

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare pentru terenul în suprafață de 3399 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Tulcea, str. Orizontului nr. 202 și constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros asupra acestui teren către societatea KLINGON DINAMIC S.R.L.

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

Examinând documentația întocmită privind aprobarea raportului de evaluare pentru terenul în suprafață de 3399 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Tulcea, str. Orizontului nr. 202 și constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros asupra acestui teren către societatea KLINGON DINAMIC S.R.L., proiect din inițiativa consilierului local, George ȘINGHI;

Luând în discuție Referatul de aprobare al consilierului local, George ȘINGHI înregistrat sub nr.18768-21.05.2021, Raportul întocmit de către Biroul Concesiuni, Închirieri Terenuri, Spații din cadrul Direcției Întreținere și Administrare Patrimoniu Tulcea, înregistrat sub nr. 7628-21.05.2021 și raportul de evaluare nr. 7568/20.05.2021 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 272,43 lei/mp, echivalentul a 55,3 euro/mp la cursul de schimb de 4,9265 lei/euro folosit de evaluator la data efectuării evaluării, stabilită pe baza raportului de evaluare al terenului în suprafață de 3399 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Tulcea, str. Orizontului nr. 202.

(2) Raportul de evaluare nr. 7568/20.05.2021 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 mai mult decât durata existenței construcției, asupra terenului în suprafață de 3399 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Tulcea, str. Orizontului nr. 202 către societatea KLINGON DINAMIC S.R.L. în calitate de proprietar al construcțiilor existente pe acest amplasament.

(2) Prețul ce va fi achitat pentru constituirea dreptului de suprafață se stabilește la suma de 18.897,75 lei/an, platită în tranșe trimestriale, suprafață ce va fi indexată anual cu indicele 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 9.448,86 lei, reprezentând cuantumul 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 supraficiarului, 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 supraficiar.

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.

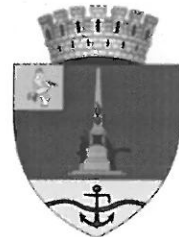
VIZAT
PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL,
Leventh IUSUF

INIȚIATOR,
CONSILIER LOCAL

George ȘINGHI



ROMÂNIA - JUDEȚUL TULCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TULCEA



Nr.inreg.18768/21.05.2021

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare pentru terenul în suprafață de 3391 mp, aparținând domeniului privat al municipiul Tulcea, str. Orizontului nr. 202 și constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros asupra acestui teren către societatea KLINGON DINAMIC S.R.L.

In intravilanul Municipiului Tulcea, str. Orizontului nr. 202 este identificat terenul in suprafata de 3399 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 administrative-teritoriale se afla in circuitul civil și se supun regulilor prevazute de Legea nr. 287/2009, republicata, cu modificarile ulterioare, daca prin lege nu se prevede altfel."**

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

Societatea KLINGON DINAMIC S.R.L., a achiziționat aceste imobile situate pe terenul in suprafata de 3399 mp, identificat in intravilanul Municipiului Tulcea, Str. Orizontului nr. 202 prin Contract de vanzare cumparare nr. 1795/27.05.2020 de la societatea METALCO S.R.L.

In vederea folosirii in continuare a terenului pe care este construit imobilul - proprietate 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 suprafația s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către suprafațiar, 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"**.

In urma achizitiei directe a fost selectat ca expert evaluator "proprietati imobiliare", Benea Catalina, legitimata ANEVAR sub nr. 18345 care a finalizat evaluarea terenului in suprafata de 3399 mp, identificat in intravilanul Municipiului Tulcea, Str. Orizontului nr. 202 si a inaintat raportul de evaluare catre Directia Intretinere si Administrare Patrimoniu unde a fost inregistrat sub nr.7568/20.05.2021.

