

HOTĂRÂREA NR. 183

din data de 30.09.2024

privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 8.40 mp, situat în Turda, str. Baladei nr. 1 A, jud. Cluj, în favoarea d-nei Popa Maria

Consiliul Local al municipiului Turda, întrunit în ședința publică ordinară din data de 30.09.2024.

Luând în dezbatere *proiectul de hotărâre* privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 8.40 mp, situat în Turda, str. Baladei nr. 1 A, jud. Cluj, în favoarea d-nei Popa Maria, elaborat din inițiativa Primarului Municipiului Turda, dl.Cristian Octavian Matei;

Având în vedere:

- Cererea nr. 7460/01.03.2024 a d-nei Popa Maria pentru constituirea unui drept de suprafață asupra terenului deținut cu titlu de închiriere;

- Contractul de închiriere nr. 6943/27.02.2024;

- Contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 350/2022;

- Autorizația de construire nr. 197/2002;

- Raportul de evaluare nr. 112.5, întocmit de IRF Consulting SRL, privind stabilirea valorii chiriei datorate în vederea constituirii dreptului de suprafață;

- Extras CF nr. 50933 Turda, nr. top. 90/b/4/3

Referatul de aprobare nr. 33047/16.09.2024, întocmit de inițiatorul proiectului de hotărâre, Primarul Municipiului Turda, dl. Cristian-Octavian Matei, prin care se propune constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 8.40 mp, situat în Turda, str. Baladei nr. 1 A, jud. Cluj, în favoarea d-nei Popa Maria;

Raportul de specialitate nr. 33074/16.09.2024 al Serviciului Evidență și Administrare Patrimoniu referitor la proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 8.40 mp, situat în Turda, str. Baladei nr. 1 A, jud. Cluj, în favoarea d-nei Popa Maria.

Având în vedere *avizul* favorabil al comisiilor de specialitate: nr. 1 – pentru *buget – finanțe, prognoze economice*, nr. 2 - pentru *administrație publică locală, servicii publice, regii, piețe, comerț, agricultură, asocieri, relații cu publicul, juridic, ordine publică și apărare* și nr. 3 – pentru *urbanism și amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, protecția mediului și investiții*, ale Consiliului Local al municipiului Turda;

Luând în considerare dispozițiile art. 129 alin. 1, alin. 2 lit. c, alin. 6 lit. c din O.U.G. nr. 57/2019 *privind Codul administrativ* cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 693 alin. 1, art. 694, art. 695 alin. 1, art. 697 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, ale art. 292 pct. 2 lit. e din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal;

Ținând seama de prevederile Legii nr. 24/2000 *privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative*, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În conformitate cu prevederile art. 136, art. 139, alin. 1, alin. 3, lit. g și art. 196, alin. 1, lit. a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Regulamentului de organizare și funcționare a Consiliului Local al municipiului Turda,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 8.40 mp situat în municipiul Turda, str. Baladei nr. 1A, jud. Cluj, parte din suprafața totală de 212 mp, înscrisă în CF colectiv nr. 50933 Turda, nr. top 90/b/4/3, în favoarea d-nei Popa Maria.

Art. 2. Dreptul de suprafață prevăzut la art. 1 se instituie pentru o perioadă de 25 de ani de la data semnării contractului de suprafață cu titlu oneros în formă autentică.

Art. 3. Se aproba valoarea datorată de către titularul dreptului de suprafață în cuantum de 2.319,50 lei, fara TVA, calculată pe baza valorii de piață a imobilului stabilită prin raportul de evaluare întocmit de către S.C. IRF CONSULTING, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre. Prețul va fi achitat dintr-o dată, în termen de maxim 30 de zile de la data încheierii contractului pentru constituirea dreptului de suprafață în formă autentică.

Art. 4. Cheltuielile ocazionate de încheierea în formă autentică a contractului de suprafață cu titlu oneros și îndeplinirea obligațiilor referitoare la publicitatea imobiliară, cad în sarcina beneficiarului dreptului de suprafață.

