



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA CLĂDIRI TERENURI ȘI DOTĂRI DIVERSE I EST
BIROUL CLĂDIRI TERENURI I EST
NR.SC2021- 002377/31.05.2021

RAPORT DE SPECIALITATE

privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului situat în B-dul Iosif Bulbuca aferent restaurantului drive-in Mc Donald's Timișoara Stadion în favoarea PREMIER RESTAURANTS ROMÂNIA SRL

Având în vedere referatul de aprobare al proiectului de hotărâre nr. SC2021-002377/31.05.2021 al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectului de Hotărâre privind trecerea din domeniul public al Municipiului Timișoara în domeniul privat al Municipiului Timișoara precum și constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros, a imobilului-teren din B-dul Iosif Bulbuca, Timișoara.

Facem următoarele precizări:

Terenul aferent construcției situate în Timișoara B-dul Iosif Bulbuca, înscris în CF nr.415833, CF vechi nr. 111953, având nr. top 14164/2/1/1/1/1/2, în suprafață de 2716 mp, a fost inclus în inventarul domeniului public al Municipiului Timișoara, la poziția 2037, atestat prin HG1016/2005 privind atestarea domeniului public al județului Timiș, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Timiș, având număr de inventar 3471 și valoare de inventar 366.525 lei.

Imobilul –clădire din Timișoara situat în B-dul Iosif Bulbuca, înscris în CF nr .415833-C1 având nr. top 14164/2/1/1/1/1/2, CF vechi nr. 111953, în suprafață de 381 mp este proprietatea SC PREMIER RESTAURANTS ROMANIA SRL (fostă Mc Donald's) și este situată pe terenul proprietatea Municipiului Timișoara - domeniul public înscris în CF nr. 415833 în suprafață de 2716 mp, pe acest teren fiind încheiat în anul 1996 un contract de asociere pe o perioadă de 25 ani, în vederea desfășurării activităților economice.

Suma datorată Consiliului Local, pentru terenul asocierii reprezentând o sumă egală cu 1,7 % din vânzările nete lunare ale SC PREMIER RESTAURANTS ROMANIA SRL (fostă Mc Donald's), dar nu mai puțin de 1500 USD/ lună, echivalentul în lei.

Din situația veniturilor aferente contractului de asociere, întocmită de DFMT pe perioada iulie 2019 – iunie 2020, rezultă o medie a vânzărilor nete de 1.532.274,65 lei/lună. Cota de 1,7% ce revine Consiliului Local conform contractului de asociere este în valoare de 26.048,67 lei/lună .

Potrivit Raportului de evaluare nr. 4351/2021 întocmit de SC FIDOX SRL, a stabilit limita minimă a prețului concesiunii, conform prevederilor legale art. 17 din Legea 50/1991, ca fiind 177.735 lei/an (36.394 eur/an) adică 14.812 lei/lună.

Prin HCLMT nr. 302/14.06.2019 s-a aprobat constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al Municipiului Timișoara în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe aceste terenuri, regulamentul de constituire și modelul de contract.

Conform HCLMT nr. 200/25.05.2021, privind modificarea HCLMT nr. 302/2019, privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al Municipiului Timișoara în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe acestea prin completarea Anexei nr. 1, art. 1, prin completarea art.6 din Cap. III al Anexei nr.1, reprezentând regulamentul privind procedura de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros: “ În situația existenței unor convenții/titluri/acte juridice anterioare, valoarea taxei de suprafață nu poate fi inferioară prețurilor/taxelor/redevențelor prevăzute în acestea.

Prin adresa înregistrată cu numărul SC2021-002377/28.01.2021, SC PREMIER RESTAURANTS ROMANIA SRL (fostă Mc Donald's), solicită trecerea terenului înscris în CF nr. 415833 din domeniul public al Municipiului Timișoara în domeniul privat al Municipiului Timișoara precum și constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros, procedură necesară în vederea desfășurării activităților economice. De asemenea aceștia își exprimă acordul cu privire la clauzele înscrise la cap.7(7a, 7b, 7c, 7d).

