

### **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 Bariera Focsani (parcela 44), strada Timisului nr.6, judetul Buzau, pe care este executata o constructie C1 cu destinatia de locuinta, ce a facut obiectul contractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr.117/20.01.2022, catre sotii Acasandri Costel si Acasandri Claudia, coroborat cu incetarea atribuirii in folosinta gratuita a aceleiasi teren catre doamna Tertiu Loredana-Maria**

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinara in data de **30.03.2022;**

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat inregistrat sub nr.17526/15.03.2022 in conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, in calitate de initiator, coroborat cu prevederile art.240 din acelasi act normativ cu referire la angajarea raspunderii primarului in exercitarea atributiilor ce ii revin potrivit legii, raspundere aferenta actelor administrative;
- raportul comun al Serviciului Buget-Contabilitate, al Serviciului Urbanism, al Compartimentului Administrare Patrimoniu si al Compartimentului Contencios Administrativ si Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat inregistrat sub nr.17709/16.03.2022 in conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.b) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art.240 din acelasi act normativ, cu referire la angajarea raspunderii functionarilor publici si personalului contractual in exercitarea atributiilor ce le revin potrivit legii, (intocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevazute de lege, respectiv semnarea/avizarea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare, din punct de vedere tehnic si al legalitatii), raspundere aferenta actelor administrative, operatiuni anterioare adoptarii actului administrativ;
- avizul comisiei/comisiilor de specialitate a/ale Consiliului local;
- cererea inregistrata la sediul Primariei Municipiului Rm.Sarat sub nr.6456/31.01.2022, formulata de catre doamna Acasandri Claudia insotita de contractul de vanzare autentificat sub nr.117/20.01.2022, contract incheiat intre Tertiu Vali-Gabi si Tertiu Loredana-Maria in calitate de vanzatori si Acasandri Costel si Acasandri Claudia in calitate de cumparatori, avand ca obiect imobilul situat in Municipiul Rm.Sarat, Cartier Extindere Bariera Focsani (parcela 44), strada Timisului nr.6, judetul Buzau compus din constructie C1 cu destinatia de locuinta, edificata partial pana la stadiul fizic acoperis fara invelitoare, fara tamplarii si fara finisaje, in suprafata construita la sol si suprafata desfasurata de 86 mp, identificata cu simbolul C1 pe schita de plan, avand numarul cadastral 32758-C1 (inscris in CF nr.32758-C1 a UAT Municipiul Rm.Sarat);
- contractul de comodat nr.173/20.06.2011 incheiat intre Primaria Municipiului Rm.Sarat si doamna Tertiu Loredana -Maria avand ca obiect cedarea in folosinta

gratuita a terenului situat in Rm.Sarat, Extindere Cartier Bariera Focsani (parcela 44) si procesul-verbal nr.173/20.06.2011 avand ca obiect predarea-primirea parcelei nr.44 din Municipiul Rm.Sarat, cartier Extindere Bariera Focsani, judetul Buzau;

-autorizatia de construire nr.66/23.05.2012;

-certificat de atestare fiscala nr.16946/14.03.2022 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 constructie pe terenul altuia, deasupra ori in subsolul aceluia teren, asupra caruia superficialul dobândește un drept de folosință. (2) Dreptul de superficie se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile în materie de carte 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;

-adresele nr.16728/11.03.2022, nr.16689/11.03.2022 si nr.16709/11.03.2022 ale Compartimentului Contencios Administrativ si Juridic, prin consilierii juridici din cadrul acestui compartiment, structura a 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 solicitantul (solicitantii);

-adresa nr.17033/14.03.2022 a Compartimentului Spatiu locativ din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat prin care se precizeaza ca solicitantul (solicitantii) nu figureaza cu debite datorate si neincasate;

-informarea nr.17300/14.03.2022 a Comisiei municipale pentru stabilirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor la nivelul Municipiului Rm.Sarat si Comisia interna pentru analiza notificarilor formulate in temeiul Legii nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate in mod abuziv in perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 la nivelul Primariei Municipiului Rm.Sarat;

-procesul-verbal de constatare la fata locului nr.17254/14.03.2022 intocmit de catre Serviciul Urbanism in care sunt oferite si informatii cu privire la regimul tehnic de construire al imobilului-teren situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Extindere Bariera Focsani (parcela 44), strada Timisului nr.6, judetul Buzau;

-raportul de evaluare nr.15788/07.03.2022 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, ing.Sora Ioana, potrivit caruia valoarea de piata a terenului situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Extindere Bariera Focsani (parcela nr.44), strada Timisului nr.6, judetul Buzau, este de 62 lei/mp (fara TVA), rezultand un pret pentru acordarea dreptului de superficie de 744 lei/an;

