheiate la acesta. Nu cunoștea faptul că Directorul General a aprobat în luna septembrie 2012 nota privind reducerea chiriei, nici că s-a transmis adresa înregistrată sub nr.480/07.09.2012 Sucursalei pentru Administrarea și Întreținerea Fondului Imobiliar și nici nivelul chiriei din contractele de subînchiriere încheiate de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL. Urmare analizei documentelor transmise de SAIFI și de către SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL s-a considerat că *„această chestiune"* trebuie analizată și decisă în Consiliu de Administrație. La întrebarea dacă *în perioada 2012-2013 a propus spre aprobare Directorului General al RA APPS sau Consiliului de Administrație al RA APPS și alte Note prin care s-a modificat chiria în timpul derulării contractului de închiriere înainte de termenul stabilit în contract?*, a răspuns că este posibil la misiunile diplomatice.

XXXX, înlocuitorul Șefului Serviciului Comercial, Fond Imobiliar - XXXX, în perioada 21.08.2012 – 07.09.2012, în răspunsul prezentat a precizat că nu i-a fost transmisă *„Nota privind solicitarea SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL de reducere a chiriei pentru imobilul situat în str.Barbu Delavrancea, nr.6A"* înregistrată la Direcția Comercială-Biroul Fond Imobiliar sub nr.1160 din 06.09.2012 și nici de existența ei nu a știut, de asemenea nici adresa înregistrată sub

nr.480 din 07.09.2012 transmisă Sucursalei Pentru Administrarea și Întreținerea Fondului Imobiliar nu i-a fost transmisă în vederea semnării (anexa III.1.68).

XXXX, secretara care a ridicat de la Registratură în vederea repartizării adresa SAIFI înregistrată la RA APPS cu numărul 480/16.01.2012 în răspunsul dat, a precizat că această adresă a fost înregistrată la Direcția Comercială în data de 17.01.2012 și repartizată la Biroul Fond Imobiliar dl. XXXX - șef birou. La întrebarea: *După semnarea de către XXXX și de către XXXX ați transmis Directorului Comercial – XXXX și înlocuitorului Șefului Serviciului Comercial, Fond Imobiliar - XXXX, în vederea semnării „Nota privind solicitarea SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL de reducere a chiriei pentru imobilul situat în str.Barbu Delavrancea, nr.6A" înregistrată la Direcția Comercială-Biroul Fond Imobiliar sub nr.1160 din 06.09.2012 ?* aceasta a răspuns *„Nu îmi amintesc, menționez că nr.1160/6.9.12. nu figurează la mine în registru"* (anexa III.1.69).

În răspunsul la *Nota de relații,* XXXX, consilier juridic a precizat că, Codul civil prevede modificarea clauzelor contractului de închiriere cu acordul părților și prevederile HG 60/2005, *Conducerea RAAPPS era asigurată de către Consiliul de Administrație așa cum prevede HG 60/2005, iar în anul 2012 directorul general avea și calitatea de președinte al C.A. Mandatarea directorului general de către C.A. nu exclude posibilitatea ca acesta să prezinte consiliului spre analiză și aprobare anumite operațiuni care țin de desfășurarea activității RA APPS. Notele se întocmesc în două exemplare* (anexa III.1.70).

Aceasta cunoștea Contractul de închiriere nr.3951/21.06.1996 dar nu cunoștea actelor adiționale încheiate la acesta, faptul că Directorul General al RA APPS XXXX a aprobat în luna septembrie 2012 *„Nota privind solicitarea SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL de reducere a chiriei pentru imobilul situat în str.Barbu Delavrancea, nr.6A"* înregistrată la Direcția Comercială - Biroul Fond Imobiliar sub nr.1160 din 06.09.2012, faptul că s-a transmis adresa înregistrată sub nr.480 din 07.09.2012 Sucursalei Pentru Administrarea și Întreținerea Fondului Imobiliar și nici nivelul chiriei din contractul de subînchiriere încheiat între SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL și SC PLATINUM ASIGURĂRI REASIGURĂRI S.A., respectiv din contractul de subînchiriere încheiat cu Societatea Civilă de Avocatură „Jinga și Asociații".

Analizând documentele transmise de SAIFI, cu respectarea condițiilor prevăzute de Codul Civil cu privire la modificarea clauzelor contractuale în timpul derulării acestora, a considerat că *Nota* poate fi supusă C.A. al RA APPS în vederea analizei și luării unei hotărâri privind solicitarea menționată. A mai precizat că nu își aduce aminte dacă în perioada 2012-2013 a propus spre aprobare Directorului General al RA APPS sau Consiliului de Administrație al RA APPS și alte *Note* prin care s-a modificat chiria în timpul derulării contractului de închiriere înainte de termenul stabilit în contract.

XXXX - Șef birou fond imobiliar în răspunsurile la *Nota de relații* a precizat următoarele: Cu acordul părților, conform Noului Cod Civil, clauzele contractuale pot fi modificate, modificarea chiriei s-a făcut conform art.9, pct.2, din HCA 21/10.08.2007 modificat prin art.7, pct.1 din HCA 25/27.10.2009, notele de fundamentare pentru aprobarea tarifelor de închiriere se întocmesc în două exemplare (anexa III.1.71).

