

PROIECT DE HOTARARE
privind aprobarea constituirii unui drept de superficie cu titlu oneros, fara
licitatie publica, asupra suprafetei de teren de 2276 mp, apartinand
domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, teren situat in Municipiul
Rm.Sarat, Cartier Bariera Focsani -parcela 3, lot 2, judetul Buzau pe care
este executata infrastructura unei cladiri aflata la stadiul de fundatie din
beton armat si stalpi metalici, catre domnul AVRAM STOICA

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinară în data de **31.07.2017**;

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Rm.Sarat;
- raportul comun al Compartimentului contencios administrativ și juridic și Direcția economică din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat;
- avizul comisiei de specialitate a Consiliului local;
- cererea domnului Avram Sandu, în calitate de adjudecator însoțită de actul de adjudecare întocmit de către lichidatorul REFALEX STAR SPRL numit în Dosarul nr.2325/114/2014, Secția a II-a Civilă de Contencios Administrativ și Fiscal privind procedura insolvenței debitorului S.C SPOT TRANSPORT S.R.L, având ca obiect bunul - imobil compus din construcție în curs de execuție, situat în Municipiul Rm.Sarat, Cartier Bariera Focsani, județul Buzău (construcție în curs de execuție amplasată pe terenul concesionat conform contractului de concesiune nr.30/31.10.2012, teren înscris în cartea funciara nr. 33551 a Municipiului Rm.Sarat, având numărul cadastral 33551);
- prevederile Planului Urbanistic General;
- prevederile HCL nr. _____ prin care se ia act de încetarea contractului de concesiune nr.30/31.10.2012, încheiat între Municipiul Rm.Sarat și S.C SPOT TRANSPORT S.R.L având ca obiect cedarea-preluarea în concesiune a terenului în suprafața de 2276 mp situat în Municipiul Rm.Sarat, Cartier Bariera Focsani, parcela nr.3, lot 2, județul Buzău, ca urmare a denunțării contractului în cadrul procedurii insolvenței;
- prevederile HCL nr.82/30.03.2017 privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Rm.Sarat la data de 28.02.2017, cu completările ulterioare;
- prevederile art.693, alin.1 din Noul Cod Civil potrivit cărora : « (1) Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficiarul dobândește un drept de folosință. (2) Dreptul de superficie se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile în materie de carte funciara rămân aplicabile..... » și următoarele din Noul Cod Civil;
- raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Sora Ioana înregistrat la sediul Primăriei Municipiului Rm.Sarat sub nr.16156/19.07.2017;
- referatul nr.16366/21.07.2017 privind considerentele modalității de calcul a pretului ce va fi achitat pentru acordarea dreptului de superficie;
- procesul-verbal de constatare la fața locului nr.16281/20.07.2017 întocmit de către Serviciul Urbanism din cadrul aparatului de specialitate al primarului

Municipiului Rm.Sarat ce atesta faptul ca pe terenul mentionat se identifica infrastructura unei cladiri aflata la stadiul de fundatie din beton armat si stalpi metalici;

- extras de carte funciara;

- prevederile HCL nr.183/31.05.2017 privind alegerea presedintelui de sedinta al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru sedintele din lunile iunie 2017-august 2017;

- prevederile art.36 alin.2 lit.c coroborat cu art.128 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicata, actualizata;

Luand in considerare dispozitiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnica legislativa la elaborarea actelor normative republicata, cu modificarile si completările ulterioare;

În temeiul art.39 alin.1, art.45 alin.3 si art.115 alin.1 lit.b din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicata, actualizata;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aproba constituirea unui drept de superficie cu titlu oneros, fara licitatie publica, asupra suprafetei de teren de 2276 mp, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, teren situat in Municipiul Rm.Sarat, Cartier Bariera Focsani -parcela 3, lot 2, judetul Buzau pe care este executata infrastructura unei cladiri aflata la stadiul de fundatie din beton armat si stalpi metalici, catre domnul AVRAM STOICA.

Art.2. Se aproba incheierea unui contract de constituire a unui drept de superficie asupra terenului in suprafata de 2276 mp, situat in Municipiul Rm.Sarat, Cartier Bariera Focsani -parcela 3, lot 2, judetul Buzau, cu domnul Avram Stoica, avand urmatoarele vecinatati:

- La Nord -numar cadastral
- La Sud - numar cadastral
- La Est - numar cadastral
- La Vest - cale acces.

