

PROIECT DE HOTĂRÂRE nr. 612/13.10.2023

privind modificarea H.C.L. nr. 409/29.07.2021 - pentru aprobarea Regulamentului privind modul de concesionare a terenurilor ce aparțin domeniului public și privat al Municipiului Galați

Inițiator: Primar, Ionuț- Florin Pucceanu;

Consiliul Local al Municipiului Galați, întrunit în Ședința ordinară din data de _____;

Având în vedere Referatul de Aprobare nr. _____ al inițiatorului - Primar, Ionuț-Florin Pucceanu;

Având în vedere Raportul de Specialitate comun nr. _____ al Direcției Patrimoniu, Direcției Financiar Contabilitate și al Serviciului Juridic și Legalitate;

Având în vedere avizul Comisiei de buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al municipiului Galați;

Având în vedere avizul Comisiei juridice, de administrație publică locală, drepturi și libertăți cetățenești, relații cu cetățenii și apărarea ordinii și liniștii publice;

Având în vedere H.C.L. nr. 409/29.07.2021 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de concesionare a terenurilor ce aparțin domeniului public și privat al municipiului Galați;

Având în vedere Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată;

Având în vedere dispozițiile art. 108 lit. e), art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. a), lit. b), PARTEA V - Reguli specifice privind proprietatea publică și privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale - TITLUL I - Exercitarea dreptului de proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale - CAP. III - Modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică al statului sau al unităților administrativ-teritoriale - Secțiunea a 3-a - Concesionarea bunurilor proprietate publică, art. 362 alin. (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139, alin. (2), lit. g) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Articolul 6, alineatul (1), litera c), pct. c(2) din Capitolul 2 al Anexei la H.C.L. nr. 409/29.07.2021 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de concesionare a terenurilor ce aparțin domeniului public și privat al municipiului Galați, se modifică și va avea următorul cuprins:

„stabilirea redevenței la contractele cu plată anticipată: la expirarea perioadei pentru care s-a realizat plata anticipată, redevența existentă la momentul efectuării plății anticipate se va actualiza prin aplicarea indicelui de inflație, conform prevederilor contractuale”;

Art. 2 - Primarul Municipiului Galați se împuternicește cu ducerea la îndeplinire a prevederilor acestei Hotărâri.

Art. 3 - Secretarul General al Municipiului Galați va asigura transmiterea și publicarea prezentei Hotărâri.

Președinte de ședință,

*AVIZAT,
Secretarul General al Municipiului Galați*

REFERAT DE APROBARE
NR. 201458/13.10.2023

privind modificarea H.C.L. nr. 409/29.07.2021 - pentru aprobarea Regulamentului privind modul de concesionare a terenurilor ce aparțin domeniului public și privat al Municipiului Galați

În accepțiunea dată de Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, de Hotărârea Consiliului Local nr. 409/2021 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de concesionare a terenurilor ce aparțin domeniului public și privat al mun. Galați și de Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată: *Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică este, acel contract încheiat în formă scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică, în schimbul unei redevențe.*

Biroul Concesiuni, Vânzări Terenuri, Cabinete Medicale gestionează un număr de 544 de contracte de concesiune, din care: 274 contracte pentru terenuri proprietate privată exclusivă a Municipiului Galați și 270 contracte pentru teren cotă indiviză, contracte încheiate între Municipiul Galați, în calitate de concedent, și diverse persoane fizice și persoane juridice, în calitate de concesionari, a căror durată variază de la 25 la 99 de ani, inclusiv pe durata de existență a construcției. Până la această dată, niciun contract nu a ajuns la termen, cel mai vechi fiind încheiat din 20.05.1992 pe o perioadă de 99 de ani.

În ceea ce privește modalitatea de stabilire a redevenței pentru un teren, obiect al unui contract de concesiune, aceasta se realizează în condițiile art. 17 al Legii nr. 50/1991, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață.

Noțiunea de *recuperare în 25 de ani a prețului de vânzare*, a fost interpretată în diverse moduri, cel mai nuanțat mod fiind cel prin care concesionarii au înțeles că plata redevenței aferente unui contract de concesiune se face proporțional cu durata de recuperare a valorii terenului (25 de ani) și nu pe toată durata prevăzută în contractul de concesiune.

Reiterăm că, **25 de ani** (perioada de recuperare a valorii terenului) **reprezintă un indice folosit în formula de calcul a redevenței** aferente unui contract de concesiune și nu perioada pentru care se datorează redevența, durata fiind cea stabilită în contractul de concesiune (legea părților).

Contractul de concesiune este un contract cu titlu oneros, prin care se urmărește exploatarea bunurilor în vederea culegerii de fructe naturale, civile sau industriale, produse și nu unul cu titlu gratuit.