La stabilirea valorii, expertul a tinut seama de standardele nationale de evaluare ANEVAR - ED. 2020-SEV 100 Cadrul general, iar evaluarea a fost facuta in concordanta cu SEV101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101), SEV 102 - Documente si conformare (IVS102), SEV 103 - Raportare (IVS 103), sev 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 - Abordari si metode de evaluare, SEV 230 - Drepturile asupra proprietatii imobiliare (IVS 400), SEV 400 - Verificarea evaluarii, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile respectandu-se cerintele etice si profesionale.

Conform raportului de evaluare, terenul in suprafata de 3399 mp, situat in Tulcea, Str. Orizontului nr. 202 are valoarea de piata de **55,3 euro/mp**, fara TVA, echivalentul a 272,43 lei la cursul de schimb de 4.9265 lei/euro folosit de evaluator la data efectuarii evaluarii.

Din raportul de evaluare, din analiza comparabilelor, reiese ca a fost identificat si **un teren – Comparabila A – cu un pret corectat final de 55,3 euro/mp – egal cu cel ales de evaluator in stabilirea valorii de piata finale.**

Astfel, consideram oportuna atribuirea dreptului de superficie, cu titlu oneros pentru terenul in suprafata de 3399 mp, situat in Tulcea, Str. Orizontului nr. 202 catre societatea KLINGON DINAMIC SRL, in calitate de proprietar al imobilelor existente.

Superficia atribuita pe o perioada de 49 de ani, cu posibilitatea prelungirii ulterioare prin acordul partilor si aprobarea acesteia de catre Consiliul Local, dar nu mai mult de 99 ani sau mai mult decat durata existentei constructiei conform prevederilor art. 694 din Codul Civil, va constitui in sarcina superficialarului o obligatie de plata in cuantum de 18.897,75 lei/an stabilita conform urmatorului breviar de calcul:

$$272,43 \text{ lei/mp} \times 3399 \text{ mp} : 49 \text{ ani} = 18.897,75 \text{ lei/an.}$$

Facem precizarea ca superficia va fi indexata anual cu rata de inflatie comunicata de catre Institutul National de Statistica si ne rezervam dreptul ca la un interval de 36 luni (3 ani) sa solicitam veridicitatea valorii de piata a terenului prin elaborarea unui Raport de evaluare.

Plata superficiei va fi evidentiata prin factura fiscala emisa de proprietar, trimestrial; achitarea superficiei se va face in numerar la caseria Directia Intretinere si Administrare Patrimoniu Tulcea cu sediul in Str. Plugarilor nr. 2, Complex Plugari, respectiv la caseria Serviciului Taxe si Impozite, cu sediul in Str. I.L. Caragiale Nr. 2 sau in 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 quantumul 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 9.448,86 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 executarii lucrarilor de constructii.

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.

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,
Consilier Local,**

George ȘINGHI

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

Nr.7628/21.05.2021

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 3391 mp,
aparținând domeniului privat al municipiul Tulcea, str. Orizontului nr. 202 și
constituirea dreptului de superficție, cu titlu oneros asupra acestui teren către societatea
KLINGON DINAMIC S.R.L.**

In intravilanul Municipiului Tulcea, Str. Orizontului nr. 202 este identificat terenul in suprafata de 3399 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 căroră **"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."**

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

Societatea KLINGON DINAMIC S.R.L., a achizionat aceste imobile situate pe terenul in suprafata de 3399 mp, identificat in intravilanul Municipiului Tulcea, Str. Orizontului nr. 202 prin Contract de vanzare cumparare nr.1795/27.05.2020 de la societatea METALCO S.R.L.

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

Constituirea superficției cu titlu oneros se regasese exemplificata in cadrul art. 697 alin. (1) din Codul civil unde se prevede faptul că **"În cazul în care superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficiar, titularul dreptului de superficție 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"**.

DIRECTIA INTRETINERE SI ADMINISTRARE PATRIMONIU
BIROU CONCESIUNI INCHIRIERI TERENURI SPATII

In urma achizitiei directe a fost selectat ca expert evaluator "proprietati imobiliare", Benea Catalina, legitimata ANEVAR sub nr. 18345 care a finalizat evaluarea terenului in suprafata de 3399 mp, identificat in intravilanul Municipiului Tulcea, Str. Orizontului nr. 202 si a inaintat raportul de evaluare catre Directia Intretinere si Administrare Patrimoniu unde a fost inregistrat sub nr. 7568/20.05.2021.

