



DECIZIA
РЕШЕНИЕ

nr. _____

din _____ 2024

Proiect

Cu privire la încheierea contractelor de
superficie și locațiune a terenurilor proprietate
municipală

În conformitate cu Legea RM privind administrația publică locală nr. 436-XVI din 28.12.2006, Legea RM cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale nr. 523-XIV din 16.07.1999, Legea RM privind administrarea și deținatizarea proprietății publice nr. 121 din 04.05.2007, Legea RM privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308-XIII din 25.07.1997, Legea RM privind cadastrul bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998, luând în considerație modificările în Codul Civil RM, operate prin Legea RM privind modernizarea Codului Civil și modificarea unor acte legislative nr. 133 din 15.11.2018, necesitatea punerii în aplicare a normelor ce reglementează instituirea superficiei asupra terenurilor municipale, în temeiul art. 654-666 ale Codului Civil RM și art. 29 din Legea RM pentru punerea în aplicare a Codului Civil a RM nr. 1125-XV din 13.06.2002, Hotărârea Guvernului nr. 1428/2008 pentru aprobarea Regulamentului „Cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente”, întru executarea deciziei Consiliului mun. Bălți nr. 12/13 din 29.07.2022 „Cu privire la aprobarea Regulamentului de stabilire a raporturilor juridice de superficie și locațiune, ale căror obiecte constituie terenurile proprietate municipală” cu modificările și completările ulterioare, examinând cererile persoanelor fizice și juridice cu actele prezentate, luând în considerație recomandările ședinței comisiei funciare din 06.03.2024 (Proces-verbal nr. 3), –

Consiliul municipal Bălți DECIDE:

1. Se perfectează relațiile funciare cu persoanele fizice și juridice prin încheierea contractelor de superficie, conform anexei nr. 1.
2. Se perfectează relațiile funciare cu persoanele fizice și juridice prin încheierea contractelor de locațiune, conform anexei nr. 2.
3. Se împuternicește primarul municipiului Bălți să semneze contractele de superficie și contractele de locațiune a sectoarelor de teren cu persoanele fizice și juridice, conform anexelor nr.1 și nr.2.
4. Prezenta decizie poate fi contestată la Judecătoria Bălți (sediul Central, str. Hotin, nr. 43) în termen de 30 zile de la data comunicării, potrivit prevederilor Codului administrativ al Republicii Moldova nr. 116/2018.
5. Controlul asupra executării prezentei decizii se pune în sarcina comisiei consultative de specialitate pentru gospodărie municipală, administrarea bunurilor și protecția mediului.

Președintele ședinței a II
ordinare a Consiliului
municipal Bălți

Contrasemnează:
Secretarul Consiliului
municipal Bălți

Irina Serdiuc

Încheierea contractelor de suprafață a terenurilor proprietate municipală

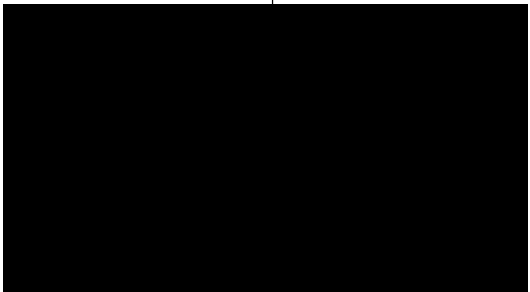
Nr. d/o	Denumirea superficialului/ Numărul de identificare/ Numărul și data cererii	Adresa terenului/Numărul cadastral al obiectului	Domeniul	Modul de folosință a terenului	Suprafața terenului m.p./ha	Prețul normativ al terenului (lei)	Procentul din prețul normativ a terenului %	Coefficientul majorat (Cm.0-2.5)	Suma redevenței anuale (lei)	Termenul suprafeței (ani)	Recomandarea comisiei
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>10</i>	<i>11</i>	<i>12</i>
1			public	Obiect comercial cu terasă existentă	53 m.p. (16,2% din 0,0328 ha)	21 805,68	10%	1,5	3 270,85	1	
2			public	Obiect comercial cu terasă existentă	275 m.p. (83,8% din 0,0328 ha)	113 142,65	10%	0	11 314,27	1	
3			public	Pavilion comercial existent în complex unic de pavilioane	16 m.p. (0,0016 ha din 1,1319 ha)	6 582,85	10%	2,5	1 645,71	2	

