

HOTĂRÂREA NR. 184

din data de 30.09.2024

privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 315 mp, situat în Turda, Calea Victoriei nr. 17 A, jud. Cluj, în favoarea SC PERINITZA COMSERV SRL

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

Luând în dezbateri *proiectul de hotărâre* privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 315 mp, situat în Turda, Calea Victoriei nr. 17 A, jud. Cluj, în favoarea SC Perinitza Comserv SRL, elaborat din inițiativa Primarului Municipiului Turda, dl. Cristian Octavian Matei;

Având în vedere:

- Cererea nr. 9809/19.03.2024 formulată de SC Perinitza Comserv SRL pentru constituirea unui drept de suprafață;

- Raport de expertiză tehnică;

- Contractul de concesiune nr. 123/2001;

- Autorizația de construire nr. 150/1996;

- Autorizația de construire nr. 419/2001;

- Raportul de evaluare nr. 114.3, întocmit de IRF Consulting SRL, privind stabilirea valorii chiriei datorate în vederea constituirii dreptului de suprafață;

- Extras CF nr. 65777 Turda, nr. cad. 65777;

Referatul de aprobare nr. 33048/16.09.2024, 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 315 mp, situat în Turda, Calea Victoriei nr. 17 A, jud. Cluj, în favoarea SC Perinitza Comserv SRL;

Raportul de specialitate nr. 33179/17.09.2024 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 315 mp, situat în Turda, Calea Victoriei nr. 17 A, jud. Cluj, în favoarea SC Perinitza Comserv SRL.

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 315 mp situat în Turda, Calea Victoriei nr. 17 A, jud. Cluj, parte din imobilul teren în suprafață totală de 477 mp, înscris în CF nr. 65777 Turda, nr. cad. 65777, în favoarea SC Perinitza Comserv SRL.

Art. 2. Dreptul de suprafață prevăzut la art. 1 se instituie pentru o perioadă de 10 ani de la data semnării contractului de suprafață cu titlu oneros în formă autentică.

Art. 3. Se aproba valoarea chiriei datorată de către titularul dreptului de suprafață în cuantum de 95.523,58 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. Chiria datorată este de 9.552,35 lei/an și se va achita anual, până la data de 31 martie, pentru anul pentru care se datorează plata.

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 14
împotrivă -
abțineri 4

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 315 mp, situat în Turda, Calea Victoriei nr. 17 A jud. Cluj, în favoarea SC PERINITZA COMSERV SRL

Luând în considerare:

- Cererea nr. 9809/19.03.2024 formulată de SC Perinitza Comserv SRL pentru constituirea unui drept de suprafață;
- Raport de expertiză tehnică;
- Contractul de concesiune nr. 123/2001;
- Autorizația de construire nr. 150/1996;
- Autorizația de construire nr. 419/2001;
- Raportul de evaluare nr. 114.3, întocmit de IRF Consulting SRL, privind stabilirea valorii chiriei datorate în vederea constituirii dreptului de suprafață;
- Extras CF nr. 65777 Turda, nr. cad. 65777;

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 315 mp situat în Turda, Calea Victoriei nr. 17 A jud. Cluj, în favoarea SC Perinitza Comserv SRL.

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, terenul în suprafață de 315 mp pentru care se dorește constituirea dreptului de suprafață, face parte din terenul în suprafață totală de 477 mp înscris în CF nr. 65777 Turda, nr. cad. 65777, proprietatea Domeniului Public al Municipiului Turda. Pentru suprafața de 162 mp, din totalul suprafeței de 477 mp, este înscris, în favoarea solicitantei, un drept de concesiune, în baza contractului nr. 123/2001.

Asupra terenului în suprafață de 477 mp este înscrisă o construcție cu nr. cad. 65777-C1, proprietatea solicitantei. Construcția are o suprafață construită la sol de 223 mp și o suprafață desfășurată de 812 mp cu destinația de complex comercial cu 4 niveluri S+P+2E, compus din: la subsol: birou, cameră tehnică, 2 depozite; la parter: magazin alimentar, hol+casa scării, degajament, 2 vestiare, 3 grupuri sanitare, sala dușuri, 3 holuri, 2 magazine, casa scării; la etaj I: hol+casa scării, cameră, 2 magazine, casa scării, 2 balcoane, 2 grupuri sanitare; la etaj II: 3

birouri, 3 grupuri sanitare, spălător, 2 holuri, hol+casa scării și terasă. Construcția a fost edificată între anii 1997-2001, în baza autorizației de construire nr. 150/1996 și 419/2001.

