

R O M Â N I A
JUDEȚUL NEAMȚ
MUNICIPIUL ROMAN
CONSILIUL LOCAL
PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 847491 din 21.11.2022

**privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra
unor terenuri aflate în proprietatea Municipiului Roman**

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;

Examinând referatul de aprobare nr. 82752 din 11.11.2022 înaintat de către Primar – d-nul Leonard Achiriloaei, precum și raportul de specialitate nr. 847501 din 21.11.2022 al Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și Direcția Juridică și Administrație Publică Locală;

Văzând avizul de legalitate nr. __ din __.11.2022 al Secretarului general al municipiului Roman, avizul favorabil nr. __ din __.11.2022 al Comisiei pentru urbanism și administrarea teritoriului, precum și avizul favorabil nr. __ din __.11.2022 al Comisiei juridice;

Având în vedere adresele solicitanților:

- nr. 12595/21.02.2022 - S.C. CONTJUR INVEST S.R.L.
- nr. 23568/02.12.2020 – S.C. CRIROS EN GROS S.R.L.
- nr. 20415/21.03.2022 – S.C. DANWAY CONSULTING S.R.L.

Având în vedere prevederile:

- Legii nr. 50/1991R - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
- art. 693 -701 și art. 864 din Legea nr. 287/2009 R, privind Codul Civil cu modificările și completările ulterioare
- art. 361, alin. 2, precum și ale art. 196, alin. 1, lit „a” din O.U.G. nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Roman nr. 011 din data de 27.01.2022;

În temeiul dispozițiilor art. 129, alin. (2), lit.”c”, ale art. 139, alin. 3, lit. (g), ale art. 361, alin. 2, precum și ale art. 196, alin. 1, lit „a” din O.U.G. nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ;

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se constată încetarea uzului public și se aprobă trecerea din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Roman a terenurilor individualizate în Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 2. (1) Prezenta Hotărâre este adoptată în scopul operării în Cartea Funciară a modificării regimului juridic al bunurilor prevăzute la art. 1.

(2) Ulterior realizării operațiunilor în Cartea Funciară vor fi elaborate:

– un proiect de hotărâre privind atestarea inventarului bunurilor aparținând domeniului privat;

– un proiect de hotărâre privind atestarea inventarului bunurilor aparținând domeniului public, care urmează a fi înaintat Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației în vederea analizării și formulării punctului de vedere la care se face referire în cuprinsul Hotărârii Guvernului nr. 392/2020.”

Art. 3. Se aprobă rapoartele de evaluare din data de 6.10.2022 conform anexei nr. 2. la prezenta hotărâre.

Art. 4. (1) Se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu durată și redevență asupra terenurilor propuse, prevăzute în Anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se dă mandat primarului municipiului Roman să semneze actul autentic de suprafață.

Art. 5. La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri se abrogă pozițiile cu numerele 1, 2, 3, 4 și 5 din Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 227 din 28.10.2021 precum și orice alte dispoziții contrare.

Art. 6. Serviciul Impozite și Taxe Persoane Juridice din cadrul D.I.T.L. va proceda la modificarea înregistrării regimului juridic bunului din evidențele fiscale.

Art. 7. Direcția Economică va proceda la înregistrarea modificărilor regimului juridic al bunurilor în evidențele mijloacelor fixe.

Art. 8. Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și Direcția Juridică și Administrație Publică Locală vor duce la îndeplinire prezenta hotărâre.

Art. 9. Secretarul general al municipiului Roman va comunica prezenta hotărâre autorităților și persoanelor interesate.

Inițiator

**Primarul Municipiului Roman,
Leonard ACHIRILOAEI**

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor legale privind majoritatea de voturi.

Nr. total al aleșilor locali în funcție	21	Voturi „pentru”	—
Nr. total al aleșilor locali prezenți	—	Voturi „împotriva”	—
Nr. total al aleșilor locali absenți	—	Abțineri	—
Nr. total al aleșilor locali care nu participă la dezbateri și la vot	—		—

