



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRĂILA  
ORAȘUL ÎNSURĂȚEI  
CONSILIUL LOCAL

Str.Șoseaua Brăilei nr. 18, telefon 0239 660312, tel/fax 0239 660480,  
e-mail: primariainsuratei@yahoo.com

**HOTĂRÂREA NR.37**  
**din 21.05.2018**

**Privind:** aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros, prin aplicarea procedurii licitației publice, asupra unei suprafețe de teren intravilan de 4000 mp, situat în orașul Însurăței, str. Scânteia nr.5 și str.Florilor, CV 154, Parcela 2237/4, număr cadastral 82301, înscris în Cartea Funciară nr.82301, aparținând domeniului privat al Unității Administrativ-Teritoriale Însurăței, județul Brăila.

**Consiliul Local al Orașului Însurăței, județul Brăila,**  
**întrunit în ședință ordinară azi, data de mai sus;**

**Având în vedere:**

- raportul compartimentului de resort înregistrat la Primăria Orașului Însurăței, județul Brăila, cu nr. 4928/17.05.2018;

- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al orașului Însurăței, județul Brăila;

**Ținând cont** de prevederile Hotărârii Consiliului Local al orașului Însurăței nr.53/2010 privind aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al orașului Însurăței, județul Brăila;

**În conformitate** cu prevederile HCL nr.24/2017 privind aprobarea Regulamentului referitor la constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unor terenuri din domeniul privat al Unității Administrativ-Teritoriale Însurăței, județul Brăila;

**Luând în considerare:**

-prevederile art.4 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică și regimul juridic al acestora, cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile Legii nr. 50/1991 din 29 iulie 1991 \*\*\* Republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

-prevederile Cărții a III –a Titlul I, capitolul II. ART.551, pct.2, Titlul III, capitolul I ,art.693-702, Titlul VII, capitolul II, art.888, art.1.244 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr.71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr.287/2009;

- prevederile Legii nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile Legii nr.273/2006, privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile Legii nr.18/1991, republicată, Legea fondului funciar;

- prevederile art.12 din Ordinul 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;

**În temeiul** art. 36, alin.(2) lit."c", art. 45, alin.(3) , art.115, alin.(1) lit."b", art.121, alin.(2), art.128 din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se aprobă constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros, prin aplicarea procedurii licitației publice, asupra unei suprafețe de teren intravilan de 4000 mp, situat în orașul Însurăței, str. Scânteia nr.5 și str.Florilor, CV 154, Parcela 2237/4, număr cadastral 82301, înscris în Cartea Funciară nr.82301, aparținând domeniului privat al Unității Administrativ-Teritoriale Însurăței, județul Brăila.

**Art.2.** Se aprobă documentația de atribuire, prin aplicarea procedurii licitației publice, în vederea constituirii dreptului de suprafață, care constă în caietul de sarcini și anunțul de licitație, conform anexei nr.1, parte integrantă la prezenta hotărâre;

**Art.3.** Se aprobă raportul de evaluare în vederea organizării licitației publice pentru constituirea dreptului de suprafață asupra imobilului prevăzut la art.1, conform anexei, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.4.(1)** Se aprobă prețul de pornire al licitației, ca fiind cel aprobat în raportul de evaluare, respectiv **216 euro/an/ suprafață totală.**

(2) Garanția de participare la licitație se stabilește la 10% din valoarea prețului de pornire la licitație, iar taxa de participare la licitație este de 200 lei.

**Art.5.** Se aprobă constituirea comisiei de evaluare a ofertelor în următoarea componență:

- a. Colibă Liviu, referent, compartiment urbanism- președinte;
- b. Nicolai Veronica, inspector, compartiment impozite și taxe locale –membru;
- c. Dumitru Mihaela, inspector, compartiment Camera Agricolă -membru;
- d. Ciocoi Ștefan, consilier local- membru;
- e. Dumitru Ionel, consilier local –membru;
- f. Popa Mădălina-Maria, inspector, compartiment impozite și taxe locale- secretar fără drept de vot.

**Art.6.** Se aprobă constituirea dreptului de suprafață pe o perioadă de 49 ani, cu posibilitatea prelungirii la împlinirea termenului.

**Art.7.(1)** Se aprobă conținutul contractului pentru constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenului menționat la art.1, încheiat între Unitatea Administrativă Teritorială -Însurăței, în calitate de proprietar al terenului și ofertantul câștigător, în calitate de superficiar, conform anexei nr.2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se împuternicește primarul orașului Însurăței să reprezinte Unitatea Administrativă Teritorială -Însurăței, la încheierea și semnarea contractului de constituire a dreptului de suprafață în formă autentică.

**Art.8. (1)** Contravaloarea raportului de evaluare va fi achitată la casieria unității de către câștigătorul licitației, care va suporta financiar și taxele de autentificare a contractului de constituire a unui drept de suprafață, precum și a taxelor de intabulare.