Art. 5. Se împuternicește primarul Municipiului Turda să semneze contractul de suprafață cu titlu oneros în formă autentică.

Art. 6. Prezenta hotărâre poate fi contestată la Tribunalul Cluj, în condițiile și în termenele prevăzute de Legea nr. 554/2004 a *contenciosului administrativ*, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 7. a) Prezenta hotărâre se comunică Primarului Municipiului Turda, Serviciului Evidență și Administrare Patrimoniu, Serviciului Urbanism, Amenajare a Teritoriului și Cadastru, precum și Instituției Prefectului județului Cluj în vederea efectuării controlului legalității.

b) Publicitatea hotărârii se va asigura prin afișare la sediul Primăriei municipiului Turda și pe pagina de internet www.primariaturda.ro.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,

Pîrlea Daniela



CONTRASEMNEAZĂ

SECRETARUL general al
municipiului TURDA,
Jr. Mărginean Elena Mihaela

VOTURI: pentru 15
împotriva -
abțineri 3

Numărul total al consilierilor în funcție este 21.

Numărul consilierilor participanți la vot este 18.

REFERAT DE APROBARE

la *Proiectul de hotărâre nr.*

privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 8.40 mp, situat în Turda, str. Baladei nr. 1 A, jud. Cluj, în favoarea d-nei Popa Maria

Luând în considerare:

- Cererea nr. 7460/01.03.2024 a d-nei Popa Maria pentru constituirea unui drept de suprafață asupra terenului deținut cu titlu de închiriere;
- Contractul de închiriere nr. 6943/27.02.2024;
- Contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 350/2022;
- Autorizația de construire nr. 197/2002;
- Raportul de evaluare nr. 112.5, întocmit de IRF Consulting SRL, privind stabilirea valorii chiriei datorate în vederea constituirii dreptului de suprafață;
- Extras CF nr. 50933 Turda, nr. top. 90/b/4/3;

Având în vedere prevederile:

- art. 129 alin. 1 din *O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ*;
- art. 129 alin. 2 lit. c) din *O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ*;
- art. 129 alin. 6 lit. c) din *O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ*;
- art. 196 alin. 1 lit. a) din *O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ*;
- art. 197 din *O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ*;

În conformitate cu prevederile:

- art. 693 alin. 1, art. 694, art. 695 alin. 1, art. 697 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil; art. 292 pct. 2 lit. e din Legea nr. 227/2015, privind Codul fiscal;

Reținând că:

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl reprezintă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 8.40 mp situat în Turda, str. Baladei nr. 1A, jud. Cluj, în favoarea d-nei Popa Maria.

Potrivit art. 693 alin. 1 din Codul civil, suprafața reprezintă „*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 fapt, asupra terenului asupra căruia se dorește constituirea dreptului de suprafață, există amplasată o cale de acces metalică, care asigură accesul spre imobilul cu destinația de spațiu comercial, proprietatea d-nei Popa Maria, în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat de notarul public Munteanu Ovidiu sub autentificare nr. 141 din 26.02.2024. Calea de acces a fost edificată în baza Autorizației de construire nr. 197/16.07.2002.

Suprafața de teren de 8.40 mp este parte din suprafața totală de 212 mp, înscrisă în CF colectiv nr. 50933 Turda, nr. top 90/b/4/3.

D-na Popa Maria este titulara contractului de închiriere nr. 6943/27.02.2024. Aceasta a solicitat constituirea unui drept real asupra terenului închiriat, în vederea obținerii ulterioare a autorizației de construire pentru realizarea unor reparații asupra căii de acces și asupra spațiului proprietate personală.

În conformitate cu prevederile art.695 alin. 1 din Codul civil „*dreptul de suprafață este delimitată de suprafața de teren pe care urmează să se construiască și de cea necesară exploatarea construcției sau, după caz, de suprafața de teren aferentă și de cea necesară exploatarea construcției edificate.*” Pentru aceste motive, propunem constituirea dreptului de suprafață în favoarea d-nei Popa Maria, pentru suprafața de 8.40 mp.

