

PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind acordarea cu titlu oneros a unui drept de servitute în favoarea SC K&R HOPE SRL, asupra terenului în suprafață de 191 mp înscris în CF 119632 Baia Mare nr. cadastral 119632, situat în municipiul Baia Mare, str. Hortensiei în scopul realizării pe terenul fond dominant a unei construcții de locuire colectivă și alte funcțiuni.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE

Examinând:

- Referatul de aprobare a domnului Ioan Doru Dăncuș, în calitate de viceprimar desemnat să exercite atribuțiile de primar nr. ____/2023
- Raportul de specialitate nr. ____/2023, promovat de Serviciul Patrimoniu privind acordarea cu titlu oneros a unui drept de servitute pe terenul în suprafață de 191 mp înscris în CF 119632 Baia Mare, nr. cadastral 119632, situat în Baia Mare, str. Hortensiei, în favoarea SC K&R HOPE SRL;
- Adresa nr. 54450/15.12.2023, înregistrată la Municipiul Baia Mare, prin care numitul în calitate de administrator al SC K&R HOPE SRL, solicită instituirea unei servituți asupra terenului în suprafață de 191 mp înscris în CF 119632 Baia Mare, nr. cadastral 119632, situat în Baia Mare, str. Hortensiei, în favoarea terenurilor înscrise în CF nr. 132794 Baia Mare, CF nr. 114294 Baia Mare, CF nr. 114295 Baia Mare, CF 114296 Baia Mare, CF nr. 124329 Baia Mare, CF 109840 Baia Mare- CF nou nr. 134522
- Planul de situație întocmit de arh.;
- CF nr. 132794 Baia Mare,
- CF nr. 114294 Baia Mare
- CF nr. 114295 Baia Mare
- CF nr. 114296 Baia Mare
- CF nr. 124329 Baia Mare
- CF nr. 109840 Baia Mare
- CF nr. 119632 Baia Mare
- HCL nr. 418/2020, privind desemnarea viceprimarului care exercită primul calitatea de înlocuitor de drept al Primarului Municipiului Baia Mare
- HCL nr. 392/2021 "Schimbarea destinației apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație situate în clădirile – bloc de locuințe colective, extinderea acestora și concesionarea/închirierea terenului aferent, precum și stabilirea regimului juridic a terenurilor cuprinse între clădirile - bloc de locuințe și circulațiile pietonale"
- Certificatul de atestare fiscală nr. 559/04.04.2023
- Fișa mijlocului fix
- HCL nr. 524/2022 privind stabilirea taxelor și impozitelor locale pentru anul 2023.

În temeiul prevederilor :

- Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare republicată, cu modificările și completările ulterioare

- Ordinului Directorului General al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr.600/14.02.2023 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară
- art.36 alin (1), din Legea 18/1991 a fondului funciar, republicată cu modificările și completările ulterioare
- art. 755, art. 756 și art. 758 din Codul Civil, art. 355 și art. 362 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere:

- Art. 108, lit. b), art. 129, alin.(2) lit. c, alin (6), lit. b) alin. (14) art. 139, art. 354, art. 355 și art. 362 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrative cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă acordarea cu titlu oneros a unui drept de servitute în favoarea SC K&R HOPE SRL, asupra terenului în suprafață de 191 mp, înscris în CF 119632 Baia Mare, nr. cadastral 119632, situat în municipiul Baia Mare, str. Hortensiei, fond aservit, proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în favoarea terenurilor înscrise în CF nr. 132794 Baia Mare, precum și în favoarea terenurilor care fac obiectul unei propuneri de alipire înscrise în: CF nr. 114294 Baia Mare, CF nr. 114295 Baia Mare, CF nr. 114296 Baia Mare, CF nr. 124329 Baia Mare, CF nr. 109840 Baia Mare –terenuri care urmare a propunerii de alipire vor deveni nr. cadastral 134522, fonduri dominante, proprietatea SC K&R HOPE SRL.

