

**PROIECT DE HOTARARE**  
**din 13 iulie 2016**

**pentru aprobarea Regulamentului privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor ce apartin domeniului privat al Municipiului Focșani, transmise în folosință pe durată nedeterminată și fără plată, organizațiilor cooperăției de consum și meșteșugărești și asociațiilor meșteșugărești**

Analizând raportul comun al Serviciului juridic-contencios, administrarea domeniului public si privat și al Direcției economice , înregistrat la nr. 42808/13.07.2016 prin care se propune aprobarea Regulamentului privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor ce apartin domeniului privat al Municipiului Focșani, transmise în folosință pe durată nedeterminată și fără plată, organizațiilor cooperăției de consum și meșteșugărești și asociațiilor meșteșugărești ;

- avand in vedere prevederile Legii nr.1/2005 privind organizarea și funcționarea cooperăției, republicata , ale Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, dreptul de superficie, Titlul III, cap. I, art. 693 – 702 si ale art. 68 din Legea nr. 71/2011 pentru ouneria in aplicare a Codului Civil si ale art. 4 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publica ;

- vazand Hotararea Consiliului Local al Municipiului Focsani nr. 384/10.12.2015 privind aprobarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Municipiulu Focsani ;

- in scopul reglementarii situatiei juridice a unor suprafete de teren proprietatea Municipiului Focsani, a valorificarii acestora si a majorarii veniturilor la bugetul local;

- avand in vedere faptul ca dreptul de superficie ofera posibilitatea incheierii unor contracte cu titlu oneros care sa asigure pe o perioada determinata folosinta contra cost a terenurilor ce apartin domeniului privat al Municipiului Focsani ;

- terenurile pentru care se poate acorda dreptul de superficie nu fac obiectul restituirii in natura in conditiile Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate in mod abuziv in proprietatea statului in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, sau ale Legii nr. 247/2005, privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei, precum si unele masuri adiacente, actualizata ;

- în conformitate cu prevederile art. 36 alin. (2) și al art.45 alin.(6) din Legea nr.215/2001, republicata, cu modificările si completările ulterioare ;

- având în vedere prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificarile si completarile ulterioare ;

**PROPUN :**

**Art. 1.** Aprobarea Regulamentului privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor ce apartin domeniului privat al Municipiului Focșani, transmise în folosință pe durată nedeterminată și fără plată, organizațiilor cooperăției de

consum și meșteșugărești și asociațiilor meșteșugărești , conform anexei care face parte din prezentul proiect de hotărâre.

**Art. 2.** Cu data prezentei, se abroga Hotararea Consiliului Local al Municipiului Focsani nr. 50/26.02.2015 pentru aprobarea Regulamentului privind concesionarea terenurilor ce apartin domeniului privat al Municipiului Focșani, transmise în folosință pe durată nedeterminată și fără plată, organizațiilor cooperăției de consum și meșteșugărești și asociațiilor meșteșugărești

**Art.3.** Executarea hotararii va fi asigurata, conform legii, de catre Primarul municipiului Focsani prin Serviciul administratie publica locala, cadastru, agricultura, Serviciul juridic, contencios, administrarea domeniului public si privat si Directia economica.

**Initiator proiect de hotarare  
P R I M A R,  
Cristi Valentin MISAILA**

**Avizat,  
Secretarul Municipiului Focsani  
Eduard- Marian Corhana**

## REGULAMENT

**privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Focșani, transmise în folosință, pe durată nedeterminată și fără plată, organizațiilor cooperăției de consum și meșteșugărești și asociațiilor meșteșugărești**