La întrebările: În condițiile în care s-au primit de la RA APPS - SAIFI în data de 16.01.2012 adresa înregistrată la RA APPS sub nr.480 și *Sinteza evaluării* imobilului situat în București, str. Barbu Delavrancea, nr.6A, sector1, cum explicați faptul că *„Nota privind solicitarea SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL de reducere a chiriei pentru imobilul situat în str.Barbu Delavrancea, nr.6A"* s-a întocmit și semnat după o mare perioadă de timp de la primirea acestora, în data de 06.09.2012?

Cunoșteați faptul că *„În conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat."?* Dacă da, de ce ați semnat *„Nota privind solicitarea SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL de reducere a chiriei pentru imobilul situat în str.Barbu Delavrancea, nr.6A"* înregistrată la Direcția Comercială - Biroul Fond Imobiliar sub nr.1160 din 06.09.2012? acesta a răspuns că *„adresa*

SAIFI înregistrată la RA-APPS cu numărul 480/16.01.2012 a ajuns în B.F.I. în data de 05.09.2012.

La întrebarea: Cum explicați faptul că Șeful Serviciului Comercial, Fond Imobiliar – XXXX XXXXși Directorul Comercial – XXXX nu au semnat *Nota* înregistrată sub nr.1.160 din 06.09.2012? ? acesta a răspuns: *„Nu cunosc! După elaborarea documentelor, de către B.F.I./S.F.I., acestea urmează „fluxul semnăturilor" și conform obligațiilor de serviciu nu intră în sarcina mea urmărirea acestora".*

Acesta a mai precizat că nu-și amintește dacă a citit contractul, dar cunoștea prevederile ultimelor acte adiționale și că nici la data prezentei nu cunoaște nivelul chiriilor din contractele încheiate între SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL și subchiriașii acestuia și că conform fișei postului are obligația de a răspunde solicitărilor în concordanță cu rezoluțiile și legislația în vigoare, promovarea *Notei* nr.194 din 01.07.2013 s-a făcut cu respectarea acestora după analizarea informațiilor furnizate de sucursală.

În ceea ce privește modificarea chiriei în anii 2012-2013, acesta a precizat că în cadrul B.F.I. s-au mai făcut reduceri de chirie în urma solicitărilor beneficiarilor „Ambasade, Misiuni Diplomatice".

XXXX, inspector specialitate în cadrul Biroului Fond Imobiliar în răspunsurile la *Nota de relații* a precizat următoarele: actul normativ care permite modificări ale clauzelor contractuale înainte de termenul stabilit în contract este Legea civilă ce reglementează condițiile încheierii contractelor de locațiune, precum și prevederile HG nr.60/2005 privind organizarea și funcționarea RA APPS și prin care se propune modificarea chiriei pe perioada derulării contractelor de închiriere aparținea conducerii RA APPS, notele se întocmesc în două exemplare, astfel: primul exemplar are menționat – Director Compartiment și aprobat – Director General; exemplarul al doilea are menționat – Director Compartiment/Șef Serviciu/ Șef Birou/Întocmit/ și aprobat – Director General (anexa III.1.72).

La întrebările: În condițiile în care ați primit de la RA APPS - SAIFI în data de 16.01.2012 adresa înregistrată la RA APPS sub nr.480 și *Sinteza evaluării* imobilului situat în București, str. Barbu Delavrancea, nr.6A, sector1, cum explicați faptul că ați întocmit și semnat *„Nota privind solicitarea SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL de reducere a chiriei pentru imobilul situat în str.Barbu Delavrancea, nr.6A"* după o mare perioadă de timp de la primirea acestora, în data de 06.09.2012?

Cunoșteați faptul că *„În conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat."?* Dacă da, de ce ați mai întocmit și semnat *„Nota privind solicitarea SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL de reducere a chiriei pentru imobilul situat în str.Barbu Delavrancea, nr.6A"* înregistrată la Direcția Comercială-Biroul Fond Imobiliar sub nr.1160 din 06.09.2012?, aceasta a răspuns că adresa înregistrată la RA APPS sub nr.480/16.01.2012 i-a fost dată în lucru de către Șeful de birou în data de 05.09.2012, dată la care a întocmit și a înaintat spre aprobare proiectul *„Notei privind solicitarea SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL de reducere a chiriei pentru imobilul situat în str.Barbu Delavrancea, nr.6A".*

XXXX menționează *„faptul că această notă nu poartă semnătura mea".*

Aceasta a mai precizat că *Nota* prin care s-a fundamentat reducerea chiriei a avut la bază documentele transmise de SAIFI și că în *Notă* a prezentat propunerea sucursalei ce are atribuții în stabilirea și modificarea tarifelor de închiriere, funcție de veniturile și cheltuielile fondului imobiliar pe care îl are în evidență și exploatare, fundamentate pe bază economică și documente justificative.

De asemenea a mai precizat că: *„La data de 06.09.2012 nu cunoșteam și nici în prezent nu cunosc faptul că <<în conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat>>...Menționez faptul că existența unui raport de evaluare nu este un element obligatoriu la stabilirea chiriei pentru această categorie de beneficiari.*

Situația veniturilor și cheltuielilor (înregistrate cu reparațiile, amortizare, impozit clădire, impozit teren, cheltuieli indirect) precum și obținerea unei marje de profit confortabile, constituie baza de fundamentare a analizei economice ce privește stabilirea procentului de diminuare a chiriei.

La data de 06.09.2012 cunoștea prevederile Contractului de închiriere nr.3951/21.06.1996 și a actelor adiționale încheiate la acesta. Nu cunoaște motivele pentru care *Nota* nr.1.160/06.09.2012 nu a fost semnată de către Șeful Serviciului și Directorul Comercial.

