

### PROIECT DE HOTARARE

**privind aprobarea acordarii unui drept de superficie, cu titlu oneros, fara licitatie publica, asupra suprafetei de teren de 302 mp (suprafata masurata) aparținand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, teren situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Anghel Saligny (parcela 289), strada Intrarea Dacia nr.7, judetul Buzau, pe care este executata o constructie cu destinatia de locuinta (cu suprafata construita la sol de 66 mp si suprafata construita desfasurata de 66 mp) – fara acte, catre doamna Oprea Mioara, in vederea intrarii in legalitate in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor, republicata, actualizata, coroborat cu incetarea contractului de concesiune nr.1696/01.07.2003 incheiat intre Municipiul Rm.Sarat (Primaria Municipiului Rm.Sarat) si domnul Oprea Ionel**

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinara in data de **27.02.2020**;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat inregistrat sub nr. 10307/11.02.2020 in conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- raportul comun al Directiei Economice-Serviciul Buget Contabilitate, al Compartimentului Contencios Administrativ si Juridic si al Compartimentului Administrare Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat inregistrat sub nr.10565/12.02.2020 in conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.b) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- avizul comisiei/comisiilor de specialitate a/ale Consiliului local;
- cererea inregistrata la sediul Primariei Municipiului Rm.Sarat sub nr.71252/16.10.2019 a doamnei Oprea Mioara insotita de certificatul de deces al domnului Oprea Ionel (sotul doamnei Oprea Mioara), seria DR nr.709316, emis la data de 29.04.2004 de Primaria Municipiului Rm.Sarat, certificatul de calitate de mostenitor nr.78/21.07.2017, declaratia de neacceptare autentificata sub nr.887/21.07.2017 a domnului Oprea Iulian, in calitate de fiu, declaratia de neacceptare autentificata sub nr.886/21.07.2017 a domnului Oprea Valentin-Danut, in calitate de fiu;
- Declaratia pe propria raspundere a doamnei Oprea Mioara autentificata sub nr.891/24.07.2017, prin care aceasta declara ca a edificat o locuinta situata in Municipiul Rm.Sarat, strada Intrarea Dacia nr.7, judetul Buzau, pe teren concesionat de Primaria Municipiului Rm.Sarat (parcela 289) in baza contractului de concesiune nr.1696/01.07.2003 ;
- caracterul « intuitu personae » al contractului de concesiune, ce se refera la faptul ca acesta trebuie sa fie executat numai de catre persoana in considerarea careia a fost incheiat;
- certificat de atestare fiscala nr.8024/03.02.2020 emis de catre Serviciul Impozite si Taxe Locale din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat;
- 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 superfiție se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile în materie de carte funciara rămân aplicabile.....” și următoarele din Noul Cod Civil;

