

P  
14

### PROIECT DE HOTARARE

**privind incetarea contractului de concesiune nr.2053/10.06.2005, modificat prin act aditional, avand ca obiect preluarea in concesiune a suprafetei de teren de 300 mp cu destinatia de construire locuinta proprietate personala, urmare a pierderii valabilitatii concesiunii si aprobarea acordarii unui drept de superficie, cu titlu oneros, fara licitatie publica, asupra acestei suprafete de teren apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, teren situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Alecu Bagdat (parcela 408), strada Alexandru Odobescu nr.31, judetul Buzau, pe care este amplasata o constructie cu destinatia de locuinta, catre Batog Geanina-Gica**

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinara in data de **28.02.2017**;

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Rm.Sarat;
- raportul Compartimentului Contencios administrativ si juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat;
- avizul comisiei de specialitate a Consiliului local;
- contractul de concesiune nr.2053/10.06.2005, modificat prin act aditional, incheiat intre Municipiul Rm.Sarat, in calitate de concedent si Batog (fosta Dinu) Geanina-Gica, in calitate de concesionar;
- cererea inregistrata la sediul Primariei Municipiului Rm.Sarat sub nr.1294/18.01.2017 formulata de doamna Batog Geanina-Gica;
- certificatul de atestare fiscala nr.2951/07.02.2017;
- procesul-verbal de constatare la fata locului nr.2846/13.02.2017 intocmit de Serviciul Urbanism din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat ce atesta ca pe terenul mentionat se identifica o cladire de locuit-parter si mansarda, cu destinatia de locuinta;
- prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, actualizata;
- prevederile art.693, alin.1 din Noul Cod Civil potrivit carora : « (1) Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficialul dobândește un drept de folosință. (2) Dreptul de superficie se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile în materie de carte funciară rămân aplicabile..... » si urmatoarele din Noul Cod Civil;
- caracteristicile dreptului de superficie, respectiv: drept real principal, drept derivat, drept temporar (durata maxima potrivit art.694 din Codul Civil este de 99 ani, cu posibilitatea reînnoirii) ;
- prevederile HCL nr.102/25.04.2013 privind acordarea dreptului de superficie proprietarilor de constructii amplasate pe terenuri apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, precum si aprobarea unui Regulament privind constituirea acestui drept in conditiile Codului Civil, cu precizarea ca beneficiarul dreptului de superficie are obligatia de a solicita si obtine autorizatia de construire in termen de maxim 1 an de la data incheierii contractului de superficie ;

-prevederile HCL nr.165/31.08.2015 privind aprobarea pretului de pornire a licitatiei pentru vanzarea prin licitatie publica cu strigare a unor terenuri proprietate privata a Municipiului Rm.Sarat, situate in Municipiul Rm.Sarat, cartier Alecu Bagdat, cu respectarea reglementarilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ si functiunile permise ale zonei;

-faptul ca pe terenul in suprafata de 300 mp situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Alexandru Odobescu nr.31, judetul Buzau este edificata fara autorizatie de construire o constructie parter si mansarda, pentru care doamna Batog Geanina-Gica a fost sanctionata contraventional cu amenda conform procesului-verbal de constatare si sanctionare a contraventiilor nr.73/21.11.2016 incheiat in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, actualizata, art.26, alin.1, lit.a si masura de oprire a lucrarilor de constructii si intrarea in legalitate prin obtinerea autorizatiei de construire cu respectarea prevederilor PUG+RLU, a Codului Civil si a regulilor de insorire pana la data de 21.11.2017;

-faptul ca in anul 2016 a fost inregistrata rata inflatiei negativa (deflatie);

-referatul nr.3560/10.02.2017 privind modalitatea de calcul a pretului superficiei;

-prevederile HCL nr.113/27.04.2016 privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Municipiului Rm.Sarat la data de 27.04.2016, cu modificarile si completarile ulterioare;

- prevederile HCL nr.312/29.11.2016 privind alegerea presedintelui de sedinta al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru sedintele din lunile decembrie 2016- februarie 2017;

- prevederile art.36 alin.2 lit.c din Legea nr. 215/2001 a administratiei publice locale, republicata, actualizata;

Luand in considerare dispozitiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnica legislativa la elaborarea actelor normative republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

În temeiul art.39 alin.1, art.45 alin.3 si art.115 alin.1 lit.b din Legea nr.215/2001 a administratiei publice locale, republicata, actualizata;

## HOTĂRĂȘTE:

**Art.1.** Se aproba incetarea contractului de concesiune nr. 2053/10.06.2005 avand ca obiect preluarea in concesiune a suprafetei de teren de 300 mp cu destinatia teren pentru constructie locuinta proprietate personala, teren situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Alecu Bagdat (parcela 408), strada Alexandru Odobescu nr.31, judetul Buzau, urmare a pierderii valabilitatii concesiunii.

