



PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare pentru terenul în suprafață de 284,31 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Tulcea, str. Balizei nr. 31, Parcela G, Lot 12 și constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros asupra acestui teren către CIOBANU PANAIT

Consiliul Local al Municipiului Tulcea, întrunit în ședința ordinară din data de 27 mai 2021, legal constituită;

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare pentru terenul în suprafață de 284,31 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Tulcea, str. Balizei nr. 31, Parcela G, Lot 12 și constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros asupra acestui teren către CIOBANU PANAIT, proiect din inițiativa Primarului;

Luând în discuție Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Tulcea înregistrat sub nr.18583/20.05.2021, Raportul întocmit de către Biroul Concesiuni, Închirieri Terenuri, Spații din cadrul Direcției Întreținere și Administrare Patrimoniu Tulcea, înregistrat sub nr. 7549/20.05.2021 și raportul de evaluare nr. 6695/26.04.2021 întocmit de expert evaluator "proprietăți imobiliare" Benea Cătălina, legitimat ANEVAR sub nr. 18345;

Reținând avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Tulcea;

Având în vedere prevederile:

- art. 693 - 701 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 22, alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările;

- art. 354 și art. 355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 87 alin. (5), art. 129 alin. (2) lit. c), art. 136 alin. (1), art. 139 alin. (1) și (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197 alin. (4) și art. 199 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 (1) Se aprobă valoarea de piață a terenului în sumă de 303,90 lei/mp, echivalentul a 61,7 euro/mp la cursul de schimb de 4,9255 lei/euro folosit de evaluator la data efectuării evaluării, stabilită pe baza raportului de evaluare al terenului în suprafață de 284,31 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Tulcea, str. Balizei nr. 31, Parcela G, Lot 12, identificat în Cartea funciară nr. 40195.

(2) Raportul de evaluare nr. 6695/26.04.2021 face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 (1) Se aprobă constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de 49 ani, cu posibilitatea prelungirii ulterioare, dar nu mai mult de 99 de ani sau decât durata existenței construcției, asupra terenului în suprafață de 284,31 mp, identificat în Cartea funciară nr. 40195 aparținând domeniului privat al municipiului Tulcea, str. Balizei nr. 31, Parcela G, Lot 12, către CIOBANU PANAIT în calitate de proprietar al construcției existente pe acest amplasament.

(2) Prețul ce va fi achitat pentru constituirea dreptului de suprafață se stabilește la suma de 1.763,30 lei/an, platită în tranșe trimestriale, suprafață ce va fi indexată anual cu indicii de inflație comunicat de către Institutul Național de Statistică.

(3) Superficiarul are obligația ca în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de suprafață, să depună cu titlu de garanție, suma 881,64 lei, reprezentând cuatumul a două suprafețe din obligația de plată datorată pentru primul an de activitate, care va fi folosită în scopul prelevării eventualelor datorii.

(4) Sumele depuse cu titlu de garanție rămân la dispoziția proprietarului, iar în cazul depășirii cu 30 de zile a termenului de plată a redevenței, penalitățile și suprafața vor fi încasate din garanția

constituită, cu înștiințarea prealabilă a superficiarului, acesta având obligația de a reconstitui garanția depusă în termen de 60 zile de la notificarea proprietarului.

(5) Toate cheltuielile ocazionate cu perfectarea actului în formă autentică vor fi suportate de către superficiar.

Art. 3 Se împuternicesc cu semnarea Contractului de suprafață Primarul Municipiului Tulcea, domnul Ilie Ștefan sau unul din cei doi Viceprimari, domnul Șinghi George ori domnul Simion Dragoș sau administratorul public al Municipiului Tulcea, domnul Bibu Nicolae-Florin.

Art. 4 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se împuternicește Biroul Concesiuni, Închirieri Terenuri, Spații din cadrul Direcției Întreținere și Administrare Tulcea.

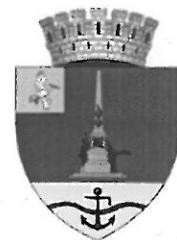
Art. 5 Secretarul general al Municipiului Tulcea va asigura comunicarea prezentei Hotărâri autorităților și persoanelor interesate pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor sale.