Art. 2 Dreptul de servitute asupra terenului înscris în CF 119632 Baia Mare, nr. cadastral 119632, se acordă cu titlu oneros în vederea trecerii cu piciorul, autoturismul, utilaje, utilități, pe o perioadă de 25 ani cu posibilitatea de prelungire, in scopul realizarii pe terenul fond dominant a unei constructii de locuire colectiva și alte functiuni.

Art. 3 (1) Servitutea se constituie cu titlu oneros cu o sulta stabilita la 707 lei/an, care se va indexa annual cu indicele anual al inflației comunicat de INS daca este pozitiv.

(2) Sulta se va achita trimestrial până în data de 30 a ultimei luni din trimestrul pentru care se face plata, pe baza de facture care va fi comunicata inclusive prin mijloace electronice, întârzierile de plata se vor penalize cu 0,04% pe zi de întârziere, iar în caz de neachitare a 4 termene consecutive contractual de servitute va putea fi reziliat din inițiativa proprietarului fondului aservit.

(3)Obligațiile privind amenajarea terenului, introducerea utilităților si aducerea lui la starea fizica de folosință conform destinației sale cad in sarcina beneficiarului dreptului de servituteproprietar al fondului dominant.

(4) Beneficiarul dreptului de servitute proprietar al fondului dominant nu poate restricționa accesul altor persoane cu piciorul, autorurismul, utilaje peste terenul fond dominat, nu-l poate împrejmui sau modifica structural în scopul restricționarii accesului altor persoane peste acesta.

(5) Beneficiarul dreptului de servitute proprietar al fondului dominant va suporta toate costurile pentru încheierea actului authentic de constituire a servituții și are obligația înscrierii acesteia în cartea funciară.

(6) Actul autentic de constituire a dreptului de servitute se va încheia in 60 zile de la intrarea în vigoare a prezentei hotarâri.

Art.4. Transmiterea dreptului de servitute sau stingerea acestuia se va face conform prevederilor legale incidente în vigoare la data producerii evenimentului sau încheierii actului juridic care va justifica modificarea.

Art.5. Se împuternicește Viceprimarul desemnat cu exercitarea atribuțiilor primarului să semneze documentele pentru punerea în aplicare a prezentei hotărâri precum și actul autentic de constituire a dreptului de servitute.

Art. 6 Prezenta hotărâre se comunică la:

- Instituția Prefectului - Județul Maramureș;
- Primarul Municipiului Baia Mare;
- Arhitectul Șef- Direcția Urbanism
- Direcția Patrimoniu;
- DL. Vaida Florinel, str. Turbinei nr. 25 , Baia Mare, reprezentant legal al SC K&R HOPE SRL
- Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramureș - prin Serviciul Patrimoniu;
- Serviciul Administrație Publică Locală;

Inițiator,

p.Primar
Viceprimar desemnat
Ioan Doru Dăncuș

Avizat pentru legalitate,

Jur. Lia Augustina Mureșan
Secretar General al Municipiului Baia Mare



MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA GENERALĂ ADMINISTRATIE PUBLICĂ
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

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. 1951/2023

RAPORT

Privind acordarea cu titlu oneros a unui drept de servitute în favoarea SC K&R HOPE SRL, asupra terenului în suprafață de 191 mp, înscris în CF 119632 Baia Mare, nr. cadastral 119632, situat în municipiul Baia Mare, str. Hortensiei

Prin adresa nr. 54450/154.12.2023, înregistrată la Municipiul Baia Mare, numitul ... în calitate de administrator al SC K&R HOPE SRL, solicită instituirea unei servitutii asupra terenului în suprafață de 191 mp, înscris în CF 119632 Baia Mare, nr. cadastral 119632, situat în municipiul Baia Mare, str. Hortensiei, în favoarea terenurilor înscrise în CF nr. 132794 Baia Mare, CF nr. 114294 Baia Mare, CF nr. 114295 Baia Mare, CF nr. 114296 Baia Mare, CF nr. 124329 Baia Mare, CF nr. 109840 Baia Mare - CF nou nr. 134522 Baia Mare.

Terenul în suprafață de 191 mp, fondul aservit, se află în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare așa cum reiese din CF 119632 Baia Mare.