**Art.2.** Se aproba constituirea unui drept de superficie cu titlu oneros, fara licitatie publica, asupra suprafetei de teren de 300 mp, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, teren situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Alecu Bagdat (parcela 408), strada Alexandru Odobescu nr.31, judetul Buzau, pe care este amplasata o constructie cu destinatia de locuinta, catre Batog Geanina-Gica.

**Art.3.** Se aproba incheierea unui contract de constituire a unui drept de superficie asupra terenului in suprafata de 300 mp, situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Alecu Bagdat (parcela 408), strada Alexandru Odobescu nr.31, judetul Buzau, cu Batog Geanina-Gica.

**Art.4.** Dreptul de superficie prevazut la art.1 se constituie pe o durata de 49 de ani, cu posibilitatea prelungirii duratei contractului cu acordul ambelor parti.

**Art.5.** (1) Pretul ce va fi achitat pentru acordarea dreptului de superficie va fi de 372 lei/an in conformitate cu modalitatea de calcul specificata prin referatul nr.3560/10.02.2017.

(2) Plata superficiei se face anual, pana la data de 30 septembrie a anului in curs.

(3) Pretul superficiei se va actualiza la 1 ianuarie a fiecarui an cu rata inflatiei.

**Art.6.** Beneficiarul dreptului de superficie va avea obligatia de a respecta termenele si obligatiile stipulate de Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de construire, modificata, republicata.

**Art.7.** Se aproba proiectul contractului de constituire a dreptului de superficie, conform anexei nr.1, care face parte integranta din prezenta hotarare.

**Art.8.** Se imputerniceste primarul Municipiului Rm.Sarat sa semneze contractul de constituire a dreptului de superficie impreuna cu persoanele desemnate prin procedura interna privind contractele la nivelul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat.

**Art.9.** Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm.Sarat prin Compartimentul Contencios administrativ si juridic, Serviciul Urbanism, Serviciul Impozite si Taxe Locale si Compartimentul Administrare Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat.

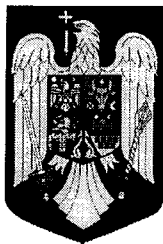
**Art.10.** Prezenta hotarare se aduce la cunostinta publica, respectiv se comunica Primarului municipiului Rm. Sarat, celor nominalizati cu ducerea la indeplinire si se comunica Institutiei Prefectului Judetului Buzau in vederea exercitarii controlului cu privire la legalitate.

**Această hotărâre a fost adoptata de catre Consiliul Local al Municipiului Rm. Sarat in sedinta ordinara din data de 28.02.2017, cu respectarea prevederilor art.45 alin.3 din Legea nr.215/2001, a administratiei publice locale, republicata si actualizata, cu un numar de \_\_\_\_\_ voturi pentru, \_\_\_\_\_ abtineri si \_\_\_\_\_ voturi impotriva din numarul total de 19 consilieri locali in functie si \_\_\_\_\_ consilieri locali prezenti.**

**Preşedinte de şedinţă,  
Domnul consilier Torcarescu Stefan**

**Contrasemnează,  
Secretar,  
Vagyas-Davidoiu Manuela**

Nr. \_\_\_\_\_  
**Rm.Sărat 28.02.2017**



# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU- SĂRAT



3001:2008 Reg. No. 273

Cert. no. AJAEU/10/11995

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)

**Nr. 3733/13.02.2017**

**PRIMAR**

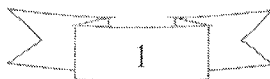
### **EXPUNERE DE MOTIVE**

**la proiectul de hotărâre privind încetarea contractului de concesiune nr. 2053/10.06.2005, modificat prin act adițional, având ca obiect preluarea în concesiune a suprafeței de teren de 300 mp cu destinația de construire locuință personală, ca urmare a pierderii valabilității concesiunii și aprobarea acordării unui drept de suprafață, cu titlu oneros, fara licitatie publica, asupra acestei suprafețe de teren aparținând domeniului privat al Municipiului Rm.Sărat, teren situat în Municipiul Rm.Sărat, cartier Alecu Bagdat (parcela nr. 408), strada Alexandru Odobescu, nr. 31, județul Buzău, pe care este amplasata o constructie cu destinatia de locuinta, către Batog Geanina-Gica**

În conformitate cu prevederile art. 36, alin. (2), lit. c) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, actualizată, Consiliul local exercită atribuții privind domeniul public sau privat al comunei, orașului sau municipiului.