În ceea ce privește durata pentru care se constituie dreptul de suprafață, raportat la dispozițiile art. 694 Cod civil care prevede că „*dreptul de suprafață se poate constitui pe o durată de cel mult 99 de ani. La împlinirea termenului, dreptul de suprafață poate fi reînnoit.*” propunem constituirea dreptului de suprafață pe o durată de 25 de ani, durată care se încadrează în limitele impuse de lege și care poate fi prelungită prin acordul scris al părților.

Cu privire la caracterul și natura sa, dreptul de suprafață se poate constitui cu titlu gratuit sau cu titlu oneros așa cum rezultă din dispozițiile art. 697 Cod civil: „*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 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.*”

Apreciem că nu există niciun motiv pentru acordarea suprafeței cu titlu gratuit și apreciem că este justificat să se încaseze de la proprietarii construcției, contravaloarea folosinței terenului pe care aceasta este amplasată. Astfel, propunem constituirea dreptului de suprafață în favoarea d-nei Popa Maria cu titlu oneros.

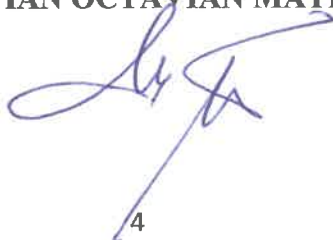
Prin raportul de evaluare nr. 112.5/2024, întocmit de S.C. IRF CONSULTING S.R.L., valoarea totală a suprafeței a fost stabilită la suma de **2.319,50 lei, fara TVA**. Dorim să precizăm faptul că în raportul de evaluare suma totală menționată este de 58.540 lei dar aceasta are în vedere suprafața totală de 212 mp cât apare în extrasul CF, din care face parte suprafața solicitată. De altfel, potrivit art. 292, pct (2) lit. e) Cod fiscal, suprafața este enumerată printre operațiunile scutite de TVA. „*Următoarele operațiuni sunt, de asemenea, scutite de taxă [...] lit. e) arendarea, concesiunea, închirierea și leasingul de bunuri imobile, acordarea unor drepturi reale asupra unui bun imobil, precum dreptul de uzufruct și suprafața, [...]*”

Apoi, potrivit aceluiași art. 697 Cod civil, mai sus indicat, părțile pot prevedea modalitatea de plată. Astfel, propunem ca suma datorată cu titlu de preț al suprafeței să fie achitată dintr-o dată, în termen de maxim 30 de zile de la data încheierii contractului pentru constituirea dreptului de suprafață în formă autentică.

Întinderea și exercitarea dreptului de suprafață se va realiza în condițiile art. 695 Cod Civil, în condițiile contractului autentic pentru constituirea dreptului de suprafață ce urmează a fi încheiat între autoritatea locală și titularul dreptului de proprietate asupra construcțiilor, denumit superficiar.

Propun: adoptarea Proiectului de hotărâre nr. privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 8.40 mp, situat în Turda, str. Baladei nr. 1A, jud. Cluj, în favoarea d-nei Popa Maria, inițiat de către Primarul Municipiului Turda, domnul Cristian Octavian Matei.

PRIMAR
CRISTIAN OCTAVIAN MATEI



Serviciul Evidență și Administrare Patrimoniu

Nr. 33074/16.09.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 8.40 mp, situat în Turda, str. Baladei nr. 1A, jud. Cluj, în favoarea d-nei Popa Maria

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl reprezintă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 8.40 mp situat în Turda, str. Baladei nr. 1A, jud. Cluj, în favoarea d-nei Popa Maria.

Potrivit art. 693 alin. 1 din Codul civil, suprafața reprezintă *„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 fapt, asupra terenului asupra căruia se dorește constituirea dreptului de suprafață, există amplasată o cale de acces metalică, care asigură accesul spre imobilul cu destinația de spațiu comercial, proprietatea d-nei Popa Maria, în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat de notar public Munteanu Ovidiu sub autentificare nr. 141 din 26.02.2024. Calea de acces a fost edificată în baza Autorizației de construire nr. 197/16.07.2002.

