

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea acordarii 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 Extindere Slam Ramnic (parcela 23), strada Marin Sorescu nr.3, judetul Buzau, pe care este executata o constructie cu destinatia de locuinta, aflata la stadiul de executie parter si mansarda nefinalizata, catre domnul Radu Ionel, in vederea intrarii in legalitate in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor, republicata, actualizata, coroborat cu incetarea contractului de comodat nr.18291/15.07.2013 incheiat intre Municipiul Rm.Sarat si domnul Radu Ionel

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, 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 înregistrat sub nr. 27019/15.05.2020 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 înregistrat sub nr.27180/18.05.2020 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.22855/14.04.2020 a domnului Radu Ionel;
- certificat de atestare fiscală nr.26429/12.05.2020 emis de către Serviciul Impozite și Taxe Locale din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat;
- procesul-verbal de constatare la fața locului nr.23544/22.04.2020 întocmit de Compartimentul Administrare Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat ce atestă că pe terenul menționat se identifică o construcție cu destinația de locuință, aflată la stadiul de executie parter și mansarda nefinalizată;
- procesul-verbal de constatare și sancționare a contravențiilor nr.51/17.10.2018 întocmit de către Poliția Locală a Municipiului Rm.Sarat, având ca obiect faptul că domnul Radu Ionel, în calitate de proprietar și beneficiar, a executat lucrări mansardare, stadiul fizic perete placă USB, sarpanta lemn, acoperis tablă tip LINDAB peste construcția existentă, fără a deține autorizația de construire, și care prevede următoarele măsuri : «oprirea lucrărilor și intrarea în legalitate prin obținerea autorizației de construire, cu respectarea prevederilor PUG+RLU, Cod Civil și reguli însoțire », până la data de 17.10.2020 ;
- 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 funciara 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 Legii nr.7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicata;

-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;

-referatul nr.23564/22.04.2020 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;

-raportul de evaluare nr.24907/04.05.2020 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, ing.Sora Ioana, potrivit caruia valoarea de piata a terenului situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Extindere Slam Ramnic (parcela nr.23), strada Marin Sorescu nr.3, judetul Buzau, este de 38 lei/mp (fara TVA), rezultand un pret pentru acordarea dreptului de superficie de 456 lei/an;

-referatul nr.26436/12.05.2020 intocmit de Compartimentul Administrare Patrimoniu 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;

-adresa nr.26483/13.05.2020 a 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 solicitanta;

-adresa nr.26469/13.05.2020 a Compartimentului Spatiu locativ din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat prin care se precizeaza ca solicitanta nu figureaza cu debite datorate si neincasate;

-Extrasul de carte funciara pentru informare nr.42382/14.04.2020 aferent numarului cadastral 1628 (numar carte funciara 34288);

-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 comodat nr.18291/15.07.2013, incheiat intre Municipiul Rm.Sarat si domnul Radu Ionel, avand ca obiect cedarea in folosinta gratuita a terenului in suprafata de 300 mp cu destinatia teren pentru constructie locuinta, teren situat in Rm.Sarat, cartier Extindere Slam Ramnic (parcela 23), strada Marin Sorescu nr.3, judetul Buzau, prin acordul partilor.

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 Extindere Slam Ramnic (parcela 23), strada Marin Sorescu nr.3, judetul Buzau, pe care este executata o constructie cu destinatia de locuinta, aflata la stadiul de executie parter si mansarda nefinalizata, catre domnul Radu Ionel, 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 300 mp, situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Extindere Slam Ramnic (parcela 23), strada Marin Sorescu nr.3, judetul Buzau, cu domnul Radu Ionel.

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 456 lei/an in conformitate cu modalitatea de calcul specificata prin referatul nr.26436/12.05.2020.

(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. 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. (1) Inventarul terenurilor apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat disponibile pentru aplicarea Legii nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte proprietate personala, cu modificarile si completarile ulterioare, se va modifica in mod corespunzator prin excluderea parcelei nr.23 situata in Municipiul Rm.Sarat, cartier Extindere Slam Ramnic, strada Marin Sorescu nr.3, judetul Buzau.

(2) Parcela nr. 23 situata in Municipiul Rm.Sarat, cartier Extindere Slam Ramnic, strada Marin Sorescu nr.3, judetul Buzau va face parte din Inventarul bunurilor apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat

aprobat prin HCL nr. 80/28.03.2019 privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm.Sarat la data de 28.02.2019.

Art.11. 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 domnul Radu Ionel.

Art.12. 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 adoptată de către Consiliul Local al Municipiului Rm. Sarat în ședința ordinară din data de 28.05.2020, cu respectarea prevederilor art.139, alin.3, lit.g) (majoritate absolută) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un număr de _____ voturi pentru, _____ abțineri și _____ voturi împotriva din numărul total de 19 consilieri locali în funcție și _____ consilieri locali prezenți.