Având în vedere prevederile contractului de concesiune nr. 2053/10.06.2005, modificat prin Actul adițional nr. 1/2016, încheiat între Municipiul Rm.Sărat, în calitate de concedent, și Batog (fostă Dinu) Geanina-Gica, în calitate de concesionar, raportat la prevederile art. 8 din concesiune mai sus menționat, potrivit cărora concesionarul avea obligația să solicite și să obțină autorizația de construire, în caz contrar, potrivit art 36 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, actualizată, concesionarea își pierde valabilitatea;

Luând în considerare faptul că pe terenul situat în cartier Alecu Bagdat, parcela nr. 408, strada Alexandru Odobescu, nr.31 este edificată o construcție realizată fără respectarea prevederilor Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, actualizată, aspect pentru care este necesar a se încheia un contract de suprafață pentru terenul în cauză, raportat la prevederile H.C.L. nr. 102/25.04.2013 privind acordarea dreptului de suprafață proprietarilor de constructii amplasate pe terenuri aparținând domeniului privat al Municipiului Rm.Sărat, precum și aprobarea unui Regulament privind constituirea acestui drept în condițiile Codului Civil, cu precizarea că beneficiarul dreptului de suprafață are obligația de a solicita și obține autorizația



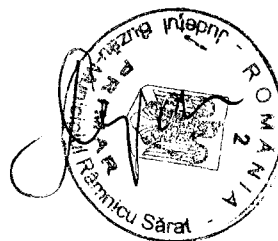
de construire în termen de maxim 1 an de la data încheirii contractului de suprafață;

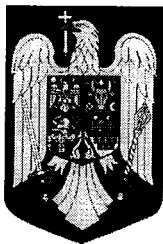
Tinând seama de:

- prevederile Hotărârii Consiliului local al Municipiului Rm.Sărat nr.165/31.08.2015 privind aprobarea prețului de pornire a licitației pentru vânzarea prin licitație publică cu strigare a unor terenuri proprietate privată a Municipiului Rm.Sărat, situate în Municipiul Rm.Sărat, cartier Alecu Bagdat, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei;
- faptul că în anul 2016 a existat rata inflației negativă (deflația);
- împrejurarea potrivit căreia s-a dispus aplicarea amenzii contravenționale în sumă de 1.000 lei, precum și oprirea executării lucrării și intrarea în legalitate prin obținerea autorizației de construire cu respectarea PUG, RLU, Cod civil și reguli de însorire, întrucât Batog Geanina-Gica a executat, în calitate de proprietar, lucrări construcție cu destinația locuință, P+ mansardă, fără a deține autorizație de construire, conform Procesului-verbal de constatare și sancționare a contravențiilor seria 0000124, nr. 73/21.11.2016;

Supun spre analiză și aprobare Consiliului local al Municipiului Rm.Sărat proiectul de hotărâre privind încetarea contractului de concesiune nr. 2053/10.06.2005, modificat prin act adițional, având ca obiect preluarea în concesiune a suprafeței de teren de 300 mp cu destinația de construire locuință personală, ca urmare a pierderii valabilității concesiunii și aprobarea acordării unui drept de suprafață, cu titlu oneros, fara licitatie publica, asupra acestei suprafețe de teren aparținând domeniului privat al Municipiului Rm.Sărat, teren situat în Municipiul Rm.Sărat, cartier Alecu Bagdat (parcels nr. 408), strada Alexandru Odobescu, nr. 31, județul Buzău, pe care este amplasata o constructie cu destinatia de locuinta, către Batog Geanina-Gic, cu rugămintea de a fi adoptat în forma redactată.

