

HOTĂRÂRE

REFERITOR LA: Constituirea unui drept de suprafață, cu titlu oneros, prin licitație publică deschisă cu strigare, asupra imobilului teren în suprafață de 24.423,00 mp. care aparține domeniului privat al municipiului Caracal, situat în intravilanul municipiului Caracal, str. Carpați nr.116-lot nr. 1, județul Olt în vederea construirii unui Parc Fotovoltaic

EXPUNERE DE MOTIVE:

Necesitatea sporirii volumului investițiilor prin exploatarea și valorificarea domeniului privat al municipiului Caracal, a creșterii numărului locurilor de muncă .

AVÂND ÎN VEDERE:

- Raportul de specialitate nr. 1485 din 21.01.2014 al Arhitectului Șef și al Direcției Administrație Publică Locală, Juridic-Contencios, Serviciu Asistență Socială din cadrul Primăriei municipiului Caracal;
 - art. 36 alin. (2) lit. "c" cu trimitere la alin.(5) lit.b), ale art. 123 alin.(1) și (2) din Legea nr. 215/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind administrația publică locală;
 - art. 693-702, titlul III, capitolul I "Suprafața" din Legea nr. 287/2009 republicată, cu modificările și completările ulterioare privind Codul Civil;
 - Raportul de evaluare nr.72/09.12.2013, întocmit de expertul evaluator Ing. Tudor Dănaș-S.C.EVALROM-SERV S.R.L. ;
 - Avizul comisiei pentru activități de amenajarea teritoriului, urbanism, agricultură, protecția mediului și turism a Consiliului local;
- În temeiul art. 45 (6) din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind administrația publică locală;

PRIMARUL MUNICIPIULUI CARACAL

propune următorul

PROIECT DE HOTĂRÂRE

ART. 1 (1) – Consiliul local al municipiului Caracal aprobă constituirea unui drept de suprafață, cu titlu oneros, prin licitație publică deschisă cu strigare, pe o durată de 30 de ani asupra imobilului teren în suprafață de 24.423,00 mp. ce aparține domeniului privat al municipiului Caracal și administrarea Consiliului local al municipiului Caracal, situat în intravilanul municipiului Caracal, str. Carpați nr.116-lot nr. 1, județul Olt, în vederea construirii unui Parc Fotovoltaic.

(2) Imobilul este înscris în CF nr. 53181 și identificat conform anexei nr. 1/1 – 1/5, parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 2 (1) – Consiliul local al municipiului Caracal aprobă modelul cadru al contractului de suprafață, cu titlu oneros, încheiat pentru imobilul teren prevăzut la art.1, conform anexei nr. 2, parte integrantă la prezenta hotărâre.

ART. 3 (1) – Consiliul local al municipiului Caracal aprobă ca prețul de pornire al licitației prevăzută la art.1 să fie cel stabilit de expertul evaluator Ing. Tudor Dănaș-S.C.EVALROM-SERV S.R.L. prin Raportul de evaluare întocmit în acest sens adică de 10.901,00 lei/an valoare fără TVA, la care se adaugă TVA aferent de 24 %(conform prevederilor legale) de 2.616,24 lei.

(2) - Raportul de evaluare nr.72/09.12.2013, anexa nr.3, face parte integrantă la prezenta hotărâre.

ART. 4. – Consiliul local al municipiului Caracal aprobă Caietul de sarcini al licitației deschise cu strigare, prevăzută la art.1, conform anexei nr. 4, parte integrantă la prezenta hotărâre.

ART. 5.– Consiliul local al municipiului Caracal împuternicește Primarul Municipiului Caracal, d-nul Claudiu Eduard Ciocăzanu, ca, prin dispoziție să numească membrii comisiei de organizare și desfășurare a licitației prevăzute la art.1, precum și membri comisiei de soluționare a contestațiilor

ART. 6. (1) – Consiliul local al municipiului Caracal împuternicește pe d-nul Eduard Claudiu Ciocăzanu, Primarului municipiului Caracal, cu semnarea și urmărirea modului de derulare al contractului de suprafață ce face obiectul prezentei hotărâri.

(2) Consiliul local al municipiului Caracal împuternicește Primarul Municipiului Caracal și/sau persoana desemnată de acesta prin Dispoziție, să reprezinte municipiul Caracal în fața notarului public în vederea autentificării contractului de suprafață.

ART. 7. Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului - Județul Olt, Primarului municipiului Caracal, Membrilor comisiei de licitație, Membrilor comisiei de soluționare a contestațiilor, Direcțiilor din cadrul Primăriei municipiului Caracal.

PRIMAR,

EDUARD-CLAUDIU CIOCĂZANU



AVIZAT
PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL MUNICIPIULUI,

VIOREL-EMIL RĂDESCU

Nr. 1485 din 21.01.2014

RAPORT DE SPECIALITATE

În vederea realizării de noi investiții în municipiul Caracal ce conduc la creșterea numărului locurilor de muncă și implicit îmbunătățirea nivelului de trai propunem analizarea în plenul Consiliul Local al municipiului Caracal exploatarea eficientă a unor terenuri ce aparțin domeniului privat al municipiului Caracal, respectiv amplasamentul situat în str. Carpați nr.116-lot nr.1, teren intravilan în suprafață de 24423,00 mp., prin încheierea unui contract de superficiei ca urmare a organizării unei licitații publice deschise cu strigare.