**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 E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 27019 / 15.05.2020

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 300 mp (suprafață măsurată) aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Slam Râmnic (parcele 23), str. Marin Sorescu, nr. 3, județul Buzău, pe care este executată o construcție cu destinația de locuință aflată în stadiul de execuție parter și mansardă nefinalizată către domnul Radu Ionel, în vederea intrării în legalitate legalitate în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, coroborat cu încetarea Contractului de comodat nr. 18291/15.07.2013 încheiat între Municipiul Râmnicu Sărat (Primăria Municipiului Râmnicu Sărat) și domnul Radu 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 Radu Ionel, în conformitate cu Contractul de comodat nr. 18291/15.07.2013, i s-a atribuit în folosință gratuită terenul în suprafață de 300 mp situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Slam Râmnic (parcele 23), str. Marin Sorescu, nr. 3, județul Buzău, proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, acesta având obligația de a respecta Autorizația de construire nr. 42/28.05.2014 privind realizarea unei locuințe în regim de înățime - parter și să o realizeze cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Având în vedere faptul că domnul Radu Ionel a continuat lucrările de construire prin edificarea unei mansarde, fără a respecta obligațiile prevăzute de Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, respectiv cele asumate prin Contractul de comodat nr. 18291/15.07.2013, i s-a întocmit Procesul verbal de constatare și sancționare a contravențiilor nr. 51/17.10.2018 încheiat de Compartimentul Disciplină în Construcții și Afișaj Stradal din cadrul Poliției Locale a Municipiului Râmnicu Sărat, prin care se constată că petentul a executat lucrări de construire a unei mansarde fără a deține autorizație de construire, dispunându-se oprirea lucrărilor și intrarea în legalitate prin obținerea autorizației de construire, pentru imobilul situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Slam Râmnic (parcele 23), str. Marin Sorescu, nr. 3, județul Buzău.

Având în vedere calitatea de constructor al construcției existente pe terenul cu suprafața măsurată de 300 mp situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Slam Râmnic (parcele 23), str. Marin Sorescu, nr. 3, județul Buzău identificat cu nr. 1085 în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat, având numărul cadastral 1628, pentru obținerea Autorizației de construire, domnul Radu Ionel solicită constituirea dreptului de suprafață asupra terenului mai sus menționat.

Ținând seama de:

- Cererea înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat sub nr. 22855/14.04.2020 a d-lui Radu Ionel, domiciliat în municipiul Râmnicu Sărat, str. Nicolae Labiș, nr. 4, județul Buzău, prin care solicită constituirea dreptului de suprafață asupra terenului situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Slam Râmnic (parcele 23), str. Marin Sorescu, nr. 3, județul Buzău, teren ce face obiectul Contractului de comodat nr. 18291/15.07.2013, în vederea intrării în legalitate prin obținerea autorizației de construire pentru lucrările de mansardare executate;
- Raportul de evaluare nr. 24907 din 04.05.2020 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Sora Ioana potrivit căruia valoarea de piață a terenului situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Slam Râmnic (parcele 23), str. Marin Sorescu, nr. 3, județul Buzău este de 38,00 lei/mp (preț fără TVA);
- Prevederile art. 693 alin. (1) și alin. (2) din noul Cod civil potrivit căroră: „(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, înaintez 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 300 mp (suprafață măsurată) aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Slam Râmnic (parcele 23), str. Marin Sorescu, nr. 3, județul Buzău, pe care este executată o construcție cu destinația de locuință aflată în stadiul de execuție parter și mansardă nefinalizată către domnul Radu Ionel, în vederea intrării în legalitate în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, coroborat cu încetarea Contractului de comodat nr. 18291/15.07.2013 încheiat între Municipiul Râmnicu Sărat (Primăria Municipiului Râmnicu Sărat) și domnul Radu 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 E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

COMPARTIMENT ADMINISTRARE PATRIMONIUL

Nr. 27180/18.05.2020

APROBAT.

Primar
Cîrjan 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 300 mp (suprafață măsurată) aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Slam Râmnic (parcela 23), str. Marin Sorescu, nr. 3, județul Buzău, pe care este executată o construcție cu destinația de locuință aflată în stadiul de execuție parter și mansardă nefinalizată către domnul Radu Ionel, în vederea intrării în legalitate în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, coroborat cu încetarea Contractului de comodat nr. 18291/15.07.2013 încheiat între Municipiul Râmnicu Sărat (Primăria Municipiului Râmnicu Sărat) și domnul Radu Ionel

Având în vedere:

- Contractul de comodat nr. 18291/15.07.2013 încheiat între Municipiul Râmnicu Sărat în calitate de comodant și Radu Ionel în calitate de comodat, având ca obiect cedarea în folosință gratuită a suprafeței de 300 mp cu destinația de teren pentru construcție proprietate personală, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Slam Râmnic (parcela 23), str. Marin Sorescu, nr. 3, județul Buzău;
- Cererea înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat sub nr. 22855/14.04.2020 a d-lui Radu Ionel, domiciliat în municipiul Râmnicu Sărat, str. Nicolae Labiș, nr. 4, județul Buzău, prin care solicită constituirea dreptului de suprafață asupra terenului situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Slam Râmnic (parcela 23), str. Marin Sorescu, nr. 3, județul Buzău, teren ce face obiectul Contractului de comodat nr. 18291/15.07.2013, în vederea intrării în legalitate prin obținerea autorizației de construire pentru lucrările de mansardare executate;
- Procesul verbal de constatare și sancționare a contravențiilor nr. 51/17.10.2018 încheiat de Compartimentul Disciplină în Construcții și Afășaj Stradal din cadrul Poliției Locale a Municipiului Râmnicu Sărat, prin care se constată că petentul a executat lucrări de construire a unei mansarde fără a deține autorizație de construire, dispunându-se oprirea lucrărilor și intrarea în legalitate prin obținerea autorizației de construire,