**Inițiator,  
Primarul Municipiului Rm.Sărat,  
Cîrjan Sorin-Valentin**





# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU- SĂRAT



Cert. no. AJAEU/10/11995

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)

Nr. 3733/13.02.2017

### REFERAT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind încetarea contractului de concesiune nr. 2053/10.06.2005, modificat prin act adițional, având ca obiect preluarea în concesiune a suprafeței de teren de 300 mp cu destinația de construire locuință personală, ca urmare a pierderii valabilității concesiunii și aprobarea acordării unui drept de suprafață, cu titlu oneros, fara licitație publică, asupra acestei suprafețe de teren aparținând domeniului privat al Municipiului Rm.Sărat, teren situat în Municipiul Rm.Sărat, cartier Alecu Bagdat (parceta nr. 408), strada Alexandru Odobescu, nr. 31, județul Buzău, pe care este amplasata o construcție cu destinația de locuința, către Batog Geanina-Gica

#### *Având în vedere:*

- prevederile contractului de concesiune nr. 2053/10.06.2005, modificat prin Actul adițional nr. 1/2016, încheiat între Municipiul Rm.Sărat, în calitate de concedent, și Batog (fostă Dinu) Geanina-Gica, în calitate de concesionar;
- cererea înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Rm.Sărat sub nr. 1294/18.01.2017 formulată de doamna Batog Geanina-Gica;
- certificatul de atestare fiscală nr. 2951/07.02.2017 potrivit căruia în evidențele fiscale, doamna Batog Geanina-Gica figurează cu clădire la adresa din municipiul Rm.Sărat, strada Alexandru Odobescu nr.31, județul Buzău;
- procesul-verbal de constatare la fața locului nr. 2846/13.02.2017 întocmit de Serviciul Urbanism din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sărat ce atestă că pe terenul mai sus precizat mai sus, există o construcție aflată în stadiul de clădire parter și mansardă, cu destinația de locuință;
- referatul nr. 3560/10.02.2017 privind modul de calcul al pretului suprafeței;

#### *Luând în considerare:*

- faptul că, potrivit art. 8 din concesiune nr. 2053/10.06.2005, concesionarul avea obligația să solicite și să obțină autorizația de construire, în caz contrar, potrivit art 36 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, actualizată, concesiunea își pierde valabilitatea;

- faptul că pe terenul situat în cartier Alecu Bagdat, parcela nr. 408 (strada Alexandru Odobescu, nr.31) este edificată o construcție realizată fără respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, actualizată, aspect pentru care este necesar a se încheia un contract de suprafață pentru terenul în cauză, raportat la prevederile H.C.L. nr. 102/25.04.2013 privind acordarea dreptului de suprafață proprietarilor de construcții amplasate pe terenuri aparținând domeniului privat al Municipiului Rm.Sărat, precum și aprobarea unui Regulament privind constituirea acestui drept în condițiile Codului Civil, cu precizarea că beneficiarul dreptului de suprafață are obligația de a solicita și obține autorizația de construire în termen de maxim 1 an de la data încheierii contractului de suprafață;
- prevederile art. 693 alin. (1) și alin. (2) din noul Cod civil potrivit cărora: „(1) *Suprafața este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia suprafațiarul dobândește un drept de folosință*”. (2) *Dreptul de suprafață se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile de carte funciară rămân aplicabile.*”
- caracteristicile dreptului de suprafață, respectiv:
  - drept real principal (se poate constitui numai asupra bunurilor imobile);
  - drept derivat (este rezultatul dezmembrării dreptului de proprietate asupra terenului);
  - drept temporar (durata maximă potrivit art. 694 din Codul civil este de 99 ani, cu posibilitatea reînnoirii);
- prevederile Hotărârii Consiliului local al Municipiului Rm.Sărat nr.165/31.08.2015 privind aprobarea prețului de pornire a licitației pentru vânzarea prin licitație publică cu strigare a unor terenuri proprietate privată a Municipiului Rm.Sărat, situate în Municipiul Rm.Sărat, cartier Alecu Bagdat, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei;
- faptul că în anul 2016 a existat rata inflației negativă (deflația);
- împrejurarea potrivit căreia s-a dispus aplicarea amenzii contravenționale în sumă de 1.000 lei, precum și oprirea executării lucrării și intrarea în legalitate prin obținerea autorizației de construire cu respectarea PUG, RLU, Cod civil și reguli de însorire, întrucât Batog Geanina-Gica a executat, în calitate de proprietar, lucrări de construcție cu destinația locuință, P+ mansardă, fără a deține autorizație de construire, conform Procesului-verbal de constatare și sancționare a contravențiilor seria 0000124, nr. 73/21.11.2016;

Raportat la faptul că dreptul de superficie se poate constitui atât cu titlu gratuit, cât și cu titlu oneros, este justificat să se încaseze de la proprietarul construcției edificate pe terenul aparținând domeniul privat al Municipiului Rm.Sărat, contravaloarea folosinței terenului, aspect pentru care dreptul de superficie se constituie cu titlu oneros.

