

**PROIECT**

ROMÂNIA  
JUDEȚUL IALOMIȚA  
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI ȚÂNDĂREI

ORAȘ ȚÂNDĂREI  
intrare Nr. ....1653+  
Anul 2024 Luna .....09..... Ziua 19.....

## HOTĂRÂRE

**privind constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 16 mp, situat în orașul Țândărei, județul Ialomița**

Consiliul Local al orașului Țândărei, județul Ialomița,

### Având în vedere:

- raportul compartimentului de specialitate cu nr. 16441/18.09.2024
- cererea domnului C. .... cu nr.8776/16.05.2024
- referatul de aprobare al viceprimarului cu nr. 16536/19.09.2024

### În conformitate cu:

- art.693-702 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- art. 129 alin. (2) lit. „c” și alin. (6) lit. „b”, art.364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului cu nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare
- În temeiul art.139 alin. (2) și art. 196 alin. (1) lit. „a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului cu nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

## HOTĂRĂȘTE

**Art.1.** Se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra terenului în suprafață de 16 mp, situat în orașul Țândărei, județul Ialomița, (L. .... 4, identificat cu număr cadastral 21429, înscris în cartea funciară nr. 21429 a orașului Țândărei, în favoarea domnului C. ....

**Art.2.** Condițiile în care va fi încheiat Contractul de constituire a dreptului de suprafață sunt cele prevăzute în anexă, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** Se mandatează primarul orașului Țândărei să semneze în fața notarului contractul de constituire a dreptului de suprafață.

**Art.4.** Hotărârea va fi dusă la îndeplinire de către Primar și compartimentele de specialitate.

## PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Avizat  
SECRETAR GENERAL AL ORAȘULUI  
Jrs. Silear .....  
.....yandru Rareș

INIȚIATOR  
PRIMAR,  
Prof. R.C. ....  
.....GHE CRISTIAN



Adoptată la Țândărei

Astăzi:

Cu nr.



ROMÂNIA  
JUDEȚUL IALOMIȚA  
ORAȘ ȚÂNDĂREI

Șos. București, Nr. 190, 925200

Tel: 0243. 273529. Fax : 0243. 273 552

[www.primaria-tandarei.ro](http://www.primaria-tandarei.ro)

e-mail : [primaria\\_tandarei@yahoo.com](mailto:primaria_tandarei@yahoo.com)

Nr. 16536/19.09.2024

**Referat de aprobare al Proiectului de hotărâre privind constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 16 mp, situat în orașul Țândărei, județul Ialomița**

În conformitate cu prevederile art.693 alin.(1) din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare „ Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficialarul dobândește un drept de folosință.”

Potrivit art.355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel.

Cu cererea nr.8776/16.05.2024 domnul \_\_\_\_\_ se solicită reînnoirea contractului de concesiune nr. 1551/05.05.2014 pentru suprafața de teren de 16 mp. Pe terenul solicitat se află construit un garaj, conform cărții funciare nr. 21429-C1, proprietatea domnului ( \_\_\_\_\_ ) e, garaj dobândit prin contractul de vânzare-cumpărare 567/30.04.2014.

Terenul solicitat se află în inventarul domeniului privat al orașului Țândărei, are o suprafață de 16 mp și este înscris în cartea funciară nr. 21429 a orașului Țândărei.

În conformitate cu prevederile art. 136 alin. (8) lit.,a” din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ aprob și supun spre dezbatere proiectul de hotărâre privind constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 16 mp , situat în orașul Țândărei, județul Ialomița.