În perioada 2012-2013 a întocmit și propus spre aprobare și alte Note prin care s-a modificat chiria în cadrul unor contracte încheiate cu beneficiari misiuni diplomatice.

XXXX, inspector specialitate în cadrul Biroului Fond Imobiliar în răspunsurile la *Nota de relații* a precizat următoarele: Actul normativ care reglementează modificarea contractelor înainte de termen este Codul Civil, precum și legislația aplicabilă la nivel de RA APPS respectiv H.G. nr.60/2005, Regulamentul de organizare și funcționare precum și Procedurile operaționale specifice activității (anexa III.1.73). Competența în aprobarea notelor în care se propunea modificarea chiriei înainte de termenul stabilit o avea conducerea regiei. Notele se întocmeau în două exemplare, primul exemplar se semna de directorul general și de directorul comercial și la al doilea exemplar se adaugă și șeful de serviciu, șeful de birou și cine întocmește materialul.

Cunoaște contractul de închiriere nr.3951/21.06.1996 în măsura în care acest contract a fost încheiat de RA LOCATO preluat prin OUG nr.32/2002 de RA APPS, fiind gestionat de către SAIFI.

Aceasta nu a răspuns la întrebările: Cunoșteați faptul că Directorul General XXXXX a aprobat în luna septembrie 2012 *„Nota privind solicitarea SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL de reducere a chiriei pentru imobilul situat în str.Barbu Delavrancea, nr.6A"* înregistrată la Direcția Comercială-Biroul Fond Imobiliar sub nr.1160 din 06.09.2012 și faptul că s-a transmis adresa înregistrată sub nr.480 din 07.09.2012 Sucursalei Pentru Administrarea și Întreținerea Fondului Imobiliar?

Mai precizează că niciodată nu a cunoscut nivelul chiriei din contractele de subînchiriere având ca obiect spații din imobilul situat în str. Barbu Delavrancea nr.6A.

Urmare a repartizării, de către șeful de serviciu a adresei nr.5268/25.04.2013, a consultat dosarul din arhiva serviciului, respectiv raportul de evaluare existent la dosar întocmit de SC Tehnic Rom Expert Consulting SRL din data de 14.11.2012 (anexa III.1.74), care i-a furnizat datele necesare privind stabilirea chiriei posibil obtenabilă pentru imobilul situat în str.Barbu Delavrancea nr.6A și a solicitat de la SAIFI și situația cu cheltuielile ocazionate de amortizare, impozit clădire, impozit teren, reparații și cheltuieli indirecte, date importante în stabilirea posibilității de reducere a chiriei. În stabilirea procentului de 15% reducere a avut în vedere raportul de evaluare, faptul că reducerea de 15% ar asigura încasarea unor sume considerabile atât pentru cheltuielile aferente spațiului, cât și asigurarea unei marje de profit foarte bună (39,5%), subsolul imobilului ce reprezintă 20% din suprafața totală.

A propus ca reducerea chiriei să se aplice pe o perioadă de cinci ani, urmând ca după această perioadă clauzele contractului să se renegocieze datorită faptului că contractul expira la data de 30.11.2021 și a considerat oportun că o perioadă de cinci ani este rezonabilă pentru o renegociere funcție de evoluția pieței, precizând că și în contractul inițial, chiria a fost convenită tot pe perioade de cinci ani.

A întocmit *Nota* înregistrată sub nr.194 din 01.07.2013, deoarece conform fișei postului nivel post de execuție și a relațiilor de subordonare cu șefii ierarhici are obligația de a executa sarcinile din domeniul de activitate cerute de conducerea regiei și de șeful de serviciu.

În perioada 2012-2013 a întocmit și semnat și alte note prin care s-a modificat chiria, cu beneficiari misiuni diplomatice.

Auditorii publici externi în ceea ce privește raportul de evaluare la care se face referire mai sus au constatat următoarele:

Prin adresa înregistrată sub nr.25.348/26.09.2012 la RA APPS - SAIFI, SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL a solicitat *posibilitatea unei reevaluări în funcție de conjunctura economică actuală existentă pe piața imobiliară și starea în care se află imobilul* (anexa III.1.75).

RA APPS - SAIFI prin adresa înregistrată sub nr.8463 din 27.09.2012 a solicitat SC Tehnic Rom Expert Consulting SRL să întocmească raportul de evaluare care să stabilească tariful de închiriere pentru fiecare corp de clădire în parte a spațiului situat în str. Barbu Delavrancea nr.6A, sector 1, București. Raportul de evaluare a fost predat SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL în data de 14.11.2012 cu Procesul verbal de predare-primire înregistrat sub nr.169 (anexa III.1.76) fiind transmis și la RA APPS - SAIFI cu adresa înregistrată sub nr.30.935 din 14.11.2012 (anexa III.1.77).

RA APPS - SAIFI a transmis la RA APPS, raportul de evaluare cu adresa 10.172 din 19.11.2012 (anexa III.1.78).