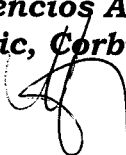
**În temeiul** art. 36, alin. (2), lit. c) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, actualizată;

Supunem spre analiză și aprobare Consiliului local al Municipiului Rm.Sărat proiectul de hotărâre privind încetarea contractului de concesiune nr. 2053/10.06.2005, modificat prin act adițional, având ca obiect preluarea în concesiune a suprafeței de teren de 300 mp cu destinația de construire locuință personală, ca urmare a pierderii valabilității concesiunii și aprobarea acordării unui drept de superficie, cu titlu oneros, fara licitație publică, asupra acestei suprafețe de teren aparținând domeniului privat al Municipiului Rm.Sărat, teren situat în Municipiul Rm.Sărat, cartier Alecu Bagdat (parcele nr. 408), strada Alexandru Odobescu, nr. 31, județul Buzău, pe care este amplasată o construcție cu destinația de locuință, către Batog Geanina-Gica.

De asemenea, propunem spre aprobare următoarele:

- dreptul de superficie să se constituie pe o perioadă de 49 de ani cu posibilitatea prelungirii duratei contractului, cu acordul ambelor părți, (având în vedere că în contractul de concesiune nr. 2053/10.06.2005 durata concesiunii este stipulată pe durata existenței construcției, apreciem necesar să ne raportăm la prevederile art. 2 din H.C.L. nr. 102/2013 privind acordarea dreptului de superficie proprietarilor de construcții amplasate pe terenuri aparținând domeniului privat al Municipiului Rm.Sărat, precum și aprobarea unui Regulament privind constituirea acestui drept în condițiile Codului Civil, în sensul acordării dreptului de superficie pe o durată de 49 de ani);
- valoarea și modul de calcul al prețului suprafeței conform referatului nr. 3560/10.02.2017, aprobat și avizat;
- plata suprafeței se face anual, până la data de 30 septembrie a anului în curs;
- prețul suprafeței se va actualiza la 1 ianuarie a fiecărui an cu rata inflației;
- proiectul de contract de constituire a dreptului de superficie, conform anexei nr. 1.

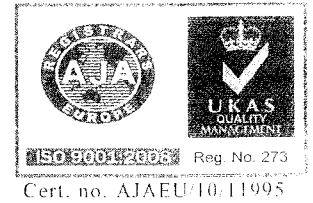
**Compartiment Contencios Administrativ și Juridic,  
Consilier juridic, Corbu Alina-Giorgiana**







**ROMÂNIA**  
**MUNICIPIUL RÂMNICU- SĂRAT**



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,  
Web: [www.primariemsarat.ro](http://www.primariemsarat.ro)  
Nr. inregistrare A.N.S.P.D.C.P. 20680

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
E-mail: [primarie@msarat.ro](mailto:primarie@msarat.ro)

Nr. 2846 /13.02.2017

Avizat,  
Primar,  
Cirjan Sorin Valentin

Catre,  
Compartimentului Contencios Administrativ si Juridic



Proces Verbal  
**DE CONSTATARE LA FATA LOCULUI**  
**incheiat astazi 13.02.2017, ora 09.45**

Subsemnatul - Teodorescu Dragos – Sef Serviciu Urbanism din cadrul Primariei municipiului Ramnicu-Sarat, in baza solicitarii Compartimentului Contencios Administrativ si Juridic nr. 2846/06.02.2017 m-am deplasat in **cart. Alecu Bagdat, parcela 408 (strada Alexandru Odobescu, nr. 31)**, in vederea constatarii stadiului de realizare a unor constructii, a respectarii incadrarii in prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata si actualizata, precum si pentru verificarea planului de amplasament raportat la vecinatati si fata de domeniul public.

