

PROIECT DE HOTARARE

privind incetarea contractului de concesiune nr.14611/28.06.2016, avand ca obiect preluarea in concesiune a suprafetei de teren de 97,60 mp cu destinatia extindere cladire existenta, ca urmare a pierderii valabilitatii concesiunii si aprobarea acordarii unui drept de supraficie, cu titlu oneros, fara licitatie publica asupra acestei suprafete de teren apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, teren situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Lalelelor (limitrof imobilului fosta CT 807, cartier Balta Alba-Pompieri), judetul Buzau, in vederea realizarii investitiei "Extindere cladire existenta -destinatia de parcare auto acoperita" catre S.C COMDIB & ELY S.R.L, reprezentata prin administrator Dibu Catalin

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinara in data de **31.08.2017**;

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Rm.Sarat;
- raportul comun al Compartimentului Administrare Patrimoniu si al Directiei economice din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat;
- avizul comisiei de specialitate a Consiliului local;
- cererea domnului Dibu Catalin-administrator al S.C COMDIB & ELY S.R.L inregistrata la sediul Primariei Municipiului Rm.Sarat sub nr.11984/04.07.2017 prin care precizeaza motivele obiective care au dus la imposibilitatea obtinerii autorizatiei de construire in termen de 1 an de la data incheierii contractului de concesiune insotita de documente justificative;
- prevederile Planului Urbanistic General;
- prevederile HCL nr.82/30.03.2017 privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm.Sarat la data de 28.02.2017 (extrasul de carte funciara nr.12375/02.03.2017);
- prevederile art.7, alin.6 coroborat cu prevederile art.9, alin.1, lit.g din contractul de concesiune nr.14611/28.06.2016, incheiat intre Municipiul Rm.Sarat, in calitate de concedent si S.C COMDIB & ELY S.R.L, in calitate de concesionar;
- prevederile HCL nr.102/25.04.2013 privind acordarea dreptului de supraficie proprietarilor de constructii amplasate pe terenuri apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, precum si aprobarea unui Regulament privind constituirea acestui drept in conditiile Codului Civil, cu precizarea ca beneficiarul dreptului de supraficie are obligatia de a solicita si obtine autorizatia de construire in termen de maxim 1 an de la data incheierii contractului de supraficie;
- prevederile art.693, alin.1 din Noul Cod Civil potrivit carora : « (1) *Supraficia este dreptul de a avea sau de a edifica o constructie pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia supraficiarul 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 în materie de carte funciară rămân aplicabile.....”si urmatoarele din Noul Cod Civil;

- prevederile art.15, lit.e din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, actualizată;
- procesul-verbal de constatare la fața locului nr.18620/23.08.2017 întocmit de către Compartimentul Administrare Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat potrivit caruia pe terenul cu suprafața de 97,60 mp, teren situat în Municipiul Rm.Sarat, strada Lalelelor (imobil limitrof fostei CT807, cartier Balta Alba-Pompieri), teren identificat cu numărul cadastral 35365, nu sunt executate lucrări de construcție;
- raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Albu Domnica potrivit caruia valoarea de piață a terenului situat în Municipiul Rm.Sarat, strada Lalelelor, limitrof imobilului fosta CT807 (cartier Balta Alba-Pompieri) este de 136,80 lei/mp (data evaluării 16.05.2016), coroborat cu faptul că în anul 2016 a existat rata inflației negativă (deflație);
- referatul nr._____ privind modalitatea de calcul a pretului ce va fi achitat pentru acordarea dreptului de suprafață;
- prevederile HCL nr.183/31.05.2017 privind alegerea prezidentului de ședință al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru ședințele din lunile iunie 2017– august 2017;
- prevederile art.36 alin.2 lit.c din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, actualizată;

Luând în considerare dispozițiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă la elaborarea actelor normative republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aproba încetarea contractului de concesiune nr. 14611/28.06.2016 având ca obiect preluarea în concesiune a suprafeței de teren de 97,60 mp, teren identificat cu numărul cadastral 35365, cu destinația “Extindere clădire existentă -destinația de parcare auto acoperită”, teren situat în Municipiul Rm.Sarat, s Lalelelor (imobil limitrof fostei CT807, cartier Balta Alba-Pompieri), județul Buzău, urmare a pierderii valabilității concesiunii.