Pi ar

Prof. Roman George Cristian





Nr. 16441/18.09.2024

### Referat,

Urmare solicitarii domnului [redacted] cu numarul 8776 / 16.05.2024, indreptata catre Primaria orasului Tandarei, prin care solicita reinoirea Contractului de concesiune numarul [redacted] 05.05.2014, pentru suprafata de 16.00 mp (garaj ) zona B [redacted] fata de cele solicitate va comunic urmatoarele :

La momentul solicitarii, d-lui [redacted] proprietar al garajului cladire C1, construit din beton tip Calarasi situat in zona [redacted], Oras Tandarei , judetul Ialomita , CF 21429-C1 , conform Contractului de Vanzare Cumparare numarul [redacted] 2014 emis de BNP Dinca Mirela Luminita , Contractul de Concesiune numarul [redacted] 2014, GARAJ , pentru suprafata de 16,00 mp (garaj) in baza autorizatiei de construire nr [redacted] /19.12.1994, emisa de Primaria orasului Tandarei .

Contractul de Concesiune a fost incheiat pe o perioada de 10 (zece ani) , cu posibilitatea reinoirii cu 60 (saizecizezile ) inainte de expirare in conformitate cu art .11 capitolul XII DISPOZITII FINALE din contract.

Avand in vedere faptul ca dl. C [redacted] e, casatorit cu [redacted] este proprietarul imobilului construit pe acest teren , **propun** adoptarea unei Hotarari de Consiliu Local prin care sa se acorde un drept de superficie cu titlu oneros , fara licitatie publica asupra terenului in suprafata de 16.00 mp , situat in Orasul Tandarei zona Bl. [redacted] , deoarece:

Obiectivul noului contract , prin care se atribuie dreptul de superficie va fii cel de exploatare a constructiilor proprietatea domnului C [redacted] conform PUG SI RLU aferent.

- terenul solicitat este ocupat de constructia cu destinatia garaj realizat de catre solicitant;
- redeventa ce se va incasa constituie venit la bugetul local; pretul ZONA "A" impozitare – constructii de garaje – 11,30 lei/mp/an .
- pana la aceasta data, terenul solicitat pentru concesiune nu a fost identificat ca fiind revendicat conform Legilor Proprietatii.
- Prevederile art. 13 (1) , art. 15, lit."e", art. 17 și art. 22 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, actualizată, care precizează:
- **Art.13(1)** Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției.
- **Art.15.** Prin excepție de la prevederile art. 13 alin. (1), terenurile destinate construirii se pot concesiuna fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz, în următoarele situații:
- e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;
- **Art.17** Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții

de piața, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

- **Art.22(1)** Concesionarea terenurilor prevăzute la art. 13-19 se face în conformitate cu prevederile legii, durata acesteia fiind stabilită de către consiliile locale, consiliile județene, respectiv de Consiliul General al Municipiului București, în funcție de prevederile documentațiilor de urbanism și de natura construcției. (2) Anterior concesionării terenurile vor fi înscrise în cartea funciară.
- Prevederilor art. 108 lit."b" din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ, modificată și completată, care precizează:
  - **Art.108** Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie: b) concesionate;
  - Prevederilor art.129 alin.(2) lit."c" și alin(6) lit."b", art. 140 alin. (1) și (3), ale art. 196 alin. (1), lit. "a", ale art. 197 (1) și ale art. 243 alin. (1), lit. "a" și "b" din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ, modificată și completată, care precizează:
  - **Art.129(2)** Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții: c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;
  - (6) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local: b) hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii;
  - **Art. 140 (1)** După desfășurarea ședinței, hotărârile consiliului local se semnează de către președintele de ședință și se contrasemnează, pentru legalitate, de către secretarul general al unității/subdiviziunii administrativ-teritoriale. 12 (3) Secretarul general al unității/subdiviziunii administrativ-teritoriale nu contrasemnează hotărârea în cazul în care consideră că aceasta este ilegală. În acest caz, în următoarea ședință a consiliului local, depune în scris și expune în fața acestuia opinia sa motivată, care se consemnează în procesul-verbal al ședinței.
  - **Art. 196 (1)** În exercitarea atribuțiilor ce le revin, autoritățile administrației publice locale adoptă sau emit, după caz, acte administrative cu caracter normativ sau individual, după cum urmează: a) consiliul local și consiliul județean adoptă hotărâri;
  - Art. 197 (1) Secretarul general al unității/subdiviziunii administrativ-teritoriale comunică actele administrative prevăzute la art. 196 alin. (1) prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării, respectiv emiterii
  - **Art.243(1)** Secretarul general al unității/subdiviziunii administrativ-teritoriale îndeplinește, în condițiile legii, următoarele atribuții: a) avizează proiectele de hotărâri și contrasemnează pentru legalitate dispozițiile primarului, respectiv ale președintelui consiliului județean, hotărârile consiliului local, respectiv ale consiliului județean, după caz; b) participă la ședințele consiliului local, respectiv ale consiliului județean
  - Prevederilor art. 362 alin.(1) din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ, modificată și completată care precizează:
  - **Art.362** Modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate privată (1) Bunurile proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate.
- Fata de cele menționate mai sus va rog să dispuneți !