VIZAT
PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL,
Leventh IUSUF

INIȚIATOR,
Primarul Municipiului Tulcea
Ștefan ILIE



ROMÂNIA - JUDEȚUL TULCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TULCEA



Nr.inreg.18583/20.05.2021

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare pentru terenul în suprafață de 284,31 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Tulcea, str. Balizei nr. 31, Parcela G, Lot 12 și constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros asupra acestui teren către CIOBANU PANAIT

In intravilanul Municipiului Tulcea, Str. Balizei Nr. 31, Parcela G, Lot 12 este identificat terenul in suprafata de 284,31 mp, inclus in inventarul domeniului privat al acestuia care se impune a fi valorificat prin apartenenta la o relatie contractuala având în vedere și prevederile art. 355 din Ordonanta de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile și completarile ulterioare, potrivit cărora **"Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale se afla in circuitul civil si se supun regulilor prevazute de Legea nr. 287/2009, republicata, cu modificarile ulterioare, daca prin lege nu se prevede altfel."**

Precizam faptul ca pe acest teren a fost identificat un imobil cu functiunea de "Locuinta", edificarea acestuia executandu-se cu respectarea normelor urbanistice in vigoare aspect materializat prin inscrierea imobilului in Cartea Funciara nr. 40195, Numar Cadastral 40195.

În conformitate cu prevederile art. 693 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, **"Suprafata este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia suprafațiarul dobândește un drept de folosință"**.

Ciobanu Panait, constructorul de buna-credinta care a edificat acest imobil pe terenul in suprafata de 284,31 mp, identificat in intravilanul Municipiului Tulcea, Str. Balizei Nr. 31, Parcela G, Lot 12 a detinut pana la data de 19.03.2020 calitatea de concesionar in baza Contractului de concesiune nr. 1416/29.02.2008, contract ce a fost reziliat ca urmare a definitivarii litigiului inregistrat pe rolul instantei de judecata prin Decizia Civila nr. 42/19.03.2020 pronuntata de catre Tribunalul Tulcea in acest sens.

In vederea folosirii in continuare a terenului pe care este construit imobilul-proprietate cu destinatia de "Locuinta" se impune la aceasta data constituirea unui drept de suprafață asupra acestuia avand in vedere **"edificarea constructiei pe terenul altuia"**.

Constituirea suprafației cu titlu oneros se regaseste exemplificata in cadrul art. 697 alin. (1) din Codul civil unde se prevede faptul că **"În cazul în care suprafață s-a constituit cu titlu oneros, dacă**

părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficial, titularul dreptului de superficial datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței".

În urma achiziției directe a fost selectat ca expert evaluator "proprietati imobiliare" ,Benea Catalina, legitimata ANEVAR sub nr. 18345 care a finalizat evaluarea terenului în suprafața de 284,31 mp, identificat în intravilanul Municipiului Tulcea, Str Balizei Nr. 31, Parcela G, Lot 12 și a înaintat raportul de evaluare către Direcția Intretinere și Administrare Patrimoniu unde a fost înregistrat sub nr.6695/26.04.2021.

La stabilirea valorii, expertul a ținut seama de standardele naționale de evaluare ANEVAR-ED. 2020-SEV 100 Cadrul general, iar evaluarea a fost făcută în concordanță cu SEV101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 - Documente și conformare (IVS102), SEV 103 - Raportare (IVS 103), sev 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 - Abordări și metode de evaluare, SEV 230 - Drepturile asupra proprietății imobiliare (IVS 400), SEV 400 - Verificarea evaluării, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile respectându-se cerințele etice și profesionale.

Conform raportului de evaluare, terenul în suprafața de 284,31 mp, situat în Tulcea, Str.Balizei Nr. 31 are valoarea de piață de **61,7 euro/mp**, fără TVA, echivalentul a 303,90 lei la cursul de schimb de 4.9255 lei/euro folosit de evaluator la data efectuării evaluării.