Anexa 1 H.C.L. nr. ___ din __.112022

**Tabel Completare Inventar bunuri care aparțin domeniului MUNICIPIULUI
ROMAN**

Nr.Crt	Proprietar construcții	Suprafata (mp)	Adresa	Situatie Juridică Actuală	Construcție aferenta
		Teren	nr. cadastral		
1	SC DANWAY CONSULTING SRL	1	Bd. Republicii, zona 1 CAD 54983-C1	Domeniu Public al municipiului Roman	Panou publicitar
2	SC CONTJUR INVEST SRL	4	Bd. Roman Musat, FN CAD 54194	Domeniu Public al municipiului Roman	Cub publicitar
3	SC CONTJUR INVEST SRL	6	Str.Stefan cel Mare, FN CAD 54189	Domeniu Public al municipiului Roman	Cub publicitar
4	SC CONTJUR INVEST SRL	4	Bd. Republicii (Sc. nr. 3) CAD 54180	Domeniu Public al municipiului Roman	Cub publicitar
5	SC CONTJUR INVEST SRL	1	Bd. Republicii zona 2 CAD 54984	Domeniu Public al municipiului Roman	Panou publicitar

Anexa 2 H.C.L nr. __ din __.11..2022

**Tabel nominal proprietati imobiliare care apartin domeniului MUNICIPIULUI ROMAN
Raport Evaluare**

Nr. Crt	Nr. Raport Evaluare	Data Raport Evaluare	Solicitant/propietar construcții	Suprafata (mp)	Adresa	Construcție aferentă	Valoare (eur/mp)	Valoare (eur) total	Valoare (ron) total	Valoare redeventa (euro/mp/an)	Perioada Superficie
				Teren	nr. cadastral						
1	17/1	17.11.2022	SC CRIROS EN GROS SRL	127	str. Gloriei , nr. 4-6	Spațiu Comercial	69	8763	43259	7,67	49
					CAD 53808	Suprafață construită 94 mp					
2	17/2	17.11.2022	SC DANWAY CONSULTING SRL	1	Bd. Republicii, zona 1	Panou publicitar	80	80	390	42	10
					CAD 54983-C1						
3	17/3	17.11.2022	SC CONTJUR INVEST SRL	4	Bd. Roman Musat, FN	Cub publicitar	82,5	330	1630	42	10
					CAD 54194						
4	17/4	17.11.2022	SC CONTJUR INVEST SRL	6	Str.Stefan cel Mare, FN	Cub publicitar	98,3	590	2910	42	10
					CAD 54189						
5	17/5	17.11.2022	SC CONTJUR INVEST SRL	4	Bd. Republicii (Sc. nr. 3)	Cub publicitar	82,5	330	1630	42	10
					CAD 54180						
6	17/6	17.11.2022	SC CONTJUR INVEST SRL	1	Bd. Republicii zona 2	Panou publicitar	80	80	390	42	10
					CAD 54984						



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1 www.primariaroman.ro

Tel. 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650

Fax. 0233.741.604

Emitent: CABINET PRIMAR

Nr. 82752 din 11.11.2022

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Roman

Având în vedere adresele solicitanților:

- nr. 12595/21.02.2022 - S.C. CONTJUR INVEST S.R.L.
- nr. 23568/02.12.2020 – S.C. CRIROS EN GROS S.R.L.
- nr. 20415/21.03.2022 – S.C. DANWAY CONSULTING S.R.L

privind constituirea suprafeței în vederea atribuirii unor suprafețe de teren, terenuri aflate în patrimoniul Municipiului Roman

- Hotărârea Consiliului Local nr. 011 din data de 27.01.2022 consideră că asupra suprafețelor de teren necesare exploatarei/bunei utilizări a unor construcții proprietate privată, edificate pe terenuri aflate în proprietatea Municipiului Roman este oportună instituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros.

În conformitate cu prevederile art. 693 alin. 1) din Legea nr. 278/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare "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".

În vederea efectuării operațiunilor de modificare în evidențele de publicitate imobiliară este necesară constatarea încetării uzului sau interesului public local asupra unor terenuri și trecerea acestora din domeniul public în domeniul privat al municipiului Roman, declarare și trecere care se fac prin Hotărâre a Consiliului Local, așa cum prevede:

- art. 361, alin (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ
- art. 4, art. 6 și art. 9 din H.G. nr. 392/14.05.2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor. și în temeiul prevederilor art. 355 din O.U.G. 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 află în circuitul civil și se supun regulilor

prevăzute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel ",

La art. 697 alin. (1) din Codul civil 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 superficiar, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rată, 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 concluzie, propun spre analiză proiectul privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unor terenuri aflate în proprietatea Municipiului Roman pe care sunt edificate, în mod legal construcții.