Intocmit,  
Inspector, Cata Vasilica

**Conditii privind incheierea contractului de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 16.00 mp , sitat in Orasul Tandarei , Zona Bl. A.B.C. lot 4 , garaj in favoarea d lui Cojocaru Gheorghe**

### **OBIECTUL CONTRACTULUI**

Proprietarul Primaria orasului Tandarei constituie cu titlu oneros un drept de superficie asupra terenului in suprafata de 16.00 mp situat in Orasul Tandarei , zona Bl. A.B.C. lot 4 garaj in favoarea superficiarului Cojocaru Gheorghe.

Terenul ce face obiectul contractului face parte din domeniul privat al Orasului Tandarei si are categoria de folosinta – constructii (garaj) , zona impozitare A.

### **OBIECTIVELE CONTRACTULUI**

Obiectivul Proprietarului este exploatarea de catre superficiar a constructiilor existente conform PUG SI RLU ale orasului Tandarei ;

In derularea contractului , Superficiarul va utiliza urmatoarele categorii de bunuri:

**Bunuri de retur** care inseamna terenul impreuna cu toate utilitatile edilitare aduse in zona si investitiile realizate in conformitate cu autorizatia de construire;

**Bunuri proprii** care inseamna bunurile care , la expirarea contractului , raman in proprietatea Superficiarului .

Superficiarul a avut proprietatea asupra acestor bunuri si le-a folosit pe durata superficiei , cu exceptia bunurilor de retur .

### **TERMENUL CONTRACTULUI**

Termenul constituirii dreptului de superficie este de 10 (zece ani ) ani pana la .....

Contractul poate fi prelungit prin act aditional , pentru o perioada egala cu cel mult jumatate din durata initiala .

### **PLATA CONTRACTULUI**

Cuquantumul prestatiei pentru folosinta terenului este de 11,30 lei/mp/luna iar plata se va efectua in 2 (doua) transe egale a anului in curs.

Cuquantumul prestatiei va fii indexat anual cu rata inflatiei , comunicata de catre Institutul National de Statistica pentru anul anterior.

Plata prestatiei pentru folosinta terenului se face in contul Proprietarului RO89TREZ39121A300530XXXX, deschis la Trezoreria Municipiului SLOBOZIA , sau la ghiseele din cadrul Primariei orasului Tandarei.

Proprietarul va modifica cuquantumul prestatiei pentru folosinta terenului in situatia in care functionarea unei constructii/parti dintr o constructie , proprietate a Superficiarului , va fi schimbata .

Prestatia va fi recalculata pentru suprafata de teren aferenta constructiei/parti a constructiei pentru care se schimba destinatia , conform documentelor cadastrale care atesta acest fapt .

Modificarea cuquantumului prestatiei se va face prin act aditioanal la contractul de constituire a dreptului de superficie ce va fi incheiat in forma autentica.

Proprietarul are dreptul sa recalculeze prestatia si accesoriile de intarziere , potrivit actelor normative sau Hotararilor de Consiliu Local al orasului Tandarei , ce intervin dupa incheierea contractului , cu conditia notificarii Superficiarului de aplicarea noilor tarife ce se refera la pretul contractului.