Din raportul de evaluare reiese că evaluarea a fost realizată în perioada 22.10.2012-10.11.2012, scopul raportului de evaluare este *„estimarea valorii chiriei de piață pentru proprietatea imobiliară, cu destinația de spațiu administrativ,* ***pentru informarea beneficiarului lucrării, în vederea închirierii acesteia****".*

În Raportul de evaluare la CAP.1 INTRODUCERE, punctul 1.8. CLAUZE SPECIALE: publicare, confidențialitate, responsabilități se precizează că *„potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță".*

Deasemenea se mai precizează că *„În conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat."*

XXXX a întocmit *„Nota privind solicitarea SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL de reducere a chiriei pentru imobilul situat în str.Barbu Delavrancea, nr.6A și de preluare a contractului de închiriere nr.3951/21.06.1996 și toate actele adiționale aferente acestuia de către SC KISELEFF PROPERTY SRL"* având drept comparație și datele din raportul de evaluare la un interval mare de timp de la întocmirea raportului de evaluare .

Așa cum se precizează și în raport, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat.

Pentru determinarea valorii de piață a fost aplicată *metoda abordării prin piață –metoda comparației directe -închiriere.*

În opinia evaluatorului chiria posibil obtenabilă ce se poate obține pentru imobilele analizate cu destinația de spații administrative este:

Nr. Crt.	DENUMIRE	SUPRAFAȚA ÎNCHIRIATĂ	PREȚ CHIRIE (EURO)	NR. LOCURI PARCAR	PREȚ IRIE LOC PARCARE	PREȚ TOTAL CHIRIE (EURO)
1.	CORPUL C(S+P+E+M)	1.168,88	7.013	12	480	7.493
2.	CORPUL A2(S+P+E)	2.162,71	12.976	20	800	13.776
3.	CORPUL A1(S+P+E+M)	1.618,62	8.093	13	520	8.613
4.	CORPUL B1(S+P+M)	806,14	6.449	11	440	6.889
5.	CORPUL B2a (S+P+M)	543,39	3.260	4	160	3.420
6.	CORPUL B2b (P+M)	670,81	2.683	4	160	2.843
7.	**TOTAL**	**6.970,55**	**40.475**	**64**	**2.560**	**43.035**

XXXX – Director Direcția Juridică, nu a răspuns la întrebările formulate în *Nota de relații.*

Fișele postului salariaților XXXX sunt anexate la Raportul de control (anexa III.1.79).

În urma analizării explicațiilor date în *Notele de relații* de către persoanele cu atribuții în domeniul în care s-au constatat deficiențele rezultă următoarele:

-În ceea ce privește întocmirea *„Notei privind solicitarea SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL de reducere a chiriei pentru imobilul situat în str.Barbu Delavrancea, nr.6A"* înregistrată la Direcția Comercială - Biroul Fond Imobiliar sub nr.1160 din 06.09.2012 există opinii contrare între salariații Direcției Comerciale.

XXXX - Șef birou, în explicațiile date a precizat că *„adresa SAIFI înregistrată la RA-APPS cu numărul 480/16.01.2012 a ajuns în B.F.I. în data de 05.09.2012"*, acesta fiind motivul pentru care *Nota* s-a întocmit după o mare perioadă de timp de la primirea adresei și a raportului de evaluare. Cele afirmate sunt în contradicție cu cele prezentate de XXXX, secretara care a ridicat de la Registratură în vederea repartizării adresa SAIFI înregistrată la RA APPS cu numărul 480/16.01.2012 și care în răspunsul dat, a precizat că această adresă a fost înregistrată la Direcția Comercială în data de 17.01.2012 și repartizată la Biroul Fond Imobiliar dl. XXXX - șef birou.

Auditorilor publici externi le-a fost prezentată de către XXXX și XXXX adresa nr.480/16.01.2012. Exemplarul prezentat nu este exemplarul original înregistrat la Registratura RA APPS, ci o copie transmisă de Sucursala pentru Administrarea și Întreținerea Fondului Imobiliar către RA APPS prin *Fax* în data de 05.09.2012, la ora 09:02 de pe numărul 0214091233. Pe acest exemplar apare mențiunea *„Pt. Dom XXXX"*.

-În ceea ce privește semnarea *„Notei privind solicitarea SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL de reducere a chiriei pentru imobilul situat în str.Barbu Delavrancea, nr.6A"*, aceasta a fost întocmită de XXXX dar nu este semnată de către aceasta. Nota este semnată de XXXX - șef birou fond imobiliar, înlocuitorului Șefului Serviciului Fond Imobiliar XXXX, această *Notă* nu i-a fost transmisă în vederea semnării, iar Directorul Comercial XXXX nu-și amintește de ce nu a semnat această *Notă*. Nici Directorul General XXXXX nu-și amintește de ce *Nota* nu este semnată de Directorul Comercial -XXXX și de Șeful Serviciului Fond Imobiliar –XXXX.

-În ceea ce privește primul raport de evaluare XXXX a precizat *„La data de 06.09.2012 nu cunoșteam și nici în prezent nu cunosc faptul că <<în conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat>>...Menționez faptul că existența unui raport de evaluare nu este un element obligatoriu la stabilirea chiriei pentru această categorie de beneficiari"*.

-Membrii Consiliului de Administrație al RA APPS nu au fost informați de către directorul general despre reducerea chiriei aprobată în data de 05.09.2012 și aceștia au precizat că în data de 02.07.2013 nu știau faptul că fusese aprobată de directorul general al regiei o altă Notă prin care se redusese chiria în anul 2012, nu aveau cunoștință nici despre existența unor contracte de subînchiriere și nu cunoșteau nivelul chiriei din aceste contracte.