Art.3. Dreptul de superficie prevazut la art.1, alin.1 se constituie pe o durata de 44 de ani, cu posibilitatea prelungirii duratei contractului cu acordul ambelor parti.

Art.4. (1) Pretul ce va fi achitat pentru acordarea dreptului de superficie va fi de 7.190 lei/an, pret egal cu redeventa anuala la momentul incheierii contractului de superficie (anul 2017), avand in vedere faptul ca pretul superficiei rezultat din analiza valorii de piata este mai mic decat cel aferent redeventei anuale din contractul de concesiune nr.30/31.10.2012.

(2) Plata superficiei se face anual, pana la data de 30 septembrie a anului in curs.

(3) Pretul superficiei se va actualiza la 1 ianuarie a fiecarui an cu rata inflatiei.

Art.6. Beneficiarul dreptului de superficie va avea obligatia de a respecta normele urbanistice prevazute de legislatia in vigoare.

Art.7. Se aproba proiectul contractului de constituire a dreptului de superficie, conform anexei nr.1, care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.8. Se imputerniceste primarul Municipiului Rm.Sarat sa reprezinte Municipiul Rm.Sarat la perfectarea si incheierea in forma autentica a contractului de constituire a dreptului de superficie.

Art.9. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm.Sarat prin Compartimentul contencios administrativ si juridic, Institutia Arhitectului Sef, Serviciul Urbanism, Compartimentul Administrare Patrimoniu si Serviciul Impozite si Taxe Locale din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat.

Art.10. Prezenta hotarare se aduce la cunostinta publica, respectiv se comunica Primarului municipiului Rm. Sarat, celor nominalizati cu ducerea la indeplinire si se comunica Institutiei Prefectului Judetului Buzau in vederea exercitarii controlului cu privire la legalitate.

Această hotărâre a fost adoptata de catre Consiliul Local al Municipiului Rm. Sarat in sedinta ordinara din data de 31.07.2017, cu respectarea prevederilor art.45 alin.3 din Legea nr.215/2001, a administratiei publice locale, republicata si actualizata, cu un numar de _____ voturi pentru, _____ abtineri si _____ voturi impotriva din numarul total de 19 consilieri locali in functie si _____ consilieri locali prezenti.

**Președinte de ședință,
Domnul consilier Stolojanu Mihai**

**Contrasemnează,
Secretar,
Vagyas-Davidoiu Manuela**

**Nr. _____
Rm.Sărat 31.07.2017**



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Cert. no. AJAEU/10/11995

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 16321/21.07.2017
PRIMAR

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea acordării unui drept de suprafață cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra suprafeței de teren de 2276 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani - parcela nr. 3, lot 2, Județul Buzău, pe care este executată infrastructura unei clădiri aflată la stadiul de fundație din beton armat și stâlpi metalici, către domnul Avram Stoica

În conformitate cu prevederile art. 36, alin. (2), lit. c) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, actualizată, Consiliul local exercită atribuții privind administrarea domeniului public sau privat al comunei, orașului sau municipiului.

Luând în considerare:

- ✓ Cererea înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat sub nr. 10260/31.05.2017 a domnului Avram Sandu, prin care solicită analizarea posibilității încheierii unui contract de suprafață cu privire la terenul situat în Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani, parcela nr. 3, lot 2, județul Buzău;
- ✓ Actul de adjudecare emis în data de 19.06.2017 de lichidator judiciar – REFALEX STAR SPRL, în dosarul nr. 2325/114/2015 înregistrat la Tribunalul Buzău, Secția a II a Civilă, de Contencios Administrativ și Fiscal;
- ✓ Prevederile H.C.L. nr. _____ prin care se ia act de încetarea contractului de concesiune nr. 30/31.10.2012, încheiat între Municipiul Râmnicu Sărat și S.C. SPOT TRANSPORT S.R.L., având ca obiect cedarea-preluarea în concesiune a terenului în suprafață de 2276 mp situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, parcela nr. 3, lot 2, Județul Buzău, ca urmare a denunțării contractului în cadrul procedurii insolvenței;

- ✓ Procesul-verbal de constatare la fața locului nr. 16281/20.07.2017 întocmit de Serviciul Urbanism din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Râmnicu Sărat ce atestă faptul că pe terenul menționat mai sus se identifică infrastructura unei clădiri aflată în stadiul de fundație din beton armat și stâlpi metalici;
- ✓ necesitatea aplicării prevederilor legale stipulate de Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor în construcții, republicată, actualizată, cu privire la infrastructura clădirii aflată la stadiul de fundație existentă pe terenul situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani - parcela nr. 3, lot 2, Județul Buzău, sens în care beneficiarul dreptului de suprafață are obligația de a solicita și obține autorizația de construire în termen de maxim 1 an de la data încheierii contractului de suprafață, pentru continuarea lucrărilor;

