



PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare pentru terenul în suprafață de 2270 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Tulcea, str. Orizontului nr. 200 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 29.iulie 2021, legal constituită;

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare pentru terenul în suprafață de 2270 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Tulcea, str. Orizontului nr. 200 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.26707/20.07.2021, Raportul întocmit de către Biroul Concesiuni, Închirieri Terenuri, Spații din cadrul Direcției Întreținere și Administrare Patrimoniu Tulcea, înregistrat sub nr. Nr.10321./20.07.2021 și raportul de evaluare nr. 10252/19.07.2021 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 272,48 lei/mp, echivalentul a 55,3 euro/mp la cursul de schimb de 4,9274 lei/euro folosit de evaluator la data efectuării evaluării, stabilită pe baza raportului de evaluare al terenului în suprafață de 2270 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Tulcea, str. Orizontului nr. 200.

(2) Raportul de evaluare nr. 10252/19.07.2021 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 2270 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Tulcea, str. Orizontului nr. 200 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 12.623,05 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 3.155,76 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 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,
CONSILIER LOCAL

George ȘINGHI



România - Județul Tulcea
MUNICIPIUL TULCEA
DIRECȚIA ÎNTREȚINERE ȘI ADMINISTRARE
PATRIMONIUL TULCEA



Nr.10321/20.07.2021

Aprob,

p.Primarul Municipiului Tulcea
Nicolae – Florin BIBU
Administrator Public

RAPORT

privind aprobarea raportului de evaluare pentru terenul în suprafață de 2270 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Tulcea, str. Orizontului nr. 200 și constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros asupra acestui teren către societatea KLINGON DINAMIC S.R.L.

În intravilanul Municipiului Tulcea, Str. Orizontului nr. 200 este identificat terenul în suprafața de 2270 mp, inclus în inventarul domeniului privat al acestuia care se impune a fi valorificat prin apartenența la o relație contractuală având în vedere și prevederile art. 355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora **"Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se afla în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel."**

În conformitate cu prevederile art. 693 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, **"Suprafața 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"**.

Societatea KLINGON DINAMIC S.R.L., a achiziționat aceste imobile situate pe terenul în suprafața de 2270 mp, identificat în intravilanul Municipiului Tulcea, Str. Orizontului nr. 200 prin Procesul Verbal de adjudecare din data de 09.03.2020, respectiv Procesul Verbal încheiat la data de 20.02.2020, de la societatea PRO MODA S.R.L în calitate de vânzător, prin lichidator judiciar, Cabinet Individual de Insolvență Atanase Mariana.

În vederea folosirii în continuare a terenului pe care este construit imobilul-proprietate se impune la această dată constituirea unui drept de suprafață asupra acestuia având în vedere **"edificarea construcției pe terenul altuia"**.



România - Județul Tulcea
MUNICIPIUL TULCEA
DIRECȚIA ÎNTREȚINERE ȘI ADMINISTRARE
PATRIMONIUL TULCEA



Constituirea superficiei cu titlu oneros se regăsește exemplificată în cadrul art. 697 alin. (1) din Codul civil unde se prevede faptul că **"În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficial, 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 2270 mp, identificat în intravilanul Municipiului Tulcea, Str. Orizontului nr. 200 și a înaintat raportul de evaluare către Direcția Întreținere și Administrare Patrimoniu unde a fost înregistrat sub nr. 10253/19.07.2021.

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 2270 mp, situat în Tulcea, Str. Orizontului nr. 200 are valoarea de piață de **55,3 euro/mp**, fără TVA, echivalentul a 272,48 lei la cursul de schimb de 4.9274 lei/euro folosit de evaluator la data efectuării evaluării.

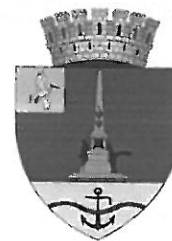
Din raportul de evaluare, din analiza comparabilelor, reiese că a fost identificat și **un teren – Comparabilă A – cu un pret corectat final de 55,3 euro/mp – egal cu cel ales de evaluator în stabilirea valorii de piață finale.**

Astfel, considerăm oportună atribuirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros pentru terenul în suprafața de 2270 mp, situat în Tulcea, Str. Orizontului nr. 200 către societatea KLINGON DINAMIC SRL, în calitate de proprietar al imobilelor existente.

Suprafața atribuită pe o perioadă de 49 de ani, cu posibilitatea prelungirii ulterioare prin acordul părților și aprobarea acestora de către 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 în sarcina superficialului o obligație de plată în cuantum de 12.623,05 lei/an stabilită conform următorului breviar de calcul:



România - Județul Tulcea
MUNICIPIUL TULCEA
DIRECȚIA ÎNTREȚINERE ȘI ADMINISTRARE
PATRIMONIUL TULCEA



272,48 lei/mp x 2270mp : 49 ani =12.623,05 lei/an.