Suprafața de teren de 8.40 mp este parte din suprafața totală de 212 mp, înscrisă în CF colectiv nr. 50933 Turda, nr. top 90/b/4/3.

D-na Popa Maria este titulara contractului de închiriere nr. 6943/27.02.2024. Aceasta a solicitat constituirea unui drept real asupra terenului închiriat, în vederea obținerii ulterioare a autorizației de construire pentru realizarea unor reparații asupra căii de acces și asupra spațiului proprietate personală.

În conformitate cu prevederile art.695 alin. 1 din Codul civil *„dreptul de suprafață este delimitată de suprafața de teren pe care urmează să se construiască și de cea necesară exploatării construcției sau, după caz, de suprafața de teren aferentă și de cea necesară exploatării construcției edificate.”* Pentru aceste motive, propunem constituirea dreptului de suprafață în favoarea d-nei Popa Maria, pentru suprafața de 8.40 mp.

În ceea ce privește durata pentru care se constituie dreptul de suprafață, raportat la dispozițiile art. 694 Cod civil care prevede că *„dreptul de suprafață se poate constitui pe o durată de cel mult 99 de ani. La împlinirea termenului, dreptul de suprafață poate fi reînnoit.”* propunem constituirea dreptului de suprafață pe o durată de 25 de ani, durată care se încadrează în limitele impuse de lege și care poate fi prelungită prin acordul scris al părților.

Cu privire la caracterul și natura sa, dreptul de suprafață se poate constitui cu titlu gratuit sau cu titlu oneros așa cum rezultă din dispozițiile art. 697 Cod civil: *„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.”

Apreciem că nu există niciun motiv pentru acordarea suprafeței cu titlu gratuit și apreciem că este justificat să se încaseze de la proprietarii construcției, contravaloarea folosinței terenului pe care aceasta este amplasată. Astfel, propunem constituirea dreptului de suprafață în favoarea d-nei Popa Maria cu titlu oneros.

Prin raportul de evaluare nr. 112.5/2024, întocmit de S.C. IRF CONSULTING S.R.L., valoarea totală a suprafeței a fost stabilită la suma de **2.319,50 lei, fara TVA**. Dorim să precizăm faptul că în raportul de evaluare suma totală menționată este de 58.540 lei dar aceasta are în vedere suprafața totală de 212 mp cât apare în extrasul CF, din care face parte suprafața solicitată. De altfel, potrivit art. 292, pct (2) lit. e) Cod fiscal, suprafața este enumerată printre operațiunile scutite de TVA. „**Următoarele operațiuni sunt, de asemenea, scutite de taxă [...] lit. e) arendarea, concesiunea, închirierea și leasingul de bunuri imobile, acordarea unor drepturi reale asupra unui bun imobil, precum dreptul de uzufruct și suprafața, [...]**”

Apoi, potrivit aceluiași art. 697 Cod civil, mai sus indicat, părțile pot prevedea modalitatea de plată. Astfel, propunem ca suma datorată cu titlu de preț al suprafeței să fie achitată dintr-o dată, în termen de maxim 30 de zile de la data încheierii contractului pentru constituirea dreptului de suprafață în formă autentică.

Întinderea și exercitarea dreptului de suprafață se va realiza în condițiile art. 695 Cod Civil, în condițiile contractului autentic pentru constituirea dreptului de suprafață ce urmează a fi încheiat între autoritatea locală și titularul dreptului de proprietate asupra construcțiilor, denumit superficial.

În considerarea stării de fapt expuse și a normelor juridice incidente, supunem spre dezbateră și aprobare proiectul de hotărâre în forma prezentată, întrucât îndeplinește prevederile legale.

Șef Evidență și Administrare Patrimoniu
Dan Cismaș



Întocmit/1ex/ Ioana Bercea