- caracteristicile dreptului de superfiție, respectiv: drept real principal, drept derivat, drept temporar (durata maxima potrivit art.694 din Codul Civil este de 99 ani, cu posibilitatea reînnoirii);
- prevederile Legii nr.7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicata;
- prevederile HCL nr.102/25.04.2013 privind acordarea dreptului de superfiție proprietarilor de construcții amplasate pe terenuri aparținând domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, precum și aprobarea unui Regulament privind constituirea acestui drept în condițiile Codului Civil;
- procesul-verbal de constatare la fața locului nr.557/09.01.2020 întocmit de către Compartimentul Administrare Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat potrivit căruia pe terenul în cauză sunt executate lucrări de construire prin realizarea unei locuințe (cu suprafața construită la sol de 66 mp și suprafața construită desfășurată de 66 mp), fara acte;
- procesul-verbal de constatare și sancționare a contravențiilor nr.36/23.07.2018, cu termen de realizare a măsurilor dispuse « oprirea lucrărilor și intrarea în legalitate prin obținerea autorizației de construire cu respectarea prevederilor PUG+RLU, Cod Civil și reguli de însorire » -23.07.2020;
- referatul nr.77592/06.11.2020 întocmit de Compartimentul Administrare Patrimoniu privind propunerea de încheiere a unui contract de superfiție cu respectarea condițiilor de formă prevăzute de art.29 din Legea nr.7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare;
- raportul de evaluare nr.80369/18.11.2019 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, ing.Sora Ioana, potrivit căruia valoarea de piață a terenului situat în Municipiul Rm.Sarat, cartier Anghel Saligny (parcela nr.289), strada Intrarea Dacia nr.7, județul Buzău, este de 42 lei/mp (fara TVA), rezultând un pret pentru acordarea dreptului de superfiție de 507,36 lei/an;
- referatul nr.1833/13.01.2020 întocmit de Compartimentul Administrare Patrimoniu privind modalitatea de calcul a pretului superfiției, pentru terenul ce face obiectul prezentei hotărâri;
- prevederile HCL nr.80/28.03.2019 privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm.Sarat la data de 28.02.2019, cu modificările și completările ulterioare;
- adresa nr.8829/05.02.2020 a Compartimentului Contencios Administrativ și Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat prin care se precizează faptul că în evidențele acestei structuri organizatorice nu se regăsesc litigiile aflate pe rolul instanțelor judecătorești având ca obiect creanțe datorate/neincasate de către Primaria Municipiului Rm.Sarat/Municipiul Rm.Sarat privind solicitanta;
- adresa nr.8349/04.02.2020 a Compartimentului Spațiu locativ din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat prin care se precizează că solicitanta nu figurează cu debite datorate și neincasate;
- Extrasul de carte funciara pentru informare nr.85153/16.07.2019 aferent numărului cadastral 36692 (număr carte funciara 36692);
- prevederile HCL nr.300/28.11.2019 privind alegerea președintelui de ședință al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru ședințele din lunile decembrie 2019– februarie 2020;
- prevederile art.5, lit.m) și n), art.129, alin.(2), lit.c) coroborat cu prevederile art.240 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ;

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.133, alin.(1), art. 139, alin.(1) si alin.(3), lit.g) si ale art.196, alin.1, lit.a) din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ;

## HOTĂRĂȘTE:

**Art.1.** Se aproba incetarea contractului de concesiune nr.1696/01.07.2003, incheiat intre Municipiul Rm.Sarat (Primaria Municipiului Rm.Sarat) si domnul Oprea Ionel, avand ca obiect cedarea si preluarea in concesiune a suprafetei de 300 mp cu destinatia teren pentru constructie locuinta, teren situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Anghel Saligny (parcela nr.289), strada Intrarea Dacia nr.7, judetul Buzau, ca urmare a decesului concesionarului.

**Art.2.** Se aproba constituirea unui drept de superficie, ca drept real principal, cu titlu oneros, fara licitatie publica, asupra suprafetei de teren de 302 mp (suprafata masurata) apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, teren situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Anghel Saligny (parcela 289), strada Intrarea Dacia nr.7, judetul Buzau, pe care este executata o constructie cu destinatia de locuinta (cu suprafata construita la sol de 66 mp si suprafata desfasurata de 66 mp) – fara acte, catre doamna Oprea Mioara, in vederea intrarii in legalitate in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor, republicata, actualizata.

**Art.3.** Se aproba incheierea unui contract de constituire a unui drept de superficie asupra terenului in suprafata de 302 mp, situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Anghel Saligny (parcela 289), strada Intrarea Dacia nr.7, judetul Buzau, cu doamna Oprea Mioara.

**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 507,36 lei/an in conformitate cu modalitatea de calcul specificata prin referatul nr.1833/13.01.2020.

(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.** Beneficiara dreptului de superficie va avea obligatia de a respecta obligatiile stipulate de prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de construire, republicata, actualizata.

