



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRĂILA  
ORAȘUL ÎNSURĂȚEI  
CONSILIUL LOCAL

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

**HOTĂRÂREA NR.7**  
**din 31.01.2019**

**Privind:** aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros, fără licitație publică asupra terenului în suprafață de 940 mp în vederea edificării construcției, situat în intravilanul orașului Însurăței, strada Garofiței nr.30, Cvartal 106 Parcela 1317/3, Lot nr.9, Carte Funciară nr.82597, aparținând domeniului privat al Unității Administrativ-Teritoriale Însurăței, județul Brăila, către **doamna Chiriță Mariana**, fiind subiect juridic al contractului de concesiune nr. 6178/17.08.2012.

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

**Având în vedere:**

- expunerea de motive înregistrată la Primăria orașului Însurăței, județul Brăila cu nr.625/21.01.2019 și referatul de specialitate al compartimentului de resort înregistrat la Primăria orașului Însurăței, județul Brăila, cu nr.649/21.01.2019;
- cererile doamnei Chiriță Mariana înregistrate la Primăria orașului Însurăței, județul Brăila, cu nr.7154/24.07.2018 și nr.10997/09.11.2018, care este parte în contractul de concesiune nr.6178/17.08.2012, încheiat cu U.A.T. Însurăței, după intrarea în vigoare a NCC și care are ca obiect terenul din intravilan în suprafață de 940 mp în vederea edificării construcției, situat în intravilanul orașului Însurăței, strada Garofiței nr.30, Cvartal 106 Parcela 1317/3 Lot nr.9, Carte Funciară nr.82597, atribuit în urma organizării licitației publice prin încheierea contractului de concesiune amintit în vederea edificării unei locuințe;
- raportul de evaluare nr. 100/august 2018 întocmit de ing. Cornel Beliciu, evaluator ANEVAR și însușit de Consiliul Local al orașului Însurăței prin H.C.L. nr.86/29.11.2018;
- prevederile H.C.L. nr.24/27.04.2017 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;
- prevederile Hotărârii Consiliului Local al orașului Însurăței nr.53/2010 privind aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al orașului Însurăței, județul Brăila;
- Planul Urbanistic de Detaliu – lotizare teren;
- intrarea în legalitate în vederea continuării și finalizării lucrărilor de construire a locuinței, precum și din necesitatea interesului local de realizare la standarde de calitate înaltă și de eliminare a riscului de realizare a construcțiilor ce prezintă o calitate arhitecturală slabă și care nu respectă cerințele fundamentale prevăzute de legislația în vigoare în domeniul calității în construcții și de a colecta venituri la bugetul local din administrarea bunurilor și din eliberarea acordurilor, avizelor și autorizațiilor;
- rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al orașului Însurăței, județul Brăila;
- aducerea la cunoștință publică prin anunțul nr.12.111/11.12.2018 a Proiectului de Hotărâre, cu cel puțin 30 de zile lucrătoare înainte de data ședinței Consiliului Local în care va fi supus dezbaterii și aprobării, în conformitate cu prevederile Art.7 alin.(1)și alin(2) din Legea nr.52/2003 - privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

**Luând în considerare:**

- prevederile art.10, art.21 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată;
- prevederile art.4 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică și regimul juridic al acestora, cu modificările și completările ulterioare;
- 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;
  - prevederile art.463 alin.(2), art.466 alin.(8), 467 alin.(5) din Legea nr.227/2015 –Codul fiscal stipulează că "pentru terenurile proprietate publică sau privată a UAT, concesionate, închiriate, date în administrare ori în folosință, după caz, oricăror entități, altele decât cele de drept public, se stabilește taxa pe teren, care se datorează de concesionari, locatari, titulari ai dreptului de administrare sau de folosință, după caz, în condiții similare impozitului pe teren..."
- 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, fără licitație publică asupra terenului în suprafață de 940 mp în vederea edificării construcției, situat în intravilanul orașului Însurăței, strada Garofiței nr.30, Cvartal 106 Parcela 1317/3, Lot nr.9, Carte Funciară nr.82597, aparținând domeniului privat al Unității Administrativ-Teritoriale Însurăței, județul Brăila, către **doamna Chiriță Mariana**, fiind subiect juridic al contractului de concesiune nr. 6178/17.08.2012.

**Art.2.-**(1) Se aprobă încheierea unui contract de constituire a unui drept de suprafață asupra terenului descris la art.1, între Unitatea Administrativ-Teritorială Însurăței, în calitate de proprietar al terenului și doamna Chiriță Mariana, în calitate de beneficiar al dreptului de suprafață, cu drept de folosință asupra terenului.

(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.

(3) Beneficiarul dreptului de suprafață suportă financiar taxele de autentificare a contractului de constituire a unui drept de suprafață, precum și taxele de intabulare.