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

(3) Nerespectarea prevederilor alin.(2), conduce la încetarea dreptului de suprafață și la rezilierea contractului.

**Art.9.(1)** Cu ducere la îndeplinire a prezentei hotărâri, se însărcinează comisia de evaluare a ofertelor, primarul orașului Însurăței, Serviciul financiar contabil, compartimentul impozite și taxe locale și compartimentul de urbanism, din cadrul aparatului de specialitate al primarului orașului Însurăței, județul Brăila.

(2) Nerespectarea sau neîndeplinirea obligațiilor și a responsabilităților prevăzute de prezenta hotărâre, atrage răspunderea disciplinară, civilă, contravențională, sau penală, după caz, a persoanelor responsabile.

**Art.10.** Prin grija doamnei Pîrlog Fănica, secretarul orașului Însurăței, județul Brăila, prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștința celor interesați.

*Aceasta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor art.45 alin.(3) din Legea administrației publice locale nr.215/2001-republicată, cu modificările și completările ulterioare.*

Președinte de ședință,  
Consilier

TUDOR LUCICA

*Tudor*



Contrasemnează secretarul,  
Unității Administrativ- Teritoriale Însurăței,

PÎRLOG FĂNICA

*Pîrlog Fănica*

## **Sectiunea 1**

### **CAIET DE SARCINI**

privind incheierea unui contract de superficiei prin licitatie publica cu oferta in plic sigilat, a unui teren in suprafata de 4000 mp situat orasul Insuratei, judetul Braila, individualizat cadastral in CV 154, parcela 2237/4, cu numar cadastral 82301, inscris in Cartea Funciara nr. 82301 a orasului Insuratei, judet Braila, ce apartine domeniului privat al Unitatii Administrativ Teritoriale Insuratei, judetul Braila.

#### **1. OBIECTUL SI DURATA CONTRACTULUI DE SUPERFICIE**

1.1 Constituirea contractului de superficiei are la baza Anexa nr. 2 la H.C.L. nr.24/27.04.2017

- Regulament referitor la constituirea dreptului de superficiei cu titlu oneros asupra unor terenuri din domeniul privat al Unitatii Administrativ-Teritoriale Insuratei, judetul Braila, Legea nr. 215/2001, Legea administratiei publice locale, Legea concurentei nr. 21/1996 si HCL nr.53/2010.

1.2 Obiectul constituirii contractului de superficiei consta in transmiterea de catre proprietar pe o perioada determinata, chirasului, care actioneaza pe riscul si raspunderea sa, a drepturilor si obligatiilor de exploatare a unei suprafete de teren de 4000 mp situat orasul Insuratei, judetul Braila, individualizat cadastral in CV 154, parcela 2237/4, cu numar cadastral 82301, inscris in Cartea Funciara nr. 82301 a orasului Insuratei, judet Braila, ce apartine domeniului privat al Unitatii Administrativ Teritoriale Insuratei, judetul Braila.

1.3 Contractul de superficiei se face pe o perioada de 49 ani, cu posibilitatea prelungirii acesteia la expirare, prin acordul partilor.

1.4 Forma de acordare a contractului de superficiei este licitatie publica deschisa cu oferte in plic sigilat.

## **2. DESTINATIA OBIECTULUI CONTRACTULUI DE SUPERFICIE**

2.1 Activitatea ce constituie obiectul contractului de superficie este destinata sectorului privat. Calitatea de superficiar o poate avea orice persoana fizica/juridica cu drept de prestare de activitati administrativ-comerciale.

2.2 Incheierea contractului de superficie a fost determinata de motivele prezentate în expunerea de motive si in rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliul Local ale orasului Insuratei.

## **3. CONDITIILE DE EXPLOATARE EFICACE A TERENULUI SI OBIECTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL SI DE MEDIU URMARITE DE PROPRIETAR**

3.1 Exploatarea eficace a bunului ce face obiectul inchirierii consta în:

- a) desfasurarea unor activitati administrativ- comerciale.
- b) superficiarul isi va autoriza activitatea astfel încât sa respecte normele de protectia a mediului in vigoare, precum si alte norme legale specifice activitatii.

## **4. OBIECTIVELE PROPRIETARULUI**

4.1 Prin acordarea contractului de superficie cu titlu oneros, proprietarul isi propune;

- a) desfasurarea unei activitati cu specific agro-industrial
- b) aport de taxe si impozite la bugetul local;

## **5. REDEVENTA MINIMA SI MODUL DE ACHITARE A ACESTEIA**

5.1 Redeventa minima, care reprezinta si pretul minim de pornire la licitatie aprobata de Consiliul Local al orasului Insuratei, conform HCL nr. .... / ..... este de **216 euro/ an pe total suprafata ( 4000 mp )**.

5.2 Redeventa stabilita ca suma de adjudecare a licitatiei, se **stabileste in euro**.

5.3 Redeventa se va achita de catre superficiar , conform codului fiscal, **in lei**.

Pentru fiecare zi de întârziere se percep penalitati conform legislatiei in vigoare.

