

Pg

PROIECT DE HOTARARE

privind incetarea contractului de superficie nr.6/10.04.2017, ca urmare a neîncheierii acestuia în forma autentică coroborat cu prevederile art.10, alin.(3) și art.12 din contract și aprobarea constituirii altui drept de superficie, ca drept real principal, cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra suprafeței de teren de 300 mp aparținând domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, teren situat în Municipiul Rm.Sarat, cartier Extindere Bariera Focsani (parcela 147), strada Ariesului nr.16, județul Buzau, pe care este executată infrastructura unei clădiri aflată la stadiul de fundație, către domnul Biteanu Petrus-Stelian, în vederea intrării în legalitate și finalizării unei locuințe proprietate personală, la adresa mai sus menționată

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinară în data de **25.04.2019;**

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Rm.Sarat;
- raportul comun al Compartimentului Administrare Patrimoniu, al Direcției Economice-Serviciul Buget-Contabilitate și al Compartimentului Contencios administrativ și juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat în conformitate cu prevederile art.44 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, actualizată;
- avizul comisiei de specialitate a Consiliului local;
- cererea înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Rm.Sarat sub nr.11067/14.02.2019 a domnului Biteanu Petrus-Stelian;
- certificatul de atestare fiscală nr.20706/27.03.2019 emis de către Serviciul Impozite și Taxe Locale;
- procesul-verbal de constatare la fața locului nr.22408/03.04.2019 întocmit de Compartimentul Administrare Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat ce atestă că pe terenul menționat se identifică infrastructura unei clădiri aflată la stadiul de fundație;
- 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 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 în materie de carte funciară rămân aplicabile..... » și următoarele din Noul Cod Civil;
- caracteristicile dreptului de superficie, respectiv: drept real principal, drept derivat, drept temporar (durata maximă potrivit art.694 din Codul Civil este de 99 ani, cu posibilitatea reînnoirii);
- prevederile Legii nr.7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată;
- prevederile HCL nr.102/25.04.2013 privind acordarea dreptului de superficie proprietarilor de construcții amplasate pe terenuri aparținând domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, precum și aprobarea unui Regulament privind constituirea acestui drept în condițiile Codului Civil ;
- referatul nr.19977/25.03.2019 întocmit de Compartimentul Administrare Patrimoniu privind propunerea de încheiere a unui contract de superficie cu respectarea condițiilor de forma prevăzute de art.29 din Legea nr.7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare coroborat cu adresa nr.16783/12.03.2019

a Serviciului Impozite si Taxe Locale din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat privind pretul superficiei calculata in anul fiscal 2019, pentru terenul ce face obiectul prezentei hotarari;

-prevederile contractului de superficie nr.6/10.04.2017, incheiat la sediul Primariei Municipiului Rm.Sarat;

-prevederile HCL nr.80/28.03.2019 privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm.Sarat la data de 28.02.2019;

-adresa Compartimentului Spatiu locativ din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat nr.15886/08.03.2019 prin care se precizeaza ca solicitantul nu figureaza cu debite datorate si neincasate;

-adresa nr.16238/11.03.2019 a Biroului Contencios Administrativ, Juridic si Registrul Agricol din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat prin care se precizeaza faptul ca in evidentele acestei structuri organizatorice nu se regasesc litigii aflate pe rolul instantelor judecatoresti avand ca obiect creante datorate/neincasate de catre Primaria Municipiului Rm.Sarat/Municipiul Rm.Sarat privind solicitantul;

- prevederile HCL nr.52/28.02.2019 privind alegerea presedintelui de sedinta al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru sedintele din lunile martie 2019- mai 2019;

- 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 completarile 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 incetarea contractului de superficie nr.6/10.04.2017, ca urmare a neincheierii acestuia in forma autentica coroborat cu prevederile art.10, alin.(3) si art.12 din contract.

Art.2. Se aproba constituirea unui drept de superficie, ca drept real principal, cu titlu oneros, fara licitatie publica, asupra suprafetei de teren de 300 mp apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, teren situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Extindere Bariera Focsani (parcela 147), strada Ariesului nr.16, judetul Buzau, pe care este executata infrastructura unei cladiri aflata la stadiul de fundatie, catre domnul Biteanu Petrus-Stelian, in vederea intrarii in legalitate si finalizarii unei locuinte proprietate personala, la adresa mai sus mentionata.

