

## HOTĂRÂREA NR. 185

din data de 30.09.2024

**privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 237 mp, situat în Turda, str. Arieșului nr. 18, jud. Cluj, în favoarea lui Silip Octavian și soția Silip Victoria**

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 237 mp, situat în Turda, str. Arieșului nr. 18, jud. Cluj, în favoarea lui Silip Octavian și soția Silip Victoria, elaborat din inițiativa Primarului Municipiului Turda, dl.Cristian Octavian Matei;

Având în vedere:

- Raportul de evaluare nr. 112.3, întocmit de IRF Consulting SRL, privind stabilirea valorii chiriei datorate în vederea constituirii dreptului de suprafață;
- Certificat de atestare a edificării construcției nr. 5367/13.04.2016;
- Extras CF nr. 67164 Turda;

Referatul de aprobare nr. 33046/16.09.2024, 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 237 mp, situat în Turda, str. Arieșului nr. 18, jud. Cluj, în favoarea lui Silip Octavian și soția Silip Victoria;

Raportul de specialitate nr. 33050/16.09.2024 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 237 mp, situat în Turda, str. Arieșului nr. 18, jud. Cluj, în favoarea lui Silip Octavian și soția Silip Victoria.

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 237 mp situat în municipiul Turda, str. Arieșului nr. 18, jud. Cluj, înscris în CF nr. 67164 Turda, nr. cad. 67164, în favoarea lui Silipă Octavian și soția Silipă Victoria.

**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 18.057 lei, fără 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 1.805,70 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](http://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 237 mp, situat în Turda, str. Arieșului nr. 18, jud. Cluj, în favoarea lui Silip Octavian și soția Silip Victoria**

**Luând în considerare:**

- Raportul de evaluare nr. 112.3, întocmit de IRF Consulting SRL, privind stabilirea valorii chiriei datorate în vederea constituirii dreptului de suprafață;
- Certificat de atestare a edificării construcției nr. 5367/13.04.2016;
- Extras CF nr. 67164 Turda;

**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 237 mp situat în Turda, str. Arieșului nr. 18, jud. Cluj, în favoarea lui Silip Octavian și soția Silip Victoria.

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 și potrivit certificatului de atestare a existenței construcției nr. 5367/13.04.2016 eliberat de Serviciul Urbanism și Amenajare Teritorială din cadrul Primăriei Municipiului Turda, anexat prezentului proiect de hotărâre, asupra terenului ce aparține domeniului privat al municipiului Turda, situat pe str. Arieșului nr. 18, jud. Cluj, înscris în CF nr. 67164 Turda, prevăzut cu nr. cad. 67164, a fost edificată de către Silip Octavian și soția Silip Victoria, fără a deține autorizație de construire, înainte de anul 2000, respectiv în anul 1997, o construcție, având următoarele caracteristici:

- destinația: locuință
- nr. unități individuale: 1
- regim de înălțime: P, cu următoarea compunere funcțională: 1 cameră de zi, sufragerie, 1 bucatărie, 1 cămară, 1 baie, 1 antreu, 3 camere și o terasă acoperită, cu suprafață construită la sol de 100,00 mp și suprafață utilă de 81,29 mp.

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 lui Silip Octavian și soția Silip Victoria, pentru suprafața de 237 mp.

În ceea ce privește durata pentru care se constituie dreptul de superficie, raportat la dispozițiile art. 694 Cod civil care prevede că „*dreptul de superficie se poate constitui pe o durată de cel mult 99 de ani. La împlinirea termenului, dreptul de superficie poate fi reînnoit.*” propunem constituirea dreptului de superficie 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 superficie se poate constitui cu titlu gratuit sau cu titlu oneros așa cum rezultă din dispozițiile art. 697 Cod civil: „*În cazul în care superficies s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficiar, 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.*”

Apreciem că nu există niciun motiv pentru acordarea superficiei 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 superficie în favoarea numiților Silip Octavian și Silip Victoria, cu titlu oneros.