## **6. CUANTUMUL GARANTIILOR CE URMEAZA A FI DEPUSE DE CATRE SUPERFICIAR**

6.1 Garantia de participare se restituie, in cazul ofertantilor a caror oferta nu a fost declarata castigatoare, in termen de cel mult 10 zile de la data semnarii contractului de inchiriere, respectiv de la data aprobarii Referatului de anulare a procedurii de licitatie de catre conducatorul institutiei organizatoare.

6.2 In cazul adjudecarii licitatiei, garantia de participare se restituie doar dupa constituirea garantiei de buna executie a contractului intr-un quantum cel putin egal cu valoarea unei redevente lunare;

6.3 Institutia organizatoare are dreptul de a retine garantia de participare, ofertantul castigator pierzand astfel suma constituita atunci cand acesta din urma refuza sa semneze contractul de superficie in termenul precizat in documentatia de licitatie sau nu constituie garantia de buna executie a contractului in cel mult 5 zile lucratoare de la data semnarii contractului.

## **7. OBLIGATIILE PARTILOR**

### **A) Obligatiile superficiarului**

7.1 Superficiarul este obligat sa asigure exploatarea eficienta in regim de continuitate si de permanenta a spatiului care face obiectul inchirierii potrivit obiectivelor stabilite de proprietar.

7.2 Superficiarul este obligat sa exploateze pe riscul si pe raspunderea sa in mod direct bunul care face obiectul contractului de superficie.

7.3 Superficiarul are dreptul de folosinta a bunurilor care fac obiectul contractului de superficie, potrivit naturii bunului si scopului stabilit de parti in contractul superficie.

7.4 Este interzisa subinchirierea bunului care face obiectul superficiei.

7.5 Superficiarul este obligat sa plateasca redeventa la valoarea si in modul stabilit in contractul de superficie.

7.6 La încetarea contractului de superficie prin ajungerea la termen, superficiarul este obligat să predea proprietarului în deplină proprietate bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

#### **B) Obligațiile proprietarului**

7.7 Proprietarul este obligat să nu-l tulbure pe superficiar în exercitiul drepturilor rezultate din contractul de superficie.

7.8 Proprietarul nu are dreptul să modifice unilateral contractul de superficie în afara cazurilor prevăzute expres de lege.

7.9 Proprietarul este obligat să notifice superficiarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor superficiarului.

### **8. RASPUNDEREA CONTRACTUALA SI SANCTIUNI**

8.1 În cazul în care, pe parcursul derulării contractului, proprietarul îngreșește sau stânjenește în orice mod accesul superficiarului la imobil, va plăti acestuia daune-interese egale cu redevența ce trebuia plătită pe perioada cât durează îngreșirea sau stânjenirea respectivă.

8.2 Neplata facturilor de utilități în termen de 30 de zile de la scadență atrage rezilierea de drept a contractului, fără notificare și fără punere în întârziere, fără intervenția instanțelor judecătorești ori îndeplinirea vreunei alte formalități, cu consecința reținerii de către proprietar a garanției achitate de către superficiar. De asemenea, în cazul în care neplata de către superficiar a facturilor de utilități a atras debransarea de la rețeaua de utilități a imobilului, acesta va fi obligat să suporte și cheltuielile cu rebransarea, separat de celelalte sancțiuni stabilite de către părțile contractante.

8.3 Niciuna din părțile contractante nu răspunde de neîndeplinirea parțială sau neexecutarea vreuneia din obligațiile prezentului contract, dacă acea neîndeplinire parțială sau neexecutare s-a datorat apariției unui caz de forță majoră (calamități naturale, incendiu, stare de război etc.)

### **9. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE SUPERFICIE**

9.1 Încetarea contractului de superficie poate avea loc în următoarele situații;

a) La expirarea duratei stabilita prin contractul de superficie, in cazul in care partile nu convin , in scris, prelungirea acestuia in conditiile prevazute de lege;

b) In cazul in care interesul national sau local o impune prin denuntare unilaterala de catre proprietar, cu plata unei despagubiri juste si prealabile, in sarcina acestuia, in caz de dezacord fiind competenta instantei de judecata;

c) In cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre superficiar, prin reziliere de catre proprietar cu plata unei despagubiri in sarcina superficiarului;

d) In cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre proprietar, prin reziliere de catre superficiar, cu plata unei despagubiri in sarcina proprietarului;

e) La disparitia dintr-o forta majora a bunului superficiat sau in cazul imposibilitatii obiective a superficiarului de a exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri.

## **10. FORTA MAJORA**

10.1 Forța majoră, ca eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil, este constatată de o autoritate competentă. Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

10.2 Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

10.3 Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și de a lua orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

10.4 Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

## **11. SUBINCHIRIEREA SI CESIUNEA CONTRACTULUI DE SUPERFICIE**

Superficiarul poate ceda contractul de superficie a locatiei sau subînchiria locatia numai cu acordul scris al proprietarului, caz în care, în lipsa unei stipulații contrare, superficiarul, respectiv sublocatarul răspunde solidar cu superficiarul pentru obligațiile asumate față de proprietar prin contractul de superficie.