S-au constatat urmatoarele:

- la deplasarea pe teren am utilizat pentru identificarea imobilului plan de situatie SC 1:3000 ce a stat la baza P.U.Z.-ului cartier Alecu Bagdat;
- pe terenul in studiu exista o constructie aflata in stadiul de cladire parter si mansarda cu destinatia de locuire realizata din zidarie portanta cu elemente de beton armat, mansarda din lemn realizata in sarpanta acoperisului, invelitoare tabla zincata, fara finisaje exterioare, tamplarii exterioare PVC si lemn, cu bransamente electric, apa si canalizare;
- din analiza bazei de date, se constata ca pentru acest teren este inregistrat ca titular al acestei parcele **Dinu (actual Batog) Geanina Gica** ce detine Contractul de Concesiune nr. 2053/10.06.2005;
- constructia este realizata fara autorizatie de construire prevazuta de Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, actualizata, fapt pentru care Politia locala Ramnicu Sarat a aplicat sanctiune contraventionala, iar masura stabilita prin procesul verbal a fost intrarea in legalitate prin obtinerea autorizatiei de construire;
- parcela in studiu este imprejmuita cu gard din panouri metalice catre strada si nu aduce atingere domeniului public al strazii Alex. Odobescu;
- s-a procedat la fotografierea amplasamentului in studiu – 2 foto anexate.

Probleme identificate:

- se constata ca obiectivul Contractului de Concesiune nr. 2053/10.06.2005 nu a fost respectat in sensul ca titularul nu a solicitat autorizatie de construire in termen de maxim 1 an de la data emiterii sale;
- neexistand pana in prezent o masuratoare cadastrala a cladirii de pe amplasament nu se pot face precizari raportate la respectarea indicatorului urbanistic POT maxim de 30% stabilit prin P.U.Z. cartier Alecu Bagdat, care se poate stabili prin comparatia suprafetelor din masuratoarea cadastrala efectuata de personal autorizat OCPI, in functie de care la intrarea in legalitate a constructiei se va impune respectarea acestui procent maxim.

Concluzie prin vizitare amplasament:

- limitele reale ale parcelei date de imprejmuirea existenta nu incalca domeniul public aferent strazii Alex. Odobescu, in acest context respectandu-se Planul Urbanistic Zonal al cartierului Alecu Bagdat;
- terenul este ocupat de o constructie locuinta identificata conform foto;
- constructia nu a respectat obiectivul concesiunii (de obtinere autorizatie de construire) fapt pentru care se impune incetarea contractului de concesiune nr. 2053/10.06.2005 si inlocuirea acestuia cu alt act administrativ pentru terenul identificat in cartier Alecu Bagdat, parcela 408.

Anexam alaturat:

- 2 foto executate la data 18.01.2017;
- planul de amplasament SC 1:3000 conform P.U.Z. cartier Alecu Bagdat;
- copie Contract de Concesiune nr. 2053/10.06.2005

*Sef Serviciu,*  
*ing. Teodorescu Dragos*





# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU-SĂRAT



Cert. no. AJAEU/10/11995

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)

### COMPARTIMENT CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI JURIDIC

Nr. 3560/10.02.2017

**APROBAT:**  
**PRIMAR,**  
**CÎRJAN SOFIN-VALENTIN**

**AVIZAT:**  
**DIRECȚIA ECONOMICĂ,**  
**DIRECTOR, EC. FORTU MACOVEI**

### REFERAT

#### **Având în vedere:**

- cererea înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Rm.Sărat sub nr. 1291/18.01.2017 formulată de doamna Batog Geanina Gica prin care solicită încetarea contractului de concesiune nr. 2053/10.06.2005 având ca obiect terenul cu suprafața de 300 mp, parcela nr. 408 din cartier Alecu Bagdat – Municipiul Rm.Sărat, și constituirea unui drept de suprafață pe acest teren;
- prevederile Hotărârii Consiliului local al Municipiului Rm.Sărat nr. nr.165/31.08.2015 privind aprobarea prețului de pornire a licitației pentru vânzarea prin licitație publică cu strigare a unor terenuri proprietate privată a Municipiului Rm.Sărat, situate în Municipiul Rm.Sărat, cartier Alecu Bagdat, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei;
- faptul că, în anul 2016, cât și în anul 2017, redevențele și chiriile rezultate din raporturi juridice contractuale au fost actualizate cu rata inflației – negativă;

Prin raportare la modul de calcul al prețului suprafeței contractelor încheiate, precum și cu prevederile contractelor de concesiune cu privire la recuperarea în termen de 25 ani a valorii terenului, vă rugăm să analizați și să aprobați, în măsura în care apreciați corect, modul de calcul al prețului suprafeței și implicit prețul suprafeței care este de **372 lei/an.**