Astfel, pentru eliminarea interpretărilor, prin H.C.L. nr. 409/29.07.2021 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de concesionare a terenurilor ce aparțin domeniului public și privat al municipiului Galați s-a prevăzut în mod expres, la art. 6, lit. c(1): *stabilirea redevenței pentru un teren, obiect al unui contract de concesiune, se realizează în condițiile art. 17 al Legii nr. 50/1991, în așa fel încât, în termen de maxim 25 de ani, să se recupereze întreaga valoare a terenului, ceea ce nu înseamnă însă că, după 25 de ani, concesionarul nu mai datorează prețul folosinței, acesta trebuind să fie achitat pe toată durata concesiunii; c(2) *stabilirea redevenței, după expirarea perioadei de 25 de ani, se realizează în conformitate cu art. 4, alin. 4, pct. c): Prețul concesiunii - se stabilește de către compartimentul de specialitate pe baza unui raport de evaluare, întocmit de către o persoană fizică sau juridică, autorizată ANEVAR.**

De asemenea, conform art. 307 alin. (5) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare prevede că: *La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzut la alin. (4), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii:*

a) *proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;*

b) *valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;*

c) *corelarea redevenței cu durata concesiunii.*

La această dată, în ipoteza în care, după 25 de ani de la încheierea contractului de concesiune, concesionarii nu ar mai datora redevența aferentă concesiunii, deși contractele sunt încheiate pe durate de 49, 50, 60, 99 de ani sau pe durata existenței construcției, 92 din cele 274 de contracte de concesiune nu vor mai produce efecte din punct de vedere financiar, ipoteză nesusținută din punct de vedere legal.

Mai mult, din cele 92 de contracte de concesiune pentru care s-a împlinit termenul de 25 de ani de recuperare a valorii terenului, 84 sunt active din punct de vedere al plății redevenței, concesionarii înțelegând că plata redevenței se face pe durata contractului, celelalte 8 fiind cu redevența achitată anticipat pe o perioadă de 25 de ani (de la data contractului inițial).

Pentru situația contactelor de concesiune a căror redevență a fost achitată anticipat (8 contracte) pe o perioadă de 25 de ani de la data contractului inițial, concesionarii înțelegând această plată anticipată ca plată integrală a tuturor obligațiilor ce le revin din contractul de concesiune, la expirarea perioadei pentru care s-a realizat plata anticipată se impune actualizarea redevenței existente la momentul efectuării plății anticipate prin aplicarea indicelui de inflație.

Pe cale de consecință, se impune modificarea prevederilor articolului 6, alineatul (1), litera c), pct. c(2) din Regulament, după cum urmează: *stabilirea redevenței la contractele cu plată anticipată: la expirarea perioadei pentru care s-a realizat plata anticipată, redevența existentă la momentul efectuării plății anticipate se va actualiza prin aplicarea indicelui de inflație, conform prevederilor contractuale.*

Față de cele prezentate, propunem spre analiză și aprobare:

1. Modificarea H.C.L. nr. 409/29.07.2021 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de concesionare a terenurilor ce aparțin domeniului public și privat al municipiului Galați, respectiv a prevederilor articolului 6, alineatul (1), litera c), pct. c(2), după cum urmează: *stabilirea redevenței la contractele cu plată anticipată: la expirarea perioadei pentru care s-a realizat plata anticipată, redevența existentă la momentul efectuării plății anticipate se va actualiza prin aplicarea indicelui de inflație, conform prevederilor contractuale.*

Proiectul de hotărâre întrunește condițiile de legalitate pentru a fi supus dezbaterii, analizei și aprobării ședinței de Consiliu Local Galați.

**PRIMAR,
IONUȚ FLORIN PUCHEANU**

RAPORT DE SPECIALITATE Nr. 201459/13.10.2023

privind modificarea H.C.L. nr. 409/29.07.2021 - pentru aprobarea Regulamentului privind modul de concesionare a terenurilor ce aparțin domeniului public și privat al Municipiului Galați

În accepțiunea dată de Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, de Hotărârea Consiliului Local nr. 409/2021 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de concesionare a terenurilor ce aparțin domeniului public și privat al mun. Galați și de Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată: *Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică este, acel contract încheiat în formă scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică, în schimbul unei redevențe.*

Biroul Concesiuni, Vânzări Terenuri, Cabinete Medicale gestionează un număr de 544 de contracte de concesiune, din care: 274 contracte pentru terenuri proprietate privată exclusivă a Municipiului Galați și 270 contracte pentru teren cotă indiviză, contracte încheiate între Municipiul Galați, în calitate de concedent, și diverse persoane fizice și persoane juridice, în calitate de concesionari, a căror durată variază de la 25 la 99 de ani, inclusiv pe durata de existență a construcției. Până la această dată, niciun contract nu a ajuns la termen, cel mai vechi fiind încheiat din 20.05.1992 pe o perioadă de 99 de ani.

În ceea ce privește modalitatea de stabilire a redevenței pentru un teren, obiect al unui contract de concesiune, aceasta se realizează în condițiile art. 17 al Legii nr. 50/1991, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață.

Noțiunea de *recuperare în 25 de ani a prețului de vânzare*, a fost interpretată în diverse moduri, cel mai nuanțat mod fiind cel prin care concesionarii au înțeles că plata redevenței aferente unui contract de concesiune se face proporțional cu durata de recuperare a valorii terenului (25 de ani) și nu pe toată durata prevăzută în contractul de concesiune.