-referatul nr.16958/14.03.2022 intocmit de Serviciul Buget-Contabilitate privind modalitatea de calcul a pretului superficiei, pentru terenul ce face obiectul prezentei hotarari;

-referatul nr.14796/03.03.2022 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;

-Extrasul de carte funciara pentru informare nr.12752/31.01.2022 aferent numarului cadastral 32758 (numar carte funciara 32758 Rm.Sarat), respectiv extrasul de carte funciara pentru informare nr.32965/21.02.2022 aferent numarului cadastral 32758-C1(numar carte funciara 32758-C1 Rm.Sarat);

-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;

-procedura de sistem « Inițierea proiectelor de hotărâri în vederea supunerii spre aprobare Consiliului Local”;

-prevederile HCL nr. 29/31.01.2022 privind alegerea presedintelui de sedinta al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru sedintele din lunile februarie 2022- aprilie 2022;

-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, cu modificarile si completarile ulterioare;

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, cu modificarile si completarile ulterioare;

## **HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** (1) Se ia act de incetarea atribuirii in folosinta gratuita catre doamna Tertiu Loredana -Maria a suprafetei de teren de 300 mp apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, teren situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Extindere Bariera Focsani (parcela 44), strada Timisului nr.6, judetul Buzau, urmare a incheierii contractului de vanzare autentificat sub nr.117/20.01.2022, avand ca obiect imobilul situat in Municipiul Rm.Sarat, Cartier Extindere Bariera Focsani (parcela 44), strada Timisului nr.6, judetul Buzau, imobil compus din constructie C1 cu destinatia de locuinta, edificata partial pana la stadiul fizic acoperis fara invelitoare, fara tamplarii si fara finisaje, in suprafata construita la sol si suprafata construita desfasurata de 86 mp, identificata cu simbolul C1 pe schita de plan, avand numarul cadastral 32758-C1 (inscris in CF nr.32758-C1 a UAT Municipiul Rm.Sarat).

(2) Contractul de comodat nr.173/20.06.2011 incheiat intre Primaria Municipiului Rm.Sarat si doamna Tertiu Loredana -Maria avand ca obiect cedarea in folosinta gratuita a terenului situat in Rm.Sarat, Cartier Extindere Bariera Focsani (parcela 44) si procesul-verbal nr.173/20.06.2011 avand ca obiect predarea-primirea parcelei nr.44 din Municipiul Rm.Sarat, cartier Extindere Bariera Focsani, judetul Buzau coroborat cu atribuirea in folosinta gratuita a terenului anterior mentionat, inceteaza de plin drept.

**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 Bariera Focsani (parcela 44), strada

Timisului nr.6, judetul Buzau, pe care este executata o constructie C1 cu destinatia de locuinta, edificata partial pana la stadiul fizic acoperis fara invelitoare, fara tamplarii si fara finisaje, in suprafata construita la sol si suprafata desfasurata de 86 mp, identificata cu simbolul C1 pe schita de plan, avand numarul cadastral 32758-C1 (inscris in CF nr.32758-C1 a UAT Municipiul Rm.Sarat), catre sotii Acasandri Costel si Acasandri Claudia.

**Art.3.** Se aproba incheierea unui contract de constituire a unui drept de suprafata asupra terenului in suprafata de 300 mp, situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Extindere Bariera Focsani (parcela 44), strada Timisului nr.6, judetul Buzau, cu sotii Acasandri Costel si Acasandri Claudia.

**Art.4.** Dreptul de suprafata 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 suprafata va fi de 744 lei/an in conformitate cu modalitatea de calcul specificata prin referatul nr. 16958/14.03.2022.

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

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

**Art.6.** Beneficiarul dreptului de suprafata 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 suprafata acordat pentru vanzator va fi constituit in favoarea cumparatorului prin act autentic notarial, pastrandu-se aceleasi clauze contractuale din contractul de suprafata detinut de vanzator, inclusiv pretul suprafatei, de la momentul incheierii actului notarial de instrainare a imobilului-constructie/stadii constructie.

**Art.8.** Se aproba proiectul contractului de constituire a dreptului de suprafata, 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 suprafata.

**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.44 situata in Municipiul Rm.Sarat, cartier Extindere Bariera Focsani, strada Timisului nr.6, judetul Buzau.