## **DREPTURILE PARTILOR**

### **Drepturile Supecfiarului**

- (1) Superficiarul are dreptul de a exploata in mod direct , pe riscul si pe raspunderea sa , bunurile proprietate privata a Primariei orasului Tandarei ce fac obiectul contractului de constituire a dreptului de superficie .
- (2) Superficiarul are dreptul de a folosi si de a culege fructele bunurilor care fac obiectul superficiei , potrivit naturii bunului si obiectivelor stabilite de parti prin contract.

#### **Drepturile Proprietarului**

- (1) Proprietarul are dreptul sa inspecteze bunurile care fac obiectul contractului , verificand respectarea obligatiilor asumate de superficiar.
- (2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabila a Superficiarului cu 5 zile lucratoare anterior efectuarii controlului.
- (3) Proprietarul are dreptul sa modifice in mod unilateral partea reglementara a contractului, din motive exceptionale legate de interesul national sau local.

## **OBLIGATIILE PARTILOR**

### **obligatiile superficiarului**

- (1) Superficiarul este obligat sa asigure exploatarea eficace in regim de continuitate si de permanenta a bunurilor proprietate publica ce fac obiectul concesiunii , potrivit obiectivelor stabilite de catre Proprietar.
- (2) Superficiarul este obligat sa exploateze in mod direct bunurile care fac obiectul contractului.
- (3) Superficiarul nu poate subinchiria bunul care face obiectul contractului .
- (4) Superficiarul este obligat sa plateasca quantumul prestatiei pentru folosinta terenului , la valoarea si conform modalitatilor stabilite prin contract .
- (5) La incetarea contractului , prin ajungere la termen , Superficiarul este obligat sa restituie Proprietarului , in deplina proprietate , bunurile de retur , in mod gratuit si libere de orice sarcini
- (6) Superficiarul este obligat sa continue exploatarea bunului in noile conditii stabilite de Proprietar, in mod unilateral , in cazul modificarii partii reglementare a contractului , din motive exceptionale legate de interesul national sau local , fara a putea solicita incetarea acestuia .

## **OBLIGATIILE PROPRIETARULUI**

### **Obligatiile Superficiarului**

- (1) Proprietarul este obligat sa nu il tubure pe Superficiar in exercitiul drepturilor rezultate din contractul de constituire a dreptului de superficie.
- (2) Proprietarul nu are dreptul sa modifice in mod unilateral contractul , in afara de cazurile prevazute expres de lege.
- (3) Proprietarul este obligat sa notifice Superficiarului aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor Superficiarului .
- (4) Proprietarul este obligat sa garanteze pe Superficiar de orice evictiune din partea tertelor persoane.

## **INCETAREA CONTRACTULUI**

- (1) Contractului de constituire a dreptului de superficie inceteaza in urmatoarele situatii;
  - (a) la expirarea duratei stabilite in contractul de constituire a dreptului de superficie ;

(b) in cazul in care intesul national sau local o impune , prin denuntarea unilaterala de catre Proprietar , cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina acestuia , in caz de dezacord fiind competenta instanta de judecata;

(c) in cazul neindeplinirii in mod culpabil a obligatiilor contractuale asumate de Superficiar prin contract; contractul se reziliaza de plin drept , fara a fi necesara interventia vreunei instante judecatoresti , notificarea sau . Cu toate acestea , Superficiarul il va despagubi pe Proprietar ;

(d) in cazul incalcarii obligatiilor contractuale asumate de Proprietar prin contract ; contractul se reziliaza de plin drept , fara a fi necesara interventia vreunei instante judecatoresti .

Cu toate acestea , Proprietarul il va despagubi pe Superficiar.