- Autorizația de construire nr. 42/28.05.2014, privind realizarea unei locuințe în regim de înățime – parter,
- Procesul verbal de constatare la fața locului nr. 23544/22.04.2020 prin care s-a constatat că pe terenul proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Slam Râmnic (parcele 23), str. Marin Sorescu, nr. 3, județul Buzău, au fost executate lucrări de construire prin realizarea unei locuințe proprietate personală în stadiul de execuție: parter, cu tâmplărie, fără finisaje și mansardă nefinalizată,
- Extrasul de Carte funciară nr. 34288 a localității Râmnicu Sărat pentru terenul situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Slam Râmnic (parcele 23), str. Marin Sorescu, nr. 3, județul Buzău,
- 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. 26429/12.05.2020, Adresa nr. 26416/12.05.2020 a Compartimentului Spațiu Locativ și Adresa nr. 26483/13.05.2020 a Compartimentului Contencios Administrativ și Juridic;
- Referatul – aprobat - nr. 23564/22.04.2020 de propunere a încheierii unui contract de suprafață;
- Referatul nr. 26436/12.05.2020 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. 24907 din 04.05.2020 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Sora Ioana potrivit căruia valoarea de piață a terenului situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Slam Râmnic (parcele 23), str. Marin Sorescu, nr. 3, județul Buzău este de 38,00 lei/mp (preț fără TVA).

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 300 mp (suprafață măsurată) aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Slam Râmnic (parcele 23), str. Marin Sorescu, nr. 3, județul Buzău, pe care este executată o construcție cu destinația de locuință aflată în stadiul de execuție parter și mansardă nefinalizată către domnul Radu Ionel, în vederea intrării în legalitate legalitate în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, coroborat cu încetarea Contractului de

comodat nr. 18291/15.07.2013 încheiat între Municipiul Râmnicu Sărat (Primăria Municipiului Râmnicu Sărat) și domnul Radu 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 Extindere Slam Râmnic (parc. 23), str. Marin Sorescu, nr. 3, județul Buzău, în suprafață măsurată de 300 mp, având numărul cadastral 1628, înscris în Cartea funciară nr. 34288 a Municipiului Râmnicu Sărat, contractul de comodat nr. 18291/15.07.2013 își încetează aplicabilitatea.

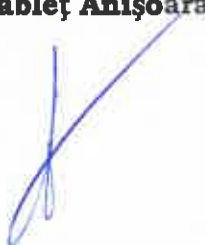
De asemenea, propunem spre aprobare următoarele:

- 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. Tăbăleş Anişoara**



**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 o construcție cu destinația de locuință aflată în stadiul de execuție parter și mansardă nefinalizată (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

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 folosinței 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 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 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 SUPRIFAȚIE

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 mențiuni 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 prevăzut și nici împiedicat de către cel chemat să răspundă dacă 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 suprafață acordat pentru vânzător va fi constituit în favoarea cumpărătorului prin act autentic notarial, păstrându-se aceleași clauze contractuale din contractul de suprafață deținut de vânzător, inclusiv prețul suprafeței 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 suprafață își încetează aplicabilitatea.

XII. DISPOZIȚII FINALE

Noi, părțile contractante, solicităm înscrierea dreptului de suprafață 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

Supreficiar



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 E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

COMPARTIMENT ADMINISTRARE PATRIMONIU

Nr. 26436/12.05.2020

AVIZAT.

Director Economic
Forțu Macovei

APROBAT.

Primar
Cărlan Sorin Valentin



REFERAT

Având în vedere:

- Cererea înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat sub nr. 22855/14.04.2020 a d-lui Radu Ionel, domiciliat în municipiul Râmnicu Sărat, str. Nicolae Labiș, nr. 4, județul Buzău, prin care solicită constituirea dreptului de suprafață asupra terenului situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Slam Râmnic (parcele 23), str. Marin Sorescu, nr. 3, județul Buzău, teren ce face obiectul Contractului de comodat nr. 18291/15.07.2013, în vederea intrării în legalitate prin obținerea autorizației de construire pentru lucrările de mansardare executate,
- Raportul de evaluare nr. 24907 din 04.05.2020 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Sora Ioana potrivit căruia valoarea de piață a terenului situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Slam Râmnic (parcele 23), str. Marin Sorescu, nr. 3, județul Buzău este de 38,00 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 **456,00 lei/an (preț fără TVA)**.

- 38,00 lei/mp * 300,00 mp / 25 ani.

Întocmit,
Cons. Corbu Decebal Iulian