(2) Parcela nr. 44 situata in Municipiul Rm.Sarat, cartier Extindere Bariera Focsani, strada Timisului nr.6, 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 operațiunilor care afectează fondurile publice locale și/sau patrimoniul public și privat, conform reglementarilor legale în domeniu, de către funcționarii publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului abilitați în acest sens și în stransa corelare cu răspunderea administrativă și cu principiile răspunderii administrative conform competențelor celor implicați în răspunderea aferentă actelor administrative, respectiv domnul Acasandri Costel și Acasandri Claudia.

**Art.12.** Prezenta hotărâre se aduce la cunoștința publică, respectiv se comunică Primarului municipiului Rm. Sarat, celor nominalizați cu ducerea la îndeplinire și se comunică Instituției Prefectului Județului Buzău în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate.

**Această hotărâre a fost adoptată de către Consiliul Local al Municipiului Rm. Sarat în ședința ordinară din data de 30.03.2022, 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 Predonescu Lucian**

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

**Nr. \_\_\_\_\_  
Rm.Sărat 30.03.2022**

## 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 pentru folosința terenului precizat la alin.(1), prin raportare la reglementările de urbanism specifice zonei pe care este edificată construcția C1 cu destinația de locuință.

(3) Terenul ce face obiectul prezentului contract de constituire a dreptului de suprafață nu este grevat de sarcini, astfel cum rezultă din evidențele de cadastru.

### III. DURATA DREPTULUI DE SUPERFICIE

**Art.2** (1) Dreptul de suprafață asupra terenului menționat mai sus se constituie pe o perioadă de 49 ani.

(2) La împlinirea termenului, dreptul de suprafață poate fi reînnoit.

(3) 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 744 lei/an.

(2) Prețul suprafeței 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 suprafeței, se calculează majorări de întârziere în procent de 2% din cuantumul obligației nefiscale principale (prețul suprafeței) 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.-ul 146/30.09.2014.

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

## VI.DREPTURILE PĂRȚILOR

### Drepturile suprafiarului:

**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, suprafiarul are dreptul să fie informat asupra cuantumulului 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 suprafiar.

(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 superficie este obligat a respecta prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, actualizată;

(3) Să respecte destinația terenului;

(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 superficie 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 SUPERFICIE

**Art.11** (1) Dreptul de superficie 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 superficie și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.
- c) prin pieirea 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 majoră 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**

**Supraficiar**



# 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

---

**PRIMAR**

**Nr. 17526/15.03.2022**

### REFERAT DE APROBARE

**la proiectul de hotărâre privind acordarea unui drept de suprafață, 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 Bariera Focșani - extindere (parcele 44), strada Timișului nr. 6, județul Buzău, pe care este executată o construcție - C1 cu destinația de locuință ce a făcut obiectul contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 117/20.01.2022 către soții Acasandri Costel și Acasandri Claudia, coroborat cu încetarea atribuirii în folosință gratuită a aceluiași teren către doamna Terțiu Loredana-Maria**

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.

Conform contractului de comodat nr. 173/20.06.2011, Municipiul Râmnicu Sărat, în calitate de proprietar/comodant, a atribuit doamnei Terțiu Loredana-Maria, în calitate de comodatară, în folosință gratuită, pe durata existenței construcției, în conformitate cu prevederile H.C.L. nr. 116/27.05.2011 și dispozițiile Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, terenul în suprafață de 300 mp, situat în municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani - extindere, parcela nr. 44, județul Buzău. Comodatarul a edificat, în baza autorizației de construire nr. 66/23.05.2012, o construcție cu destinația de locuință, edificată până la stadiul acoperiș fără învelitoare, fără tâmplărie și fără finisaje, în suprafață construită la sol și suprafață construită desfășurată de 86 mp, identificată cu numărul cadastral 32758-C1, înscrisă în Cartea funciara nr. 32758-C1 a localității Râmnicu Sărat.

*Ținând seama de:*

- cererea nr. 6456/31.01.2022 formulată de doamna Acasandri Claudia, conform căreia solicită încheierea unei forme de contract (suprafață) pentru folosința terenului situat în municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani - extindere (parcele 44), strada Timișului nr. 6, județul Buzău, motivat de faptul că, potrivit Contractului de vânzare autentificat sub nr. 117/20.01.2022 de S.P.N. Boiangiu Camelia-Anișoara și Boiangiu Sandra-

Marina, a devenit, împreună cu soțul său, proprietara construcției-locuință edificată pe terenul identificat mai sus;