(e) la disparitia dintr-o cauza de forta majora , a bunului transmis in folosinta sau in cazul imposibilitatii obiective a Superficiarului de a-l exploata, prin renuntare , fara plata unei despagubiri;

(f) alte cauze de incetare a contractului , fara a aduce atingere cauzelor si conditiilor reglementate de lege;

g) in caz de forta majora ;

(2) La incetarea din orice cauza , a contractului , bunurile ce au fost utilizate de Superficiar in derularea contractului vor fi repartizate dupa cum urmeaza ;

(a) bunurile de retur vor fi preluate de catre PROPRIETAR;

(b) bunurile proprii vor fi preluate de catre SUPERFICIAR;

#### **CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA IMPARTIREA**

#### **RESPONSABILITATILOR DE MEDIU INTRE PROPRIETAR SI SUPERFICIAR**

Superficiarul se obliga sa respecte conditiile de siguranta in exploatare , protectia mediului , protectia muncii si alte asemenea conditii impuse de natura bunurilor folosite si a activitatilor desfasurate.

#### **RASPUNDEREA CONTRACTUALA**

(1) Pentru nerespectarea obligatiilor prevazute in contract , Partea in culpa datoreaza celeilalte parti daune. Cuantumul daunelor se va determina in functie de prejudiciul produs .

Prejudiciul se va evalua printr o expertiza tehnica ;

(2) Contactul constituie titlu executoriu.

#### **LITIGII**

(1) Orice disputa , controversa sau pretentie care ar putea rezulta din sau in legatura cu incheierea , interpretarea , punerea in executare sau incetarea contractului de constituire a dreptului de superficie va fi solutionata de catre parti pe cale amiabila .

(2) In ipoteza in care partile nu ajung la o solutie amiabila , solutionarea litigiilor, aparute in legatura cu atribuirea , incheierea , executarea , modificarea si incetarea contractului , precum si a celor privind acordarea de dezpagubiri se realizeaza potrivit legii romane.

#### **DEFINITII**

(1) Prin caz fortuit se intelege acele imprejurari care au intervenit si au condus la producerea prejudiciului si care nu implica vinovatia paznicului juridic, dar care nu intrunesc caracteristicile fortei majore .

(2) In sensul Contractului de constituire a dreptului de superficie ,”Forta Majora” va insemna orice imprejurare de fapt , imprevizibila si insurmontabila , precum si cauzele unor astfel de imprejurari, care determina in mod obiectiv imposibilitatea oricarei Parti sa continue obligatiile sale contractuale. Asemenea imprejurari include , dar nu se

limiteaza la : fenomene naturale, blocate , revolutii, razboi, nationalizari, confiscari, greve , embargo, dispozitii legale imperative intrate in vigoare dupa semnarea Contractului , etc .

- (3) In cazul aparitiei unei situatii de Forta Majora , nici una dintre Parti nu va fi considerata responsabila pentru neindeplinirea sau indeplinirea necorespunzatoare a obligatiilor sale , contractuale , cu conditia ca respectiva Parte sa fi incercat sa remedieze consecintele unei astfel de situatii.
- (4) Partea care invoaca Forta Majora trebuie sa notifice celelalte parti aparitia situatiei de Forta Majora in termen de 24 ore de la producerea acesteia, urmand ca un certificat sau un alt document de la autoritatea competenta certificand aparitia situatia de Forta Majora sa fie trimis celeilalte Parti .
- (5) Contractul va fi prelungit cuno perioada de timp egala cu durata situatiei de Forta Majora sau cu o perioada de timp considerata situatia specificata .
- (6) Daca situatia de Forta Majora nu inceteaza in termen de 60 de zile de la producerea acesteia, oricare parte are dreptul sa termine unilateral Contractul , cu un termen de preaviz de 10 zile.
- (7) Rezilierea contractului se va putea face numai dupa notificarea intentiei de reziliere cu precizarea cauzelor care au determinat-o . Rezilierea va opera de plin drept la expirarea unei perioade de 30 de zile de la data primirii comunicarii, fara alta somatie sau propunere in intarziere si fara interventia vreunei instante judecatoresti daca partea notificata nu isi indeplineste obligatiile in termenul mentionat , cu plata unei despagubiri .

#### **DISPOZITII FINALE**

Taxele ocazionate de autentificarea si intabularea Contractului de constituire a dreptului de superficie vor fi achitate de catre Superficiar – Cojocaru Gheorghe