Din raportul de evaluare, din analiza comparabilelor, reiese că a fost identificat și **un teren – Comparabilă C – cu un pret corectat final de 61,7 euro/mp – egal cu cel ales de evaluator în stabilirea valorii de piață finale.**

Astfel, considerăm oportună atribuirea dreptului de superficial, cu titlu oneros pentru terenul în suprafața de 284,31 mp, situat în Tulcea, Str. Balizei Nr. 31 către Ciobanu Panait, proprietarul imobilului edificat cu destinația de locuință.

Superficia atribuită pe o perioadă de 49 de ani, cu posibilitatea prelungirii ulterioare prin acordul părților și aprobarea acesteia de către Consiliul Local, dar nu mai mult de 99 ani sau decât durata de existentă a construcției conform prevederilor art. 694 din Codul Civil, i, va constitui în sarcina superficialului o obligație de plată în cuantum de 1.763,30lei/an stabilită conform următorului breviar de calcul:

$$303,90 \text{ lei/mp} \times 284,31 \text{ mp} : 49 \text{ ani} = 1.763,30 \text{ lei/an.}$$

Facem precizarea că superficiala va fi indexată anual cu rata de inflație comunicată de către Institutul Național de Statistică și ne rezervăm dreptul ca la un interval de 36 luni (3 ani) să solicităm veridicitatea valorii de piață a terenului prin elaborarea unui Raport de evaluare.

Plata superficialii va fi evidențiată prin factura fiscală emisă de proprietar, trimestrial; achitarea superficialii se va face în numerar la caseria Direcția Intretinere și Administrare Patrimoniu Tulcea cu

sediul in Str. Plugarilor nr. 2, Complex Plugari, respectiv la caseria Serviciului Taxe și Impozite, cu sediul în Str. I.L. Caragiale Nr. 2 sau în contul Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. RO60TREZ64121A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Tulcea, C.U.I. 4321429.

Pentru neplata in termen se calculeaza majorari de intarziere in procent de 0,07% pe zi, respectiv 2% pe luna din cuantumul obligatiei de plata neachitate, calculata pentru fiecare luna, respectiv, incepand cu ziua imediat urmatoare termenului de scadenta si pana la data stingerii sumei datorate. Factura Fiscala aferenta fiecarei obligatii de plata va fi comunicata proprietarului in momentul efectuării platii.

Superficiarul va depune în termen de 30 de zile de la data semnării contractului, cu titlu de garantie suma de 881,64 lei reprezentand contravaloarea a doua superficii, ce va fi depusa in contul nr. RO94TREZ6415006XXX000140, Trezoreria municipiului Tulcea, cod fiscal 14734651 sau cu numerar la casieria DIAP – str. Plugarilor, nr. 2, Complex Plugari si care va fi folosita pentru prelevarea eventualelor penalitati si sume datorate proprietarului, in perioada derularii Contractului de Superficie.

In situatia in care titularul va utiliza garantia, cu acceptul superficiarului, acesta din urma are obligatia de a constitui din nou valoarea acesteia in termen de 30 zile.

Beneficiarul superficiei va inscrie in cartea funciara, in numele proprietarului, terenul pe care urmeaza a-l folosi, inainte de semnarea contractului de superficie, conform art. 22, al. (2) din Legea nr.50/1991 republicata si modificata, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Fata de cele prezentate mai sus si in conformitate cu prevederile art. 87 alin. (5), art. 129 alin. (2) lit. c), art. 136 alin. (1), art. 139 alin. (1) si (3), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197 alin. (4), art. 199, art. 354 si art. 355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările si completările ulterioare, a fost elaborat proiectul de hotarare pe care va rog sa-l adoptati in forma si continutul redactat.

**INITIATOR,
Primarul Municipiului Tulcea,**

Ștefan ILIE

**DIRECTIA INTRETINERE SI ADMINISTRARE PATRIMONIU
BIROU CONCESIUNI INCHIRIERI TERENURI SPATII**

Nr.7549/20.05.2021

Aprob,

**p.Primarul Municipiului Tulcea
Nicolae – Florin BIBU
Administrator Public**

**Director Executiv
Alina ANTONESCU**

RAPORT

**privind aprobarea raportului de evaluare pentru terenul în suprafață de 284,31 mp,
aparținând domeniului privat al municipiului Tulcea, str. Balizei nr. 31, Parcela G, Lot 12
și constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros asupra acestui teren către
CIOBANU PANAIT**