-Deasemenea nici Șeful Serviciului Comercial, Fond Imobiliar - XXXX și nici XXXX-consilier juridic care au semnat Nota nr.194/01.07.2013 nu știau faptul că fusese aprobată de directorul general al regiei o altă Notă prin care se redusese chiria în anul 2012, nu aveau cunoștință nici despre existența unor contracte de subînchiriere și nu cunoșteau nivelul chiriei din aceste contracte.

-Nicio persoană din cele care au propus și din cele care au aprobat reducerea chiriei datorată de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSTRUCT SRL nu cunoștea nivelul chiriei din contractele de subînchiriere care au fost recent încheiate de către aceasta.

Conform practicilor din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport. În situația prezentată, evaluările din cele două rapoarte de evaluare au fost făcute cu mult timp înainte de aprobarea celor două reduceri.

Nivelul chiriei unui imobil la un anumit moment dat este dat de contractele de pe piață recent tranzacționate pentru acel tip de imobil.

Chiar dacă se cunoștea faptul că SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL a încheiat contractele de subînchiriere recent, nici conducerea RA APPS, conducerea RA APPS - SAIFI și nici salariații acestora nu au solicitat copii ale contractele de subînchiriere *„nealterate"* din care să reiasă nivelul chiriei.

Cei care au propus prin Nota nr.194/01.07.2013 reducerea chiriei și cei care au aprobat-o, s-au limitat la a analiza dacă noul nivel al chiriei acoperă nivelul cheltuielilor lunare ocazionate de amortizare, impozit clădire, impozit teren, reparații și cheltuieli indirecte pentru imobilul situat în București, str. Barbu Delavrancea nr.6A și asigurarea marjei de profit a SAIFI.

Realitatea a demonstrat însă că nivelul chiriei pe piață pentru acest imobil este mai mult decât dublu decât cel stabilit de reprezentanții RA APPS.

Prin subînchirierea de către SC KISELEFF PROPERTY SRL a unor suprafețe din imobilul ce aparține domeniului privat al statului, situat în București, str. Barbu Delavrancea nr.6A, către BANCA DE EXPORT-IMPORT A ROMÂNIEI - EXIMBANK S.A., SC GOTHAER ASIGURĂRI REASIGURĂRI SA (fostă SC PLATINUM ASIGURĂRI REASIGURĂRI S.A.) și către Societatea Civilă de Avocați „JINGA&ASOCIAȚII", SC KISELEFF PROPERTY SRL încasează lunar suma de 96.360,44 Euro la care se adaugă TVA în funcție de operațiune și opțiune.

SC KISELEFF PROPERTY SRL acționând ca intermediar și fără a face nici o cheltuială realizează din subînchirieri un profit lunar de 48.054,61 Euro, mult mai mare decât profitul realizat de RA APPS din închirierea imobilului care la data de 01.07.2013 era de 18.261 Euro.

În condițiile în care RA APPS - SAIFI, în perioada 23.10.2013-07.03.2014 a achitat către SC KISELEFF PROPERTY SRL lucrări de reparații la imobilul situat în București, str. Barbu Delavrancea nr.6A în sumă de 2.592.228,10 lei și lucrări de natura investițiilor către diverși furnizori în sumă de 6.936.928,79 lei, profitul acesteia este și mai mic decât cel avut în vedere la data de 01.07.2013.

În concluzie, răspunsurile date de persoanele cu atribuții în domeniu, nu sunt de natură să modifice constatarea echipei de control.

b) Actul normativ încălcat:

1) art.5, alin. (1) din O.G. nr.119/1999 privind controlul intern/managerial și controlul financiar preventiv care prevede că:

„Persoanele care gestionează fonduri publice sau patrimoniul public au obligația să realizeze o bună gestiune financiară prin asigurarea legalității, regularității, economicității, eficacității și eficienței în utilizarea fondurilor publice și în administrarea patrimoniului public."

2) Prevederile contractului de închiriere nr.3951/21.06.1996 așa cum acesta a fost modificat prin actele adiționale în ceea ce privește chiria:

„ Chiria a fost convenită după cum urmează:

-pentru perioada 01.12.1996-17.08.1997 inclusiv chiria lunară este de 55.401 USD;

-pentru perioada 18.08.1997-30.11.2001 inclusiv chiria lunară este de 68.406 USD;

-pentru următorii 5 ani chiria lunară este de 75.247 USD;

-pentru următoarea perioadă de 10 ani chiria lunară este de 94.059 USD.

Sumele de mai sus nu includ TVA."

La cererea SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL, RA APPS - SAIFI a schimbat începând cu data de 01.05.2007 moneda de plată a chiriei din USD (dolari americani), în EUR (moneda unică europeană), cu respectarea ratei de schimb anunțată de Banca Națională a României valabilă la data înregistrării cererii la sediul RA APPS -SAIFI.