Art.3. Se aproba incheierea unui contract de constituire a unui drept de superficie asupra terenului in suprafata de 300 mp, situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Extindere Bariera Focsani (parcela 147), strada Ariesului nr.16, judetul Buzau, cu domnul Biteanu Petrus-Stelian.

Art.4. Dreptul de superficie prevazut la art.1 se constituie pe o durata de 47 de ani, cu posibilitatea prelungirii duratei contractului cu acordul ambelor parti.

Art.5. (1) Pretul ce va fi achitat pentru acordarea dreptului de superficie va fi de 445 lei/an in conformitate cu modalitatea de calcul specificata prin raportul de specialitate nr.23308/05.04.2019.

(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 obligatiile stipulate de prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de construire, modificata, republicata.

Art.7. In caz de instrainare a imobilului-construcie/stadiei constructie, in baza unui act autentic notarial, dreptul de superficie acordat pentru vanzator va fi constituit in favoarea cumparatorului prin act autentic notarial, pastrandu-se aceleasi clauze contractuale din contractul de superficie detinut de vanzator, inclusiv pretul superficiei, de la momentul incheierii actului notarial de instrainare a imobilului-construcie/stadiei constructie.

Art.8. Se aproba proiectul contractului de constituire a dreptului de superficie, conform anexei nr.1, care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.9. Se imputerniceste primarul Municipiului Rm.Sarat sa semneze in fata notarului public contractul de constituire a dreptului de superficie.

Art.10. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm.Sarat prin Compartimentul Contencios Administrativ, si Juridic, Directia economica-Serviciul Buget-Contabilitate, Serviciul Urbanism, Serviciul Impozite si Taxe Locale si Compartimentul Administrare Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat precum si persoanele abilitate sa exercite controlul financiar preventiv propriu, respectiv auditul public intern, operatiuni ce se exercita asupra tuturor operatiunilor care afecteaza fondurile publice locale si/sau patrimoniul public si privat, conform reglementarilor legale in domeniu, de catre functionarii publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului abilitati in acest sens.

Art.11. 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 25.04.2019, 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 Florian Nicolae**

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

**Nr. _____
Rm.Sărat 25.04.2019**



ROMÂNIA



CERT SYSTEMS
AMG O.C.
0930400567-SR EN ISO 9001:2015

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

Str. Nicolae 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. 23304/05.04.2019

PRIMAR

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre privind încetarea Contractului de suprafață nr. 6/10.04.2017, ca urmare a neîncheierii acestuia în formă autentică coroborat cu prevederile art. 10 alin. (3) și art. 12 din Contract și aprobarea constituirii altui drept de suprafață, ca drept real principal, cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra suprafeței de teren de 300 mp aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani (extindere), strada Arieșului, nr. 16, (parcele 147), județul Buzău, pe care este executată infrastructura unei clădiri cu destinația de locuință, aflată la stadiul de fundație, către domnul Bițeanu Petruș-Stelian, în vederea intrării în legalitate

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 și privat al comunei, orașului sau municipiului.

Raportat la dispozițiile 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, între Municipiul Râmnicu Sărat, reprezentat prin primar, în calitate de proprietar și domnul Bițeanu Petruș-Stelian, în calitate de beneficiar al dreptului de suprafață, s-a încheiat, la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, Contractul de suprafață nr. 6/10.04.2017, având ca obiect asigurarea dreptului de folosință asupra terenului cu suprafața de 300 mp situat în municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani (extindere), strada Arieșului, nr. 16, (parcele 147), județul Buzău.

Potrivit prevederilor art. 10, alin. (3) din Contractul de suprafață sus-menționat, beneficiarul avea obligația să își finalizeze construcția existentă la momentul încheierii contractului de suprafață cu respectarea condițiilor impuse de Legea nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu încadrarea în prevederile documentațiilor de urbanism, în caz contrar, față de prevederile art. 12 din Contract, intervine rezilierea de drept a contractului.

Prin cererea înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat sub nr. 11067/14.02.2019, domnul Bițeanu Petruș-Stelian solicită intrarea în legalitate cu privire la terenul mai sus identificat.