**Art.7.** In caz de instrainare a imobilului-constructie/stadii constructie, in baza unui act autentic notarial, dreptul de superficie acordat pentru vanzator va fi constituit in favoarea cumparatorului prin act autentic notarial, pastrandu-se aceleasi clauze contractuale din contractul de superficie detinut de vanzator, inclusiv pretul superficiei, de la momentul incheierii actului notarial de instrainare a imobilului-constructie/stadii constructie.

**Art.8.** Se aproba proiectul contractului de constituire a dreptului de superficie, conform anexei nr.1, care face parte integranta din prezenta hotarare.

**Art.9.** Se imputerniceste primarul Municipiului Rm.Sarat sa semneze in fata notarului public contractul de constituire a dreptului de superficie.

**Art.10.** Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm.Sarat prin Directia economica-Serviciul Buget-Contabilitate, Serviciul Urbanism, Serviciul Impozite si Taxe Locale, Compartimentul Contencios Administrativ si Juridic si Compartimentul Administrare Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat precum si persoanele abilitate sa exercite controlul financiar preventiv propriu, respectiv auditul public intern, operatiuni ce se exercita asupra tuturor operatiunilor care afecteaza fondurile publice locale si/sau patrimoniul public si privat, conform reglementarilor legale in domeniu, de catre functionarii publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului abilitati in acest sens si in stransa corelare cu raspunderea administrativa si cu principiile raspunderii administrative conform competentelor celor implicati in raspunderea aferenta actelor administrative, respectiv doamna Oprea Mioara.

**Art.11.** 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 27.02.2020, cu respectarea prevederilor art.139, alin.3, lit.g) (majoritate absoluta) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un numar de \_\_\_\_\_ voturi pentru, \_\_\_\_\_ abtineri si \_\_\_\_\_ voturi impotriva din numarul total de 18 consilieri locali in functie si \_\_\_\_\_ consilieri locali prezenti.**

**Initiator,  
Primar,  
Cirjan Sorin-Valentin**

**Președinte de ședință,  
Doamna consilier Topana Mariana**

**Avizat,  
Secretar general,  
Vagyas-Davidoiu Manuela**

Nr. \_\_\_\_\_  
Rm.Sărat 27.02.2020



# ROMÂNIA



CERT SYSTEMS  
**AMG-O.C.**  
0930400567-SR EN ISO 9001:2015

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

---

Str. Nicolae 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. înregistrare ANSPDCP: 20680

---

**Nr. 10307 / 11.02.2020**

**PRIMAR**

### REFERAT DE APROBARE

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea acordării unui drept de suprafață, cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra suprafeței de teren de 302 mp (suprafață măsurată) aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Anghel Saligny (parcele 289), strada Intrarea Dacia, nr. 7, județul Buzău, pe care este executată o construcție cu destinația de locuință (suprafață construită la sol de 66 mp și suprafață desfășurată de 66 mp) - fără acte, către doamna Oprea Mioara, în vederea intrării în legalitate legalitate în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată, actualizată, coroborat cu încetarea Contractului de concesiune nr. 1696/01.07.2003 încheiat între Municipiul Râmnicu Sărat (Primăria Municipiului Râmnicu Sărat) și domnul Oprea Ionel**

În conformitate cu prevederile art. 129, alin. (2), lit. c) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Consiliul local exercită atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului.

Domnului Oprea Ionel, în conformitate cu Contractul de concesiune nr. 1696/01.07.2003 i s-a concesiionat terenul în suprafață de 300 mp situat în Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Anghel Saligny, strada Intrarea Dacia, nr. 7 (parcele 289), județul Buzău, proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, acesta având obligația de a obține Autorizația de construire și de a începe construirea locuinței în termen de 12 luni de la data perfectării contractului și să o realizeze cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată.