Raportat la împrejurarea conform căreia fundația din beton armat și stâlpi metalici a fost edificată pe terenul proprietatea privată a Municipiului Râmnicu Sărat, înscris în Cartea Funciară nr. 33551 a Municipiului Râmnicu Sărat, având numărul cadastral 33551, teren ce a făcut obiectul contractului de concesiune nr. 30/31.10.2012, și luând în considerare faptul că prețul concesiunii – redevența a făcut obiectul unei proceduri de licitație publică, coroborat cu faptul că, prin Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR – Sora Ioana, înregistrat la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat sub nr. 16156/19.07.2017, a reieșit că valoarea de piață a terenului este de 43 lei/mp, iar prețul rezultat în urma modului de calcul al suprafeței ar fi mai mic decât cel rezultat din licitație, apreciem că, din considerente economico-financiare, prețul suprafeței să fie egal cu redevența anuală aferentă contractului de concesiune nr. 30/31.10.2012, pentru anul 2017, respectiv de 7190 lei.

Având în vedere prevederile art. 693 alin. (1) și alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată în temeiul art. 218 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, ce stipulează: „(1) *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*”. (2) *Dreptul de suprafață se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile de carte funciară rămân aplicabile.*”;

Supun, spre analiză și aprobare Consiliului local al Municipiului Râmnicu Sărat proiectul de hotărâre privind aprobarea acordării unui drept de suprafață cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra suprafeței de teren de 2276 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani - parcela nr. 3, lot 2, Județul Buzău, pe care este executată infrastructura unei clădiri aflată la stadiul de fundație din beton armat și stâlpi metalici, către domnul Avram Stoica, cu rugămintea de a fi adoptat în forma redactată.

De asemenea, propun spre aprobare următoarele:

- dreptul de suprafață să se constituie pe o perioadă de 44 de ani, cu posibilitate de prelungire, cu acordul ambelor părți, având în vedere că pentru terenul ce face obiectul suprafeței a fost încheiat un contract de concesiune cu durata de 49 de ani, începând cu data de 31.10.2012;
- Referatul nr. 16366/21.07.2017 aprobat și avizat, privind propunerea pretului suprafeței;
- aprobat și avizat, privind propunerea pretului suprafeței;
- plata suprafeței se face anual, până la data de 30 septembrie a anului în curs;
- prețul suprafeței se va actualiza la 1 ianuarie a fiecărui an cu rata inflației;
- proiectul de contract de constituire a dreptului de suprafață, conform anexei nr. 1.

**Inițiator,
Primarul Municipiului Rm. Sărat,
Cîrjan Sorin-Valentin**





ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Cert. no. AJAEU/10/11995

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 16320/21.07.2017

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea acordării unui drept de suprafață cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra suprafeței de teren de 2276 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani - parcela nr. 3, lot 2, Județul Buzău, pe care este executată infrastructura unei clădiri aflată la stadiul de fundație din beton armat și stâlpi metalici, către domnul Avram Stoica

Având în vedere:

- Cererea înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat sub nr. 10260/31.05.2017 a domnului Avram Sandu, prin care solicită analizarea posibilității încheierii unui contract de suprafață cu privire la terenul situat în Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani, parcela nr. 3, lot 2, județul Buzău;
- Actul de adjudecare emis în data de 19.06.2017 de lichidator judiciar – REFALEX STAR SPRL, în dosarul nr. 2325/114/2015 înregistrat la Tribunalul Buzău, Secția a II a Civilă, de Contencios Administrativ și Fiscal;
- Prevederile H.C.L. nr. _____ prin care se ia act de încetarea contractului de concesiune nr. 30/31.10.2012, încheiat între Municipiul Râmnicu Sărat și S.C. SPOT TRANSPORT S.R.L., având ca obiect cedarea-preluarea în concesiune a terenului în suprafață de 2276 mp situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, parcela nr. 3, lot 2, Județul Buzău, ca urmare a denunțării contractului în cadrul procedurii insolvenței;
- Procesul-verbal de constatare la fața locului nr. 16281/20.07.2017 întocmit de Serviciul Urbanism din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Râmnicu Sărat ce atestă faptul că pe terenul menționat mai sus se identifică infrastructura unei clădiri aflată în stadiul de fundație din beton armat și stâlpi metalici;