Art.2. Se aproba constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra suprafeței de teren de 97,60 mp – teren identificat cu numărul cadastral 35365, aparținând domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, teren situat în Municipiul Rm.Sarat, strada Lalelelor (limitrof imobilului fosta CT 807, cartier Balta Alba-Pompieri), județul Buzău, în vederea realizării investiției “Extindere clădire existentă - destinația de parcare auto acoperită” către S.C COMDIB & ELY S.R.L, reprezentată prin administrator Dibu Catalin.

Art.3. Dreptul de suprafață prevăzut la art.1, alin.1 se constituie pe o durată de 48 de ani, cu posibilitatea prelungirii duratei contractului cu acordul ambelor părți.

Art.4. (1) Pretul ce va fi achitat pentru acordarea dreptului de suprafață va fi de 534 lei/an în conformitate cu modalitatea de calcul specificată prin referatul nr._____.

(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.5. Beneficiarul dreptului de superficie va avea obligatia de a respecta termenele si obligatiile stipulate de Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de construire, modificata, republicata.

Art.6. Se aproba proiectul contractului de constituire a dreptului de superficie, conform anexei nr.1, care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.7. 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.8. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm.Sarat prin Compartimentul contencios administrativ si juridic, Institutia Arhitectului Sef, Serviciul Urbanism, Serviciul Impozite si Taxe Locale si Compartimentul Administrare Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat.

Art.9. 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 31.08.2017, 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.

**Preşedinte de şedinţă,
Domnul consilier Stolojanu Mihai**

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

**Nr. _____
Rm.Sărat 31.08.2017**



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. 18624/23.08.2017
PRIMAR

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre privind încetarea contractului de concesiune nr. 14611/28.06.2016, având ca obiect preluarea în concesiune a suprafeței de teren de 97,60 mp cu destinația extindere clădire existentă, ca urmare a pierderii valabilității concesiunii și aprobarea acordării unui drept de suprafață, cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra acestei suprafețe de teren aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Lalelelor (limitrof imobilului fostă CT 807, cartier Balta Albă-Pompieri), județul Buzău, în vederea realizării investiției „Extindere clădire existentă - destinația de parcare auto acoperită” de către S.C. COMDIB&ELY S.R.L. reprezentată de administrator Dibu Cătălin

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 domeniul public sau privat al comunei, orașului sau municipiului.

Având în vedere prevederile contractului de concesiune 14611/28.06.2016 încheiat între Municipiul Râmnicu Sărat, în calitate de concedent și SC COMDIB&ELY SRL, CUI: 18147862, J10/1821/2005, cu sediul în comuna Valea Râmnicului, str. Principală, reprezentată prin administrator Dibu Cătălin, CNP în calitate de concesionar, raportat la prevederile art. 7, alin. (6) din Contract conform cărora concesionarul avea obligația să solicite și să obțină autorizația de construire în termen de 1 an de la data semnării contractului, coroborat cu prevederile art. 9, alin. (1), lit. g) ce stipulează că va opera încetarea contractului de concesiune în cazul în care nu se respectă dispozițiile art. 36 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, actualizată, prevederi ce conduc la împréjurarea potrivit căreia concesionarea își pierde valabilitatea;

Ținând seama de:

- Motivele obiective menționate de domnul Dibu Cătălin în cererea înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat cu nr. 11984/04.07.2017, coroborat cu documentația depusă;



- Procesul-verbal de constatare la fața locului nr. 18620/23.08.2017 întocmit de Compartimentul Administrare Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Râmnicu Sărat potrivit căruia pe terenul cu suprafața de 97,60 mp situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Lalelelor (limitrof imobilului fostă CT 807, cartier Balta Albă-Pompieri), județul Buzău, teren identificat cu numărul cadastral 35365, nu sunt executate lucrări de construire;
- Prevederile art. 15 lit. e) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, actualizată;
- Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Albu Domnica potrivit căruia valoarea de piață a terenului situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Lalelelor (limitrof imobilului fostă CT 807, cartier Balta Albă-Pompieri), județul Buzău este de 136,80 lei/mp - (data evaluării 16.05.2016), coroborat cu faptul că în anul 2016 rata inflației a fost negativă (deflație);
- 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 aceluși teren, asupra căruia superficialul 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.*”, raportat la faptul că dreptul de superficie se poate constitui atât cu titlu gratuit, cât și cu titlu oneros, este justificat să se încaseze de la beneficiarul dreptului de superficie contravaloarea folosinței terenului, aspect pentru care propunem ca dreptul de superficie să se constituie cu titlu oneros;