Având în vedere faptul că domnul Oprea Ionel a decedat în anul 2004, soția supraviețuitoare - Oprea Mioara - a continuat lucrările de construire fără a respecta obligațiile prevăzute de Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată, respectiv cele asumate prin Contractul de concesiune nr. 1696/01.07.2003, fapt pentru care i s-a întocmit Procesul verbal de constatare și sancționare a contravențiilor nr. 36/23.07.2018 încheiat de Compartimentul Disciplină în Construcții și Afișaj Stradal din cadrul Poliției Locale a Municipiului Râmnicu Sărat, contravenienta aducând construcția la stadiul de parter cu suprafața construită la sol de 66 mp și suprafață desfășurată de 66 mp, conform extrasului de carte funciară pentru informare a Cărții funciare nr. 36692 a localității Râmnicu Sărat pentru imobilul situat în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Anghel Saligny, strada Intrarea Dacia, nr. 7 (parcele 289), județul Buzău.

Având în vedere calitatea de soție supraviețuitoare a concesionarului Oprea Ionel și de constructor declarat al construcției existente pe terenul cu suprafața măsurată de 302 mp situat în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Intrarea Dacia, nr. 7 (Cartier Anghel Saligny, parcele 289), identificat cu nr. 285 în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat, având numărul cadastral 36692, pentru obținerea

Autorizației de construire, respectiv deschiderea procedurii succesorală, d-na Oprea Mioara solicită constituirea dreptului de suprafață asupra terenului mai sus menționat.

***Ținând seama de:***

- Motivele obiective menționate de d-na Oprea Mioara în cererea înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat cu nr. 71252 din 16.10.2019 prin care solicită acordarea dreptului de suprafață asupra terenului situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Anghel Saligny, strada Intrarea Dacia, nr. 7 (parcele 289), județul Buzău, coroborat cu documentația depusă;
- Raportul de evaluare nr. 80369 din 18.11.2019 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Sora Ioana potrivit căruia valoarea de piață a terenului situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Anghel Saligny, strada Intrarea Dacia, nr. 7 (parcele 289), județul Buzău este de 42,00 lei/mp;
- 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.*”, raportat la faptul că dreptul de suprafață se poate constitui atât cu titlu gratuit, cât și cu titlu oneros, este justificat să se încaseze de la beneficiarul dreptului de suprafață contravaloarea folosinței terenului, aspect pentru care propunem ca dreptul de suprafață să se constituie cu titlu oneros;

Având în vedere dispozițiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, în baza prevederilor art. 136, alin. (1) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, înaintea Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat, spre dezbateră și aprobare, proiectul de hotărâre privind aprobarea acordării unui drept de suprafață, cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra suprafeței de teren de 302 mp (suprafață măsurată) aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Anghel Saligny (parcele 289), strada Intrarea Dacia, nr. 7, județul Buzău, pe care este executată o construcție cu destinația de locuință (suprafață construită la sol de 66 mp și suprafață desfășurată de 66 mp) - fără acte, către doamna Oprea Mioara, în vederea intrării în legalitate în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată, actualizată, coroborat cu încetarea Contractului de concesiune nr. 1696/01.07.2003 încheiat între Municipiul Râmnicu Sărat (Primăria Municipiului Râmnicu Sărat) și domnul Oprea Ionel, în conformitate cu atribuțiile instituite acestei autorități deliberative prin Codul administrativ aprobat prin O.U.G nr. 57/2019, respectiv art. 129, alin. (2), lit. c) coroborat cu alin. (6), lit. b) din actul normativ anterior menționat.