4			privat	Amenajarea (construcția) balconului	18 m.p.	5 501,38	10%	0	550,14	5	
5	SRL "LEOSAD-PLUS" 1008602004162 S-370 din 27.03.2023	str. Dumitru Caraciobanu, f/n (regiunea pieței) 0300112.392	privat	pentru construcția obiectului comercial	32 m.p.	9 780,23	10%	0	978,02	1	Cu condiția valorificării terenului
6	SRL "SERAPAN 888" 1012602000761 S-598 din 30.06.2023	str. Ștefan cel Mare și Sfint, 88 0300207.413	public	Pavilion comercial existent în complex cu stația transportului public	72 m.p.	29 622,80	10%	1,5	4 443,42	3	Cu condiția întreținerii și deservirii stației de oprire a transportului public și a penalităților prevăzute
7	SRL "ARTRAI-LUX" 1003602151692 S-689 din 05.10.2023	str. Bulgară, 72 0300201.946	public	Încăpere nelocativă din construcție comercială (terasă închisă)	93 m.p.	28 423,79	10%	1,5	4 263,57	3	
8			privat	Obiect proprietate privată (încăpere nelocativă)	5 m.p. (0,0005 ha din 0,123 ha)	1 528,16	10%	0	152,82	3	

9			privat	Obiect proprietate privată (încăpere nelocativă)	55 m.p. (2,39% - 0,0055 ha din 0,2288 ha)	22 628,53	10%	1,5	3 394,28	3	
10	SRL "Immobiliare Tabiago" 1017602016426 S-716 din 30.10.2023	str. Nicolae Iorga, f/n 0300301.360	public	Obiect proprietate privată	258 m.p. (0,258 ha din 2,7715 ha)	78 853,08	10%	0	7 885,31	3	
11			public	Obiect comercial în complex unic cu stația transportului public	49,45 m.p. (1/2 părți din 0,00989 ha din 0,7559 ha)	20 345,11	10%	2	4 069,02	3	Cu condiția întreținerii și deservirii stației de oprire a transportului public și a penalităților prevăzute
12	ÎI "E.M. Țaranu" 1006602004995 S-737 din 30.11.2022	str. Ștefan cel Mare și Sfânt, 2 0300206.453	public	Pavilion în complex unic cu stația transportului public (pavilion de flori)	35,4 m.p.	14 564,55	10%	2	2 912,91	3	Cu condiția întreținerii și deservirii stației de oprire a transportului public și a penalităților prevăzute
13	SC "Ombun-O" SRL 1007602010504	str. Tiraspol, 3 0300301.597	public	Pavilion comercial	96 m.p.	29 340,68	10%	0	2 934,07	3	

	S-738 din 30.11.2023										
14	SRL "Semobil-Prim" /1012602000107/ S-742 din 30.11.2023	str. Ștefan cel Mare și Sfint, f/n 0300110.488	public	Pavilion comercial existent în complex unic cu stația transportului public	88 m.p. (0,0088 ha din 0,2255 ha)	36 205,65	10%	1,5	5 430,85	3	Cu condiția întreținerii și deservirii stației de oprire a transportului public și a penalităților prevăzute
15			public	magazin existent	103,5 m.p. (1/2 părți din 0,0207 ha)	31 632,92	10%	0	3 163,29	3	
16			public	magazin existent	103,5 m.p. (1/2 părți din 0,0207 ha)	31 632,92	10%	0	3 163,29	3	
17	SRL Firma "Glie" 1002602004540 S-762 din 11.12.2023	str. Ivan Franko, f/n (reg. CCG-9) 0300201.284	public	obiect comercial (prestări servicii)	108 m.p.	33 008,27	10%	0	3 300,83	3	
18	SRL "Hippocom" 1003602151670 S-763 din 11.12.2023	str. Calea Ieșilor, f/n corn str. Boris Glavan 0300211.708	public	obiect comercial existent cu terasă	61,5 m.p.	18 796,37	10%	1,5	2 819,46	3	