Art.5. *„Chiria lunară este de 69.125 EURO+tva".*

c) Valoarea estimativă a abaterii constatate: 1.125.111 Euro la care se adaugă TVA de 69.587 Euro pentru perioada în care RA APPS a optat pentru taxarea operațiunilor de închiriere.

d) Consecințele economico-financiare ale abaterii: Reducerea chiriei de la 69.125 Euro/lună+TVA la 46.215 Euro/lună+TVA a condus la scăderea veniturilor obținute de RA APPS din închirierea imobilului din București, str. Barbu Delavrancea, nr. 6A, în beneficiul SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL și SC KISELEFF PROPERTY SRL.

e) Persoanele cu atribuții în domeniul în care a fost constatată abaterea sunt persoanele care au propus și aprobat reducerea chiriei datorate de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL și ulterior SC KISELEFF PROPERTY SRL, respectiv:

- XXXX – Director General al RA APPS care a aprobat *„Nota privind solicitarea SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL de reducere a chiriei pentru imobilul situat în str.Barbu Delavrancea, nr.6A"* înregistrată la Direcția Comercială - Biroul Fond Imobiliar sub nr.1160 din 06.09.2012 prin care s-a redus chiria datorată de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL de la 69.125 Euro/lună + TVA la 54.370 Euro/lună + TVA și a propus prin Nota înregistrată sub nr.194 din 01.07.2013 reducerea cu 15% a chiriei datorate de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL pentru folosința imobilului din București, str. Barbu Delavrancea, nr. 6A de la 54.370 Euro/lună+TVA (chiria stabilită în data de 06.09.2012) la 46.215 Euro/lună+TVA și preluarea drepturilor și obligațiilor rezultate din contractul de închiriere 3951/21.06.1996 și toate actele adiționale aferente acestuia de către SC KISELEFF PROPERTY SRL;
- XXXX - membru în Consiliul de administrație al RA APPS, care a aprobat în ședința Consiliului de Administrație din data de 02.07.2013, *Nota* înregistrată sub nr.194 din 01.07.2013 prin care s-a redus cu 15% chiria datorată de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL pentru folosința imobilului din București, str. Barbu Delavrancea, nr. 6A, de la 54.370 Euro/lună+TVA (chiria stabilită în data de 06.09.2012) la 46.215 Euro/lună+TVA și preluarea drepturilor și obligațiilor rezultate din contractul de închiriere 3951/21.06.1996 și toate actele adiționale aferente acestuia de către SC KISELEFF PROPERTY SRL;
- XXXX - membru în Consiliul de administrație al RA APPS, care a aprobat în ședința Consiliului de Administrație din data de 02.07.2013, *Nota* înregistrată sub nr.194 din 01.07.2013 prin care s-a redus cu 15% chiria datorată de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL pentru folosința imobilului din București, str. Barbu Delavrancea, nr. 6A, de la 54.370 Euro/lună+TVA (chiria stabilită în data de 06.09.2012) la 46.215 Euro/lună+TVA și preluarea drepturilor și obligațiilor rezultate din contractul de închiriere 3951/21.06.1996 și toate actele adiționale aferente acestuia de către SC KISELEFF PROPERTY SRL;
- XXXX - membru în Consiliul de administrație al RA APPS, care a aprobat în ședința Consiliului de Administrație din data de 02.07.2013, *Nota* înregistrată sub nr.194 din 01.07.2013 prin care s-a redus cu 15% chiria datorată de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL pentru folosința imobilului din București, str. Barbu Delavrancea, nr. 6A, de la 54.370 Euro/lună+TVA (chiria stabilită în data de 06.09.2012) la 46.215 Euro/lună+TVA și preluarea drepturilor și obligațiilor rezultate din contractul de închiriere 3951/21.06.1996 și toate actele adiționale aferente acestuia de către SC KISELEFF PROPERTY SRL;
- XXXX - membru în Consiliul de administrație al RA APPS, care a aprobat în ședința Consiliului de Administrație din data de 02.07.2013, *Nota* înregistrată sub nr.194 din 01.07.2013 prin care s-a redus cu 15% chiria datorată de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL pentru folosința imobilului din București, str. Barbu Delavrancea, nr. 6A, de la 54.370 Euro/lună+TVA (chiria stabilită în data de 06.09.2012) la 46.215 Euro/lună+TVA și preluarea drepturilor și obligațiilor rezultate din contractul de închiriere 3951/21.06.1996 și toate actele adiționale aferente acestuia de către SC KISELEFF PROPERTY SRL;
- XXXX- membru în Consiliul de administrație al RA APPS, care a aprobat în ședința Consiliului de Administrație din data de 02.07.2013, *Nota* înregistrată sub nr.194 din 01.07.2013 prin care s-a redus cu 15% chiria datorată de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL pentru folosința imobilului din București, str. Barbu Delavrancea, nr. 6A, de la 54.370 Euro/lună+TVA (chiria stabilită în data de 06.09.2012) la 46.215 Euro/lună+TVA și preluarea drepturilor și obligațiilor rezultate din contractul de închiriere 3951/21.06.1996 și toate actele adiționale aferente acestuia de către SC KISELEFF PROPERTY SRL;
- XXXX – Director Comercial, care a propus prin Nota înregistrată sub nr.194 din 01.07.2013 reducerea cu 15% a chiriei datorate de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL pentru folosința imobilului din București, str. Barbu Delavrancea, nr. 6A de la 54.370

Euro/lună+TVA (chiria stabilită în data de 06.09.2012) la 46.215 Euro/lună+TVA și preluarea drepturilor și obligațiilor rezultate din contractul de închiriere 3951/21.06.1996 și toate actele adiționale aferente acestuia de către SC KISELEFF PROPERTY SRL;