***Inițiator,***  
***Primarul Municipiului Râmnicu Sărat,***  
***Cîrjan Sorin Valentin***





# ROMÂNIA



CERT SYSTEMS  
**AMG - O.C.**  
0930400567-SR EN ISO 9001:2015

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

Str. Nicolae 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. înregistrare ANSPDCP: 20680

COMPARTIMENT ADMINISTRARE PATRIMONIU

Nr. 10565/12.02.2020

APROBAT,

Primar  
Cîrja Sorin Valentin

### RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea acordării unui drept de suprafață, cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra suprafeței de teren de 302 mp (suprafață măsurată) aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Anghel Saligny (parcele 289), strada Intrarea Dacia, nr. 7, județul Buzău, pe care este executată o construcție cu destinația de locuință (suprafață construită la sol de 66 mp și suprafață desfășurată de 66 mp) - fără acte, către doamna Oprea Mioara, în vederea intrării în legalitate în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată, actualizată, coroborat cu încetarea Contractului de concesiune nr. 1696/01.07.2003 încheiat între Municipiul Râmnicu Sărat (Primăria Municipiului Râmnicu Sărat) și domnul Oprea Ionel

#### **Având în vedere:**

- Contractul de concesiune nr. 1696/01.07.2003 încheiat între Municipiul Râmnicu Sărat în calitate de concedent și Oprea Ionel în calitate de concesionar, având ca obiect cedarea și preluarea în concesiune a suprafeței de 300 mp cu destinația de teren pentru construcție proprietate personală, teren situat în Cartier Anghel Saligny, str. Intrarea Dacia, nr. 7, (parcele 289), jud. Buzău;
- Cererea înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat sub nr. 71252/16.10.2019 a d-nei Oprea Mioara, domiciliată în municipiul Râmnicu Sărat, str. Intrarea Dacia, nr. 7, județul Buzău, în calitate soție supraviețuitoare a concesionarului Oprea Ionel și de constructor declarat al construcției existente pe terenul cu suprafața măsurată de 302 mp situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Anghel Saligny, str. Intrarea Dacia, nr. 7, (parcele 289), jud. Buzău, identificat cu nr. 285 în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat, având numărul cadastral 36692 prin care solicită constituirea dreptului de suprafață asupra terenului;
- Procesul verbal de constatare și sancționare a contravențiilor nr. 36/23.07.2018 încheiat de Compartimentul Disciplină în Construcții și Afășaj

Stradal din cadrul Poliției Locale a Municipiului Râmnicu Sărat, prin care se constată că petenta a executat lucrări de construire fără a deține autorizație de construire, dispunându-se oprirea lucrărilor și intrarea în legalitate prin obținerea autorizației de construire,

- Procesul verbal de constatare la fața locului nr. 76689/04.11.2019 prin care s-a constatat că pe parcela în studiu au fost executate lucrări de construire, fără a deține autorizație de construire, prin realizarea unei locuințe proprietate în stadiul de parter cu tâmplărie și acoperiș, fără finisaje, cu suprafața construită la sol de 66 mp și suprafață desfășurată de 66 mp, conform extrasului de carte funciară pentru informare a Cărții funciare nr. 36692 a localității Râmnicu Sărat pentru imobilul situat în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Intrarea Dacia, nr. 7, jud. Buzău;
- Extrasul de Carte funciară nr. 36692 a localității Râmnicu Sărat pentru terenul situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Intrarea Dacia, nr. 7, județul Buzău, în care este înscrisă construcția cu numărul cadastral 36692-C1, având suprafața construită la sol de 66 mp, suprafața construită desfășurată de 66 mp și regim de înălțime parter cu situația juridică "Fără acte";
- Faptul că solicitantul nu figurează cu debite restante la bugetul local și nici cu debite datorate și neîncasate din litigii cu Municipiul / Primăria / Primarul / Consiliul Local Râmnicu Sărat conform Certificat de atestare fiscală nr. 8024/03.02.2020, Adresa nr. 8349/04.02.2020 a Compartimentului Spațiu Locativ și Adresa nr. 8829/05.02.2020 a Compartimentului Contencios Administrativ și Juridic;
- Referatul – aprobat - nr. 77592/06.11.2019 de propunere a încheierii unui contract de suprafață;
- Referatul nr. 1833/13.01.2020 privind modalitatea de calcul a prețului suprafeței.