19			privat	obiect comercial - proprietate privată	208 m.p.	63 571,48	10%	0	6 357,15	3	
20			privat	obiect comercial - proprietate privată	60 m.p.	18 337,93	10%	0	1 833,79	3	
21			public	obiect comercial, prestări servicii	24 m.p.	7 335,17	10%	0	733,52	3	
22	SC "Biaces- Compani" SRL 1005602004644 S-5 din 12.01.2024	str. Ștefan cel Mare și Sfânt, f/n 0300304.609	public	obiect comercial	35 m.p. (45% din 0,0078 ha)	14 399,97	10%	2	2 879,99	2	
23			public	Pavilion comercial	23,7 m.p.	7 243,48	10%	0	724,35	2	Cu condiția aducerii la condiții fațadelor pavilionului

24		public	obiect comercial	70 m.p.	21 394,25	10%	1,5	3 209,14	3	
----	---	--------	------------------	---------	-----------	-----	-----	----------	---	--

Perfectarea relațiilor funciare prin închirierea contractelor de locațiune

Nr. d/o	Denumirea locatarului/ Numărul de identificare/ Numărul și data cererii	Adresa terenului/ Numărul cadastral	Domeniul	Modul de folosință a terenului	Suprafața terenului m.p./ (ha)	Prețul normativ al terenului (lei)	Procentul din prețul normativ a terenului %	Coefficientul de piață (K4 1-2,0)	Plata anuală a locațiunii (lei)	Termenul locațiunii (ani)	Recomandarea comisiei
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>10</i>	<i>11</i>	<i>12</i>
1			public	pavilion comercial existent în complex unic de pavilioane	15 m.p.	4 584,48	10%	1,5	687,67	5	
2			public	Obiect comercial provizoriu	25 m.p. (0,0015 ha și 0,001 ha din 1,1319 ha)	10 285,70	10%	2	2 057,14	2	
3			public	construcție, anexă-terasă comercială și organizarea intrării separate	101 m.p.	41 554,21	10%	2	8 310,84	1	Privind reconstrucția străzii

4	Incomlac SA 1002602006326 S-565 din 15.06.2023	str. Kiev, 1 0300104.513 0300104.517	public	Pavilion comercial	28 m.p. (0,0013 ha și 0,0015 ha)	8 557,70	10%	1,5	1 283,65	3	
5	II "BORIS BEJAN" 1006602009864 S-653 din 21.08.2023 S-654 din 21.08.2023	str. Bulgară f/n (regiunea gradiniței pentru copii nr.35) 0300201.1026 0300201.1041	public	Pavilion comercial în complex unic de pavilioane comerciale	26 m.p. (0,0017 ha și 0,0009 ha din 0,7248 ha)	7 946,43	10%	1,5	1 191,97	3	
6			Public	Pavilion comercial în complex unic de pavilioane comerciale	21 m.p. (0,0012 ha și 0,0009 ha din 0,7248 ha)	6 418,27	10%	1,5	962,74	3	
7			public	sub reconstrucția obiectului comercial	45 m.p.	13 753,44	10%	1,5	2 063,02	0,6	fără dreptul de prelungire a contractului, (propunerea amplasamentului comercial)
8			public	pavilion comercial existent cu caracter provizoriu	43 m.p.	13 142,18	10%	1,5	1 971,33	3	
9			public	Tambur de intrare la magazin cu amenajare	40 m.p.	12 225,28	10%	1,5	1 833,79	3	