Motivele de ordin economic, financiar, de mediu și de amplasament privind existent în imediata apropiere a unei stații electrice de transformare 110/20 kV, care justifică realizarea superficiei sunt:

- valorificarea terenului supus superficiei;
- transparență în modalitatea de atribuire a contractului de superficiei ca urmare a organizării unei licitații publice deschise cu strigare
- realizarea unor investiții cu impact asupra dezvoltării și imaginii orașului ;
- sistematizarea zonei;
- atragerea la bugetul Consiliului local de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime a terenului conform redevenței prevăzute în contractul de superficiei;
- crearea unor locuri noi de munca atât în perioada realizării obiectivului cât și după finalizarea acestuia;

Potrivit prevederilor art. 4 din Legea nr. 213 / 1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare, unitatea administrativ-teritorială are un drept de proprietate privată asupra bunurilor care nu fac parte din domeniul public. Aceleași prevederi legale le găsim reiterate și în art. 121 alin. 2 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În art. 693-702, titlul III, capitolul I "Superficia" din Legea nr. 287/2009 republicată, cu modificările și completările ulterioare privind Codul Civil, dreptul de superficiei se prezintă ca drept real imobiliar principal **care reunește dreptul de proprietate asupra unei construcții sau dreptul de a edifica o construcție cu dreptul de folosință asupra terenului pe care este realizată construcția și care se află în proprietatea altei persoane:** "Art. 693. - (1) Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra caruia superficialarul dobândește un drept de folosință. (2) Dreptul de superficiei se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile în materie de carte funciara raman aplicabile. (3) Superficia se poate înscrie și în temeiul unui act juridic prin care proprietarul întregului fond a transmis exclusiv construcția ori a transmis terenul și construcția, în mod separat, către două persoane, chiar dacă nu s-a stipulat expres constituirea superficiei. (4) În situația în care s-a construit pe terenul altuia, superficia se poate înscrie pe baza renunțării proprietarului terenului la dreptul de a invoca accesiunea, în favoarea constructorului. De asemenea, ea se poate înscrie în favoarea unui tert pe baza cesiunii dreptului de a invoca accesiunea."

Astfel, ne-am îndreptat atenția spre noua reglementare a dreptului de superficiei care ne oferă posibilitatea încheierii unor contracte cu titlu oneros care să asigure pe o perioadă determinată, folosința terenului aflat în domeniul privat al municipiului.

Inițiativa suprafeței are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim atât din punct de vedere al proprietarului, Municipiului Caracal, cât și al superficiarului.

Încheierea unui astfel de contract oferă aplicații practice și eficiente și în ceea ce privește suprafețele de teren aparținând domeniului privat al municipiului. Menționăm că, încheierea unui contract de suprafață ar oferi soluția și pentru îndeplinirea cerințelor legale în materia Cărții Funciare.

Stabilirea prețului contractului de suprafață este atributul autorității publice locale, pentru stabilirea acestuia putând fi luate în calcul mai multe variante conform art. 697 din Legea nr. 287/2009 republicată, cu modificările și completările ulterioare privind Codul Civil” (1) *In cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă partile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către suprafațiar, titularul dreptului de suprafață datorează, **sub forma 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*”. În situația în care sunt terenuri ale domeniului privat ce vor fi ocupate cu construcții așa cum am arătat mai sus, prețul de pornire al licitației publice deschise cu strigare **poate fi stabilit doar printr-un raport de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local**.

În privința termenului, deși art. 694 din Legea nr. 287/2009 republicată, cu modificările și completările ulterioare privind Codul Civil (“ - *Dreptul de suprafață se poate constitui pe o durată de cel mult 99 de ani. La împlinirea termenului, dreptul de suprafață poate fi reînnoit*) dă posibilitatea încheierii acestor contracte pe o perioadă de maxim 99 de ani, cu posibilitatea reînnoirii, potrivit practicii autorității publice locale apreciem că termenul pentru care se poate încheia un astfel de contract de suprafață poate fi de 30 ani, motivat de natura obiectului contractului de suprafață ce urmează a fi supus analizării și aprobării Consiliului Local al municipiului Caracal respectiv **fiabilitatea și durata de viață a investiției**.

Întrucât legislația în vigoare nu oferă un model al acestui contract de suprafață, propunem spre analiză și aprobare Consiliului Local Municipal modelul cadru al contractului de suprafață întocmit potrivit prevederilor Codului Civil.

Considerăm că, sunt îndeplinite condițiile legale de formă și conținut, drept pentru care propunem analizarea și adoptarea proiectului de hotărâre referitor la aprobarea „Stabilirea unui drept de suprafață, cu titlu oneros, prin licitație publică deschisă cu strigare, asupra imobilului teren în suprafață de 24423,00 mp. care aparține domeniului privat al municipiului Caracal, situat în intravilanul municipiului Caracal, str. Carpați nr.116-lot nr.1, județul Olt în vederea construirii unui Parc Fotovoltaic”.

ARH. ȘEF,

Ing. SILVIA-NADIA DUMITRESCU

DIRECTOR EXECUTIV,

Jr. CĂTĂLIN IONUȚ TUDOR