- prevederile Contractului de vânzare autenticat sub nr. 117/20.01.2022 de S.P.N. Boiangiu Camelia-Anișoara și Boiangiu Sandra-Marina având ca obiect imobilul situat în Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focsani - extindere (parcele 44), strada Timișului nr. 6, județul Buzău, respectiv construcția destinația de locuință, edificată până la stadiul acoperiș fără învelitoare, fără tâmplărie și fără finisaje, în suprafață construită la sol și suprafață construită desfășurată de 86 mp, identificată cu numărul cadastral 32758-C1, înscrisă în Cartea funciara nr. 32758-C1 a localității Râmnicu Sărat;
- 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 funciara 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 și având în vedere dispozițiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, înaintez Consiliului local al Municipiului Râmnicu Sărat, spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre privind acordarea unui drept de superficie, 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 Bariera Focșani - extindere (parcele 44), strada Timișului nr. 6, județul Buzău, pe care este executată o construcție - C1 cu destinația de locuință ce a făcut obiectul contractului de vânzare-cumpărare autenticat sub nr. 117/20.01.2022 către soții Acasandri Costel și Acasandri Claudia, coroborat cu încetarea atribuirii în folosință gratuită a aceluși teren către doamna Terțiu Loredana-Maria.

**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. 17709/16.03.2022

APROBAT,



#### RAPORT DE SPECIALITATE

**la proiectul de hotărâre privind acordarea unui drept de suprafață, 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 Bariera Focșani - extindere (parcela 44), strada Timișului nr. 6, județul Buzău, pe care este executată o construcție - C1 cu destinația de locuință ce a făcut obiectul contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 117/20.01.2022 către soții Acasandri Costel și Acasandri Claudia, coroborat cu încetarea atribuirii în folosință gratuită a aceluiași teren către doamna Terțiu Loredana-Maria**

#### ***Având în vedere:***

- cererea nr. 6456/31.01.2022 formulată de doamna Acasandri Claudia, conform căreia solicită încheierea unei forme de contract (suprafață) pentru folosința terenului situat în municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani - extindere (parcela 44), strada Timișului nr. 6, județul Buzău, motivat de faptul că, potrivit Contractului de vânzare autentificat sub nr. 117/20.01.2022 de S.P.N. Boiangiu Camelia-Anișoara și Boiangiu Sandra-Marina, a devenit, împreună cu soțul său, proprietara construcției-locuință edificată pe terenul identificat mai sus;
- prevederile Contractului de vânzare autentificat sub nr. 117/20.01.2022 de S.P.N. Boiangiu Camelia-Anișoara și Boiangiu Sandra-Marina având ca obiect imobilul situat în Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani - extindere (parcela 44), strada Timișului nr. 6, județul Buzău, respectiv construcția destinația de locuință, edificată până la stadiul acoperiș fără învelitoare, fără tâmplărie și fără finisaje, în suprafață construită la sol și suprafață construită desfășurată de 86 mp, identificată cu numărul cadastral 32758-C1, înscrisă în Cartea funciara nr. 32758-C1 a localității Râmnicu Sărat;
- Contractul de comodat nr. 173/20.06.2011 încheiat între Municipiul Râmnicu Sărat și Terțiu Loredana-Maria, având ca obiect darea în folosință gratuită a suprafeței de teren de 300 mp cu destinația de construire locuință, situată în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani - extindere (parcela 44), strada Timișului nr. 6, județul Buzău, cu mențiunea că doamna Terțiu Loredana-Maria este parte a Contractului de vânzare autentificat sub nr. 117/20.01.2022 de S.P.N. Boiangiu Camelia-Anișoara și Boiangiu Sandra-Marina, în calitate de vânzătoare;

- procesul verbal de constatare la fața locului nr. 17254/14.03.2022 întocmit de către Serviciul Urbanism;
- referatul – aprobat – de propunere a încheierii unui contract de suprafață nr. 14796/03.03.2022;
- adresa nr. 16958/14.03.2022 a Serviciului Buget-Contabilitate privind modul de calcul și prețul suprafeței, respectiv de 744 lei corespunzător anului 2022;
- 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 Certificatului de atestare fiscală nr. 16946/14.03.2022, adresele nr. 16728, 16689 și 16709 din 11.03.2022 emise de Compartimentul Contencios Administrativ și Juridic și adresei nr. 17033/14.03.2022 a Compartimentului Spațiu Locativ;
- informarea nr. 17300/15.03.2022 a Comisiei municipale pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat și a Comisiei interne pentru analiza notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 la nivelul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat;
- extrasul de Carte funciară pentru informare nr. 32965/21.02.2022 în care este înscris dreptul de proprietate cu titlu de cumpărare ca bun propriu a construcției cu nr. cadastral 32758-C1, cu destinația de locuință, în favoarea numiților Acasandri Costel și Acasandri Claudia;
- extrasul de carte funciară pentru informare nr. 12752/31.01.2022 privind imobilul-teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Timișului nr. 6, județul Buzău, identificat cu numărul cadastral 32758, înscris în Cartea funciară nr. 32758 a localității Râmnicu Sărat;
- HCL nr. 80/28.03.2019 privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat la data de 28.02.2019, conform căruia imobilul-teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani - extindere (parcele 44), strada Timișului nr. 6, județul Buzău, figurează la numărul de inventar 1876.