(Conform Codului Civil, art.1833)

## 12. LITIGII

12.1 Litigiile ce pot apare in legatura cu atribuirea, incheierea, executarea, modificarea si incetarea contractului de superficie, precum si a celor privind acordarea de despagubiri se realizeaza, potrivit Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificarile si completarile ulterioare.

12.2 Actiunea in justitie se depune la sectia contencios administrativ a tribunalului in a carui jurisdictie se afla sediul proprietarului.

## 13. CRITERII DE ATRIBUIRE

Criterul de atribuire va fi cea mai buna oferta din punct de vedere economic - 100 % pentru cea mai mare redeventa(chirie), **nu mai mica de ..... euro/an pe total suprafata sau ..... euro /luna pe total suprafata** - conform HCL Insuratei .

Punctajul se va calcula astfel:

- pentru cel mai mare dintre prețurile ofertelor, dintre ofertele calificate de către comisia de evaluare, se acordă punctajul maxim de 100 puncte.
- calculul punctajului pentru celelalte oferte se efectuează utilizând formula :  
$$\text{Pct.final} = \text{Pct.maxim}(100) \times \frac{\text{Oferta acodata}}{\text{Oferta cea mai buna}}$$

Intocmit,  
referent urbanism,

Coliba M. Liviu





## ANUNT PUBLIC

Primăria oraşului Însurăţei, jud. Brăila, cu sediul în orasul Insuratei, strada Soseaua Brailei nr.18, tel. 0239660312, fax. 0239660480, Cod fiscal 4721220,

### **ORGANIZEAZA:**

#### Licitatie publica

**- In vederea incheierii unui contract de superficie:**

prin licitatie publica cu oferta în plic sigilat,

a unei a unui teren în suprafata de 4000 mp situat orasul Insuratei, judetul Braila, individualizat cadastral în CV 154, parcela 2237/4, cu numar cadastral 82301, înscris în Cartea Funciara nr. 82301 a orasului Insuratei, judet Braila, ce apartine domeniului privat al Unitatii Administrativ Teritoriale Insuratei, judetul Braila.

- Licitatia se va organiza în conformitate cu HCL NR.24/2017

-Documentatia de atribuire se poate ridica de la sediul Primariei orasului Insuratei, judetul Braila, zilnic între orele 8-16 si este în valoare de 50 lei;

-data limita de solicitare clarificari – ....., 2018;

-data limita de depunere a ofertelor –..... 2018,orele .....

-numarul de exemplare în care trebuie depuse ofertele -2(doua);

**-LICITATIA VA AVEA LOC LA SEDIUL PRIMARIEI ORASULUI INSURATEI, IN ZIUA DE ..... 2018, ORELE .....**

- pretul de pornire la licitatie – .....

- garantia de participare – 10% din taxa minima .....

- taxa participare – 200 lei;

- durata inchirierii – 49 ani, cu posibilitatea prelungirii la expirare.

Condițiile de participare sunt cele prevăzute de legislația în vigoare și precizate în documentația de atribuire.

Relații suplimentare se pot obține la sediul Primăriei orașului Însurăței .

Nr.telefon 0239660312.

**PRIMAR,**

**GHEORGHE D. IONEL**

Intocmit,  
referent urbanism,  
Coliba M. Liviu



# PROIECT BRAILA

Str. Grădinii Publice nr. 6, Brăila, C.P. 810022 - J09/643/2011, CUI 29195393  
Tel. 0722832452, Tel. 0745235797, Tel. 0239646095, e-mail: cornelbeliciu@yahoo.com

CONSTRUCȚII CIVILE, INDUSTRIALE ȘI AGROZOOOTEHNICE • ARHITECTURĂ ȘI URBANISM • REȚELE  
EDILITARE • EXPERTIZĂRI ȘI EVALUĂRI • STUDII TEREN • DRUMURI • INSTALAȚII PTR. CONSTRUCȚII •  
PEISAGISTICĂ •

## RAPORT DE EVALUARE

### NR. 89/MAI 2018

**OBIECTIV :** EVALUARE TEREN INTRAVILAN  
ORAS INSURATEI,  
JUDETUL BRAILA

**CATEGORIA**  
**TERENULUI :** TEREN "CURTI - CONSTRUCȚII"

**SUPRAFATA:** S = 4.000 MP

**LOCATIA:** INTRAVILANUL ORASULUI  
INSURATEI, JUDETUL BRAILA  
CV 154/P 2237/4,  
PE AMPLASAMENTUL FOSTULUI  
T.C.I.F. GALATI