(4) La data încheierii contractului de constituire a dreptului de suprafață, își încetează aplicabilitatea contractul de concesiune nr.6178/17.08.2012.

**Art.3.-**(1) Prețul ce va fi achitat pentru acordarea dreptului de suprafață va fi de 0,06 euro/mp/an, conform raportului de evaluare nr. 100/2018 întocmit de ing. Cornel Beliciu, evaluator autorizat ANEVAR și însușit de Consiliul Local al orașului Însurăței prin H.C.L.nr.86/29.11.2018.

(2) Beneficiarul dreptului de suprafață va plăti suma anuală datorată în două tranșe egale, până la data de 31 martie, respectiv 30 septembrie a anului în curs, precum și taxele prevăzute de Codul fiscal.

**Art.4.-** Dreptul de suprafață prevăzut la art. 1 se constituie pe o perioadă 42 de ani, cu posibilitatea de prelungire, reprezentând perioada rămasă din durata prevăzută în contractul de concesiune nr.6178/17.08.2012 care își încetează aplicabilitatea.

**Art.5.-** (1) Beneficiarul dreptului de suprafață 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.

(2) Nerespectarea prevederilor alin.(1), conduce la încetarea dreptului de suprafață și la rezilierea contractului.

(3) Prevederile alin. (1) și (2) vor fi incluse clauze în contractul de constituire a dreptului de suprafață.

**Art.6.-**(1) Cu ducere la îndeplinire a prezentei hotărâri, se însărcinează 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.7.-** Prevederile prezentei hotărâri referitoare la constituirea dreptului de suprafață se completează cu cele ale H.C.L. 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.

**Art.8.-** Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștință celor interesați și publicată pe pagina proprie de internet, prin grija secretarului și a administratorului rețelei electronice.

*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  
**PETRE RADU**



Contrasemnează secretarul  
Unității Administrativ- Teritoriale Însurăței,

**PÎRLOG FĂNICA**



**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 \_\_\_\_\_,  
denumit în continuare **superficiar**, cu drept de folosință asupra terenului,

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, ale art. 4 din Legea nr. 213/1998, privind Proprietatea Publica și regimul juridic al acesteia, prevederilor Legii nr. 7/1996 a Cadastrului și Publicității Imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, prevederilor Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, prevederilor art. 36 alin. (2), lit. c) și art. 121 alin.(2) din Legea nr. 215/2001, republicata a administrației publice locale, cu modificările și completările, ulterioare, precum și în temeiul H.C.L. nr...../....., încheiat prezentul contract de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros, în următoarele condiții:

**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, în favoarea domnului/doamnei..... Constituirea dreptului de superficie asupra terenului se face cu titlu oneros.

**Cap. III. Termenul**

Art. 2. (1) Dreptul de superficie cu titlu oneros asupra terenului menționat mai sus se constituie pentru o perioadă de....., cu posibilitatea prelungirii, prin acorul părților, la împlinirea termenului.



- La expirarea duratei superficiei beneficiarul dreptului de superficie, beneficiază de dreptul de reînnoire a superficiei 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 superficie 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 superficie, 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.

(11) Superficiarul 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.

#### **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 atingă drepturile 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 conform H.C.L.nr...../....., în contul Primăriei orașului Însurăței deschis la Trezoreria Însurăței sau prin casieria Primăriei Însurăței, la care se adaugă taxa pe teren conform prevederilor Legii Codului Fiscal.

(2) Suma prevăzută la alin(1) se va calcula începând cu data semnării prezentului contract și se va achita de superficiar, proporțional cu perioada rămasă 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 Nouul Cod 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 superficie. Efectele încetării superficiei**

Art. 8. (1) Prezentul contract de superficie 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 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 în cazul neexecutării obligațiilor contractuale ale superficiarului în termenele stabilite sau al incapacității îndeplinirii acestora.

e) Nerespectarea obligației prevăzute la art. 5 alin. 1, alin. 10, alin. 11, art. 7, se sancționează cu desființarea de plin drept a contractului, fără somatie sau punere în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești, autoritatea locală având dreptul să dezafecteze terenul și să-l aducă la starea inițială pe cheltuielă exclusivă a superficiarului.

f) neplata a trei rate consecutive.

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

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

(3) În cazul stingerii dreptului de superficie prin pieire construcției drepturile reale care grevează dreptul de superficie se sting.

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

(5) La încetarea, din orice cauză, a contractului de superficie, 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 partile 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 superficie, 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 vinovația părților, dar care nu intră în 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 considera primita 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 suprafață urmează să fie 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 suprafațiar și unul pentru proprietarul terenului.

Proprietar,  
U.AT. ÎNSURĂȚEI  
prin Primar

Suprafațiar,