- XXXX – Director Economic, care a propus prin Nota înregistrată sub nr.194 din 01.07.2013 reducerea cu 15% a chiriei datorate de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL pentru folosința imobilului din București, str. Barbu Delavrancea, nr. 6A de la 54.370 Euro/lună+TVA (chiria stabilită în data de 06.09.2012) la 46.215 Euro/lună+TVA și preluarea drepturilor și obligațiilor rezultate din contractul de închiriere 3951/21.06.1996 și toate actele adiționale aferente acestuia de către SC KISELEFF PROPERTY SRL;
- XXXX – Director Direcția Juridică, care a propus prin Nota înregistrată sub nr.194 din 01.07.2013 reducerea cu 15% a chiriei datorate de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL pentru folosința imobilului din București, str. Barbu Delavrancea, nr. 6A de la 54.370 Euro/lună+TVA (chiria stabilită în data de 06.09.2012) la 46.215 Euro/lună+TVA și preluarea drepturilor și obligațiilor rezultate din contractul de închiriere 3951/21.06.1996 și toate actele adiționale aferente acestuia de către SC KISELEFF PROPERTY SRL;
- XXXX – consilier juridic, care a propus prin Nota înregistrată sub nr.194 din 01.07.2013 reducerea cu 15% a chiriei datorate de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL pentru folosința imobilului din București, str. Barbu Delavrancea, nr. 6A de la 54.370 Euro/lună+TVA (chiria stabilită în data de 06.09.2012) la 46.215 Euro/lună+TVA și preluarea drepturilor și obligațiilor rezultate din contractul de închiriere 3951/21.06.1996 și toate actele adiționale aferente acestuia de către SC KISELEFF PROPERTY SRL;
- XXXX - Șef Serviciu Comercial, Fond Imobiliar, care a propus prin Nota înregistrată sub nr.194 din 01.07.2013 reducerea cu 15% a chiriei datorate de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL pentru folosința imobilului din București, str. Barbu Delavrancea, nr. 6A de la 54.370 Euro/lună+TVA (chiria stabilită în data de 06.09.2012) la 46.215 Euro/lună+TVA și preluarea drepturilor și obligațiilor rezultate din contractul de închiriere 3951/21.06.1996 și toate actele adiționale aferente acestuia de către SC KISELEFF PROPERTY SRL;
- XXXX - Șef Birou Fond Imobiliar care a propus prin *„Nota privind solicitarea SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL de reducere a chiriei pentru imobilul situat în str.Barbu Delavrancea, nr.6A"* înregistrată la Direcția Comercială-Biroul Fond Imobiliar sub nr.1160 din 06.09.2012 reducerea chiriei datorată de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL de la 69.125 Euro/lună + TVA la 54.370 Euro/lună + TVA și a propus prin Nota înregistrată sub nr.194 din 01.07.2013 reducerea cu 15% a chiriei datorate de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL pentru folosința imobilului din București, str. Barbu Delavrancea, nr. 6A de la 54.370 Euro/lună+TVA (chiria stabilită în data de 06.09.2012) la 46.215 Euro/lună+TVA și preluarea drepturilor și obligațiilor rezultate din contractul de închiriere 3951/21.06.1996 și toate actele adiționale aferente acestuia de către SC KISELEFF PROPERTY SRL;
- XXXX –salariat în cadrul Biroului Fond Imobiliar care a propus prin *„Nota privind solicitarea SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL de reducere a chiriei pentru imobilul situat în str.Barbu Delavrancea, nr.6A"* înregistrată la Direcția Comercială-Biroul Fond Imobiliar sub nr.1160 din 06.09.2012 reducerea chiriei datorată de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL de la 69.125 Euro/lună + TVA la 54.370 Euro/lună + TVA, nota nefiind semnată de aceasta;
- XXXX –salariat în cadrul Biroului Fond Imobiliar care a propus prin Nota înregistrată sub nr.194 din 01.07.2013 reducerea cu 15% a chiriei datorate de SC MAGNUS IMOBILIAR CONSULT SRL pentru folosința imobilului din București, str. Barbu Delavrancea, nr. 6A de la 54.370 Euro/lună+TVA (chiria stabilită în data de 06.09.2012) la 46.215 Euro/lună+TVA și preluarea drepturilor și obligațiilor rezultate din contractul de închiriere 3951/21.06.1996 și toate actele adiționale aferente acestuia de către SC KISELEFF PROPERTY SRL.

f) Măsurile luate de către entitatea verificată în timpul controlului:

Nu au fost luate măsuri.

g) Punctele de vedere ale conducerii entității verificate față de problemele rămase în divergență în urma procesului de conciliere: Punctul de vedere al conducerii entității, prezentat în cadrul ședinței de conciliere, în Nota de conciliere nr.1326/30.01.2017, este următorul:

*"**Nu suntem de acord cu constatarea, se vor depune obiecțiuni***

În proiectul de raport auditorii la obiectivul „Respectarea principiilor de economicitate, eficiență și eficacitate în utilizarea fondurilor publice și administrarea patrimoniului public și privat al statului „, constatarea nr. 1, lit. a), „Descrierea abaterii de la legalitate, regularitate, precum și nerespectarea principiilor de economicitate, eficiență și eficacitate în utilizarea fondurilor publice și în administrarea patrimoniului privat al statului", nu se menționează expres prevederile legale încălcate. De altfel, din descrierea constatărilor cu ocazia efectuării controlului deficiența constă în reaua credință a SC Magnus Imobiliar Consult SRL, și din alte împrejurări care nu au fost cunoscute și nici nu puteau fi cunoscute de către angajații RAAPPS, aceste date fiind puse la dipoziția organelor de control în timpul acestuia sau culese din alte rapoarte de control întocmite de Curtea de Conturi la alte entități. Aceste aspecte au fost constatate și consemnate în raport de către auditori, aceștia chiar reținând „contractele de subânchiriere au fost puse la dispoziția SAIFI în formă alterată prin ștergerea unor cuvinte și cifre care se refereau la cuantumul chiriei și plata...."

