

Municipiul Piatra-Neamț
Direcția Cadastru Domeniul Public și Privat
Serviciul Evidență și Valorificare Patrimoniu
Compartimentul Evidență și Monitorizare Contracte
Nr. din

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind indexarea chiriilor și a redevențelor, indexarea taxelor și tarifelor de ocupare a domeniului public și privat al municipiului Piatra-Neamț precum și indexarea taxei folosinței fără forme legale a bunurilor imobile aparținând Municipiului Piatra-Neamț, pentru anul 2025

Văzând referatul de aprobare nr. din precum și proiectul de hotărâre nr. din , prin care dl. Primar Vasile- Adrian Niță propune Consiliului Local proiectul privind indexarea chiriilor și a redevențelor, indexarea taxelor și tarifelor de ocupare a domeniului public și privat al municipiului Piatra-Neamț precum și indexarea taxei folosinței fără forme legale a bunurilor imobile aparținând Municipiului Piatra-Neamț, pentru anul 2025 ;

Adresa nr.44957 din 13.11.2024 înaintată de către Institutul Național de Statistică, Direcția Regională de Statistică Neamț, prin care ne comunică indicele de inflație pentru trim.IV al anului 2023 și pentru trim.I,II și III al anului 2024, stabilit la 5,00%.

Prezentul proiect de hotărâre se referă la:

- aprobarea indexării chiriilor și a redevențelor pentru contractele aflate în derulare cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică pentru anul 2025;
- aprobarea indexării taxelor și tarifelor de ocupare a domeniului public și privat al municipiului Piatra-Neamț precum și indexarea taxei folosinței fără forme legale a bunurilor imobile ce aparțin municipalității cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică pentru anul 2025.
- aprobarea indexării taxei pentru folosința fără forme legale pentru terase, utilaje, autovehicule și alte echipamente care ocupă terenul municipalității, cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică pentru anul 2025.
- aprobarea indexării taxei pentru folosința fără forme legale pentru cotă parte teren(CPT) cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică pentru anul 2025.
- aprobarea tarifului pentru folosința unor spații cu titlu oneros de către ONG-uri: asociații, fundații-persoane juridice fără scop lucrativ, care conform statutului, desfășoară activitate de binefacere sau de utilitate publică, dar nu au fost declarate de utilitate publică prin Hotărâre de Guvern.

și se supune analizei și aprobării Consiliului Local al Municipiului Piatra-Neamț conform anexei la Raportul de specialitate.

Considerăm că se impune promovarea proiectului de hotărâre cu privire la aprobarea indexării chiriilor și a redevențelor pentru contractele aflate în derulare, aprobarea indexării taxelor și a tarifelor de ocupare a domeniului public și privat al municipiului Piatra-Neamț, indexarea taxei folosinței fără forme legale a bunurilor imobile ce aparțin municipalității, indexarea taxei pentru folosința fără forme legale pentru terase, utilaje, autovehicule și alte echipamente care ocupă terenul municipalității, indexarea taxei pentru folosința fără forme legale pentru cotă parte teren(CPT), cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică pentru anul 2025, precum și introducerea tarifului pentru folosința unor spații cu titlu oneros de către ONG-uri: asociații, fundații-persoane juridice fără scop lucrativ, care conform statutului, desfășoară activitate de binefacere sau de utilitate publică, dar nu au fost declarate de utilitate publică prin Hotărâre de Guvern, în următoarea formă:

Art.1.

(1). Pentru contractele de închiriere și concesiune ce vor fi încheiate în anul 2025, prețul minim de pornire la licitație pentru toate bunurile imobile aparținând patrimoniului Municipiului Piatra-Neamț va fi stabilit prin rapoarte de evaluare întocmite de un expert evaluator agreat de ANEVAR și aprobate de Consiliul Local al Municipiului Piatra-Neamț.

(2). Pentru contractele de concesiune aflate în vigoare, stabilirea nivelului redevenței pentru anul 2025 se va face prin indexarea redevenței aplicate pentru anul 2024 cu rata de inflație de 5,00% , comunicată de către Institutul Național de Statistică.