**BENEFICIAR:** PRIMARIA ORASULUI  
INSURATEI, JUDETUL BRAILA



EXPERT TEHNIC EVALUATOR  
ATESTAT ANEVAR  
ING. CORNEL BELICIU  
10625/2012 - VALABILA 2018

MAI 2018

	<h1>PROIECT BRAILA</h1>
	<p>Str. Grădinii Publice nr. 6, Brăila, C.P. 810022 - J09/643/2011, CUI 29195393 Tel. 0722832452, Tel. 0745235797, Tel. 0239646095, e-mail: cornelbeliciu@yahoo.com</p>
	<p>CONSTRUCȚII CIVILE, INDUSTRIALE ȘI AGROZOOOTEHNICE • ARHITECTURĂ ȘI URBANISM • REȚELE EDILITARE • EXPERTIZĂRI ȘI EVALUĂRI • STUDII TEREN • DRUMURI • INSTALAȚII PTR. CONSTRUCȚII • PEISAGISTICĂ •</p>

**EXPERT TEHNIC EVALUATOR  
ATESTAT ANEVAR  
ING. CORNEL BELICIU  
AUT. NR. 10625/2012  
VALABILĂ 2018**

**EVALUARE  
TEREN INTRAVILAN  
"CURȚI – CONSTRUCȚII"  
ORAȘ ÎNSURĂȚEI,  
JUDEȚUL BRĂILA  
CV 154/P 2237/4**

**RAPORT DE EVALUARE  
TEREN INTRAVILAN "CURȚI – CONSTRUCȚII"  
ORAȘ ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA  
CV 154/P 2237/4**

**1. EVALUATOR : ING. CORNEL BELICIU**

- 1.1. Legitimație ANEVAR: nr. 10625/2012
- 1.2. Parafă: valabilă 2018
- 1.3. Firma: S.C. "PROIECT BRAILA" S.R.L.  
mun. Brăila, str. Grădinii Publice nr. 6, județul Brăila  
tel: 0239/646.095
- 1.4. Adresă evaluator: mun. Brăila, str. Franceză nr. 45, bl. 20 A, sc. 1, ap. 9,  
județul Brăila  
telefon: 0722/832.452  
adresă e-mail: cornelbeliciu@yahoo.com
- 1.5. Teren evaluat: Teren intravilan aflat în teritoriul administrativ al  
Orașului Însurăței, județul Brăila – CV 154/P 2237/4.



## 2. CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL BRĂILA

- 2.1. Adresa clientului: Orașul Însurăței, Șoseaua Brăilei nr. 18, județul Brăila.  
Telefon: 0239/660.312; fax: 0239/660.480.
- 2.2. Destinatarul raportului: Primăria orașului Însurăței, județul Brăila.

## 3. PROPRIETATEA EVALUATĂ

- 3.1. Adresa proprietății: Terenul supus evaluării, în vederea stabilirii valorii redevenței, este situat în extinderea intravilanului orașului Însurăței, județul Brăila și conform registrului cadastral, terenul este poziționat în Cvartalul 154/Parcela 2237/4, pe amplasamentul fostului T.C.I.F. Galați.

## 4. DECLARAREA VALORII

- 4.1. Valoarea de piață estimată prin "metoda costului de înlocuire net":
- teren "curți – construcții" – S = 4.000 mp
  - Valoarea totală teren .....48.000 lei = 10.390 Euro.
- 4.2. Valoare redevență (constituire drept de suprafață cu titlu oneros):
- teren "curți – construcții" – S = 4.000 mp
  - Valoarea redevenței .....1.000 lei/an = 216 Euro/an



## 5. BAZA DE EVALUARE – VALOAREA DE PIATĂ

- 5.1. Scopul evaluării : La solicitarea Primăriei orașului Însurăței, județul Brăila, prin adresa nr. 4885/16.05.2018, subsemnatul ing. Beliciu Cornel, expert tehnic evaluator, am întocmit prezenta documentație, în vederea stabilirii redevenței pe o perioadă de 49 ani.

- 5.2. Data de referință  
a evaluării : **MAI 2018**
- 5.3. Curs de schimb  
valutar – B.N.R.  
la data de  
**18.05.2018: 1 EURO = 4,62 lei**
- 5.4. Data inspecției  
proprietății : **Inspecția a fost efectuată de către evaluator, în data de  
17.05.2018.**

## **6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE**

- 6.1. Statutul juridic al  
terenului: **Dreptul de proprietate asupra terenului supus evaluării  
este deplin, fiind în domeniul privat al Primăriei orașului  
Însurăței, județul Brăila și poate fi supus procedurii de  
constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros.**
- 6.2. Dreptul de  
proprietate: **DEPLIN.**

## **7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ**

- 7.1. Pentru terenul supus evaluării în vederea stabilirii dreptului de suprafață cu titlu oneros,  
s-au efectuat măsurători topografice, terenul fiind identificat cadastral sub nr. 82301 și  
înscris în Cartea Funciară nr. 82301/Însurăței, județul Brăila.