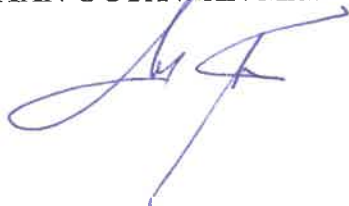
Prin raportul de evaluare nr. 112.3/2024, întocmit de S.C. IRF CONSULTING S.R.L., valoarea totală a superficiei a fost stabilită la suma de **18.057 lei, fara TVA**. De altfel, potrivit art. 292, pct (2) lit. e) din Codul fiscal, superficies este enumerată printre operațiunile scutite de TVA. „*Următoarele operațiuni sunt, de asemenea, scutite de taxă [...] lit. e) arendarea, concesionarea, închirierea și leasingul de bunuri imobile, acordarea unor drepturi reale asupra unui bun imobil, precum dreptul de uzufruct și superficies, [...]*”

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 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 superficiar.

**Propun:** adoptarea Proiectului de hotărâre nr. .... privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 237 mp, situat în Turda, str. Arieșului nr. 18, jud. Cluj, în favoarea lui Silip Octavian și soția Silip Victoria, inițiat de către Primarul Municipiului Turda, domnul Cristian Octavian Matei.

**PRIMAR**  
**CRISTIAN OCTAVIAN MATEI**



Serviciul Evidență și Administrare Patrimoniu

Nr.33050/16.09.2024

## RAPORT DE SPECIALITATE

**privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 237 mp, situat în Turda, str. Arieșului nr. 18, jud. Cluj, în favoarea lui Silip Octavian și soția Silip Victoria**

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl reprezintă constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață de 237 mp situat în Turda, str. Arieșului nr. 18, jud. Cluj, în favoarea lui Silip Octavian și soția Silip Victoria.

Potrivit art.693 alin. 1 din Codul civil, superficia reprezintă *„dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficialarul dobândește un drept de folosință.”*

În fapt și potrivit certificatului de atestare a existenței construcției nr. 5367/13.04.2016 eliberat de Serviciul Urbanism și Amenajare Teritorială din cadrul Primăriei Municipiului Turda, anexat prezentului proiect de hotărâre, asupra terenului ce aparține domeniului privat al municipiului Turda, situat pe str. Arieșului nr. 18, jud. Cluj, înscris în CF nr. 67164 Turda, prevăzut cu nr. cad. 67164, a fost edificată de către Silip Octavian și soția Silip Victoria, fără a deține autorizație de construire, înainte de anul 2000, respectiv în anul 1997, o construcție, având următoarele caracteristici:

- destinația: locuință
- nr. unități individuale: 1
- regim de înălțime: P, cu următoarea compunere funcțională: 1 cameră de zi, sufragerie, 1 bucătărie, 1 cămară, 1 baie, 1 antreu, 3 camere și o terasă acoperită, cu suprafață construită la sol de 100,00 mp și suprafață utilă de 81,29 mp.

În conformitate cu prevederile art.695 alin. 1 din Codul civil *„dreptul de superficie 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 superficie în favoarea lui Silip Octavian și soția Silip Victoria, pentru suprafața de 237 mp.

În ceea ce privește durata pentru care se constituie dreptul de superficie, raportat la dispozițiile art. 694 Cod civil care prevede că *„dreptul de superficie se poate constitui pe o durată de cel mult 99 de ani. La împlinirea termenului, dreptul de superficie poate fi reînnoit.”* propunem constituirea dreptului de superficie 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 superficie 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 superficție 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 superficției 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 superficție în favoarea numiților Silip Octavian și Silip Victoria, cu titlu oneros.

Prin raportul de evaluare nr. 112.3/2024, întocmit de S.C. IRF CONSULTING S.R.L., valoarea totală a superficției a fost stabilită la suma de **18.057 lei, fara TVA**. De altfel, potrivit art. 292, pct (2) lit. e) Cod fiscal, superficția este enumerată printre operațiunile scutite de TVA. „Următoarele operațiuni sunt, de asemenea, scutite de taxă [...] lit. e) arendarea, concesionarea, închirierea și leasingul de bunuri imobile, acordarea unor drepturi reale asupra unui bun imobil, precum dreptul de uzufruct și superficția, [...]”

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 superficție se va realiza în condițiile art. 695 Cod Civil, în condițiile contractului autentic pentru constituirea dreptului de superficție 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 dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre în forma prezentată, întrucât îndeplinește prevederile legale.

**Șef Evidență și Administrare Patrimoniu**  
**Dan Cismaș**



Întocmit/lex/ Ioana Bercea