(3). Pentru contractele de închiriere aflate în vigoare stabilirea nivelului chiriei pentru anul 2025 se va face prin indexarea chiriei aplicate pentru anul 2024 cu rata de inflație de 5,00%, comunicată de către Institutul Național de Statistică.

(4). Pentru ocuparea temporară a terenurilor aparținând Municipiului Piatra-Neamț, taxa/tariful de ocupare a domeniului public și privat se va calcula prin indexarea tarifului/taxei aplicate pentru anul 2024 cu rata de inflație de 5,00% , comunicată de către Institutul Național de Statistică stabilit/stabilită în anexa la prezenta.

Art.2. Pentru ocuparea fără forme legale a bunurilor imobile, proprietate a Municipiului Piatra-Neamț, având în vedere faptul că respectivele bunuri nu pot fi utilizate de către municipalitate, nici nu pot fi valorificate, neîncasându-se la bugetul local contravaloarea acestora de la persoana fizică/juridică ce folosește efectiv imobilul, conform prevederilor Codului Civil, calcularea taxei pentru folosirea fără forme legale a acestor bunuri imobile, se va face astfel:

1. Pentru persoanele fizice/juridice care au avut o relație contractuală cu Municipiul Piatra-Neamț pentru bunul respectiv, taxa se va calcula pornind de la ultima chirie/redevență care va fi indexată cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică și aprobat prin HCL pentru anul respectiv și până la data efectuării calculului;
2. Pentru persoanele fizice care nu au avut o relație contractuală cu Municipiul Piatra-Neamț pentru bunul respectiv, taxa pentru folosirea fără forme legale este cea stabilită în anexa la prezenta.
3. Pentru persoanele juridice care nu au avut o relație contractuală cu Municipiul Piatra-Neamț pentru bunul respectiv, taxa pentru folosirea fără forme legale este cea stabilită în prezenta anexă.

La taxa calculată se vor percepe penalități de întârziere în cuantum de 1% pe lună ori fracțiune de lună, conform Hotărârii Consiliului Local nr.336 din 23.12.2016.

Termenul de plată a taxei de folosință fără forme legale este de 30 de zile de la data primirii notificării de plată însoțită de factura fiscală. Din a-31-a zi se vor percepe majorări de întârziere în cuantum de 1% pe lună ori fracțiune de lună, conform H.C.L. nr.336/23.12.2016.

Art.3. Pentru acordurile temporare de ocupare a domeniului public termenul de plată este data eliberării acordurilor noi și pentru cele care se reînnoiesc este prima zi a datei de expirare a acordului anterior.

Art.4. Pentru contractele de concesiune care vor fi încheiate în anul 2025 se stabilește obligația concesionarului de a plăti cu titlu de garanție cotă parte din contravaloarea redevenței adjudecate, în cuantum de 30% din valoarea totală anuală a redevenței adjudecată potrivit prevederilor art.325 alin.7 din OUG 57/2016 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.5. Pentru contractele de închiriere care vor fi încheiate în anul 2025 se stabilește cu titlu de garanție nivelul contravalorii a două chirii lunare calculată prin împărțirea tarifului anual adjudecat, împărțit la 12 luni înmulțit cu 2 potrivit prevederilor art.333 alin.3 și art.334,alin.5 din OUG 57/2016 privind Codul Administrativ.

Art.6. Tarifele aprobate pe mp/lună nu pot fi fracționate.

Astfel, luarea unor măsuri pentru soluționarea situației de mai sus ar avea un impact pozitiv, venind în sprijinul beneficiarilor acestor măsuri, respectiv, este oportună pentru valorificarea domeniului public și privat al Municipiului Piatra-Neamț, în vederea încasării de venituri la Bugetul Local.