Ținând seama de:

- Prevederile art. 693 alin. (1) și alin. (2) din noul Cod civil potrivit căroră: „(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 de carte funciară rămân aplicabile.*”
- Adresa nr. 16783/12.03.2019 a Serviciului Impozite și Taxe Locale potrivit căruia prețul superficiei pentru anul 2019 corespunzător terenului situat în municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani (extindere), strada Arieșului, nr. 16, (parcele 147), județul Buzău este de 445,00 lei (fără TVA);
- faptul că dreptul de superficie se poate constitui atât cu titlu gratuit, cât și cu titlu oneros, fiind justificat și în interesul economic al Municipiului Râmnicu Sărat 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;

Pentru toate aceste considerente, supun spre analiză și aprobare Consiliului local al Municipiului Râmnicu Sărat proiectul de hotărâre privind încetarea Contractului de superficie nr. 6/10.04.2017, ca urmare a neîncheierii acestuia în formă autentică coroborat cu prevederile art. 10 alin. (3) și art. 12 din Contract și aprobarea constituirii altui drept de superficie, ca drept real principal, cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra suprafeței de teren de 300 mp aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani (extindere), strada Arieșului, nr. 16, (parcele 147), județul Buzău, pe care este executată infrastructura unei clădiri cu destinația de locuință, aflată la stadiul de fundație, către domnul Bițeanu Petruș-Stelian, în vederea intrării în legalitate, cu rugămintea de a fi adoptat în forma prezentată.

Inițiator,

Primarul Municipiului Râmnicu Sărat,

Cîrjan Sorin-Valentin





ROMÂNIA



CERT SYSTEMS
AMG O.C.
0930400567-SR EN ISO 9001:2015

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

Str. Nicolae 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

COMPARTIMENT ADMINISTRARE PATRIMONIU

Nr. 23308/05.04.2019

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind încetarea Contractului de suprafață nr. 6/10.04.2017, ca urmare a neîncheierii acestuia în formă autentică coroborat cu prevederile art. 10 alin. (3) și art. 12 din Contract și aprobarea constituirii altui drept de suprafață, ca drept real principal, cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra suprafeței de teren de 300 mp aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani (extindere), strada Arieșului, nr. 16, (parcela 147), județul Buzău, pe care este executată infrastructura unei clădiri cu destinația de locuință, aflată la stadiul de fundație, către domnul Bițeanu Petruș-Stelian, în vederea intrării în legalitate

În baza prevederilor 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, între Municipiul Râmnicu Sărat, reprezentat prin primar, în calitate de proprietar, și domnul Bițeanu Petruș-Stelian, în calitate de beneficiar al dreptului de suprafață, s-a încheiat, la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, Contractul de suprafață nr. 6/10.04.2017, având ca obiect asigurarea dreptului de folosință asupra terenului cu suprafața de 300 mp situat în municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani (extindere), strada Arieșului, nr. 16, (parcela 147), județul Buzău.

Având în vedere:

- ✓ Prevederile contractului de suprafață nr. 6/10.04.2017 încheiat între Municipiul Râmnicu Sărat, în calitate de proprietar și Bițeanu Petruș-Stelian, în calitate de beneficiar al dreptului de suprafață, raportat la prevederile art. 10, alin. (3) din Contract conform cărora beneficiarul avea obligația să își finalizeze construcția existentă la momentul încheierii contractului de suprafață cu respectarea condițiilor impuse de Legea nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și cu încadrarea în prevederile documentațiilor de urbanism, coroborat cu prevederile art. 12 din Contract, prevederi ce conduc la rezilierea de drept a contractului;
- ✓ Cererea înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat sub nr. 11067/14.02.2019 a domnului Bițeanu Petruș-Stelian prin intermediul căreia solicită intrarea în legalitate cu privire la terenul mai sus identificat, coroborat cu documentația depusă, întrucât nu există act autentic pentru folosința terenului

situat la adresa din municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani (extindere), strada Arieșului, nr. 16, (parceta 147), județul Buzău;