La stabilirea valorii, expertul a tinut seama de standardele nationale de evaluare ANEVAR - ED. 2020 - SEV 100 Cadrul general, iar evaluarea a fost facuta in concordanta cu SEV101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101), SEV 102 - Documente si conformare (IVS102), SEV 103 - Raportare (IVS 103), sev 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 - Abordari si metode de evaluare, SEV 230 - Drepturile asupra proprietatii imobiliare (IVS 400), SEV 400 - Verificarea evaluarii, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile respectandu-se cerintele etice si profesionale.

Conform raportului de evaluare, terenul in suprafata de 3399 mp, situat in Tulcea, Str. Orizontului nr. 202 are valoarea de piata de **55,3 euro/mp**, fara TVA, echivalentul a 272,43 lei la cursul de schimb de 4.9265 lei/euro folosit de evaluator la data efectuării evaluării.

Din raportul de evaluare, din analiza comparabilelor, reiese ca a fost identificat si **un teren – Comparabila A – cu un pret corectat final de 55,3 euro/mp – egal cu cel ales de evaluator in stabilirea valorii de piata finale.**

Astfel, consideram oportuna atribuirea dreptului de superficie, cu titlu oneros pentru terenul in suprafata de 3399 mp, situat in Tulcea, Str. Orizontului nr. 202 catre societatea KLINGON DINAMIC SRL, in calitate de proprietar al imobilelor existente.

Superficia atribuita pe o perioada de 49 de ani, cu posibilitatea prelungirii ulterioare prin acordul partilor si aprobarea acesteia de catre Consiliul Local, dar nu mai mult de 99 ani sau mai mult decât durata existenței construcției conform prevederilor art. 694 din Codul Civil, va constitui in sarcina superficiarului o obligatie de plata in quantum de 18.897,75 lei/an stabilita conform urmatorului breviar de calcul:

$$272,43 \text{ lei/mp} \times 3399 \text{ mp} : 49 \text{ ani} = 18.897,75 \text{ lei/an.}$$

Facem precizarea ca superficies va fi indexata anual cu rata de inflatie comunicata de catre Institutul National de Statistica si ne rezervam dreptul ca la un interval de 36 luni (3 ani) sa solicitam veridicitatea valorii de piata a terenului prin elaborarea unui Raport de evaluare.

Plata superficiei va fi evidentiata prin factura fiscala emisa de proprietar, trimestrial; achitarea superficiei se va face în numerar la caseria Directia Intretinere si 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 quantumul 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

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

comunicata proprietarului in momentul efectuării plății.

Superficiarul va depune în termen de 30 de zile de la data semnării contractului, cu titlu de garanție suma de 9.448,86 lei reprezentând contravaloarea a doua suprafeții, ce va fi depusă în contul nr. RO94TREZ6415006XXX000140, Trezoreria municipiului Tulcea, cod fiscal 14734651 sau cu numerar la casieria DIAP – str. Plugarilor, nr. 2, Complex Plugari și care va fi folosită pentru prelevarea eventualelor penalități și sume datorate proprietarului, în perioada derulării Contractului de Suprafață.

În situația în care titularul va utiliza garanția, cu acceptul superficiarului, acesta din urmă are obligația de a constitui din nou valoarea acesteia în termen de 30 zile.

Beneficiarul suprafeței va înregistra în cartea funciara, în numele proprietarului, terenul pe care urmează să-l folosească, înainte de semnarea contractului de suprafață, conform art. 22, al. (2) din Legea nr.50/1991 republicată și modificată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

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 3399 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Tulcea, Str.Orizontului nr.2020 și constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros asupra acestui teren către societatea KLINGON DINAMIC SRL.**

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