- 300 mp x 31 lei/mp : 25 ani;

**Întocmit,**

**Cons. jr. Corbu Alina-Giorgiana**

## **CONTRACT DE SUPERFICIE**

**încheiat astăzi.....la sediul Primăriei Municipiului Rm.Sărat  
din strada Nicolae Bălcescu nr.1**

### **I. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

**1. MUNICIPIUL RM.SĂRAT** cu sediul în Rm.Sărat, strada Nicolae Bălcescu nr.1, județul Buzău, cod fiscal 2406871, reprezentat legal prin primar, Cîrjan Sorin-Valentin - în calitate de proprietar, pe de o parte

și

**2.....**, domiciliată în ....., CNP ....., în calitate de beneficiar al dreptului de superficie, pe de altă parte;

*Având în vedere:*

- prevederile din Titlul III, Cap. I, art. 693 – 703 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;
- prevederile art. 68 din Legea 71/2011 pentru punerea în aplicare a Codului Civil;
- prevederile HCL nr. 102/25.04.2013 privind acordarea dreptului de superficie proprietarilor de construcții amplasate pe terenuri aparținând domeniului privat al Municipiului Rm.Sărat precum și aprobarea unui Regulament pentru constituirea acestui drept în condițiile Codului Civil;
- prevederile HCL nr.146/30.09.2014 privind aprobarea cuantumului majorărilor de întârziere în cazul veniturilor nefiscale în scopul necesității armonizării unor prevederi contractuale;
- prevederile H.C.L. nr...../.....;

*Convin, de comun acord, încheierea prezentului contract de superficie, cu respectarea următoarelor clauze:*

### **II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art.1** Asigurarea dreptului de folosință asupra terenului în suprafață .....situat în municipiul Rm.Sărat, strada ....., teren identificat cu nr..... în Inventarul UAT-Municipiul Rm.Sărat - Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Rm.Sărat.

Pe acest teren este executată o .....conform .....Procesului-verbal de constatare la fața locului/ certificat de atestare fiscală etc.

### **III. DURATA DREPTULUI DE SUPERFICIE**

**Art.2** Dreptul de superficie asupra terenului menționat mai sus se constituie pe o perioadă de 49 ani. La împlinirea termenului dreptul de superficie poate fi reînnoit. Cât timp construcția există, dreptul de folosință

asupra terenului se poate înstrăina ori ipoteca numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcției.

#### **IV. PREȚUL DATORAT PENTRU FOLOSINȚA TERENULUI**

**Art.3** (1) Prețul pentru suprafața terenului proprietatea Municipiului Rm.Sărat este de ..... **lei pe an.**

(2) Prețul suprafeței se va actualiza la data de 1 ianuarie a fiecărui an cu indicele ratei de inflație.

#### **V. MODALITATEA DE PLATĂ**

**Art.4** Plata folosinței terenului se va efectua prin orice formă de plată prevăzută de lege, anual până la data de 30 septembrie, la casieria Primăriei municipiului Rm.Sărat sau în contul nr. RO11TREZ16721A300530XXXX cont deschis la Trezoreria Rm.Sărat, beneficiar Municipiul Rm.Sărat, cod fiscal 2406871.

**Art.5** Pentru neplata la termen a prețului suprafeței, se calculează majorări de întârziere în procent de 2% din cuantumul obligației nefiscale principale (prețul suprafeței) neachitate la termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv, conform HCL nr.146/30.09.2014.

În cazul întârzierilor mai mari de 90 de zile privind plata prețului suprafeței, proprietarul poate să procedeze la rezilierea contractului.

#### **VI.DREPTURILE PĂRȚILOR**

##### **Drepturile superficiarului:**

**Art. 6** (1) Dreptul de suprafață constituit se exercită în limitele și condițiile stabilite prin prezentul contract.

(2) Superficiarul are dreptul de a exercita posesia și folosința asupra terenului menționat la **art.1** precum și dreptul de a dispune de acesta în limitele impuse de documentațiile de urbanism, aprobate în condițiile legii necesare realizării și întreținerii.

(3) În vederea achitării plății datorate, superficiarul are dreptul să fie informat asupra cuantumului la zi a sumei de plată datorată proprietarului terenului. În acest sens va putea solicita oricând proprietarului terenului, anterior datei scadente, să i se precizeze cuantumul sumei de plată.