Reținând:

- prevederile H.C.L. nr. 102/25.04.2013 privind acordarea dreptului de suprafață proprietarilor de construcții amplasate pe terenuri aparținând domeniului privat al Municipiului Rm.Sărat, precum și aprobarea unui Regulament privind constituirea acestui drept în condițiile Codului Civil;

- prevederile art. 693 alin. (1) și alin. (2) din Noul Cod civil potrivit cărora: „(1) *Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul acelui teren, asupra căruia superficialarul dobândește un drept de folosință*”. (2) *Dreptul de superficie se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile de carte funciară rămân aplicabile.*”
- caracteristicile dreptului de superficie, respectiv:
 - ✓ drept real principal (se poate constitui numai asupra bunurilor imobile);
 - ✓ drept derivat (este rezultatul dezmembrării dreptului de proprietate asupra terenului);
 - ✓ drept temporar (durata maximă potrivit art. 694 din Codul civil este de 99 ani, cu posibilitatea reînnoirii);

Față de aspectul potrivit căruia dreptul de superficie se poate constitui atât cu titlu gratuit, cât și cu titlu oneros, este justificat să se încaseze contravaloarea folosinței terenului, aspect pentru care propunem ca dreptul de superficie se constituie cu titlu oneros;

Raportat la împrejurarea conform căreia fundatia din beton armat și stâlpi metalici a fost edificată pe terenul proprietatea privată a Municipiului Râmnicu Sărat, înscris în Cartea Funciară nr. 33551 a Municipiului Râmnicu Sărat, având numărul cadastral 33551, teren ce a făcut obiectul contractului de concesiune nr. 30/31.10.2012, și luând în considerare faptul că prețul concesiunii – redevența a făcut obiectul unei proceduri de licitație publică, coroborat cu faptul că, prin Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR – Sora Ioana, înregistrat la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat sub nr. 16156/19.07.2017, a reiesit că valoarea de piață a terenului este de 43 lei/mp, iar prețul rezultat în urma modului de calcul al superficiei ar fi mai mic decât cel rezultat din licitație, apreciem că, din considerente economico-financiare, prețul superficiei să fie egal cu redevența anuală aferentă contractului de concesiune nr. 30/31.10.2012, pentru anul 2017, respectiv de 7190 lei.

Reținând necesitatea aplicării prevederilor legale stipulate de Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor în construcții, republicată, actualizată, cu privire la infrastructura clădirii aflată la stadiul de fundație din beton armat și stâlpi metalici existentă pe terenul situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani - parcela nr. 3, lot 2, Județul Buzău, sens în care beneficiarul dreptului de superficie are obligația de a solicita și obține autorizația de construire în termen de maxim 1 an de la data încheierii contractului de superficie, pentru continuarea lucrărilor;

În temeiul art. 36, alin. (2), lit. c) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, actualizată, ce cuprinde stipulații cu referire la competențele

autorității deliberative privind administrarea domeniului public sau domeniul public sau privat al comunei, orașului sau municipiului;

Supunem spre analiză și aprobare Consiliului local al Municipiului Râmnicu Sărat proiectul de hotărâre privind aprobarea acordării unui drept de suprafață cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra suprafeței de teren de 2276 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani - parcela nr. 3, lot 2, Județul Buzău, pe care este executată infrastructura unei clădiri aflată la stadiul de fundație din beton armat și stâlpi metalici, către domnul Avram Stoica.

De asemenea, propunem spre aprobare următoarele:

- Dreptul de suprafață să se constituie pe o perioadă de 44 de ani, cu posibilitate de prelungire, cu acordul ambelor părți, având în vedere că pentru terenul ce face obiectul suprafeței a fost încheiat un contract de concesiune cu durata de 49 de ani, începând cu data de 31.10.2012;
- Referatul nr. 16366/21.07.2017 aprobat și avizat, privind propunerea pretului suprafeței;
- Plata suprafeței se face anual, până la data de 30 septembrie a anului în curs;
- Prețul suprafeței se va actualiza la 1 ianuarie a fiecărui an cu rata inflației;
- Proiectul de contract de constituire a dreptului de suprafață, conform anexei nr. 1.

***Director Economic,
Ec., Forțu Macovei***



***Compartiment Contencios
Administrativ și Juridic,
Consilier juridic, Corbu Alina-Giorgiana***