### Capitolul I.

- 1.1. Terenurile proprietatea privată a Municipiului Focșani, aflate în folosința organizațiilor cooperățiilor de consum și meșteșugărești, pe durată nedeterminată și fără plată, vor fi identificate de către Biroul agricultura, cadastru și Serviciul juridic - contencios, administrarea domeniului public și privat;
- 1.2. Municipiul Focșani prin Primarul Municipiului Focșani va transmite fiecărei societăți cooperative, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire, intenția de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros, cuprinzând datele tehnice de identificare a terenului.
- 1.3. Dacă în termen de 45 zile de la data primirii adresei cu privire la constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, societățile cooperative nu își exprimă intenția ferma, atunci suprafețele de teren vor fi scoase la vânzare prin licitație publică organizată potrivit legii .
- 1.4. Pot beneficia de reglementările prezentului REGULAMENT, la cerere, societățile cooperative care fac dovada că sunt organizate în una din formele prevăzute în Legea 1/2005 referitoare la organizarea și funcționarea cooperăției, și anume:
  - 1) Societăți cooperative meșteșugărești
  - 2) Societăți cooperative de consum
  - 3) Societăți cooperative de valorificare
  - 4) Societăți cooperative agricole
  - 5) Societăți cooperative de locuințe
  - 6) Societăți cooperative pescărești
  - 7) Societăți cooperative de transporturi
  - 8) Societăți cooperative forestiere
  - 9) Societăți cooperative de alte forme care se vor constitui cu respectarea dispozițiilor prezentei legi .

## **Capitolul II.**

Se va constitui drept de superficie cu titlu oneros, asupra urmatoarelor categorii de terenuri :

**II.1. Terenuri proprietatea privată a Municipiului Focșani**, care au fost transmise în folosință pe durată nedeterminată și fără plată – organizațiilor cooperăției de consum și meșteșugărești, precum și asociațiilor cooperative, care nu sunt revendicate și/sau în litigiu.

Notă: Se va putea constitui drept de superficie cu titlu oneros, asupra terenurilor mai sus mentionate, după stingerea litiigilor .

**II.2.** Dacă pe terenurile aflate în folosința organizațiilor cooperățiilor de consum și meșteșugărești, pe durată nedeterminată și fără plată, au fost edificate ilegal construcții, pentru aceste terenuri se va constitui drept de superficie cu titlu oneros, numai după intrarea în legalitate a respectivelor construcții .

**II.3** Dacă pe terenurile aflate în folosința organizațiilor cooperățiilor de consum și meșteșugărești sunt edificate construcții definitive și intabulate în Cartea Funciara opțiunea este de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros ;

**II.4** Dacă pe terenurile aflate în folosința organizațiilor cooperățiilor de consum și meșteșugărești sunt edificate construcții provizorii, opțiunea este de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros ;

**II.5** În situația în care, cu ocazia identificării terenurilor prevăzute la art.1.1 se constată că sunt terenuri de sub construcțiile care au fost dobândite prin acte de înstrăinare încheiate în formă autentică, provenind de la societățile / organizații cooperative, pentru aceste terenuri se va constitui drept de superficie cu titlu oneros, în favoarea proprietariilor de bună credință ai cladirilor.

Dacă proprietarii de bună credință ai cladirilor refuza constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, asupra acestor terenuri, acestea vor fi scoase la vânzare licitație publică.

## **Capitolul III .**

**III.1.** Constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, pentru toate terenurile ocupate de construcții care au fost transmise în folosință, pe durată nedeterminată și fără plată organizațiilor cooperăției de consum și meșteșugărești, în condițiile Legii nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare .

Se constituie drept de superficie cu titlu oneros, asupra terenului de sub construcție, precum și asupra terenului necesar desfășurării activității autorizate. Pentru caile de acces se va constitui drept de superficie în cota – parte indiviză.

**III.2.** Pentru suprafețele rămase disponibile după aplicarea punctului III.1. ( în situațiile în care în fapt există suprafețe de teren mai mari decât cele transmise în folosință ) sau terenurile pentru care nu s-a exprimat opțiunea de constituire a dreptului de superficie în termenul de 45 zile, vânzarea se va face prin licitație publică organizată conform legii.

**III.3.** Nu se va constitui dreptul de superficie cu titlu oneros, asupra terenurilor, la cererea societăților care sunt în lichidare sau au închiriat terenurile la terți.

III.4. Constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, respectiv vânzarea – în parte - a fiecărui amplasament, directă sau prin licitație publică (și caietul de sarcini), va fi aprobată prin Hotărâre a Consiliului Local a Municipiului Focsani.