Acest teren se învecinează în mod direct cu terenurile pe care beneficiarul dorește să realizeze o utilitate viitoare, fonduri dominante, după cum urmează, :

- Teren înscris în CF 132794 Baia Mare, proprietatea SC K&R HOPE SRL,
- Teren înscris în CF 114294 Baia Mare, proprietatea SC K&R HOPE SRL,
- Teren înscris în CF 114295 Baia Mare, proprietatea SC K&R HOPE SRL,
- Teren înscris în CF 114296 Baia Mare, proprietatea SC K&R HOPE SRL,
- Teren înscris în CF 124329 Baia Mare, proprietatea SC K&R HOPE SRL,
- Teren înscris în CF nr. 109840 Baia Mare, nr. cad. 109840, CF nou nr. 134522 Baia Mare nr. cad. 134522, proprietatea SC K&R HOPE SRL,

în vederea obținerii Autorizației de Construire, fiind unul din accesele la viitorul imobil.

Prevederile art. 755 din Codul Civil reglementează următoarele:

„Art. 755: Noțiune

(1) Servitutea este sarcina care grevează un imobil, pentru uzul sau utilitatea imobilului unui alt proprietar.
(2) Utilitatea rezultă din destinația economică a fondului dominant sau constă într-o sporire a confortului acestuia.”

Conform prevederilor art. 756 din Codul Civil: „Servitutea se poate constitui în temeiul unui act juridic ori prin uzucapiune, dispozițiile în materie de carte funciară rămânând aplicabile.”

Potrivit dispozițiilor art. 758 din Codul Civil : „Servitutea se poate constitui în vederea unei utilități viitoare a fondului dominant.”

Raportat la prevederile art. 759 din Codul Civil:

„ Art. 759

(1) Prin actul de constituire se pot impune în sarcina proprietarului fondului aservit anumite obligații pentru asigurarea uzului și utilității fondului dominant.

(2) În acest caz, sub condiția notării în cartea funciară, obligația se transmite dobânditorilor subsecvenți ai fondului aservit.”

Conform dispozițiilor art. 765 din Codul Civil:

„**Art. 765: Regulile privind exercitarea și conservarea servituții**

(1) În lipsa vreunei prevederi contrare, proprietarul fondului dominant poate lua toate măsurile și poate face, pe cheltuiala sa, toate lucrările pentru a exercita și conserva servitutea.

(2) Cheltuielile legate de conservarea acestor lucrări revin celor 2 proprietari, proporțional cu avantajele pe care le obțin, în măsura în care lucrările efectuate pentru exercițiul servituții sunt necesare și profită inclusiv fondului aservit.”

De asemenea, potrivit **art. 766** din Codul Civil:

„În toate cazurile în care cheltuielile lucrărilor necesare pentru exercitarea și conservarea servituțiilor revin proprietarului fondului aservit, acesta se va putea exonera de obligație renunțând la dreptul de proprietate asupra fondului aservit în întregime sau asupra părții din fondul aservit necesare pentru exercitarea servituții în favoarea proprietarului fondului dominant. Dispozițiile în materie de carte funciară rămân aplicabile.”

Mai mult, potrivit art. 767 din Codul Civil:

„**Art. 767: Schimbarea locului de exercitare a servituții**

(1) Proprietarul fondului aservit este obligat să se abțină de la orice act care limitează ori împiedică exercițiul servituții. Astfel, el nu va putea schimba starea locurilor ori strămuta exercitarea servituții în alt loc.

(2) Dacă are un interes serios și legitim, proprietarul fondului aservit va putea schimba locul prin care se exercită servitutea în măsura în care exercitarea servituții rămâne la fel de comodă pentru proprietarul fondului dominant.”

Astfel, potrivit prevederilor **art 768** din Codul Civil:

„Proprietarul fondului dominant nu poate agrava situația fondului aservit și nu poate produce prejudicii proprietarului fondului aservit prin exercitarea servituții.”

Art. 355 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, stabilește Regimul juridic al proprietății private a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, și dispune:

„Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel.”

Prin dispozițiile art. 362 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, sunt reglementate Modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate privată, după cum urmează:

„(1) Bunurile proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate.

(2) Bunurile proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în folosință gratuită, pe termen limitat, după caz, persoanelor juridice fără scop lucrativ, care desfășoară activitate de binefacere sau de utilitate publică, ori serviciilor publice.