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.*” În vederea reglementării situației juridice a imobilului, se impune constituirea unui drept de suprafață asupra diferenței de teren de 315 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 10 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 că este justificat să se încaseze de la proprietarul construcției, contravaloarea folosinței terenului pe care aceasta este amplasată. Astfel, propunem constituirea dreptului de suprafață în favoarea SC Perinitza Comserv SRL, cu titlu oneros.

Prin raportul de evaluare nr. 114.3/2024, întocmit de S.C. IRF CONSULTING S.R.L., valoarea totală a suprafeței a fost stabilită la suma de **95.523,58 lei, fara TVA**. Dorim să precizăm faptul că în raportul de evaluare suma totală menționată este de 144.650 lei dar aceasta are în vedere suprafața totală de 477 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 chirie să fie achitată anual, până la data de 31 martie, pentru anul pentru care se datorează plata.

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 suprafațiar.

Propun: adoptarea Proiectului de hotărâre nr. privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 315 mp, situat în Turda, Calea Victoriei nr. 17 A, jud. Cluj, în favoarea SC Perinitza Comserv SRL, inițiat de către Primarul Municipiului Turda, domnul Cristian Octavian Matei.

PRIMAR
CRISTIAN OCTAVIAN MATEI



Serviciul Evidență și Administrare Patrimoniu

Nr. 33179/17.09.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 315 mp, situat în Turda, Calea Victoriei nr. 17A, jud. Cluj, în favoarea SC PERINITZA COMSERV SRL

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl reprezintă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 315 mp situat în Turda, Calea Victoriei nr. 17 A jud. Cluj, în favoarea SC PERINITA COMSERV SRL.

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, terenul în suprafață de 315 mp pentru care se dorește constituirea dreptului de suprafață, face parte din terenul în suprafață totală de 477 mp înscris în CF nr. 65777 Turda, nr. cad. 65777, proprietatea Domeniului Public al Municipiului Turda. Pentru suprafața de 162 mp, din totalul suprafeței de 477 mp, este înscris, în favoarea solicitantei, un drept de concesiune, în baza contractului nr. 123/2001.

Asupra terenului în suprafață de 477 mp este înscrisă o construcție cu nr. cad. 65777-C1, proprietatea solicitantei. Construcția are o suprafață construită la sol de 223 mp și o suprafață desfășurată de 812 mp cu destinația de complex comercial cu 4 niveluri S+P+2E, compus din: la subsol: birou, cameră tehnică, 2 depozite; la parter: magazin alimentar, hol+casa scării, degajament, 2 vestiare, 3 grupuri sanitare, sala dușuri, 3 holuri, 2 magazine, casa scării; la etaj I: hol+casa scării, cameră, 2 magazine, casa scării, 2 balcoane, 2 grupuri sanitare; la etaj II: 3 birouri, 3 grupuri sanitare, spălător, 2 holuri, hol+casa scării și terasă. Construcția a fost edificată între anii 1997-2001, în baza autorizației de construire nr. 150/1996 și 419/2001.

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.”* În vederea reglementării situației juridice a imobilului, se impune constituirea unui drept de suprafață asupra diferenței de teren de 315 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 10 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*

superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficial, titularul dreptului de superficie 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.”

Apreciam că nu există niciun motiv pentru acordarea superficiei cu titlu gratuit și că este justificat să se încaseze de la proprietarul construcției, contravaloarea folosinței terenului pe care aceasta este amplasată. Astfel, propunem constituirea dreptului de superficie în favoarea SC PERINITZA COMSERV SRL, cu titlu oneros.

Prin raportul de evaluare nr. 114.3/2024, întocmit de S.C. IRF CONSULTING S.R.L., valoarea totală a superficiei a fost stabilită la suma de **95.523,58 lei, fara TVA**. Dorim să precizăm faptul că în raportul de evaluare suma totală menționată este de 144.650 lei dar aceasta are în vedere suprafața totală de 477 mp cât apare în extrasul CF, din care face parte suprafața solicitată. De altfel, potrivit art. 292, pct (2) lit. e) Cod fiscal, superficia 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 superficia, [...]*”

Apoi, potrivit aceluiași art. 697 Cod civil, mai sus indicat, părțile pot prevedea modalitatea de plată. Astfel, propunem ca suma datorată cu titlu de chirie să fie achitată anual, pâna la data de 31 martie, pentru anul pentru care se datorează plata.

Întinderea și exercitarea dreptului de superficie se va realiza în condițiile art. 695 Cod Civil, în condițiile contractului autentic pentru constituirea dreptului de superficie 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/lex/loana Bercea