#### **Capitolul IV.**

Termenul și modalitatea de stabilire a pretului datorat pentru folosința terenului :

IV.1 Termenul de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros, este de 49 ani, începând cu data semnării contractului ;

IV.2 Modalitatea de calcul a pretului :

a) Valoarea de piață a terenurilor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Focsani este cea înscrisă prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Focsani nr.57/2006, privind însușirea raportului de expertiză tehnică pentru evaluarea terenurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Focsani

- 112 euro/mp. – zona A
- 76 euro/mp. - zona B
- 45 euro/mp. – zona C
- 17 euro/mp. – zona D

b) Pretul va fi calculat prin aplicarea următorului algoritm de calcul aprobat prin Legea nr.50/1991, republicată, cu modificările ulterioare : valoarea de vânzare a terenului / 25 ani/ 12 luni/ suprafața terenului = x lei/ mp./ luna

#### **Capitolul V.**

Cererea privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, asupra terenurilor va fi însoțită de următoarele acte:

- 1) actul constitutiv al societății cooperative ;
- 2) certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului ;
- 3) dovada proprietății asupra construcțiilor (autorizație de construire sau hotărâre judecătorească, act de vânzare cumpărare în cazul enunțat la cap. I.10) ;
- 4) extras de carte funciară pentru construcțiile aflate în proprietatea societății ;
- 5) plan topografic întocmit pentru terenul solicitat, avizat de O.C.P.I. Focșani ;
- 6) documentele în baza cărora au fost atribuite în folosința respectivelor societăți cooperative suprafețele de teren solicitate ;
- 7) avizele de acord unic care să ateste inexistența unor rețele de utilitate publică amplasate pe terenurile respective;

7.1.) dacă, din analiza documentelor de acord unic, rezultă necesitatea rezervării unor suprafețe de teren pentru rețele de infrastructură,

aceste suprafețe se vor retrage din totalul suprafețelor ce fac obiectul dreptului de suprafață cu titlu oneros ;

8) dovada achitării la zi a obligațiilor fiscale la bugetul local și bugetul de stat .

*8.1.) dacă stingerea obligațiilor fiscale depășește termenul legal de răspuns la oferta de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros,, suprafețele de teren – altele decât cele aferente activelor - se vor vinde prin licitație publică, începând cu data expirării termenului legal de răspuns ( 45 zile )*

9) dovada capitalului social (ultimul bilanț contabil) .

**Inițiator proiect de hotărâre**  
**P R I M A R,**  
**Cristi Valentin MISAILA**

**Avizat,**  
**Secretarul Municipiului Focsani**  
**Eduard- Marian CORHANA**

## **RAPORT**

### **pentru aprobarea Regulamentului privind acordarea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Focșani, transmise în folosință pe durată nedeterminată și fără plată, organizațiilor cooperației de consum și meșteșugărești și asociațiilor meșteșugărești**

În perioada antedecembristă, fostelor unități cooperatiste, li s-au atribuit în folosință fără termen și fără plată diverse terenuri din proprietatea statului sau expropriate de stat, în vederea edificării unor construcții cu destinație comercială ori de prestări servicii, în cauza fiind aplicabile prevederile Decretului nr.244/1995 privind reglementarea transmiterii unor bunuri imobile proprietatea Statului către unitățile cooperatiste.

Aceste terenuri au fost declarate fie în baza unor documente fie fără documente în vederea impozitării și li se aplică o taxă de folosință a terenurilor proprietate de stat, taxă care se virează bugetului consolidat al Statului.

Regimul terenurilor aferente proprietatilor cooperatiste a fost reglementat de art.107 din Legea nr. 1/2005 privind organizarea și funcționarea cooperației, cu modificările și completările ulterioare potrivit căruia :

„ (1) Terenurile transmise în folosință pe durată nedeterminată și fără plată în vederea realizării de construcții pentru activitatea organizațiilor cooperației de consum și meșteșugărești, precum și a asociațiilor cooperatiste, existente până la data intrării în vigoare a prezentei legi, care nu sunt revendicate și pe care au fost realizate construcții conform legii, își mențin acest regim juridic pe toată durata existenței construcțiilor respective sau până la trecerea lor, cu plată, în proprietatea societății cooperative.