Având în vedere cele menționate, propunerea de soluționare de mai sus este reglementată de prevederile:

Art.871 din CODUL CIVIL din 17 iulie 2009 (Legea nr. 287/2009)

“ Conținutul dreptului de concesiune

(1) Concesionarul are dreptul și, în același timp, obligația de exploatare a bunului, în schimbul unei redevențe și pentru o durată determinată, cu respectarea condițiilor prevăzute de lege și a contractului de concesiune.”

Art.1777 din CODUL CIVIL din 17 iulie 2009 (Legea nr. 287/2009)

„ Noțiune

Locațiunea este contractul prin care o parte, numită locator, se obligă să asigure celeilalte părți, numite locatar, folosința unui bun pentru o anumită perioadă, în schimbul unui preț, denumit chirie.”

Art.17 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții”

„Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.”

O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ:

Art. 108 “Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie:”, **lit. b)** “concesionarea“, **lit. c)** “închiriate”;

Art.129 alin. (2) “Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:”, **lit.c)** “atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului”; **Art.129 alin. (6)** “În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit c), consiliul local.” **lit. a)** “hotărăște darea în administrare, concesionarea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii”; (BUNURI PROPRIETATE PUBLICĂ)

Art.129 alin. (6) “În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit c), consiliul local:” **lit. b)** ” hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii”; (BUNURI PROPRIETATE PRIVATĂ)

Art.139 alin. (3) “Se adoptă cu majoritatea absolută prevăzută la art. 5 lit. cc) a consilierilor locali în funcție următoarele hotărâri ale consiliului local:” **lit. g)** “hotărârile privind administrarea patrimoniului”;

Art.196 alin. (1) “În exercitarea atribuțiilor ce le revin, autoritățile administrației publice locale adoptă sau emit, după caz, acte administrative cu caracter normativ sau individual, după cum urmează.” **lit. a)** “consiliul local și consiliul județean adoptă hotărâri”;

Art.297 alin. (1) “Autoritățile prevăzute la art. 287 decid, în condițiile legii, cu privire la modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică, respectiv:” **lit. b)** “concesionarea“, **lit. c)** “închirierea”.

Art. 307 alin. (4) “Modul de calcul și de plată a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de către alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale, conform prevederilor legale.

Art. 333 alin. (1) “Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local. ”

Art. 333 alin. (5) “ Închirierea bunurilor proprietatea a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se face pe bază de licitație publică. ”

Art. 334 alin. (5) “ Garanția este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii”.

Având în vedere competențele Consiliului Local considerăm că proiectul de hotărâre privind aprobarea indexării chiriilor și a redevențelor pentru contractele aflate în derulare, aprobarea indexării taxelor și a tarifelor de ocupare a domeniului public și privat al municipiului Piatra-Neamț, indexarea taxei folosinței fără forme legale a bunurilor imobile ce aparțin municipalității, indexarea taxei pentru folosința fără forme legale pentru terase, utilaje, autovehicule și alte echipamente care ocupă terenul municipalității, indexarea taxei pentru folosința fără forme legale pentru cotă parte teren(CPT), cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică pentru anul 2025, precum și introducerea tarifului pentru folosința unor spații cu titlu oneros de către ONG-uri: asociații, fundații-persoane juridice fără scop lucrativ, care conform statutului, desfășoară activitate de binefacere sau de utilitate publică, dar nu au fost declarate de utilitate publică prin Hotărâre de Guvern, poate fi supus spre analiză și decizia Consiliului Local.

Propunem ca actul administrativ să fie comunicat Direcției Cadastru Domeniul Public și Privat, Direcției Economice și Direcției Taxe și Impozite a municipiului Piatra-Neamț.

Direcția Cadastru Domeniul Public și Privat
Director Executiv- Doina Munteanu

Serviciul Juridic,

Direcția Economic
Director Executiv
Cătălina Hizan

Șef SEVP - Răzvan Orza Compartiment Evidență și Monitorizare Contracte:

Ana Maria Tomuleasa

Mariana Gâdea

Magda Lupu

Cristina Neculcea

Elena Pavăl