Supun spre analiză și aprobare Consiliului local al Municipiului Râmnicu Sărat proiectul de hotărâre privind încetarea contractului de concesiune nr. 14611/28.06.2016, având ca obiect preluarea în concesiune a suprafeței de teren de 97,60 mp cu destinația extindere construcție existentă, ca urmare a pierderii valabilității concesiunii și aprobarea acordării unui drept de superficie, cu titlu oneros, fără licitație publică asupra acestei suprafețe de teren aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Lalelelor (limitrof imobilului fostă CT 807, cartier Balta Albă-Pompieri), județul Buzău, în vederea realizării investiției „Extindere clădire existentă - destinația de parcare auto acoperită” către S.C. COMDIB&ELY S.R.L. reprezentată de administrator Dibu Cătălin, cu rugămintea de a fi adoptat în forma prezentată.

Inițiator
Primarul Municipiului Râmnicu 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. 18625/23.08.2017

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind încetarea contractului de concesiune nr. 14611/28.06.2016, având ca obiect preluarea în concesiune a suprafeței de teren de 97,60 mp cu destinația extindere clădire existentă, ca urmare a pierderii valabilității concesiunii și aprobarea acordării unui drept de suprafață, cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra acestei suprafețe de teren aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Lalelelor (limitrof imobilului fostă CT 807, cartier Balta Albă-Pompieri), județul Buzău, în vederea realizării investiției „Extindere clădire existentă - destinația de parcare auto acoperită” de către S.C. COMDIB&ELY S.R.L. reprezentată de administrator Dibu Cătălin

Având în vedere:

- prevederile contractului de concesiune nr. 14611/28.06.2016 încheiat între Municipiul Râmnicu Sărat, în calitate de concedent și SC COMDIB&ELY SRL, CUI: 18147862, J10/1821/2005, cu sediul în comuna Valea Râmnicului, str. Principală, reprezentată prin administrator Dibu Cătălin, CNP _____, în calitate de concesionar;
- cererea înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat sub nr. 11984/04.07.2017 formulată de domnul Dibu Cătălin în calitate de administrator al SC COMDIB&ELY SRL;
- certificatul de atestare fiscală nr. 14492/22.08.2017 potrivit căruia în evidențele fiscale SC COMDIB&ELY SRL figurează cu imobil-clădire (fostă CT 807), aflat în proprietatea acesteia, precum și cu teren cu suprafața neocupată de 97,60 mp, teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Râmnicu Sărat;
- procesul-verbal de constatare la fața locului nr. 18620 /23.08.2017 întocmit de Compartimentul Administrare Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Râmnicu Sărat potrivit căruia pe



terenul cu suprafața de 97,60 mp situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Lalelelor (limitrof imobilului fostă CT 807, cartier Balta Albă-Pompieri), județul Buzău, teren identificat cu numărul cadastral 35365, respectiv nr. 30602 în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat, nu sunt executate lucrări de construire;

Luând în considerare:

- prevederile art. 7, alin. (6) din contractul de concesiune nr. 14611/28.06.2016, conform cărora concesionarul avea obligația să solicite și să obțină autorizația de construire în termen de 1 an de la data semnării contractului, coroborat cu prevederile art. 9, alin. (1), lit. g) din Contract ce stipulează că va opera încetarea contractului de concesiune în cazul în care nu se respectă dispozițiile art. 36 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, actualizată, prevederi contractuale și legale ce conduc la aspectul potrivit căruia concesiunea își pierde valabilitatea;
- 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 Râmnicu Sărat, precum și aprobarea unui Regulament privind constituirea acestui drept în condițiile Codului Civil, cu precizarea că 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;
- prevederile art. 693 alin. (1) și alin. (2) din noul Cod civil potrivit cărora: „(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.*”
- caracteristicile dreptului de suprafață, 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);