In intravilanul Municipiului Tulcea, Str. Balizei Nr. 31, Parcela G, Lot 12 este identificat terenul in suprafata de 284,31 mp, inclus in inventarul domeniului privat al acestuia care se impune a fi valorificat prin apartenenta la o relatie contractuala având în vedere si prevederile art. 355 din Ordonanta de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, potrivit cărora **"Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale se afla in circuitul civil si se supun regulilor prevazute de Legea nr. 287/2009, republicata, cu modificarile ulterioare, daca prin lege nu se prevede altfel."**

Precizam faptul ca pe acest teren a fost identificat un imobil cu functiunea de "Locuinta", edificarea acestuia executandu-se cu respectarea normelor urbanistice in vigoare aspect materializat prin inscrierea imobilul in Cartea Funciara nr. 40195, Numar Cadastral 40195.

În conformitate cu prevederile art. 693 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, **"Suprafata este dreptul de a avea sau de a edifica o constructie pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluia teren, asupra căruia suprafațiarul dobândește un drept de folosință"**.

Ciobanu Panait, constructorul de buna-credinta care a edificat acest imobil pe terenul in suprafata de 284,31 mp, identificat in intravilanul Municipiului Tulcea, Str. Balizei Nr. 31, Parcela G, Lot 12 a detinut pana la data de 19.03.2020 calitatea de concesionar in baza Contractului de concesiune nr. 1416/29.02.2008, contract ce a fost reziliat ca urmare a definitivarii litigiului inregistrat pe rolul instantei de judecata prin Decizia Civila nr. 42/19.03.2020 pronuntata de catre Tribunalul Tulcea in acest sens.

In vederea folosirii in continuare a terenului pe care este construit imobilul-proprietate cu destinatia de "Locuinta" se impune la aceasta data constituirea unui drept de suprafață asupra acestuia avand in vedere **"edificarea constructiei pe terenul altuia"**.

**DIRECTIA INTRETINERE SI ADMINISTRARE PATRIMONIU
BIROU CONCESIUNI INCHIRIERI TERENURI SPATII**

Constituirea suprafeței cu titlu oneros se regăsește exemplificată în cadrul art. 697 alin. (1) din Codul civil unde se prevede faptul că **"În cazul în care suprafeța s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficiar, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței"**.

În urma achiziției directe a fost selectat ca expert evaluator "proprietăți imobiliare" ,Benea Catalina, legitimată ANEVAR sub nr. 18345 care a finalizat evaluarea terenului în suprafața de 284,31 mp, identificat în intravilanul Municipiului Tulcea, Str Balizei Nr. 31, Parcela G, Lot 12 și a înaintat raportul de evaluare către Direcția Intretinere și Administrare Patrimoniu unde a fost înregistrat sub nr.6695/26.04.2021.

La stabilirea valorii, expertul a ținut seama de standardele naționale de evaluare ANEVAR-ED. 2020-SEV 100 Cadrul general, iar evaluarea a fost făcută în concordanță cu SEV101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 - Documente și conformare (IVS102), SEV 103 - Raportare (IVS 103), sev 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 - Abordări și metode de evaluare, SEV 230 - Drepturile asupra proprietății imobiliare (IVS 400), SEV 400 - Verificarea evaluării, GEV 630 -Evaluarea bunurilor imobile respectându-se cerințele etice și profesionale.

Conform raportului de evaluare, terenul în suprafața de 284,31 mp, situat în Tulcea, Str.Balizei Nr. 31 are valoarea de piață de **61,7 euro/mp**, fără TVA, echivalentul a 303,90 lei la cursul de schimb de 4.9255 lei/euro folosit de evaluator la data efectuării evaluării.

Din raportul de evaluare, din analiza comparabilelor, reiese că a fost identificat și **un teren – Comparabila C – cu un pret corectat final de 61,7 euro/mp – egal cu cel ales de evaluator în stabilirea valorii de piață finale.**

Astfel, considerăm oportună atribuirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros pentru terenul în suprafața de 284,31 mp, situat în Tulcea, Str. Balizei Nr. 31 către Ciobanu Panait, proprietarul imobilului edificat cu destinația de locuință.