**Luând în considerare:**

- 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);
- raportul de evaluare nr. 80369 din 18.11.2019 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Sora Ioana potrivit căruia valoarea de piață a terenului situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Anghel Saligny, str. Intrarea Dacia, nr. 7, (parcela 289), jud. Buzău este de 42,00 lei/mp, rezultând prețul suprafeței pentru anul 2020 de **507,36 lei/an** (preț fără TVA): 42,00 lei/mp \* 302,00 mp / 25 ani.

**În temeiul** art. 129, alin. (2), lit. c) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

supunem spre analiză și aprobare Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat proiectul de hotărâre privind aprobarea acordării unui drept de suprafață, cu



titlu oneros, fără licitație publică, asupra suprafeței de teren de 302 mp (suprafață măsurată) aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Anghel Saligny (parcele 289), strada Intrarea Dacia, nr. 7, județul Buzău, pe care este executată o construcție cu destinația de locuință (suprafață construită la sol de 66 mp și suprafață desfășurată de 66 mp) - fără acte, către doamna Oprea Mioara, în vederea intrării în legalitate legalitate în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată, actualizată, coroborat cu încetarea Contractului de concesiune nr. 1696/01.07.2003 încheiat între Municipiul Râmnicu Sărat (Primăria Municipiului Râmnicu Sărat) și domnul Oprea Ionel, cu rugămintea de a fi adoptat în forma prezentată.

La data încheierii contractului de suprafață pentru imobilul-teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Anghel Saligny, str. Intrarea Dacia, nr. 7, (parcele 289), jud. Buzău, în suprafață măsurată de 302 mp, având numărul cadastral 36692, înscris în Cartea funciară nr. 36692 a Municipiului Râmnicu Sărat, contractul de concesiune nr. 1696/01.07.2003 își încetează aplicabilitatea.

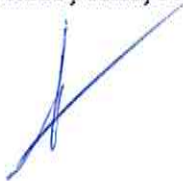
***De asemenea, propunem spre aprobare următoarele:***

- dreptul de suprafață să se constituie pe o perioadă de 49 de ani, cu posibilitatea prelungirii duratei contractului cu acordul ambelor părți;
- 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 suprafață, conform anexei nr. 1, cu precizarea că se împuternicește primarul Municipiului Râmnicu Sărat să reprezinte Municipiul Râmnicu Sărat la semnarea contractului de suprafață în fața notarului public.*

**Compartiment Administrare Patrimoniu,  
Cons. Corbu Decebal Iulian**



**Avizat,  
Șef Serviciu Buget - Contabilitate  
Ec. Tăbleț Anișoara**



**Avizat,  
Comp. Contencios Administrativ și Juridic  
Cons. jr. Scîrlet Dorian**



## CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE

### I. Partile Contractante:

1.1. Municipiul Rm.Sărat, cu sediul în municipiul Rm.Sărat, strada Nicolae Bălcescu nr.1, județul Buzău, cod fiscal 2406871, reprezentat la perfectarea prezentului contract de primar, Cîrjan Sorin-Valentin, în calitate de proprietar al imobilului cu număr cadastral \_\_\_\_\_, înscris în cartea funciară \_\_\_\_\_ compus din teren în suprafață de \_\_\_\_\_ mp, cu destinația \_\_\_\_\_, situat în \_\_\_\_\_

Și

1.2. \_\_\_\_\_, prin (reprezentant) \_\_\_\_\_, cu sediul/domiciliul în \_\_\_\_\_, în calitate de Superficiar.

