



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A Ţ A
O R A Ş U L E F O R I E

Nr. înreg. 19015 / 20.07.2021

A N U N Ţ

cu privire la Informarea și consultarea publicului privind:

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea Modulii de calcul pentru stabilirea contravalorii al lipsei de folosință a terenurilor

În conformitate cu prevederile art. 7 alin (1) și alin (2) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată coroborat cu art. 39 din Legea nr. 273/2006 a finanțelor publice locale, cu modificările și completările ulterioare Primăria Orașului Eforie anunță locuitorii orașului Eforie, precum și toate persoanele, organizațiile și instituțiile interesate că, până la data de 31.08.2021, se primesc propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare cu privire la următorul:

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea Modulii de calcul pentru stabilirea contravalorii al lipsei de folosință a terenurilor

Proiectul de hotărâre a fost afișat la sediul propriu al Primăriei orașului Eforie și publicat în data de 20.07.2021 pe site ul instituției, conform Procesului verbal de afișare.

Secretar General Oraș Eforie

Gabriel PREOTEASA



PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea Modulului de calcul pentru stabilirea contravalorii al lipsei de folosință a terenurilor

Primarul Orașului Eforie,
având în vedere:

- Prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Prevederile art. 697 și ale art. 874 din Codul Civil;
- Prevederile art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată;
- Prevederile art. 185 din Legea nr. 206/2015 privind codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare
- Rapoartele de specialitate ale Direcției Economice și Biroului Juridic;
- Avizul comisiilor de specialitate;

În temeiul prevederilor art. 129 și art. 136 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, supun spre aprobarea Consiliului Local al orașului Eforie, următorul

PROIECT DE HOTĂRÂRE

ART. 1. Se aprobă Modul de calcul pentru stabilirea contravalorii lipsei de folosință a terenurilor conform anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta.

ART. 2. Se aprobă întocmirea unui raport de expertiză-evaluare a terenurilor având drept scop „stabilirea valorilor medii de tranzacționare piață ale terenurilor din localitățile Eforie Sud și Eforie Nord, în funcția de zonele de impozitare pentru anii 2018, 2019, 2020 și 2021”.

ART. 3. Aparatul de specialitate al primarului va proceda la efectuarea tuturor demersurilor legale în vederea încasării contravalorii lipsei de folosință a terenurilor de la contribuabilii care, deși au declarat teren în folosință și au achitat taxa de folosință asupra terenului respectiv, nu au încheiat un contract cu titlul oneros cu Primăria Orașului Eforie.

ART. 4. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul Orașului Eforie.

ART. 5. Prezenta hotărâre va fi comunicată persoanelor interesate prin grija secretarului general.

PRIMAR

Robert Nicolae ȘERBAN



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A Ţ A
O R A Ş U L E F O R I E

ANEXA la HCL nr. /2021

pentru aprobarea Modulul de calcul pentru stabilirea contravalorii lipsei de folosință a terenurilor

MOD DE CALCUL
pentru stabilirea contravalorii lipsei de folosință a terenurilor

Pornind de la prevederile art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții unde se precizează că *limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață* și de la prevederile art. 697 din Codul Civil unde se precizează că *titularul dreptului de suprafață datorează o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției, de zona în care se află terenul precum și de orice alte criterii de determinare a valorii terenului*

Ținând seama faptul că, potrivit Standardelor ANEVAR, Ediția 2018, **chiria de piață** este definită ca fiind suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Ținând seama de prevederile art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ unde se stipulează că prețul minim de vânzare al unui bun imobil va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare și valoarea de inventar.

Având în vedere estimările valorilor medii de tranzacționare pe piață ale terenurilor situate în zonele de impozitare A, B, C și D în localitățile Eforie Nord și Eforie Sud în anii 2018, 2019, 2020 și 2021 rezultate din raport de evaluare.

Se stabilește următorul MOD DE CALCUL:

$$c/vLFT/ 1 \text{ mp} = (VP* \text{ euro/mp} \times CV** \text{ lei/euro}) : 25 \text{ ani}$$

Unde:

c/vLFT = contravaloarea lipsei de folosință a terenurilor – *lei/mp/an*

VP = valoarea medie de piață aferentă anului și zonei de impozitare pentru care se calculează contravaloarea lipsei de folosință a terenurilor – *euro/mp* – rezultată dintr-un raport de evaluare întocmit de către un evaluator autorizat

**în cazul în care valoarea de inventar a terenului înregistrată în contabilitatea instituției este mai mare decât valoarea de piață rezultată din raportul de evaluare, VP = valoarea de inventar*

CV = curs valutar *lei/euro*

***Pentru anii anteriori – Cursul Valutar utilizat va fi valoarea medie pentru tot anul afișată pe pagina de internet a BNR <https://www.cursbnr.ro/curs-valutar-mediu>, respectiv:*