- prevederile art. 15 lit. e) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, actualizată;
- Motivele obiective menționate de domnul Dibu Cătălin în cererea înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat cu nr. 11984/04.07.2017, coroborat cu documentația depusă, respectiv Certificat de urbanism nr. 41/29.03.2017, extras de carte funciară pentru terenuri, plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Albu Domnica potrivit căruia valoarea de piață a terenului situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Lalelelor (limitrof imobilului fostă CT 807, cartier Balta Albă-Pompieri), județul Buzău este de 136,80 lei/mp - (data evaluării 16.05.2016), coroborat cu faptul că în anul 2016 rata inflației a fost negativă (deflație), rezultând prețul suprafeței pentru anul 2017 de **534 lei/an** (136,80 lei/mp * 97,60 mp / 25 ani).

În temeiul art. 36, alin. (2), lit. c) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, actualizată,

supunem spre analiză și aprobare Consiliului local al Municipiului Râmnicu Sărat proiectul de hotărâre privind încetarea contractului de concesiune nr. 14611/28.06.2016, având ca obiect preluarea în concesiune a suprafeței de teren de 97,60 mp cu destinația extindere construcție existentă, ca urmare a pierderii valabilității concesiunii și aprobarea acordării unui drept de suprafață, cu titlu oneros, fără licitație publică asupra acestei suprafețe de teren aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Lalelelor (limitrof imobilului fostă CT 807, cartier Balta Albă-Pompieri), județul Buzău, în vederea realizării investiției „Extindere clădire existentă - destinația de parcare auto acoperită” către S.C. COMDIB&ELY S.R.L. reprezentată de administrator Dibu Cătălin, cu rugămintea de a fi adoptat în forma prezentată.

Realizarea extinderii construcției existente se va încadra armonios în cadrul volumetriei de ansamblu cu respectarea arhitecturii zonale, precum și cu respectarea reglementărilor urbanistice în vigoare și funcțiunile permise ale zonei.

De asemenea, propunem spre aprobare următoarele:

- dreptul de suprafață să se constituie pe o perioadă de 48 de ani 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

28.06.2016, cu posibilitatea prelungirii duratei contractului, cu acordul ambelor părți;

- 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, cu precizarea că se împuternicește primarul Municipiului Râmnicu Sărat, să reprezinte Municipiul Râmnicu Sărat la perfectarea și încheierea în formă autentică a contractului de constituire a dreptului de suprafață.*

**Direcția economică,
Director, Ec. Forțu Macovei**

**Compartiment Administrare Patrimoniu,
Consilier principal Corbu Decebal Iulian**



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

COMPARTIMENT CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI JURIDIC

Nr. 18657/24.08.2017

APROBAT:
PRIMAR,
CÎRJAN SORIN VALENTIN
AVIZAT:
DIRECȚIA ECONOMICĂ,
DIRECTOR, EC. FORTU MACOVEI

REFERAT

Având în vedere:

- cererea înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Rm.Sărat sub nr. 11984/04.07.2017 formulată de domnul Dibu Cătălin, administrator al S.C. COMDIB & ELY S.R.L. prin care solicită constituirea unui drept de suprafață pentru terenul cu suprafața de 97,60 mp situat în Municipiul Rm.Sărat, str. Lalelelor (limitrof imobilului fostă CT 807, cartier Balta Albă-Pompieri), județul Buzău;
- raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Albu Domnica ce prevede că valoarea de piață a terenului situat este de 136,8 lei/mp - (data evaluării 16.05.2016), coroborat cu faptul că în anul 2016 a existat rata inflației negativă (deflația);

Prin raportare la modul de calcul al prețului suprafeței contractelor încheiate, precum și cu prevederile contractelor de concesiune cu privire la recuperarea în termen de 25 ani a valorii terenului, vă rugăm să analizați și să aprobați, în măsura în care apreciați corect, modul de calcul al prețului suprafeței și implicit prețul suprafeței care este de **534 lei/an pentru suprafața de teren de 97,60 mp.**

- **97,60 mp x 136,8 lei/mp : 25 ani = 534 lei/an.**

Cu stimă,

Întocmit,
Cons. jr. Corbu Alina-Giorgiana