(2) În situația în care autoritatea administrației publice centrale sau locale decide înstrăinarea bunurilor imobile din proprietatea lor privată, care sunt în folosința societăților/organizațiilor cooperative, acestea beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea acestora, precum și de un drept de preferință în cazul concesiunii sau închirierii acestora.

(3) Oferta de vânzare, concesiune sau închiriere, cuprinzând datele de identificare a imobilului care se înstrăinează, se concesiunează sau se închiriază și prețul, se comunică prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire societății cooperative respective.

(4) Dacă în termen de 45 de zile de la data primirii ofertei de vânzare, concesiune sau închiriere, societatea cooperativă nu și-a exprimat voința de a cumpăra, de a primi în concesiune sau de a închiria imobilul respectiv, acesta se poate vinde.”

Însa, prin Decizia nr.913/2009, Curtea Constituțională a admis excepția de neconstituționalitate a art.107 (1) din Legea nr.1/2005 și a decis ca unitțile cooperatiste de stat să urmeze procedura descrisă la aliniatul anterior.

In anul 2014, in aplicarea acestor dispozitii dispozitiilor legale , s-a initiat Regulamentul privind concesionarea terenurilor ce apartin domeniului privat al Municipiului Focșani, transmise în folosință pe durată nedeterminată și fără plată, organizațiilor cooperăției de consum și meșteșugărești și asociațiilor meșteșugărești, aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Focsani nr. 50/26.02.2015, sens in care s-au incheiat un numar de 6 contracte de concesiune.

Ulterior, prin Noul Cod Civil s-a reglementat faptul ca dreptul de concesiune este atributul proprietatii publice al unitatilor adminstrativ teritoriale. Astfel terenurile atribuite catre terte persoane, apartin domeniului privat intrucat sunt afectate de sarcini (constructii) si nu au atribuitele proprietatii publice. Potrivit Noului Cod Civil, dezmembramintele dreptului de proprietate privata sunt superficia, uzufructul, dreptul de uz si abitatie si servitutile Avand in vedere faptul ca terenurile apartinand municipiului Focsani sunt afectate de constructii proprietatea unor terte persoane, pentru a reglementa situatiile existente, propunem constituirea unui drept de superficie, deoarece acesta reprezinta « dreptul de a avea sau edifica o constructie pe terenul altuia, deasupra sau in subsolul acelui teren, asupra căruia superficialul dobândește un drept de folosință ». Astfel, elementele esentiale ale acestui fapt juridic il reprezinta durata, intinderea exercitarea si evaluarea prestatiei.

Insa doua din unitatile cooperatiste din Municipiul Focsani, au solicitat in instanta revocarea si respectiv suspendarea Hotararii nr. 50/26.02.2016, motivat de faptul ca pretul redeventei este mult mai mare decat taxa de folosinta.

Asa cum prevede Noul 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.

(2) În caz de neînțelegere între părți, suma datorată proprietarului terenului va fi stabilită pe cale judecătorească.”

Avand in vedere faptul ca aplicabilitatea hotararii mai sus mentionate a fost suspendata, coroborat cu prevederile Codul Civil, cu privire la reglementarea dreptului de superficie, respectiv Titlul III, cap. I, art. 693 – 702, propunem initierea unui proiect de hotarare pentru aprobarea Regulamentului privind acordarea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor ce apartin domeniului privat al Municipiului Focșani, transmise în folosință pe durată nedeterminată și fără plată, organizațiilor cooperăției de consum și meșteșugărești și asociațiilor meșteșugărești.

Având în vedere cele menționate mai sus, supunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Focsani proiectul de hotarare pentru aprobarea regulamentului privind acordarea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor ce apartin domeniului privat al Municipiului Focșani, transmise în folosință pe durată nedeterminată și fără plată, organizațiilor cooperăției de consum și meșteșugărești și asociațiilor meșteșugărești

**SEF SERVICIU**  
Carmen Ghiuta

**DIRECTOR EXECUTIV**  
Grosu Carmen