ANUL	2018	2019	2020
<i>valoarea medie EUR (exprimată în lei) pentru întreg anul</i>	4,6535	4,7452	4,8371

*** cursul valutar utilizat pentru anul în curs și până la data de 31 decembrie va fi cursul valutar BNR leu/euro valabil la data de 1 ianuarie.*



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A Ţ A
O R A Ş U L E F O R I E

R A P O R T
LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea Modulii de calcul pentru stabilirea contravalorii al lipsei de folosință a terenurilor

Ținând seama de faptul am identificat un număr semnificativ de contribuabili care au declarat că folosesc teren proprietatea unității administrativ - teritoriale Orașul Eforie dar care nu au încheiat un contract cu titlu oneros pentru teren (chiar dacă au declarat și achitat taxa teren folosință), majoritatea vând calitatea de proprietari ai imobilelor construcții amplasate pe teren proprietatea orașului (sunt și cazuri de chiriași ai construcțiilor – Legea 112/1995);

Ținând cont de faptul că plata taxei de folosință asupra terenului proprietatea orașului Eforie nu exonerează la plata contravalorii lipsei de folosință a terenului proprietatea orașului Eforie nu exonerează la plata contravalorii lipsei de folosință a terenurilor ocupate și utilizate fără a avea încheiat cu Orașul Eforie un contract cu titlu oneros (superficie, concesiune, inchiriere etc.)

Având în vedere necesitatea de colectare de venituri la bugetul local al orașului Eforie precum și reglementarea situației juridice a tuturor terenurilor aparținând UAT Orașul Eforie, propunem aprobarea unui mod de calcul pentru încasarea contravalorii lipsei de folosință a terenurilor și notificarea tuturor contribuabililor care ocupă un teren fără a avea încheiat un contract cu titlu oneros cu administrația locală în vederea prezentării la sediul primăriei Eforie și achitării contravalorii lipsei de folosință a terenului la bugetul local. Potrivit reglementărilor legale în vigoare, perioada retroactivă pentru care se poate încasa contravaloarea lipsei de folosință a terenurilor este de 3 ani anteriori anului fiscal de referință; contribuabilii pot fi exonerați la plata accesoriilor în cazul în care au achitate toate debitele scadente și restante către bugetul local până la data de 30 noiembrie 2021.

Astfel, pornind de la prevederile art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții unde se precizează că *limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață* și de la prevederile art. 697 din Codul Civil unde se precizează că *titularul dreptului de superficie datorează o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției, de zona în care se află terenul precum și de orice alte criterii de determinare a valorii terenului.*

Ținând seama faptul că, potrivit Standardelor ANEVAR, Ediția 2018, chiria de piață este definită ca fiind suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A N Ţ A
O R A Ş U L E F O R I E

Ținând cont de prevederile art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ unde se stipulează că prețul minim de vânzare al unui bun imobil va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare și valoarea de inventar.

Propunem spre aprobarea Consiliului Local al Orașului Eforie încheierea unui contract cu un evaluator autorizat în vederea întocmirii unui raport de expertiză-evaluare a terenurilor având drept scop „stabilirea valorilor medii de tranzacționare piață ale terenurilor din localitățile Eforie Sud și Eforie Nord, în funcția de zonele de impozitare pentru anii 2018, 2019, 2020 și 2021 și următorul

mod de calcul pentru stabilirea contravalorii lipsei de folosință a terenurilor:

$$c/vLFT/ 1 \text{ mp} = (VP* \text{ euro/mp} \times CV** \text{ lei/euro}) : 25 \text{ ani}$$

Unde:

$c/vLFT$ = contravaloarea lipsei de folosință a terenurilor – *lei/mp/an*

VP = valoarea medie de piață aferentă anului și zonei de impozitare pentru care se calculează contravaloarea lipsei de folosință a terenurilor – *euro/mp* – rezultată dintr-un raport de evaluare întocmit de către un evaluator autorizat

**în cazul în care valoarea de inventar a terenului înregistrată în contabilitatea instituției este mai mare decât valoarea de piață rezultată din raportul de evaluare, VP = valoarea de inventar*

CV = curs valutar *lei/euro*

***Pentru anii anteriori – Cursul Valutar utilizat va fi valoarea medie pentru tot anul afișată pe pagina de internet a BNR <https://www.cursbnr.ro/curs-valutar-mediu>, respectiv:*

<i>ANUL</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>
<i>valoarea medie EUR (exprimată în lei) pentru întreg anul</i>	<i>4,6535</i>	<i>4,7452</i>	<i>4,8371</i>

*** cursul valutar utilizat pentru anul în curs și până la data de 31 decembrie va fi cursul valutar BNR leu/euro valabil la data de 1 ianuarie.*

DIRECTOR ECONOMIC

Alina Elena OPREA

ADMINISTRATOR PUBLIC

Viorica GRECEANU