## **8. DESCRIERE ZONA DE AMPLASARE A TERENULUI**

- 8.1. Zona de amplasare a  
obiectivului evaluat: **Terenul supus evaluării este amplasat în intravilanul orașului  
Însurăței, județul Brăila, în zona de est, în imediata apropiere  
a DC 21 – Însurăței – Măru Roșu – Spiru Haret.**



- 8.2. Artere importante de circulație: În imediata vecinătate a DC 21 – Însurăței – Măru Roșu - Spiru Haret.
- 8.3. Utilități edilitare: Alimentare cu energie electrică.
- 8.4. Categoria terenului: Terenul din registrul agricol studiat este încadrat în categoria de folosință "curți – construcții", fiind liber de orice sarcini.
- 8.5. Concluzie privind zona d.p.d.v. ecologic: Zonă favorabilă din punct de vedere ecologic.

## 9. EVALUARE TEREN

Evaluarea terenului categoria de folosință „curți – construcții”, în vederea stabilirii valorii pentru constituirea unui drept de suprafață cu titlu gratuit, s-a făcut în conformitate cu prevederile HGR nr. 834/1991, HGR nr. 500/1994 și HGR nr. 98/1998, valorile transmise de Corpul Experților Tehnici din Brăila, precum și cele publicate de Camera Notarilor Publici Galați, în mass-media.

Valoarea terenului din zona studiată, conform HGR nr. 834/1991

$V_t = V_b(1+N)$ , în care :

$V_b$  = valoarea de bază a terenului..... 0,0495 lei/mp

$N$  = coeficient de corecție ținând cont de :

- a) Categoria localității:
- oraș.....0,80
- b) Amplasarea terenului
- teren în zona periferică.....0,50
- c) Funcțiile economice ale localității
- activ. preponderent agrară.....0,50
- d) Poziția terenului față de accesul la rețelele de transport (transport rutier).....0,20
- e) Echiparea tehnico-edilitară a terenului
- alimentare cu energie electrică.....0,50
- f) Restricții de folosință a terenului
- funcție compatibilă cu restricții.....-1,00



- g) Caracteristici geotehnice ale terenului de fundare
- teren dificil de fundare .....-0,20
  - teren poluat cu reziduuri construcții.....- 1,00

$$\overline{N = 0,30}$$

$$V_t = V_b(1+N) = 0,0495 \times (1 + 0,30) = 0,07 \text{ lei/mp.} = 0,015 \text{ Euro/mp.}$$

Actualizare în prețuri – MAI 2018:

$$V_t = 0,07 \times 8,873 \times 7,352 \times 2,62 = 12,00 \text{ lei/mp} = 2,60 \text{ Euro/mp.}$$

$$\text{Valoare totală teren: } 4.000 \text{ mp} \times 12,0 \text{ lei/mp} = 48.000 \text{ lei} = 10.370 \text{ Euro.}$$

În condițiile constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros, pe o perioadă de 49 ani, valoarea rezultată pe "mp" este de:

$$12,0 \text{ lei/mp} : 49 \text{ ani} = 0,25 \text{ lei/mp/an}$$

Valoare totală – redevență/an:

$$V_t = 0,25 \text{ lei/mp} \times 4.000 \text{ mp} = 1.000 \text{ lei/an} = 216 \text{ Euro/an, la o echivalență de 1 Euro} = 4,63 \text{ lei (valoarea nu conține T.V.A.).}$$

## 10. RECONCILIAREA VALORILOR. CONCLUZII

Ca urmare a evaluării efectuate de S.C. "PROIECT BRĂILA" S.R.L., prin evaluator ANEVAR Ing. Cornel Beliciu, cu legitimația nr. 10625/2012, valabilă pentru anul 2018, s-a determinat o valoare a terenului din intravilanul orașului Însurăței, județul Brăila – CVARTALUL 154/PARCELA 2237/4, după cum urmează :

- Teren "curți – construcții" – S = 4.000 mp:
- Valoarea totală teren .....48.000 lei = 10.370 Euro.
- Valoarea redevență/an .....1.000 lei = 216 Euro.

Valorile stabilite nu conțin T.V.A. și vor fi supuse aprobării Consiliului Local Orășenesc Însurăței, județul Brăila, ce poate majora valoarea determinată, dar nu o poate diminua decât cu avizul expertului tehnic evaluator.

EVALUATOR,  
ING. CORNEL BELICIU





**CONTRACT CADRU DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS**  
**NR..... /.....**

**Cap. I. Părțile contractante**

Între,

1. Unitatea Administrativ-Teritorială Însurăței, cu sediul în Însurăței, str. Șoseaua Brăilei, nr.18, Jud.Braila; CUI ....., tel./fax 0239/660.312, cont ....., deschis la Trezoreria Braila, reprezentat **prin Primar**, în calitate de proprietar al terenului aparținând domeniului privat al U.A.T. Însurăței situat în str. .... nr.....