Diminuarea cuantumului chiriei prin modificarea clauzelor contractuale s-a realizat având la bază documente tehnice (raporturile de evaluare) întocmite în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare, iar singura obiecțiune a auditorilor este cea „în conformitate cu practicile din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat", fără a se specifica actul normativ care prevede intervalul de timp limitat. De alftel, rezultă în mod indubitabil, din succesiunea rapoartelor de evaluare întocmite și constituind baza modificării cuantumului chiriei în perioada derulării contractului, că în acea perioadă, 2011-2013, piața imobiliară era în scădere. În descrierea abaterii nu se specifică o altă valoare a chiriei pe piața imobiliară, alta decât cea menționată în contractele de subânchiriere la care s-au raportat pentru estimarea valorii abaterii. În consecință, pentru auditori, principiul „pacta sunt servanta" este valabil în relația SC Magnus Imobiliar Consult SRL și chiriașii lui, dar nu se aplică în relația SC Magnus Imobiliar Consult SRL cu RAAPPS. Totodată, sermnalăm faptul că nu există o reglementare legală care să menționeze că prețul de piață al chiriei unui imobil este dat de contractele care sunt încheiate pentru folosința acestuia.

Așa cum am menționat și în ședința de conciliere, reevaluarea chiriei pentru imobil a avut în vedere și faptul că din suprafața închiriată o mare parte din aceasta o constituie spațiile tehnice și cele comune, pentru care se percepe același tarif pe mp.

Subliniem faptul că deși au fost invocate argumente care arată doar reaua credință a SC Magnus Imobiliar Consult SRL, persoanele indicate cu atribuții în domeniul în care a fost constatată abaterea sunt persoanele care au propus și au aprobat reducerea chiriei datorate.

Din rezultatele economico-financiare obținute din derularea contractului pe toată perioada acestuia (1996 -prezent), constatate și de către auditori, rezultă neechivoc aplicabilitatea principiilor invocate ca reglementare încălcată".

Auditorii publici externi nu-și însușesc punctul de vedere al conducerii entității verificate deoarece aceștia nu au adus probe și argumente noi în susținerile acestora.

h) Recomandările auditorilor publici externi:

1. Conducerea RA APPS, va proceda, potrivit legii, la stabilirea întinderii prejudiciului și la dispunerea măsurilor pentru recuperarea acestuia.

2. Conducerea RA APPS va proceda, potrivit legii, la negocierea adaptării rezonabile și echitabile a contractului cu SC KISELEFF PROPERTY SRL pentru imobilul situat în București, str. Barbu Delavrancea nr.6A, având în vedere contractele acesteia de subînchiriere încheiate cu BANCA DE EXPORT-IMPORT A ROMÂNIEI - EXIMBANK S.A., SC GOTHAER ASIGURĂRI REASIGURĂRI SA (fostă SC PLATINUM ASIGURĂRI REASIGURĂRI S.A.) și Societatea Civilă de Avocați „JINGA&ASOCIAȚII", contracte ce dau nivelul chiriei pentru acest imobil.

V. CONCLUZIA GENERALĂ FORMULATĂ DE AUDITORII PUBLICI EXTERNI CU PRIVIRE LA CONFORMITATEA CU PREVEDERILE LEGALE ÎN CEEA CE PRIVEȘTE OBIECTIVUL GENERAL AL CONTROLULUI

Având în vedere abaterile de la legalitate și regularitate constatate și situațiile de nerespectare a principiilor de economicitate, eficiență și eficacitate în utilizarea fondurilor publice și în administrarea patrimoniului public și privat al statului ca urmare a verificărilor efectuate la nivelul RA APPS și a sucursalelor sale, echipa de audit concluzionează:

- modul de utilizare a fondurilor publice și administrarea patrimoniului public și privat al statului precum și modul de realizare a veniturilor și efectuare a cheltuielilor, nu respectă în toate cazurile condițiile de legalitate, regularitate, economicitate, eficiență și eficacitate.

În urma ședinței de conciliere care a avut loc la sediul RA APPS în data de **30.01.2017**, în scopul discutării aspectelor constatate și consemnate în **Proiectul Raportului de Control** înaintat cu adresa nr. 1385/31.01.2017, s-a întocmit **Nota de Conciliere** înregistrată sub nr. **1326/30.01.2017, din care rezultă faptul că au rămas puncte de vedere divergente.**

*
***

Prezentul Raport de control, care conține împreună cu anexele un număr de 1683 pagini, a fost întocmit în 3 exemplare și a fost înregistrat sub nr.1385 din 31.01.2017 la entitatea controlată și la nr.59 din data de 31.01.2017, în registrul unic de control.

Din acestea, un exemplar se lasă entității verificate, iar două exemplare se vor restitui echipei de control în termen de 5 zile calendaristice de la data înregistrării acestora la entitatea verificată sau de la data confirmării lor de primire.

Prin semnarea raportului de control se recunoaște restituirea tuturor actelor și documentelor puse la dispoziție auditorilor publici externi.

Împotriva prezentului raport de control pot fi formulate obiecții de către conducătorul entității în termen de 15 zile calendaristice de la data înregistrării actului la entitatea verificată sau de la data confirmării de primire a acestuia.

Auditori publici externi	**Conducerea RA APPS**
XXXXX	XXXX – Director General
XXXXX	XXXX – Contabil Șef