10			public	Pavilion comercial în complex unic de pavilioane comerciale	34,6 m.p. (0,0021 ha și 0,0013,6 ha din 0,7248 ha)	10 574,87	10%	1,5	1 586,23	3	
11			privat	Reconstrucția pavilionului comercial cu caracter provizoriu	59 m.p.	18 032,29	10%	1,5	2 704,84	3	
12			public	Pavilion comercial existent în complex unic de pavilioane	16 m.p. (0,0016 ha din 1,1319 ha)	6 582,85	10%	2	1 316,57	2	
13	SA "Incomlac" 1002602006326 S-542 din 31.05.2023	str. Decebal 5/A 0300207.828	public	Pavilion comercial existent	16 m.p.	4 890,11	10%	2	978,02	2	Perfectarea contractului de locațiune cu termen pînă la 30.07.2026. Fără prelungirea ulterioară a contractului de locațiune
14			public	Intrare existentă în complex cu obiect comercial	18 m.p. (0,0018 ha din 0,2228 ha)	7 405,70	10%	2	1 481,14	3	
15			public	sub reconstrucția chioșcului comercial în complex unic	12 m.p. 10,7 m.p.	6 937,85	10%	1,5	1 040,68	3	

16	SC "Ombun-O" SRL 1007602010504 S-739 din 30.11.2023	str. Tiraspol, 3 0300301.598	public	terasă existentă	43 m.p.	13 142,18	10%	1,5	1 971,33	3	
17			public	terasă de vară la obiect comercial (proprietate privată)	23 m.p.	7 029,54	10%	1,5	1 054,43	3	
18			public	pavilion comercial existent	74 m.p. (0,0074 ha din 0,5759 ha)	22 616,78	10%	1,5	3 392,52	3	
19	SRL "Mavra- Globus" 1002602006142 S-754 din 05.12.2023	str. Ștefan cel Mare și Sfânt, 2 0300206.484	public	pavilion comercial existent	30 m.p.	12 342,84	10%	2	2 468,57	1	
20			public	pavilion comercial comercial cu caracter provizoriu	60 m.p.	18 337,93	10%	1,5	2 750,69	3	
21	Firma "Derang- Plus" SRL 1002600015175 S-10 din 23.01.2024	str. Nicolae Iorga, f/n 0300301.358	public	Teren pentru organizarea căilor de acces cu amenajarea teritoriului	1817 m.p.	555 333,54	10%	1,5	83 300,03	0,6	În legătură cu schimbarea coeficienților zonali

22			public	pavilion comercial existent	30 m.p.	9 168,96	10%	1,5	1 375,34	3	
23			public	chioșc comercial existent	13 m.p.	5 348,56	10%	2	1 069,71	0,6	Fără prelungirea ulterioară a contractului de locațiune
24	SRL "Velocite-Com" 1003602032775 S-24 din 13.02.2024	str. Bulgară, 17/3 0300201.892	public	teritoriu amenajat	373 m.p.	114 000,78	10%	1,5	17 100,12	3	

Raport de specialitate

La proiectul de decizie

Cu privire la încheierea contractelor de suprafață și locațiune
a terenurilor proprietate municipală

Proiectul dat de decizie este perfectat în conformitate cu Legea RM nr. 436/2006 "privind administrația publică locală", Legea nr. 523/1999 "cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale", Legea nr. 121/2007 "privind administrarea și deetimizarea proprietății publice", Legea nr. 1308/1997 "privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului", Legea nr. 1543/1998 "privind cadastrul bunurilor imobile".

Luând în considerație modificările în Codul Civil RM, operate prin Legea nr. 133/2018 "privind modernizarea Codului Civil și modificarea unor acte legislative", necesitatea punerii în aplicare a normelor ce reglementează instituirea suprafeței asupra terenurilor municipale, în temeiul art. 654-666 ale Codului Civil și art. 29 din Legea nr. 1125/2002 "pentru punerea în aplicare a Codului Civil a RM", Hotărârea Guvernului nr. 1428/2008 "pentru aprobarea Regulamentului „Cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente".

Întru executarea deciziei Consiliului mun. Bălți nr. 12/13 din 29.07.2022 „Cu privire la aprobarea Regulamentului de stabilire a raporturilor juridice de suprafață și locațiune, ale căror obiecte constituie terenurile proprietate municipală” cu modificările și completările ulterioare”, examinând cererile persoanelor fizice și juridice cu actele prezentate,

În baza celor expuse mai sus și ținând cont de recomandările ședinței comisiei funciare a primăriei din 06.03.2024 (Proces-verbal nr. 3), considerăm posibil de a examina și aproba proiectul de decizie dat la ședința Consiliului municipal Bălți.