(3) Dispozițiile privind darea în administrare, concesionarea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător.”

Terenul proprietatea Municipiului Baia Mare, care va deveni fond aservit, se învecinează pe două laturi cu terenurile proprietatea SC K&R HOPE SRL, nu are acces direct dintr-o cale publică, decât peste un teren proprietatea SC K&R HOPE SRL, respectiv terenul cu nr. cadastral 132794, această servitute se constituie cu titlu oneros și s-a propus prețul de 707 lei/an, ce se va indexa anual cu indicele anual al inflației, și se va achita trimestrial, cum s-a propus prin Nota de calcul inițiată de Serviciul Monitorizare Contracte.

Ca perioadă, Serviciul Monitorizare Contracte propune 25 ani, iar în cazul în care se dorește pe viitor, această perioadă să fie prelungită pe durata existenței construcției.

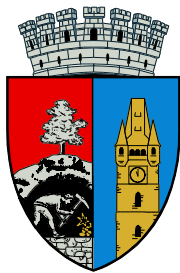
Obligațiile privind amenajarea terenului, fond aservit, cad în sarcina proprietarului fondului dominant, servitute ce se va transmite în condițiile stipulate de Codul Civil, beneficiarul având obligația de a o înscrie în cartea funciară.

De asemenea, beneficiarul nu are dreptul să restricționeze accesul altor persoane peste acest teren.

Față de cele mai sus prezentate, opinăm că nu există impedimente cu privire la dezbateră în cadrul Consiliului Local a acestei propuneri și vă supunem atenției proiectul de hotărâre cu documentația aferentă.

Jur. Gligan Vasile Cameliu
Director Executiv
Direcția Patrimoniu

Jur. Cozma Erica-Laura
Șef Serviciu Patrimoniu



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAI A MARE

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. _____ 2023

Referat de aprobare a proiectului de hotărâre

Privind acordarea cu titlu oneros a unui drept de servitute în favoarea SC K&R HOPE SRL, asupra terenului în suprafață de 191 mp, înscris în CF 119632 Baia Mare, nr. cadastral 119632, situat în municipiul Baia Mare, str. Hortensiei

Prin adresa nr. 54450/154.12.2023, înregistrată la Municipiul Baia Mare numitul în calitate de administrator, solicită instituirea unei servituți asupra terenului în suprafață de 191 mp, înscris în CF 119632 Baia Mare, nr. cadastral 119632, situat în municipiul Baia Mare, str. Hortensiei, în favoarea terenurilor înscrise în CF nr. 132794 Baia Mare, CF nr. 114294 Baia Mare, CF nr. 114295 Baia Mare, CF nr. 114296 Baia Mare, CF nr. 124329 Baia Mare, CF nr. 109840 Baia Mare- CF nou nr. 134522.

Terenul în suprafață de 191 mp, fondul aservit, se află în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare așa cum reiese din CF 119632 Baia Mare.

Acest teren se învecinează în mod direct cu terenul pe care beneficiarul dorește să realizeze o utilitate viitoare, după cum urmează:

- Teren înscris în CF 132794 Baia Mare, proprietatea SC K&R HOPE SRL,
- Teren înscris în CF 114294 Baia Mare, proprietatea SC K&R HOPE SRL,
- Teren înscris în CF 114295 Baia Mare, proprietatea SC K&R HOPE SRL,
- Teren înscris în CF 114296 Baia Mare, proprietatea SC K&R HOPE SRL,
- Teren înscris în CF 124329 Baia Mare, proprietatea SC K&R HOPE SRL,
- Teren înscris în CF 109840 Baia Mare, nr. cad. 109840, CF nou nr. 134522 Baia Mare nr. cad. 134522, proprietatea SC K&R HOPE SRL,

în vederea obținerii Autorizației de Construire, fiind unul din accesele la viitorul imobil,

Raportat la cele mai sus aratate, vă supunem atenției, în vederea adoptării, Proiectului de hotărâre cu anexele sale.

Inițiator,

p.Primar
Viceprimar desemnat
Ioan Doru Dăncuș