- ✓ Certificatul de atestare fiscală nr. 20706/27.03.2019 potrivit căruia în evidențele fiscale Bițeanu Petruș-Stelian figurează cu teren cu suprafața de 300 mp, teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Râmnicu Sărat, fără debite restante datorate bugetului local;
- ✓ Adresa nr. 16238/11.03.2019 conform căreia domnul Bițeanu Petruș-Stelian nu se regăsește figurând în evidențele Biroului Contencios Administrativ, Juridic și Registrul Agricol din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Râmnicu Sărat cu debite datorate și neîncasate din litigii înregistrate la instanțele judecătorești/birouri de executare silită, cu Municipiul / Primăria / Primarul / Consiliul Local Râmnicu Sărat;
- ✓ Adresa nr. 15886/08.03.2019 potrivit căreia persoana sus-nominalizată nu figurează în evidențele Compartimentului Spațiu locativ cu debite restante de plată rate/chirii pentru construcții și terenuri și nici cu debite aferente unor hotărâri judecătorești, rămase definitive și irevocabile, având ca obiect folosința unităților locative aparținând Municipiului Râmnicu Sărat;
- ✓ Procesul-verbal de constatare la fața locului nr. 22408/03.04.2019 întocmit de Compartimentul Administrare Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Râmnicu Sărat potrivit căruia pe terenul situat în Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani (extindere), strada Arieșului, nr. 16, (parceta 147), județul Buzău, teren identificat cu nr. 1979 în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat, sunt executate lucrări de construire prin realizarea unei fundații;
- ✓ Prevederile H.C.L. nr. 80/28.03.2019 privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat la data de 28.02.2019;

Raportat la:

- Faptul potrivit căruia contractul de constituire a dreptului de suprafață nr. 6/10.04.2017 nu a fost încheiat în formă autentică, nefiind astfel îndeplinite condițiile cerute de art. 29 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată;
- Motivele obiective invocate de petent prin solicitările acestuia;
- Faptul că și în cazul dreptului de suprafață, dispozițiile în materie de carte funciară rămând aplicabile;
- 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 (are o existență de sine stătătoare în raport cu celelalte drepturi reale sau de creanță);
 - ✓ constituie un dezmembrământ al dreptului de proprietate (rezultat din separarea atributelor componente ale dreptului de proprietate, astfel încât posesia și folosința revine suprafațiarului, în timp ce dispoziția aparține nudului proprietar);

- ✓ drept cu caracter perpetuu în genere (durata maximă potrivit art. 694 din Codul civil este de 99 ani, cu posibilitatea reînnoirii, de regulă durează atât timp cât durează construcția edificată pe terenul – proprietatea altei persoane);
- ✓ drept imprescriptibil (caracter ce derivă din perpetuitatea sa);
- ✓ Adresa nr. 16783/12.03.2019 a Serviciului Impozite și Taxe Locale potrivit căruia prețul suprafeței pentru anul 2019 corespunzător terenului situat în municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani (extindere), strada Arieșului, nr. 16, (parcela 147), județul Buzău este de 445,00 lei (fără TVA).

Ținând seama de domeniul de competență al autorității deliberative, potrivit dispozițiilor art. 36, alin. (2), lit. c) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, actualizată,

Supunem spre competență analiză și aprobare Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat proiectul de hotărâre privind încetarea Contractului de suprafață nr. 6/10.04.2017, ca urmare a neîncheierii acestuia în formă autentică coroborat cu prevederile art. 10 alin. (3) și art. 12 din Contract și aprobarea constituirii altui drept de suprafață, ca drept real principal, cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra suprafeței de teren de 300 mp aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani (extindere), strada Arieșului, nr. 16, (parcela 147), județul Buzău, pe care este executată infrastructura unei clădiri cu destinația de locuință, aflată la stadiul de fundație, către domnul Bițeanu Petruș-Stelian, în vederea intrării în legalitate.

De asemenea, propunem spre aprobare următoarele:

- dreptul de suprafață să se constituie pe o perioadă de 47 de ani, 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 semnarea contractului de suprafață în fața notarului public.*

**Direcția economică,
Ec. Fortu Macovei**

**Avizat,
Șef Serviciu Buget - Contabilitate
Ec. Tăbăleț Anișoara**

**Compartiment Administrare Patrimoniu,
Cons. Corbu Decebal Iulian**

**Avizat,
Comp. Contencios Administrativ și Juridic
Cons. jr. Pruteanu Sabina-Elena**