

### PROIECT DE HOTARARE

**privind aprobarea acordarii unui drept de superficie, ca drept real principal, 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 Anghel Saligny (parcela 36), strada Vasile Lupu nr.19, judetul Buzau, pe care este executata infrastructura unei cladiri aflata la stadiul de fundatie, cu destinatia locuinta (C1), ce a facut obiectul contractului de vanzare autentificat sub nr.966/13.04.2020 catre domnul Costache Ioan casatorit cu doamna Costache Iuliana, coroborat cu incetarea contractului de concesiune nr.63/12.12.1991 si a actului aditional la acesta, in vederea intrarii in legalitate cu privire la folosinta terenului prin raportare la reglementarile de urbanism specifice zonei (Regulament de urbanism aferent U.T.R 10 din Planul Urbanistic General al Municipiului Rm.Sarat)**

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărât, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinară în data de **28.05.2020**;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat inregistrat sub nr. 26488/13.05.2020 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- raportul comun al Direcției Economice-Serviciul Buget Contabilitate, al Compartimentului Contencios Administrativ și Juridic și al Compartimentului Administrare Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat inregistrat sub nr.26742/14.05.2020 în 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 înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Rm.Sarat sub nr.24285/28.04.2020 a domnului Costache Ioan și a doamnei Costache Iuliana însoțită de contractul de vanzare autentificat sub nr.966/13.04.2020 și actul aditional la acesta, încheiat între doamna Nicolae Maria, în calitate de vânzătoare și domnul Costache Ioan casatorit cu doamna Costache Iuliana, în calitate de cumpărători;
- certificatul de atestare fiscală nr.26014/11.05.2020 emis de către Serviciul Impozite și Taxe Locale din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat;
- prevederile art.693, alin.1 din Noul Cod Civil potrivit cărora : « (1) *Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficialarul 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.....* » și următoarele din Noul Cod Civil;
- caracteristicile dreptului de superficie, respectiv: drept real principal, drept derivat, drept temporar (durata maximă potrivit art.694 din Codul Civil este de 99 ani, cu posibilitatea reînnoirii);
- prevederile Legii nr.7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată;
- prevederile HCL nr.102/25.04.2013 privind acordarea dreptului de superficie proprietarilor de construcții amplasate pe terenuri aparținând domeniului privat

al Municipiului Rm.Sarat, precum si aprobarea unui Regulament privind constituirea acestui drept in conditiile Codului Civil;

-procesul-verbal de constatare la fata locului nr.24460/29.04.2020 intocmit de catre Compartimentul Administrare Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat;

-referatul nr.24492/30.04.2020 intocmit de Compartimentul Administrare Patrimoniu privind propunerea de incheiere a unui contract de superficie cu respectarea conditiilor de forma prevazute de art.29 din Legea nr.7/1996 a cadastrului si a publicitatii imobiliare coroborat cu referatul nr.26157/11.05.2020 al aceluiasi compartiment din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat privind modalitatea de calcul a pretului superficiei, pentru terenul ce face obiectul prezentei hotarari;

-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 modificarile si completarile ulterioare;

-raportul de evaluare nr.26123/11.05.2020 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, ing.Sora Ioana, potrivit caruia valoarea de piata a terenului situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Anghel Saligny (parcela nr.36), strada Vasile Lupu nr.19, judetul Buzau, este de 76 lei/mp (fara TVA), rezultand un pret pentru acordarea dreptului de superficie de 912 lei/an;

-adresa nr.26392/12.05.2020, respectiv adresa nr.26393/12.05.2020 ale Compartimentului Contencios Administrativ si Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat prin care se precizeaza faptul ca in evidentele acestei structuri organizatorice nu se regasesc litigii aflate pe rolul instantelor judecatoresti avand ca obiect creante datorate/neincasate de catre Primaria Municipiului Rm.Sarat/Municipiul Rm.Sarat privind solicitantii;

-adresa nr.26394/12.05.2020, respectiv adresa nr.26395/12.05.2020 ale Compartimentului Spatiu locativ din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat prin care se precizeaza ca solicitantii nu figureaza cu debite datorate si neincasate;

-Extrasul de carte funciara pentru informare nr.38915/30.03.2020 aferent numarului cadastral 36508 (numar carte funciara 36508), respectiv numarul cadastral 36508-C1 (cartea funciara 36508-C1 Rm.Sarat);

-Informarea nr.26897/14.05.2020 privind regimul tehnic de construire al parcelei nr.36 din cartierul Anghel Saligny, conform regulamentului de urbanism aferent U.T.R 10 din Planul Urbanistic General al Municipiului Rm.Sarat a Serviciului Urbanism din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat;