**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. 15788/07.03.2022 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Sora Ioana potrivit căruia valoarea de piață a terenului situat în Municipiul Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani - extindere (parcele 44), strada Timișului nr. 6, județul Buzău este de 62 lei/mp;

**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 acordarea unui drept de suprafață, 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 Bariera Focșani - extindere (parcele 44), strada Timișului nr. 6, județul Buzău, pe care este executată o construcție - C1 cu destinația de locuință ce a făcut obiectul contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 117/20.01.2022 către soții Acasandri Costel și Acasandri Claudia, coroborat cu încetarea atribuirii în folosință gratuită a aceluiași teren către doamna Terțiu Loredana-Maria.

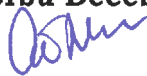
La data aprobării constituirii dreptului de suprafață pentru imobilul-teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani - extindere (parcele 44), strada Timișului nr. 6, județul Buzău, în suprafață măsurată de 300 mp, având numărul cadastral 32758, înscris în Cartea funciară nr. 32758 a Municipiului Râmnicu Sărat, contractul de comodat nr. 173/20.06.2011 își încetează aplicabilitatea.

Inventarul terenurilor disponibile aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, ce pot fi atribuite în folosință gratuită conform Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, se va modifica prin excluderea din acesta a terenului situat Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani - extindere (parcele 44), strada Timișului nr. 6, județul Buzău.

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

- dreptul de suprafață să se constituie pe o perioadă de 49 de ani; la împlinirea termenului, dreptul de suprafață poate fi reînnoit la cererea beneficiarului dreptului de suprafață;
- 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. sup. Corbu Decebal-Iulian**



**Serviciul Urbanism,  
Șef serviciu Teodorescu Dragoș-Daniel**



**Avizat,  
Serviciul Buget - Contabilitate  
Cons. sup. Manea Simona**



**Avizat,  
Comp. Contencios Administrativ și Juridic  
Cons. jr. Pruteanu Sabina-Elena**





# ROMÂNIA



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

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Directia economica  
Serviciul Buget-Contabilitate  
Nr.16958/14.03.2022

Aprobat,  
Primar,  
Cirjan Sorin Valentin



Catre,  
Compartiment Administrare Patrimoniu

Ca raspuns la adresa dvs. nr. 16402/10.03.2022, va aducem la cunostinta ca, in conformitate cu Raportul de evaluare, inregistrat la Primaria Municipiului Rm. Sarat cu nr. 15788/07.03.2022, intocmit de catre EVALUATOR ANEVAR Ing. Sora Ioana, valoarea de piata la data de 06.03.2022 pentru suprafata de teren de 300 mp, situata in Municipiul Ramnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani P 44, str. Timisului, nr. 6, nr. cadastral 32758, judetul Buzau, este de 18.600 lei. Valoarea nu contine TVA.

Prin raportare la modul de calcul al pretului superficiei, stabilit prin 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 pentru constituirea acestui drept in conditiile Codului Civil, calcul pretului superficiei pe anul 2022 este urmatorul:

$300 \text{ mp} \times 62 \text{ lei/mp} : 25 \text{ ani} = 744 \text{ lei}$

Serviciul Buget-Contabilitate,  
Ec. Manea Simona



# 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. 17300/14.03.2022

### INFORMARE

Comisia municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat și Comisia internă pentru analiza notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 la nivelul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, prin președinții acestora,

*certifică faptul că bunul imobil - teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Timișului, numărul 6, județul Buzău, nu a făcut și nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001).*

**Președinte Comisie municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate  
privata asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat,**

**Primar,  
Cîrjan Sorin Valentin**



**Președinte Comisia internă pentru analiza notificărilor formulate în temeiul  
Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod  
abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 la nivelul Primăriei**

**Municipiului Râmnicu Sărat,**

**Cons. jr. Scîrlet Dorian**