



MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA GENERALĂ ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL MONITORIZARE CONTRACTE

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824

Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

Nr.

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind modificarea și completarea HCL 26/2018 privind stabilirea redevențelor datorate pentru terenurile aparținând Municipiului Baia Mare ocupate de extinderile de la parterul blocurilor de locuințe, balcoane și pentru alte construcții de același tip

De la data adoptării HCL 26/2018 mai multor agenți economici și persoane fizice li s-au aprobat, prin Hotărâri ale Consiliului Local, punerea în legalitate a diverselor construcții neautorizate și concesionarea/închirierea terenului ocupat de acestea.

Pentru menținerea unor extinderi/parte din extindere, balcoane/parte din balcoane sau alte construcții, realizate fără Autorizație de Construire sau cu depășirea suprafeței concesionate la parterul blocurilor de locuințe transformate în spații cu altă destinație, prin HCL 26/2018 s-a stabilit ca sumă datorată pentru concesionare să fie de 5 ori redevența aprobată, pe o perioadă de 10 ani. Aceasta se actualizează anual cu indicele inflației.

Sumele stabilite și majorate de 5 ori sunt foarte mari, iar în actualele condiții economice și în cazul persoanelor fizice precum și a celor juridice acest fapt a determinat existența unor discrepanțe între contractanții aceleiași suprafețe de teren, determinând pe cei în cauză să nu mai facă demersurile pentru reglementarea situației și intrarea în legalitate, astfel propunem ca după o perioadă mai scurtă, la cerere, să revină redevența la valoarea inițială stabilită de concedent pentru terenurile concesionate, avându-se în vedere că uneori depășirea suprafețelor concesionate s-a datorat unei erori de amplasare și construire, sau în foarte multe cazuri ca urmare a modificării reglementărilor privind întăbularea construcțiilor.

La aceasta dată avem în evidența un număr de .38. contracte de concesiune sau închiriere aflate sub incidența acestor tarife majorate de 5 ori.

Drept urmare o reducere a perioadei pentru cei care au intrat în legalitate și au întăbulat construcția este benefică încurajând intrarea în legalitate cu aceste construcții, totodată încurajând și alte persoane aflate în situații asemănătoare să realizeze documentațiile pentru intrarea în legalitate cu astfel de terenuri și construcții.

Totodată pentru uniformizarea modului de calcul al penalităților respectiv frecvența de achitare a acestor sume propunem introducerea condițiilor de la art.IV al proiectului de hotărâre, inclusiv condiția ca această hotărâre să se aplice pentru toate tipurile de contracte având ca obiect terenuri ale municipiului, încheiate până la data prezentei și ulterior.

Având în vedere faptul că:

- Agenții economici și persoanele fizice cărora li s-au aprobat menținerea construcțiilor și concesionarea terenului ocupat de acestea, deși au obținut Autorizație de Construire pentru intrarea în legalitate, au întăbulat construcția redevența majorată de 5 ori o datorează pe durata a 10 ani, perioada pe care o consideră exagerat de mare ca pedeapsă pentru nerespectarea clauzelor contractuale sau pentru realizare de construcții fără AC anterior anului 2001.
- Conform prevederilor Legii 50/1991, un criteriu de stabilire a redevențelor este recuperarea valorii terenului în 25 ani. În cazul redevențelor majorate de 5 ori, în 10 ani se plătește cât pentru 50 de ani, asta în afara perioadei de după cei 10 ani, până la data de expirare a contractului.

- Pentru întârzierile la plată raportat la prevederile OG 13/2011, în scopul uniformizării acestor penalități care reprezintă între 7% și 14% dobânda anuală, propunem penalizare cu 0,02 % pentru persoane fizice, respectiv 0,04 % pentru persoane juridice, pentru fiecare zi de întârziere din suma datorată. Cuantumul acestor penalități au fost aprobate și prin HCL 393/2021 în anexa 1 secțiunea ALTE TAXE LOCALE .

În temeiul prevederilor:

OUG nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ

- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare;

- OG nr. 13 din 24 august 2011 privind dobânda legală remuneratorie și penalizatoare pentru obligații bănești, precum și pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar, cu modificările și completările ulterioare,

- Legea 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată cu modificările ulterioare;

- HCL 26/2018 privind stabilirea redevențelor datorate pentru terenurile aparținând Municipiului Baia Mare ocupate de extinderile de la parterul blocurilor de locuințe și balcoane și pentru alte construcții de același tip

- Art.108 ,art.129 alin.2,lit.c,alin.14,art.139,art.355,art.362 alin.1 din OUG nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ

Analizând actele din dosar se desprinde concluzia că pentru contractele pentru terenurile ocupate de construcții neautorizate, este optimă o perioadă de 3 ani cu suma majorată de 5 ori, timp în care să se obțină Autorizația de Construire pentru punere în legalitate și să întăbuleze construcția. După această perioadă, urmare unei solicitări după întăbularea construcției, se poate reveni la redevența/chiria simplă.

Jur. VASILE CAMELIU GLIGAN
DIRECTOR GENERAL
DIRECTIA GENERALA ADMINISTRATIE
PUBLICA

Ing.SIMONA CARMEN PALLADE
ȘEF SERVICIU
MONITORIZARE CONTRACTE
DIRECTIA PATRIMONIU