-contractul de concesiune nr.63/12.12.1991 avand ca obiect cedarea si preluarea in concesiune a terenului in suprafata de 300 mp, situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Anghel Saligny, parcela nr.36, judetul Buzau, incheiat intre Municipiul Rm.Sarat (Consiliul local al Municipiului Rm.Sarat) si doamna Nicolae Maria si actul aditional nr.1/2018 la acesta, insotit de autorizatia de construire nr.59/08.07.1993;

-prevederile HCL nr.56/27.02.2020 privind alegerea presedintelui de sedinta al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru sedintele din lunile martie 2020- mai 2020;

-prevederile art.5, lit.m) si n), art.129, alin.(2), lit.c) coroborat cu prevederile art.240 din Ordonanta de Urgenta 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.63/12.12.1991 si a actului aditional la acesta, incheiat intre Municipiul Rm.Sarat (Consiliul Local al Municipiului Rm.Sarat) si doamna Nicolae Maria, 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.36), judetul Buzau, ca urmare a incheierii contractului de vanzare autentificat sub nr.966/13.04.2020 avand ca obiect imobilul-constructia C1 (aflata la stadiul de executie - fundatie).

**Art.2.** Se aproba constituirea unui drept de superficie, ca drept real principal, 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 Anghel Saligny (parcela 36), strada Vasile Lupu nr.19, judetul Buzau, pe care este executata infrastructura unei cladiri aflata la stadiul de fundatie, cu destinatia locuinta (C1), ce a facut obiectul contractului de vanzare autentificat sub nr.966/13.04.2020 catre domnul Costache Ioan casatorit cu doamna Costache Iuliana, coroborat cu incetarea contractului de concesiune nr.63/12.12.1991 si a actului aditional la acesta, in vederea intrarii in legalitate cu privire la folosinta terenului prin raportare la reglementarile de urbanism specifice zonei (Regulament de urbanism aferent U.T.R 10 din Planul Urbanistic General al Municipiului Rm.Sarat).

**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 Anghel Saligny (parcela 36), strada Vasile Lupu nr.36, judetul Buzau, cu domnul Costache Ioan casatorit cu doamna Costache Iuliana.

**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 912 lei/an in conformitate cu modalitatea de calcul specificata prin referatul nr.26157/11.05.2020.

(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.** Beneficiarii dreptului de superficie vor 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 afectează fondurile publice locale și/sau patrimoniul public și privat, conform reglementarilor legale în 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 răspunderea aferentă actelor administrative, respectiv domnul Costache Ioan si doamna Costache Iuliana.

**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 28.05.2020, 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 19 consilieri locali in functie si \_\_\_\_\_ consilieri locali prezenti.**

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

**Președinte de ședință,  
Domnul consilier Ionescu Stefan**

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

**Nr. \_\_\_\_\_  
Rm.Sărat 28.05.2020**



# 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. 26488/13.05.2020**  
**PRIMAR**

### **REFERAT DE APROBARE**

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea acordării unui drept de suprafață, ca drept real principal, cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra suprafeței de teren de 300 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Anghel Saligny (parcele 36), str. Vasile Lupu, nr. 19, jud. Buzău, pe care este executată infrastructura unei clădiri aflată la stadiul de fundație, cu destinația de locuință (C1), ce a făcut obiectul contractului de vânzare autenticat sub nr. 966/13.04.2020 către domnul Costache Ioan căsătorit cu doamna Costache Iuliana, coroborat cu încetarea contractului de concesiune nr. 63/12.12.1991 și a actului adițional la acesta, în vederea intrării în legalitate cu privire la folosința terenului prin raportare la reglementările de urbanism specifice zonei (Regulament de urbanism aferent U.T.R. 10 din Planul Urbanistic General al Municipiului Râmnicu Sărat)**

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.

În baza contractului de concesiune 63/12.12.1991 încheiat între Municipiul Râmnicu Sărat, în calitate de concedent și Nicolae Maria, conform Act adițional nr. 1/30199/24.10.2018 la Contractul de concesiune nr. 63/12.12.1991, în calitate de concesionară, având ca obiect cedarea și preluarea în concesiune a terenului în suprafață de 300 mp, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Anghel Saligny (parcele 36), str. Vasile Lupu, nr. 19, jud. Buzău, concesionarul a executat o construcție - C1 cu destinația de locuință, aflată în stadiul de execuție - fundație, înscrisă în Cartea funciară nr. 36508-C1 cu nr. cadastral 36508-C1, în conformitate cu Autorizația de construire nr. 59/08.07.1993.