Facem precizarea ca 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 casieria Direcției Întreținere și Administrare Patrimoniu Tulcea cu sediul în Str. Plugariilor nr. 2, Complex Plugari, respectiv la casieria 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 în termen se calculează majorări de întârziere în procent de 0,07% pe zi, respectiv 2% pe luna din cuantumul obligației de plată neachitate, calculată pentru fiecare luna, respectiv, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate. Factura Fiscală aferentă fiecărei obligații de plată va fi comunicată proprietarului în momentul efectuării plății.

Superficiarul va depune în termen de 30 de zile de la data semnării contractului, cu titlu de garanție suma de 3.155,76 lei reprezentând contravaloarea a două suprafețe, ce va fi depusă în contul nr. RO94TREZ6415006XXX000140, Trezoreria municipiului Tulcea, cod fiscal 14734651 sau cu numerar la casieria DIAP – str. Plugariilor, 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 înscrive 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**



România - Județul Tulcea
MUNICIPIUL TULCEA
DIRECȚIA ÎNTREȚINERE ȘI ADMINISTRARE
PATRIMONIUL TULCEA



2270 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Tulcea, Str.Orizontului nr.200 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.

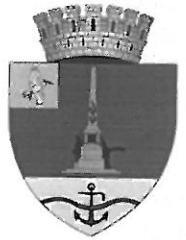
p.Director,
Bogdan VASILESCU

Sef Birou Concesiuni, Inchirieri Terenuri,
Fabia-Bristena PURICE

Director Adjunct



ROMÂNIA - JUDEȚUL TULCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TULCEA



Nr.inreg.26707/20.07.2021

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea raportului de evaluare pentru terenul în suprafață de 2270 mp, aparținând domeniului privat al municipiul Tulcea, str. Orizontului nr. 200 și constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros asupra acestui teren către societatea KLINGON DINAMIC S.R.L.

În intravilanul Municipiului Tulcea, Str. Orizontului nr. 200 este identificat terenul în suprafața de 2270 mp, inclus în inventarul domeniului privat al acestuia care se impune a fi valorificat prin apartenența la o relație contractuală având în vedere și prevederile art. 355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora **"Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se afla în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel."**

În conformitate cu prevederile art. 693 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, **"Suprafața 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"**.

Societatea KLINGON DINAMIC S.R.L., a achiziționat aceste imobile situate pe terenul în suprafața de 2270 mp, identificat în intravilanul Municipiului Tulcea, Str. Orizontului nr. 200 prin Procesul Verbal de adjudecare din data de 09.03.2020, respectiv Procesul Verbal încheiat la data de 20.02.2020, de la societatea PRO MODA S.R.L în calitate de vânzător, prin lichidator judiciar, Cabinet Individual de Insolvență Atanase Mariana.

În vederea folosirii în continuare a terenului pe care este construit imobilul-proprietate se impune la această dată constituirea unui drept de suprafață asupra acestuia având în vedere **"edificarea construcției pe terenul altuia"**.

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 suprafața 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"**.

În urma achiziției directe a fost selectat ca expert evaluator "proprietati imobiliare", Benea Catalina, legitimată ANEVAR sub nr. 18345 care a finalizat evaluarea terenului în suprafața de 2270 mp, identificat în intravilanul Municipiului Tulcea, Str. Orizontului nr. 200 și a înaintat raportul de evaluare către Direcția Intretinere și Administrare Patrimoniu unde a fost înregistrat sub nr. 10253/19.07.2021.

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 - 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 2270 mp, situat in Tulcea, Str. Orizontului nr. 200 are valoarea de piata de **55,3 euro/mp**, fara TVA, echivalentul a 272,48 lei la cursul de schimb de 4.9274 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 2270 mp, situat in Tulcea, Str. Orizontului nr. 200 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 superficialului o obligatie de plata in cuantum de 12.623,05 lei/an stabilita conform urmatorului breviar de calcul:

$$272,48 \text{ lei/mp} \times 2270 \text{ mp} : 49 \text{ ani} = 12.623,05 \text{ lei/an.}$$

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 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 în 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 plății.

Superficialul va depune în termen de 30 de zile de la data semnării contractului, cu titlu de garantie suma de 3.155,76 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 superficialului, 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 2270 mp, aparținând domeniului privat al municipiul Tulcea, Str.Orizontului nr.200 și constituirea dreptului de superficie, 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.

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