La punctul 7d din cap.7, cu privire la prezentarea situațiilor financiare lunare și anuale se va face precizarea că acesta revin în responsabilitatea DJFMT, care anual va prezenta Consiliului Local informații asupra vânzărilor și câștigurilor nete ale SC PREMIER RESTAURANTS ROMANIA SRL (fostă Mc Donald's).

Prin Raportul de evaluare nr. 4351/2021 întocmit de SC FIDOX SRL, reiese o chirie anuală de 177.735 lei, fapt ce contravine cu cele aprobate prin HCLMT 200/2021(în situația existenței unor convenții/titluri/acte juridice anterioare, valoarea taxei de suprafață nu poate fi inferioară prețurilor/taxelor/redevențelor prevăzute în acestea). Drept urmare valoarea taxei de suprafață va rămână de 1,7 % din vânzările nete lunare stabilită prin Contractul de asociere anterior din 26.04.1996.

Conform Procesului verbal din 14.04.2021 al ședinței Comisiei pentru stabilirea suprafeței de teren pe care se va constitui dreptul de suprafață cu titlu oneros, constituită prin Dispoziția Primarului nr. 252/2021, toți membrii comisiei au fost de acord cu constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros pe toată suprafața înscrisă în cartea funciară de 2716 mp, fiind necesară bunei funcționări a restaurantului drive-in Mc Donald's Timișoara Stadion, pe o perioadă de 25 ani și întocmirea

proiectului de hotărâre pentru trecerea terenului respectiv din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Timișoara, terenul nefiind de natura domeniului public.

Reglementarea situației juridice a terenului menționat mai sus este necesară în vederea încheierii unui contract de constituire a dreptului de superficie în favoarea proprietarului restaurantului drive-in Mc Donald's Timișoara Stadion, situat pe terenul respectiv, SC PREMIER RESTAURANTS ROMÂNIA SRL (fostă Mc Donald's), precum și înscrierea dreptului de superficie cu titlu oneros în cartea funciară.

Având în vedere prevederile OUG 57/2019 privind codul Administrativ, art.361, alin.(2) "Trecerea unui bun din domeniul public al unei unități administrative-teritoriale în domeniul privat al acesteia se face prin hotărâre a consiliului județean, respective a Consiliului General al Municipiului București ori a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz, dacă prin lege nu se dispune altfel."

Potrivit OUG 57/2019, art.286, alin.(4) "Domeniul public al comunei, al orașului sau al municipiului este alcătuit din bunurile prevăzute în anexa nr.4, precum și din alte bunuri de uz sau de interes public local, declarate ca atare prin hotărâre a consiliului local, dacă nu sunt declarate prin lege ca fiind bunuri de uz sau de interes public național sau județean."

Luând în considerare faptul că terenul respectiv nu este de uz sau de interes public, imobilul-construcție situat pe teren fiind proprietatea SC PREMIER RESTAURANTS ROMANIA SRL (fostă Mc Donald's).

PROPUNEM:

Emiterea unei hotărâri a Consiliului Local privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului situat în B-dul Iosif Bulbuca aferent restaurantului drive-in Mc Donald's Timișoara Stadion în favoarea PREMIER RESTAURANTS ROMÂNIA SRL, cu taxa de superficie de 1,7 % din vânzările nete lunare ale SC PREMIER RESTAURANTS ROMANIA SRL (fostă Mc Donald's), dar nu mai puțin de 1500 USD/ lună, echivalentul în lei, conform art. 6, Cap. III al Regulamentului, HCLMT nr. 302/2019, modificat prin HCLMT 200/2021, privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al Municipiului Timișoara în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe acestea.

DIRECTOR,
SIMONA BĂLAN

ȘEF BIROU,
CĂLIN N. PÎRVA

ÎNTOCMIT,
GABRIELA SUCINEANȚU