Șef adjunct a DPM și RF



Bacioi Diana

*Примэрия мун. Бэлць
Юридическое Управление
ул. Индепенденций, 1
тел.: (0231) 5-46-34
(0231) 5-46-35*



*Primăria mun. Bălți
Direcția Juridică
str. Independenței, 1
tel.: (0231) 5-46-34
(0231) 5-46-35*

AVIZ

asupra proiectului de decizie a Consiliului municipal Bălți
„Cu privire la încheierea contractelor de suprafață și locațiune a
terenurilor proprietate municipală”

Examinând proiectul de decizie a Consiliului municipal Bălți „Cu privire la încheierea contractelor de suprafață și locațiune a terenurilor proprietate municipală”, care a fost elaborat de subdiviziunea de profil a Primăriei mun. Bălți:

Direcția Juridică a Primăriei mun. Bălți consideră că în conformitate cu Legea RM privind administrația publică locală nr. 436-XVI din 28.12.2006, Legea RM cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale nr. 523-XIV din 16.07.1999, Legea RM privind administrarea și deținatizarea proprietății publice nr. 121 din 04.05.2007, Legea RM privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308-XIII din 25.07.1997, Legea RM privind cadastrul bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25.02.1998, luând în considerație modificările în Codul Civil RM, operate prin Legea RM privind modernizarea Codului Civil și modificarea unor acte legislative nr. 133 din 15.11.2018, necesitatea punerii în aplicare a normelor ce reglementează instituirea suprafeței asupra terenurilor municipale, în temeiul art. 654-666 ale Codului Civil RM și art. 29 din Legea RM pentru punerea în aplicare a Codului Civil a RM nr. 1125-XV din 13.06.2002, Hotărârea Guvernului nr. 1428/2008 pentru aprobarea Regulamentului „Cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente”, întru executarea deciziei Consiliului mun. Bălți nr. 12/13 din 29.07.2022 „Cu privire la aprobarea Regulamentului de stabilire a raporturilor juridice de suprafață și locațiune, ale căror obiecte constituie terenurile proprietate municipală” cu modificările și completările ulterioare”, examinând cererile persoanelor fizice și juridice cu actele prezentate, luând în considerație recomandările ședinței comisiei funciare din 06.03.2024 (Proces-verbal nr. 3), proiectul sus-menționat poate fi examinat și aprobat la ședința Consiliului municipal Bălți, cu următoarea mențiune:

P.24 din Regulamentul de stabilire a raporturilor juridice de suprafață și locațiune, ale căror obiecte constituie terenurile proprietate municipală aprobat prin Decizia Consiliului mun. Bălți nr. 12/13 din 29.07.2022 prevede încheierea contractelor de suprafață pentru obiectele date în exploatare pe o durată de până la 5 ani.

Proiectul de Decizie în cauză stabilește durata de 3 ani pentru contractele de suprafață închiriate în temeiul acestuia.

Anterior acestui proiect de Decizie, Consiliul mun. Bălți a aprobat Decizia prin care a fost stabilit termenul de 5 ani pentru contractele de suprafață pentru obiectele date în exploatare.

Codul administrativ nr. 116 din 19.07.2018, la art. 10 alin. (1) și 118, dedicate noțiunii de act administrativ individual, considerentelor care justifică emiterea actului administrativ individual și elementelor de legalitate a acestuia, statuează următoarele:

„Articolul 10. Actul administrativ individual

(1) Actul administrativ individual este orice dispoziție, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce nemijlocit efecte juridice, prin nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public. ...

Articolul 118. Motivarea

(1) Motivarea este operațiunea administrativă prin care se expun considerentele care justifică emiterea unui act administrativ individual. În motivare se indică temeiurile esențiale de drept și de fapt pe care le-a luat în considerare autoritatea publică pentru decizia sa. Din motivarea deciziilor discreționare trebuie să poată fi recunoscute și punctele de vedere din care autoritatea publică a reieșit la exercitarea dreptului discreționar. Motivarea trebuie să se refere și la argumentele expuse în cadrul audierii.