Suprafața atribuită pe o perioadă de 49 de ani, cu posibilitatea prelungirii ulterioare prin acordul părților și aprobarea acestuia de către Consiliul Local, dar nu mai mult de 99 ani sau decât durata existenței construcției conform prevederilor art. 694 din Codul Civil, va constitui în sarcina superficiarului o obligație de plată în cuantum de 1.763,30lei/an stabilită conform următorului breviar de calcul:

$$303,90 \text{ lei/mp} \times 284,31 \text{ mp} : 49 \text{ ani} = 1.763,30 \text{ lei/an.}$$

Facem precizarea că suprafața va fi indexată anual cu rata de inflație comunicată de către Institutul Național de Statistică și ne rezervăm dreptul ca la un interval de 36 luni (3 ani) să solicităm veridicitatea valorii de piață a terenului prin elaborarea unui Raport de evaluare.

Plata suprafeței va fi evidențiată prin factura fiscală emisă de proprietar, trimestrial; achitarea suprafeței se va face în numerar la caseria Direcția Intretinere și Administrare Patrimoniu Tulcea cu sediul în Str. Plugarilor nr. 2, Complex Plugari, respectiv la caseria Serviciului Taxe și Impozite, cu sediul în Str. I.L. Caragiale Nr. 2 sau în contul Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. RO60TREZ64121A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului

**DIRECTIA INTRETINERE SI ADMINISTRARE PATRIMONIU
BIROU CONCESIUNI INCHIRIERI TERENURI SPATII**

Tulcea, C.U.I. 4321429.

Pentru neplata in termen se calculeaza majorari de intarziere in procent de 0,07% pe zi, respectiv 2% pe luna din cuantumul obligatiei de plata neachitate, calculata pentru fiecare luna, respectiv, incepand cu ziua imediat urmatoare termenului de scadenta si pana la data stingerii sumei datorate. Factura Fiscala aferenta fiecarei obligatii de plata va fi comunicata proprietarului in momentul efectuarii platii.

Superficiarul va depune în termen de 30 de zile de la data semnarii contractului, cu titlu de garantie suma de 881,64lei reprezentand contravaloarea a doua superficii, ce va fi depusa in contul nr. RO94TREZ6415006XXX000140, Trezoreria municipiului Tulcea, cod fiscal 14734651 sau cu numerar la casieria DIAP – str. Plugarilor, nr. 2, Complex Plugari si care va fi folosita pentru prelevarea eventualelor penalitati si sume datorate proprietarului, in perioada derularii Contractului de Superficie.

In situatia in care titularul va utiliza garantia, cu acceptul superficiarului, acesta din urma are obligatia de a constitui din nou valoarea acesteia in termen de 30 zile.

Beneficiarul superficiei va inscrie in cartea funciara, in numele proprietarului, terenul pe care urmeaza a-l folosi, inainte de semnarea contractului de superficie, conform art. 22, al. (2) din Legea nr.50/1991 republicata si modificata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

Având în vedere cele prezentate, în baza dispozițiilor art. 87 alin. (5), art. 129 alin.(1), alin. (2) lit. c), art. 354 și art. 355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, se propune Consiliului Local al municipiului Tulcea, în temeiul art. 136 alin. (1), art. 139, alin. (1) și (3) lit.g), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197 alin. (4) și art. 198 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, propunem aprobarea **raportului de evaluare pentru terenul în suprafață de 284,31 mp, aparținând domeniului privat al municipiul Tulcea, str. Balizei nr. 31, Parcela G, Lot 12 și constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros asupra acestui teren către CIOBANU PANAIT.**

În temeiul textelor de lege precizate și a documentelor menționate anterior s-a elaborat proiectul de hotărâre alăturat pentru a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare.

p.Director,

Bogdan VASILESCU

Director Adjunct

Contabil Sef,

Codruta CONSTANTIN-GAIDANUT

Sef Birou Concesiuni, Inchirieri

Fabia-Bristena PURICE

Sef Birou Juridic,

Carmen-Ionela GEORGESCU

**DIRECTIA INTRETINERE SI ADMINISTRARE PATRIMONIU
BIROU CONCESIUNI INCHIRIERI TERENURI SPATII**