ȘI

2. \_\_\_\_\_ cu domiciliul/sediul în \_\_\_\_\_  
str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, tel/fax \_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_

În temeiul Cartii a III-a Titlul III Cap. I art. 693-702 ( Superficia ) și Cartea a V-a Titlul II Cap. I ( Izvoarele obligatiilor- Contractul ) din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în executare a Legii nr.287/2009 privind

Codul Civil, art. 4 din Legea nr. 213/1998, privind Proprietatea Publică și regimul juridic al acesteia, Legii nr. 7/1996 a Cadastrului și Publicității Imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 273/2006 privind Finanțele Publice Locale, art. 36 alin. 2 lit. c și art. 121 alin. 2 din Legea nr. 215/2001, republicată a Administrației Publice Locale, cu modificările și completările

ulterioare, precum și în temeiul H.C.L. nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ s-a încheiat prezentul contract de constituire a dreptului de superficție cu titlu oneros

**Cap. II. Obiectul contractului**

Art. 1. Obiectul contractului îl constituie asigurarea dreptului de folosință asupra terenului în suprafața de ..... mp. situat în.....

str..... nr....., identificat potrivit schiței anexa la prezentul contract. Constituirea dreptului de superficție asupra terenului se face cu titlu oneros.

**Cap. III. Termenul**

Art. 2. (1) Dreptul de superficție cu titlu oneros asupra terenului menționat mai sus se constituie pentru o perioadă de .... ani.

- La expirarea duratei superficției beneficiarul dreptului de superficție, beneficiază de dreptul de reînnoire a superficției cu revizuirea clauzelor contractuale.

- Prelungirea se va face prin act adițional, cu aprobarea Consiliului Local al orașului Însurăței

#### **Cap. IV. Drepturile partilor**

Drepturile superficiarului:

Art. 3. (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 substanța lui în limitele impuse prin documentațiile de urbanism aprobate în condițiile legii necesare realizării și întreținerii în bune condiții a construcției deținute .

(3) Superficiarul poate dispune în mod liber de dreptul său. Cât timp construcția există, dreptul de folosință asupra terenului se poate înstrăina numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcției și numai cu acordul Consiliului Local dat prin hotărâre.

(4) 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. 4. (1) Proprietarul terenului garantează folosința liniștită a terenului.

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

(3) Proprietarul terenului are dreptul să încaseze plata reprezentând contravaloarea folosinței terenului stabilită la art. 7 la termenele prevăzute în contract.

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

#### **Cap. V. Obligațiile părților**

Obligațiile superficiarului

Art. 5. (1) Superficiarul nu poate modifica construcția existentă pe teren la data încheierii contractului și nici adăuga alte construcții utile acestuia, decât cu acordul proprietarului terenului și numai cu respectarea condițiilor Legii nr. 50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare. În caz contrar proprietarul terenului are dreptul să ceară desființarea construcțiilor adăugate , repunerea imobilului în situația anterioară și plata de daune interese.

(2) Superficiarul este obligat să respecte sarcinile legale cu privire la protecția mediului și să asigure buna vecinătate.

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

(4) În cazul în care nu s-a îndeplinit cerința menționată la alin. 3 , la încetarea contractului prin ajungere la termen, este obligat să restituie terenul proprietarului acestuia, în mod gratuit și liber de orice sarcini.

(5) Superficiarul este obligat să aducă la cunoștința proprietarului terenului orice acte sau fapte care ating dreptul de folosință liniștită și utilă a terenului.

(6) Superficiarul este obligat ca în termen de 30 de zile de la semnarea prezentului contract să îl înregistreze la compartimentul Impozite și taxe locale a autorității locale în vederea impunerii la plată a taxei pe teren care reprezintă sarcina fiscală a acestuia, în condiții similare impozitului pe teren prevăzut de Codul fiscal.

(7) Superficiarul este obligat să plătească prețul constituirii dreptului de suprafață prevăzut în contract în cuantumul prevăzut expres la art.7 de proprietarul terenului, iar în caz de întârziere să achite și majorările calculate conform art.7 alin 5.

(8) Superficiarul are obligația de a plăti la compartimentul Impozite și Taxe Locale - Primăria Orașului Însurăței, contravaloarea taxei pe teren astfel cum este reglementată de Legea 227/2015 Cod Fiscal. Neîndeplinirea culpabilă a obligației conduce la rezilierea contractului de suprafață. Rezilierea va putea interveni prin declarația de reziliere (notată în CF).

(9) Superficiarul are obligația de a suporta toate cheltuielile aferente constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros și cheltuielile privind îndeplinirea condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.

(10) Se interzice superficiarului să încheie orice acte sau convenții privind cedarea dreptului de folosință constituit prin contract, sub sancțiunea rezolvirii de drept a contractului.

**Obligațiile proprietarului terenului**

Art.6.(1) Proprietarul terenului este obligat să nu îl tulbure pe superficiar în exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

(2) Proprietarul terenului este obligat să notifice superficiarul despre apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor superficiarului precum și în situația în care interesul național sau local impune restituirea terenului.