(2) Motivarea completă a unui act administrativ individual cuprinde:

a) motivarea în drept – temeiul legal pentru emiterea actului administrativ, inclusiv formele procedurale obligatorii pe care se bazează actul;

b) motivarea în fapt – oportunitatea emiterii actului administrativ, inclusiv modul de exercitare a dreptului discreționar, dacă este cazul;

c) în cazul actelor administrative defavorabile – o descriere succintă a procedurii administrative care a stat la baza emiterii actului: investigații, probe, audieri, opinii ale participanților contrare conținutului final al actului etc.

(3) Motivarea completă este obligatorie, este parte integrantă a actului administrativ individual și condiționează legalitatea acestuia.

(4) Motivarea nu este obligatorie în cazul în care:

a) autoritatea publică admite o petiție în totalitate fără ca prin decizia de soluționare a ei să fie afectate drepturile sau interesele legitime ale altor persoane;

b) acest lucru este prevăzut expres de lege; sau

c) autoritatea publică emite acte administrative individuale de același fel într-un număr mai mare sau automatizat și, conform circumstanțelor de fapt ale cazului în parte, nu se cere o motivare.”.

Codul administrativ nr. 116 din 19.07.2018, la art. 16 și 137, dedicate exercitării dreptului discreționar al autorității publice la emiterea actului administrativ individual, statuează următoarele:

Articolul 16. Dreptul discreționar al autorității publice

(1) Dreptul discreționar al autorității publice reprezintă posibilitatea acesteia de a opta între mai multe soluții posibile corespunzătoare scopului legii atunci când aplică o dispoziție legală.

(2) Exercitarea dreptului discreționar nu permite desfășurarea unei activități administrative arbitrare. ...

Articolul 137. Dreptul discreționar

(1) În exercitarea dreptului discreționar atribuit, autoritățile publice trebuie să acționeze cu bună-credință în limitele legal stabilite și cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul.

(2) Dacă autoritatea publică poate decide discreționar și doar una din mai multe consecințe juridice este legală, atunci dreptul discreționar al autorității publice se reduce la alegerea consecinței juridice/soluției legale.

(3) Stările de fapt identice în esență se tratează identic. O tratare neidentică a două stări de fapt identice se admite numai dacă există un motiv obiectiv.

(4) Dacă într-un caz autoritatea publică și-a exercitat dreptul discreționar într-un anumit mod, atunci în cazuri similare ea este obligată să își exercite dreptul discreționar în același mod. Această regulă nu se aplică dacă autoritatea publică intenționează să își schimbe în viitor practica de exercitare a dreptului discreționar în cazuri similare.”

Având în vedere că proiectul deciziei de consiliu local reprezintă un **act administrativ individual defavorabil** și acesta nu conține o descriere succintă a procedurii administrative care a stat la baza emiterii actului: investigații, probe, audieri, opinii ale participanților contrare conținutului final al actului, se poate constata că respectivul proiect de decizie nu corespunde întru totul cerințelor prevăzute la art. 118 alin. (2) lit. c) din Codul administrativ nr. 116 din 19.07.2018, ceea ce înseamnă că proiectul de decizie nu conține o motivare completă care este obligatorie, este parte integrantă a actului administrativ individual și condiționează legalitatea acestuia. Din considerentele menționate pot apărea suspiciuni rezonabile de desfășurare a unei **activități administrative arbitrare**, care potrivit art. 16 alin. (2) din Codul administrativ nr. 116 din 19.07.2018 nu este permisă la exercitarea dreptului discreționar.

Având în vedere cele expuse mai sus Direcția Juridică recomandă Consiliului mun. Bălți să continue practica semnării contractelor de suprafață pe o durată de 3 ani sau să efectueze modificări în acest proiect de Decizie stabilind un termen de 5 ani la încheierea contractelor de suprafață pentru obiectele date în exploatare, în vederea excluderii unei activități administrative arbitrare.

Șef al Direcției Juridice
15.03.2024



Balan Vitalii