Reiterăm că, **25 de ani** (perioada de recuperare a valorii terenului) **reprezintă un indice folosit în formula de calcul a redevenței** aferente unui contract de concesiune și nu perioada pentru care se datorează redevența, durata fiind cea stabilită în contractul de concesiune (legea părților).

Contractul de concesiune este un contract cu titlu oneros, prin care se urmărește exploatarea bunurilor în vederea culegerii de fructe naturale, civile sau industriale, produse și nu unul cu titlu gratuit.

Astfel, pentru eliminarea interpretărilor, prin H.C.L. nr. 409/29.07.2021 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de concesionare a terenurilor ce aparțin domeniului public și privat al municipiului Galați s-a prevăzut în mod expres, la art. 6, lit. c(1): *stabilirea redevenței pentru un teren, obiect al unui contract de concesiune, se realizează în condițiile art. 17 al Legii nr. 50/1991, în așa fel încât, în termen de maxim 25 de ani, să se recupereze întreaga valoare a terenului, ceea ce nu înseamnă însă că, după 25 de ani, concesionarul nu mai datorează prețul folosinței, acesta trebuind să fie achitat pe toată durata concesiunii; c(2) stabilirea redevenței, după expirarea perioadei de 25 de ani, se realizează în conformitate cu art. 4, alin. 4, pct. c): *Prețul concesiunii - se stabilește de către compartimentul de specialitate pe baza unui raport de evaluare, întocmit de către o persoană fizică sau juridică, autorizată ANEVAR.**

De asemenea, conform art. 307 alin. (5) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare prevede că: *La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzut la alin. (4), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii:*

- a) *proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;*
- b) *valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;*
- c) *corelarea redevenței cu durata concesiunii.*

La această dată, în ipoteza în care, după 25 de ani de la încheierea contractului de concesiune, concesionarii nu ar mai datora redevența aferentă concesiunii, deși contractele sunt încheiate pe durate de

49, 50, 60, 99 de ani sau pe durata existenței construcției, 92 din cele 274 de contracte de concesiune nu vor mai produce efecte din punct de vedere financiar, ipoteză nesusținută din punct de vedere legal.

Mai mult, din cele 92 de contracte de concesiune pentru care s-a împlinit termenul de 25 de ani de recuperare a valorii terenului, 84 sunt active din punct de vedere al plății redevenței, concesionarii înțelegând că plata redevenței se face pe durata contractului, celelalte 8 fiind cu redevența achitată anticipat pe o perioadă de 25 de ani (de la data contractului inițial).

Pentru situația contractelor de concesiune a căror redevență a fost achitată anticipat (8 contracte) pe o perioadă de 25 de ani de la data contractului inițial, concesionarii înțelegând această plată anticipată ca plată integrală a tuturor obligațiilor ce le revin din contractul de concesiune, la expirarea perioadei pentru care s-a realizat plata anticipată se impune actualizarea redevenței existente la momentul efectuării plății anticipate prin aplicarea indicelui de inflație.

Pe cale de consecință, se impune modificarea prevederilor articolului 6, alineatul (1), litera c), pct. c(2) din Regulament, după cum urmează: *stabilirea redevenței la contractele cu plată anticipată: la expirarea perioadei pentru care s-a realizat plata anticipată, redevența existentă la momentul efectuării plății anticipate se va actualiza prin aplicarea indicelui de inflație, conform prevederilor contractuale.*

Față de cele prezentate, propunem spre analiză și aprobare:

1. Modificarea H.C.L. nr. 409/29.07.2021 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de concesionare a terenurilor ce aparțin domeniului public și privat al municipiului Galați, respectiv a prevederilor articolului 6, alineatul (1), litera c), pct. c(2), după cum urmează: *stabilirea redevenței la contractele cu plată anticipată: la expirarea perioadei pentru care s-a realizat plata anticipată, redevența existentă la momentul efectuării plății anticipate se va actualiza prin aplicarea indicelui de inflație, conform prevederilor contractuale.*

Proiectul de hotărâre întrunește condițiile de legalitate pentru a fi supus dezbaterii, analizei și aprobării ședinței de Consiliu Local Galați.

Prezentul raport de specialitate a fost întocmit în conformitate cu dispozițiile art. 136, alin. (10) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Temei legal:

- H.C.L. nr. 409/29.07.2021 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de concesionare a terenurilor ce aparțin domeniului public și privat al municipiului Galați;

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată;

- Art. 108 lit. e), art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. a), lit. b), PARTEA V - Reguli specifice privind proprietatea publică și privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale - TITLUL I - Exercițarea dreptului de proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale - CAP. III - Modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică al statului sau al unităților administrativ-teritoriale - Secțiunea a 3-a - Concesionarea bunurilor proprietate publică, art. 362 alin. (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 139, alin. (2), lit. g) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Direcția Patrimoniu
Director, Burtea Ionel

Direcția Financiar Contabilitate
Director, Câmpeanu Rodica

Întocmit,
Biroul Concesiuni, Vânzări Terenuri,
Cabinete medicale
Șef birou, Bădărău Daniela

Serviciu Juridic și Legalitate
Șef Serviciu, Costache Nicolae