### **Ținând seama de:**

- Cererea nr. 24285/28.04.2020 a d-lui Costache Ioan și a d-nei Costache Iuliana, soți, proprietari ai construcției existente pe teren aflată la stadiul de execuție fundație, prin care solicită constituirea unui drept de suprafață asupra terenului cu suprafața măsurată de 300 mp, situat în Municipiul

Râmnicu Sărat, Cartier Anghel Saligny (parceta 36), str. Vasile Lupu, nr. 19, jud. Buzău, urmare a cumpărării construcției, aflată la stadiul de execuție fundație, existente pe teren;

- Contractul de vânzare nr. 966 din 13.04.2020 având ca obiect construcția cu destinația de locuință, aflată în stadiul de execuție – fundație, identificată cu numărul cadastral 36508-C1, edificată pe terenul mai sus menționat;
- Procesul verbal de constatare la fața locului nr. 24460/29.04.2020 prin care s-a constatat că pe parceta în studiu, în baza Autorizației de construire nr. 59/08.07.1993, au fost executate lucrări de construire a unei locuințe, aflată la stadiul de execuție fundație, cu suprafața construită la sol de 16 mp și suprafață desfășurată de 16 mp, conform extrasului de carte funciară pentru informare a Cărții funciare nr. 36508-C1 a localității Râmnicu Sărat pentru imobilul situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Anghel Saligny (parceta 36), str. Vasile Lupu, nr. 19, jud. Buzău,
- Prevederile art. 693 alin. (1) și alin. (2) din noul Cod civil potrivit cărora: „(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 de carte funciară rămân aplicabile.*”, 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 beneficiarul dreptului de superficie contravaloarea folosinței terenului, aspect pentru care propunem ca dreptul de superficie să se constituie cu titlu oneros;

Pentru toate aceste considerente, supun spre analiză și aprobare Consiliului local al Municipiului Râmnicu Sărat proiectul de hotărâre privind aprobarea acordării unui drept de superficie, ca drept real principal, cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra suprafeței de teren de 300 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Anghel Saligny (parceta 36), str. Vasile Lupu, nr. 19, jud. Buzău, pe care este executată infrastructura unei clădiri aflată la stadiul de fundație, cu destinația de locuință (C1), ce a făcut obiectul contractului de vânzare autentificat sub nr. 966/13.04.2020 către domnul Costache Ioan căsătorit cu doamna Costache Iuliana, coroborat cu încetarea contractului de concesiune nr. 63/12.12.1991 și a actului adițional la acesta, în vederea intrării în legalitate cu privire la folosința terenului prin raportare la reglementările de urbanism specifice zonei (Regulament de urbanism aferent U.T.R. 10 din Planul Urbanistic General al Municipiului Râmnicu Sărat), cu rugămintea de a fi adoptat în forma prezentată.

**Inițiator,**  
**Primarul Municipiului Râmnicu Sărat,**  
**Cirjan 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. 26742/14.05.2020

APROBAT.



### RAPORT DE SPECIALITATE

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea acordării unui drept de suprafață, ca drept real principal, cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra suprafeței de teren de 300 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Anghel Saligny (parcela 36), str. Vasile Lupu, nr. 19, jud. Buzău, pe care este executată infrastructura unei clădiri aflată la stadiul de fundație, cu destinația de locuință (C1), ce a făcut obiectul contractului de vânzare autenticat sub nr. 966/13.04.2020 către domnul Costache Ioan căsătorit cu doamna Costache Iuliana, coroborat cu încetarea contractului de concesiune nr. 63/12.12.1991 și a actului adițional la acesta, în vederea intrării în legalitate cu privire la folosința terenului prin raportare la reglementările de urbanism specifice zonei (Regulament de urbanism aferent U.T.R. 10 din Planul Urbanistic General al Municipiului Râmnicu Sărat)**

#### **Având în vedere:**

- Cererea nr. 24285/28.04.2020 a d-lui Costache Ioan și a d-nei Costache Iuliana, soți, proprietari ai construcției existente pe teren aflată la stadiul de execuție fundație, prin care solicită constituirea unui drept de suprafață asupra terenului cu suprafața măsurată de 300 mp, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Anghel Saligny (parcela 36), str. Vasile Lupu, nr. 19, jud. Buzău, urmare a cumpărării construcției, aflată la stadiul de execuție fundație, existente pe teren;
- Contractul de vânzare nr. 966 din 13.04.2020 având ca obiect construcția cu destinația de locuință, aflată în stadiul de execuție – fundație, identificată cu numărul cadastral 36508-C1, edificată pe terenul mai sus menționat;
- 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. 26014/11.05.2020, Adresele nr. 26394/12.05.2020 și nr. 26395/12.05.2020 ale Compartimentului Spațiu Locativ și Adresele nr. 26392/12.05.2020 și nr. 26393/12.05.2020 ale Compartimentului Contencios Administrativ și Juridic;
- Extrasul de Carte funciară pentru informare nr. 48834 din 07.05.2020 în care este înscrisă întabularea dreptului de proprietate cu titlu de cumpărare

ca bun propriu a construcției cu destinația de locuință, aflată în stadiul de execuție – fundație, nr. cadastral 36508-C1, în favoarea d-lui Costache Ioan și a d-nei Costache Iuliana, soți;