Proprietarul și Superficiarul fiind numiți împreună **“Partile”** și separate **“Partea”**. Având în vedere HCL nr. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_, în temeiul art. 693-702 din Noul Cod Civil, partile au decis să încheie prezentul Contract de Constituire a dreptului de suprafață, denumit în continuare **“CONTRACTUL”** în fața notarului public, astfel:

### II. Obiectul Contractului:

**Art.1** (1) Obiectul contractului îl reprezintă constituirea cu titlu oneros de către Proprietar în favoarea Superficiarului a unui drept de suprafață asupra terenului intravilan în suprafața totală de \_\_\_\_\_ mp, având număr cadastral \_\_\_\_\_, înscris în CF a localității Rm. Sărat sub nr. \_\_\_\_\_, aflat în proprietatea privată a Municipiului Rm.Sărat, situat în municipiul Rm.Sărat, strada \_\_\_\_\_, având următoarele vecinătăți \_\_\_\_\_

(2) Dreptul de suprafață se constituie în scopul intrării în legalitate cu privire la folosința terenului precizat la alin. (1), pe care sunt edificate construcția C1 (tip parter) cu destinația de locuință (fără acte);

(3) Terenul ce face obiectul prezentului contract de constituire a dreptului de suprafață este liber de sarcini așa cum rezultă din \_\_\_\_\_

### III. DURATA DREPTULUI DE SUPERFICIE

**Art.2** Dreptul de suprafață asupra terenului menționat mai sus se constituie pe o perioadă de 49 ani, cu posibilitatea prelungirii duratei contractului cu acordul ambelor părți. La împlinirea termenului, dreptul de suprafață 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

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

**Art.3** (1) Prețul ce va fi achitat pentru acordarea dreptului de suprafață este de \_\_\_\_\_ lei/an.

(2) Prețul suprafaței se va actualiza la data de 1 ianuarie a fiecărui an cu rata de inflației.

#### **V. MODALITATEA DE PLATĂ**

**Art.4** (1) Plata suprafaței terenului se va efectua prin orice formă de plată prevăzută de lege, anual până la data de 30 septembrie, la sediul Primăriei Municipiului Rm.Sărat sau în contul nr. RO11TREZ16721A300530XXXX, cont deschis la Trezoreria Rm.Sărat, beneficiar Municipiul Rm.Sărat, cod fiscal 2406871.

(2) Superficiarul se află de drept în întârziere la data împlinirii termenului stabilit pentru executare, stipulat la alin. (1).

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

În cazul întârzierilor mai mari de 90 de zile privind plata prețului suprafaței, proprietarul poate să procedeze la rezilierea contractului (pact comisoriu expres de gradul I).

#### **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 suprafața 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 suprafața liniștită a terenului.

(2) Proprietarul terenului are dreptul să încaseze plata reprezentând contravaloarea suprafaței 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 prevederilor legale în materie.

### Obligațiile superficiarului:

**Art.10** (1) Superficiarul are obligația să achite plata reprezentând contravaloarea folosinței terenului la termenul prevăzut în contract.

(2) Beneficiarul dreptului de suprafață este obligat să respecte obligațiile stipulate de prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, actualizată;

(3) Se acordă titularului dreptului de suprafață un termen de 3 ani pentru obținerea actelor administrative care stau la baza intrării în legalitate (Certificat de Urbanism, Autorizație de Construire, Proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor);

(4) Să respecte destinația terenului, respectiv \_\_\_\_\_;

(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 în condițiile stabilite de Codul fiscal.

(7) Superficiarul este obligat ca în termen de 30 de zile de la semnarea prezentului contract să îl înregistreze la Serviciul de Taxe și Impozite a autorității locale în vederea impunerii la plata impozitului.

## VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE SUPRAFAȚĂ

**Art.11** (1) Dreptul de suprafață se stinge prin radierea din cartea funciară pentru 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** (1) Conform art. 1350 Cod civil, orice persoană trebuie să-și execute obligațiile pe care le-a contractat. Atunci când fără justificare, nu își îndeplinește această îndatorire, ea este răspunzătoare de prejudiciul cauzat celeilalte părți și este obligată să repare acest prejudiciu, în condițiile legii. Dacă prin lege nu se prevede altfel, niciuna dintre părți nu poate înlătura aplicarea regulilor răspunderii contractuale pentru a opta în favoarea altor reguli care i-ar fi mai favorabile.