##### **Drepturile proprietarului terenului:**

**Art.7** (1) Proprietarul terenului garantează folosința liniștită a terenului.

(2) Proprietarul terenului are dreptul să încaseze plata reprezentând contravaloarea folosinței terenului stabilită la **art.3**, la termenele prevăzute în contract.

(3) Proprietarul terenului are dreptul să inspecteze bunul care constituie obiectul prezentului contract, verificând respectarea obligațiilor asumate de superficiar.

(4) Proprietarul terenului are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de suprafață, în situația în care interesul național sau local o impune, potrivit hotărârilor adoptate de către Consiliul Local al municipiului sau alte acte normative.

#### **VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

### **Obligațiile proprietarului terenului:**

**Art.8** (1) Proprietarul terenului este obligat să nu îl tulbure pe superficiar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

(2) Proprietarul are obligația să pună la dispoziția superficiarului terenul liber de sarcini, de asemenea trebuie să verifice prin împuterniciții săi respectarea clauzelor contractuale.

**Art.9** Rezilierea contractului se va face în condițiile respectării avizelor și acordurilor prevăzute de lege în vigoare.

### **Obligațiile superficiarului:**

**Art.10** (1) Superficiarul are obligația să achite plata (prețul superficiei) reprezentând contravaloarea folosinței terenului la termenele prevăzute în contract.

(2) Beneficiarul dreptului de suprafață are obligația de a solicita și de a obține autorizația de construire prevăzută de Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, actualizată, în termen de maxim 1 an de la data încheierii contractului de suprafață.

(3) Superficiarul nu poate modifica construcția existentă pe teren la data încheierii contractului și nici adăuga alte construcții utile acestuia, decât cu acordul proprietarului terenului și numai cu respectarea condițiilor Legii nr.50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare. În contrar proprietarul terenului are dreptul să ceară desființarea construcțiilor utile adăugate, repunerea imobilului în situația anterioară și plata de daune interese.

(4) Superficiarul este obligat să își finalizeze construcția existentă la momentul încheierii contractului de suprafață cu respectarea condițiilor impuse de Legea nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și cu încadrarea în prevederile documentațiilor de urbanism.

(5) Superficiarul este obligat să aducă la cunoștința proprietarului, în scris, cu 30 de zile înainte de împlinirea termenului, intenția de prelungire a prezentului contract.

(6) Superficiarul este obligat să achite taxele/impozitele ce privesc bunul dat în suprafață, respectiv taxa pe teren, în condiții similare stabilirii impozitului pe teren, conform Legii nr.227/2015 privind Codul fiscal, actualizată, în vigoare la data încheierii contractului.

(7) Superficiarul are obligația ca în termen de 30 de zile de la semnarea prezentului contract să îl înregistreze la Serviciul Impozite și Taxe a autorității locale, în vederea impunerii la plata conform prevederilor din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, actualizată.

## **VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE SUPERFICIE**

**Art.11** (1) Prezentul contract de suprafață încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea termenului stabilit în contract;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietarul terenului. În această situație proprietarul terenului va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de suprafață și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.
- c) prin pierderea construcției;
- d) prin reziliere de către proprietarul terenului cu plata contravalorii lucrărilor necesare pentru aducerea terenului la starea inițială în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către superficiar sau a incapacității îndeplinirii acestora;

- e) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;
- f) în alte situații.

## **IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

**Art.12** Nerespectarea prevederilor prezentului contract la **art.10**, atrage rezilierea de drept a contractului fără punere în întârziere, fără altă formalitate și fără intervenția instanței de judecată precum și aplicarea de sancțiuni pentru cei care se fac vinovați de nerespectarea regimului juridic.

## **X. CLAUZE FINALE**

**Art.13** (1) Prezentul contract are valoare de înscris autentic și constituie titlu executoriu pentru plata prețului suprafeței la termenul prevăzut la **art. 4** din contract.

(2) Modificarea/adaptarea prezentului contract se poate face, de comun acord, numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

(3) Prezentul contract împreună cu anexele sale care fac parte integrantă din cuprinsul său prezintă voința a părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

(4) Prezentul contract s-a încheiat în două (2) exemplare originale, ambele cu aceeași valoare juridică, un exemplar pentru fiecare parte contractantă.

**PROPRIETAR,**

**BENEFICIAR DREPT SUPERFICIE,**