- Procesul verbal de constatare la fața locului nr. 24460/29.04.2020 prin care s-a constatat că pe parcela în studiu, în baza Autorizației de construire nr. 59/08.07.1993, au fost executate lucrări de construire a unei locuințe, aflată la stadiul de execuție fundație, cu suprafața construită la sol de 16 mp și suprafață desfășurată de 16 mp, conform extrasului de carte funciară pentru informare a Cărții funciare nr. 36508-C1 a localității Râmnicu Sărat pentru imobilul situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Anghel Saligny (parcele 36), str. Vasile Lupu, nr. 19, jud. Buzău.

**Luând în considerare:**

- prevederile art. 693 alin. (1) și alin. (2) din noul Cod civil potrivit căroră: „(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 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);
- Motivele obiective menționate de d-nul Costache Ioan și d-na Costache Iuliana, soți, în cererea înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat cu nr. 24285/28.04.2020;
- Raportul de evaluare nr. 26123 din 11.05.2020 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Sora Ioana potrivit căruia valoarea de piață a terenului situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Anghel Saligny (parcele 36), str. Vasile Lupu, nr. 19, jud. Buzău este de 76,00 lei/mp, rezultând prețul suprafeței pentru anul 2020 de **912,00 lei/an** (76,00 lei/mp \* 300,00 mp / 25 ani);
- Referatul – aprobat - nr. 24492/30.04.2020 de propunere a încheierii unui contract de suprafață;
- Referatul nr. 26157/11.05.2020 privind modalitatea de calcul a prețului suprafeței;
- Informarea nr. 26897/14.05.2020 privind regimul tehnic de construire al parcelei nr. 36 din cartierul Anghel Saligny, conform Regulamentului de urbanism aferent U.T.R. 10 din Planul Urbanistic General al Municipiului Râmnicu Sărat a Serviciului Urbanism din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Râmnicu Sărat.

**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, ca drept real principal, cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra suprafeței de teren de 300 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Anghel Saligny (parcele 36), str. Vasile Lupu, nr. 19, jud. Buzău, pe care este executată infrastructura unei clădiri aflată la stadiul de fundație, cu destinația de locuință (C1), ce a făcut obiectul contractului de vânzare autentificat sub nr. 966/13.04.2020 către domnul Costache Ioan căsătorit cu doamna Costache Iuliana, coroborat cu încetarea contractului de concesiune nr. 63/12.12.1991 și a actului adițional la acesta, în



vederea intrării în legalitate cu privire la folosința terenului prin raportare la reglementările de urbanism specifice zonei (Regulament de urbanism aferent U.T.R. 10 din Planul Urbanistic General al Municipiului Râmnicu Sărat), 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 (parcele 36), str. Vasile Lupu, nr. 19, jud. Buzău, în suprafață măsurată de 300 mp, având numărul cadastral 36508, înscris în Cartea funciară nr. 36508 a Municipiului Râmnicu Sărat, contractul de concesiune nr. 63/12.12.1991 și actul adițional la acesta 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 este edificată construcția cu destinația de locuință aflată la stadiul de fundație;

(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**

**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 quantumul 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 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 quantumului 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 quantumul 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 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) Să respecte destinația terenului, respectiv \_\_\_\_\_;

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

(5) Superficiarul este obligat să achite taxele/impozitele ce privesc bunul dat în suprafață în condițiile stabilite de Codul fiscal.

(6) 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 împiedicat 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 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. 26157 / 11.05.2019

AVIZAT,

Director Economic  
Forțu Macovei

APRORAT

Primar  
Crian Sorin Valentin



## REFERAT

Având în vedere:

- Cererea nr. 24285/28.04.2020 a d-lui Costache Ioan și a d-nei Costache Iuliana, soți, proprietari al construcției existente pe teren aflată la stadiul de execuție fundație, prin care solicită constituirea unui drept de suprafață asupra terenului cu suprafața măsurată de 300 mp, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Anghel Saligny (parceta 36), str. Vasile Lupu, nr. 19, jud. Buzău, urmare a cumpărării construcției, aflată la stadiul de execuție fundație, existente pe teren,
- Referatul - aprobat - de propunere a încheierii unui contract de suprafață nr. 24492/30.04.2020;
- Raportul de evaluare nr. 26123/11.05.2020 pentru proprietatea imobiliară - teren în suprafață de 300 mp situată în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Anghel Saligny (parceta 36), str. Vasile Lupu, nr. 19, jud. Buzău, evaluată la prețul de 76,00 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 912,00 lei/an.

➤ 300 mp x 76,00 lei/mp : 25 ani = 912,00 lei/an.

Întocmit,  
Cons. Corbu Decebal Iulian