(2) Atunci când fără justificare, una din părțile Contractului nu își exercită obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia unilateral Contractul, cu daune-interese, dacă este cazul.

## **X. FORȚA MAJORĂ ȘI CAZUL FORTUIT**

(1) Părțile prezentului contract sunt exonerate de răspunderea contractuală pentru neexecutarea la termen și/sau în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricăreia dintre obligațiile care îi incumbă în baza prezentului Contract, dacă neexecutarea obligației respective și prejudiciul au fost cauzate de forța majoră și cazul fortuit.

(2) Forța majoră va fi interpretată în conformitate cu legislația aplicabilă și trebuie să fie confirmată de către o autoritate competentă.

(3) Prin forța majora se înțelege un eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil.

(4) Prin caz fortuit se înțelege acel eveniment care nu poate fi prevazut si nici impiedicat de catre cel chemat sa raspunda daca evenimentul nu s-ar fi produs.

## **XI. CLAUZE SPECIALE**

(1) În caz de înstrăinare a imobilului - construcție/stadii construcție, în baza unui act autentic notarial, dreptul de superficie acordat pentru vânzător va fi constituit în favoarea cumpărătorului prin act autentic notarial, păstrându-se aceleași clauze contractuale din contractul de superficie deținut de vânzător, inclusiv prețul superficiei de la momentul încheierii actului notarial de înstrăinare a imobilului - construcție/stadii construcție.

(2) La data transferării dreptului de proprietate a imobilului - construcție/stadii construcție, în baza actului autentic notarial, contractul de constituire a dreptului de superficie își încetează aplicabilitatea.

## **XII. DISPOZIȚII FINALE**

Noi, părțile contractante, solicităm înscrierea dreptului de superficie în Cartea Funciară conform prevederilor din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările ulterioare.

Impozitul și taxele ocazionate de autentificarea prezentului contract au fost calculate având în vedere valoarea de evaluare de \_\_\_\_\_ lei stabilită conform \_\_\_\_\_

Actul \_\_\_\_\_ a fost redactat și autentificat la Biroul Notarial \_\_\_\_\_ în \_\_\_\_\_ exemplare, din care \_\_\_\_\_.

**Proprietar**

**Superficiar**



# ROMÂNIA



CERT SYSTEMS  
**AMG** O.C.  
0930400567-SR EN ISO 9001:2015

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

Str. Nicolae 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. înregistrare ANSPDCP: 20680

### COMPARTIMENT ADMINISTRARE PATRIMONIU

Nr. 1833/13.01.2020

AVIZAT,

Director Economic  
Forțu Macovei

APROBAT,

Primar  
Cîrian Sorin Valentin



### REFERAT

Având în vedere:

- Cererea înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat sub nr. 71252/16.10.2019 a d-nei Oprea Mioara, domiciliată în municipiul Râmnicu Sărat, str. Intrarea Dacia, nr. 7, județul Buzău, în calitate soție supraviețuitoare a concesionarului Oprea Ionel și de constructor declarat al construcției existente pe terenul cu suprafața măsurată de 302 mp situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Anghel Saligny, str. Intrarea Dacia, nr. 7, (parcele 289), jud. Buzău, identificat cu nr. 285 în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat, având numărul cadastral 36692 prin care solicită constituirea dreptului de suprafață asupra terenului,
- Raportul de evaluare nr. 32765 din 17.05.2019 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Sora Ioana potrivit căruia valoarea de piață a terenului situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Anghel Saligny, str. Intrarea Dacia, nr. 7, (parcele 289), jud. Buzău este de 42,00 lei/mp (preț fără TVA).

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 **507,36 lei/an (preț fără TVA)**.

- 42,00 lei/mp \* 302,00 mp / 25 ani.

Întocmit,  
Cons. Corbu Decebal Iulian