Prezentul referat se va transmite către Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și către Direcția Juridică și Administrație Publică Locală în vederea întocmirii raportului de specialitate.

**Inițiator,
Primarul Municipiului Roman,
Leonard ACHIRILOAEI**

PROIECT



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1 www.primariaroman.ro
Tel. 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650
Fax. 0233.741.604



Emitent: Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și Direcția
Juridică și Administrație Publică Locală
Nr. 847501 din 21.11.2022 E-mail: urbanism@primariaroman.ro

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unor terenuri aflate în proprietatea Municipiului Roman

Prin referatul de aprobare nr. 82752 din 11.11.2022, Primarul municipiului Roman, domnul Leonard Achiriloaei, propune un proiect de hotărâre privind trecerea unor terenuri din domeniul public în domeniul privat al municipiului Roman și constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra acestor terenuri, pe care sunt edificate, în mod legal, construcții.

În vederea efectuării operațiunilor de modificare în evidențele de publicitate imobiliară este necesară constatarea încetării uzului sau interesului public local asupra acestor terenuri și trecerea acestora din domeniul public în domeniul privat al municipiului Roman, declarare și trecere care se fac prin Hotărâre a Consiliului Local, așa cum prevede art. 361, alin (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

De asemenea se vor abroga pozițiile cu numerele 1, 2, 3, 4 și 5 din Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 227 din 28.10.2021, pentru a nu fi dublă reglementare a regimului juridic, suprafața fiind un dezmembrământ al dreptului de proprietate care primează închirierii, care este doar o cedare a dreptului de folosință.

Totodată menționăm și faptul că HCL nr. 11 din 27.01.2022 privind aprobarea Regulamentului privind procedura constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în proprietatea municipiului Roman a fost aprobat ulterior H.C.L. nr. 227 din 28.10.2021 în care se prevede aprobarea închirierii prin licitație publică a unor terenuri ce aparțin domeniului public al Municipiului Roman, în vederea amplasării de panouri publicitare. Astfel la data aprobării închirierii dreptul titularului dreptului de proprietate asupra construcției cu privire la dreptul de suprafață nu era născut, acesta din urmă fiind reglementată ulterior.

1. NECESITATEA:

Având în vedere prevederile art. 355 din O.U.G. 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 află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel " și HCL 011 din 27.01.2022, consider că asupra terenurilor aflate în domeniul Municipiului Roman pe care sunt edificate construcții aflate în proprietatea unor persoane de drept privat sau public este necesar instituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros.

Totodată, în programul de activitate al Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, este inclusă și soluționarea cererilor privind constituirea suprafeței în vederea atribuirii unor suprafețe de teren din patrimoniul Municipiului Roman și pentru care se propune valorificarea rațională și eficientă din punct de vedere economic, de către Consiliul Local al municipiului Roman.

2. OPORTUNITATEA:

- Redevența ce se va încasa constituie venit la bugetul local generate prin încasarea contravalorii terenului atribuit, taxe și impozite, etc.;
- Până la această dată, terenurile solicitate nu au fost regăsite ca fiind revendicate conform Legilor Proprietăților;
- Prin atribuirea suprafețelor, întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului trece în sarcina suprafațiarului (inclusiv cele de mediu).
- Creșterea calității vieții prin îmbunătățirea mediului înconjurător.

2. LEGALITATEA:

În conformitate cu:

Prevederile art. 693 alin. 1) din Legea nr. 278/2009R privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare "Suprafața este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul acelui teren, asupra căruia suprafațiarul dobândește un drept de folosință ".

La art. 697 alin. (1) din Codul civil 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 rată, 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".

Prevederile art. 355 din O.U.G. 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 află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel ".

Dispozițiile art. 87, alin. 5, art. 129, alin. 2, lit. "c", art. 139, alin. 1 și 3, ale art. 196, alin. 1, lit. a, ale art. 354 și art. 355 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Drept pentru care apreciem ca legal și oportun prezentul proiect de hotărâre.

Proiectul de hotărâre împreună cu întreaga documentație, va fi supus spre dezbatere și aprobare Consiliului Local al Municipiului Roman.

**Director D.J.A.P.,
C.J. Camelia RUSU**

**Arhitect șef,
Andreea – Cătălina
DĂNILĂ-MOISEI**

PROIECT