#### **Cap.VI Prețul contractului. Modalitate de plată.**

##### **Termene de plată. Efectele nerespectării obligațiilor de plată.**

Art.7.(1) Superficiarul datorează, sub formă de 2 rate egale, stabilite la datele de 31 martie și 30 septembrie o sumă anuală de \_\_\_\_\_ lei aprobată prin H.C.L.nr...../....., în contul Primăriei orașului Însurăței deschis la Trezoreria Însurăței sau prin casieria Primăriei Însurăței.

(2) Suma prevăzută la alin(1) se va calcula începând cu data semnării prezentului contract și se va achita de superficiar, proporțional cu perioada rambursată până la sfârșitul anului.

(3) Suma prevăzută la alin.(1) se va actualiza prin aplicarea indicelui prețurilor de consum comunicat de Institutul Național de Statistică la prețul din anul precedent.

(4) Pentru depășirea termenelor de plată prevăzute la alin. 1 și 2, superficiarul va plăti majorări de întârziere de 1% din cuantumul sumei neachitate la termen, calculate pentru fiecare lună sau fracție de lună, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorată, conform Legii 207/2015 Nou Codul de Procedură Fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

(5) În cazul în care acte normative referitoare la cuantumul majorărilor de întârziere menționate la art.7 alin 4 se vor modifica, acestea se vor aplica de drept prezentului contract de suprafață cu titlu oneros.

(6) Suma datorată de superficiar se va recalcula ori de câte ori se vor constata erori de calcul sau modificări ale suprafeței obiectului contractului, și se va reactualiza corespunzător cu rata inflației.

(7) Neplata a trei rate consecutive duce la încetarea contractului.

##### **Cap. VI. Încetarea contractului de suprafață. Efectele încetării suprafeței**

Art. 8. (1) Prezentul contract de suprafață încetează în următoarele situații:

a) la expirarea termenului stabilit în contract;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea

unilaterală de către proprietarul terenului. În această situație proprietarul terenului va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de suprafață și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură;

c) prin pierderea construcției;

d) prin reziliere, de către proprietarul terenului în cazul neexecutării obligațiilor contractuale ale suprafiarului în termenele stabilite sau al incapacității îndeplinirii acestora.

e) Nerespectarea obligației prevăzute la art. 5 alin. 1 și alin. 10, art. 7 alin. 8, se sancționează cu desființarea de plin drept a contractului, fără somație sau punere în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești, autoritatea locală având dreptul să dezafecteze terenul și să-l aducă la starea inițială pe cheltuielile exclusive ale suprafiarului.

f) neplata a trei rate consecutive.

(g) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane.

(2) În cazul în care dreptul de suprafață s-a stins prin consolidare, dezmembrămintele consimțite de suprafiar se mențin pe durata pentru care au fost constituite, dar nu mai târziu de împlinirea termenului inițial al suprafiarei.

(3) În cazul stingerii dreptului de suprafață prin pierdere a construcției drepturile reale care grevează dreptul de suprafață se sting.

(4) Ipotecile născute cu privire la nuda proprietate asupra terenului pe durata existenței dreptului de suprafață se mențin asupra dreptului de proprietate reîntregit.

(5) La încetarea, din orice cauză, a contractului de suprafață, terenul care constituie obiectul contractului va fi restituit gratuit și liber de orice sarcini proprietarului terenului.

#### **Cap. VII. Forța majoră cazul fortuit**

Art. 9. Forța majoră și cazul fortuit exonerează părțile de răspundere în cazul executării necorespunzătoare sau cu întârziere a obligațiilor asumate prin prezentul contract.

Art. 10. (1) Prin forța majoră, în sensul prezentului contract de suprafață, se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să-și execute obligațiile asumate.

(2) Prin caz fortuit se înțeleg acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția părților, dar care nu îndeplinesc caracteristicile forței majore.

#### **Cap. VIII. Notificările între părți**

Art. 11. (1) În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre părți celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa menționată la Cap. I. al prezentului contract.

(2) Dacă notificarea se trimite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediat.

(3) Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre părți, dacă nu sunt confirmate și în scris.

### **Cap. IX. Litigii**

Art.12. (1) Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din interpretarea, executarea ori încetarea prezentului contract de superficie urmează a fi rezolvate pe cale amiabilă .

(2) În cazul în care nu este posibilă rezolvarea pe cale amiabilă sau părțile nu ajung la un acord, soluționarea litigiilor se face de către instanța judecătorească competentă.

### **Cap. X. Clauze finale**

Art.13. (1) Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

(2) Prezentul contract reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

(3) Prezentul contract a fost încheiat azi..... , în 2 exemplare originale, din care unul pentru superficiar și unul pentru proprietarul terenului.

Proprietar,  
U.AT. ÎNSURĂȚEI  
prin Primar

Superficiar,