



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL CONSTANȚA**  
**MUNICIPIUL CONSTANȚA**  
**CONSILIUL LOCAL**

**PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,**  
**SECRETAR GENERAL DELEGAT,**  
VIORELA-MIRABELA CĂLIN

**PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. \_\_\_\_\_**  
**privind aprobarea Regulamentului de constituire a dreptului de suprafață cu**  
**titlu oneros asupra terenurilor incluse în inventarul bunurilor care alcătuiesc**  
**domeniul privat al municipiului Constanța**

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de \_\_\_\_\_,

Având în vedere Referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_\_, Avizul Comisiei de specialitate nr.1 - de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța, Avizul Comisiei de specialitate nr.5 - pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului și raportul de specialitate al Serviciului patrimoniu din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu înregistrat sub nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_\_,

Luând în considerare prevederile art. 44 alin.(1) din Constituția României, revizuită, art.354 alin.(1) și alin.(2), art.355, art.362 alin.(1) și alin.(3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/05.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art.693-art.702 din Legea nr.287/2009 privind noul Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr.71/03.06.2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, ale art.1 alin.(1) din Legea nr.50/29.07.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 32<sup>1</sup> din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.88/23.12.1997 privind privatizarea societăților comerciale, cu modificările și completările ulterioare, ale Hotărârii Guvernului nr. 577/13.06.2002 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.88/1997, cu modificările și completările ulterioare și a Legii nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării, ale art.3 lit.d) și art.12 din Legea nr. 137/28.03.2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării, ale art.107 alin.(1) din Legea nr.1/21.02.2005 privind organizarea și funcționarea cooperăției, republicată, ale Legii nr.350/06.06.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ale Legii nr.7/13.03.1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale art.91-94 din Ordinul nr.700/09.07.2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, ale art.7 alin.(1)-(13) din Legea nr.52/21.01.2003, republicată, privind transparența decizională în administrația publică și ale art.36 alin.(1), art.38 alin.(1)-(3), art.39 alin.(1) din Legea nr.24/27.03.2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art.129 alin.(2) lit.c), alin.(6) lit.b) și art.196 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

## HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1.** Se aprobă Regulamentul privind procedura constituirii dreptului de suprafață asupra terenurilor ce fac parte din domeniul privat al municipiului Constanța în favoarea proprietarilor de construcții amplasate legal pe aceste terenuri, conform anexei nr.1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** Se aprobă modelul contractului de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros, conform anexei nr. 2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 3.** Sumele încasate cu titlu de preț al dreptului de suprafață se fac venit la bugetul local.

**Art. 4.** Constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros se aprobă pentru fiecare teren în parte, prin hotărâre de consiliu local.

**Art. 8.** Primarul municipiului Constanța împuternicește prin dispoziție un consilier juridic din cadrul Biroului legislație, contracte, avize de legalitate și legile proprietății în vederea semnării, în numele și pentru Municipiul Constanța, a contractelor de suprafață cu titlu oneros în formă autentică.

**Art. 9.** La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri își încetează aplicabilitatea HCLM Constanța nr.19/30.01.2018, precum și orice altă dispoziție contrară cuprinsă în alte hotărâri ale consiliului local. Hotărârile adoptate în baza prevederilor HCLM Constanța nr.19/2018, prin care s-au constituit drepturi de suprafață, rămân valabile și își produc efectele juridice pe mai departe.

**Art.10.** Compartimentul relații consiliul local și administrația locală comunică prezentul proiect de hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu-Direcția patrimoniu, Serviciul patrimoniu, Biroului legislație, contracte, avize de legalitate și legile proprietății, Direcției financiare-Serviciul contracte și administrarea domeniului public și privat și S.P.I.T.-V.B.L. Constanța în vederea aducerii la îndeplinire și spre știință Instituției prefectului - județul Constanța.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel: \_\_\_\_\_ pentru, \_\_\_\_\_ împotriva, \_\_\_\_\_ abțineri.  
La data adoptării sunt în funcție \_\_\_\_\_ consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ  
**SECRETAR GENERAL DELEGAT,**  
VIORELA-MIRABELA CĂLIN

CONSTANȚA  
NR...../.....2021

## **Regulamentul privind procedura constituirii dreptului de superficie asupra terenurilor ce fac parte din domeniul privat al municipiului Constanța**

### **Cap. I Dispoziții generale**

**Art. 1.** Prezentul Regulament stabilește reguli minimale și procedura de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor ce fac parte din domeniul privat al municipiului Constanța pe care sunt edificate, în mod legal, construcții.

**Art. 2.** Nu intră sub incidența prezentului Regulament acele terenuri pentru care există contracte încheiate cu Municipiul Constanța, în calitate de proprietar al acestora.

**Art. 3.** Sunt exceptate de la încheierea contractelor de superficie cu titlu oneros terenurile atribuite în folosință gratuită în conformitate cu prevederile art. 362 alin.(2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

**Art. 4.** Constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros se realizează la solicitarea expresă a proprietarului construcțiilor sau în situația constatării de către proprietarul terenului, a folosinței terenului de către proprietarul construcțiilor fără plata corespunzătoare.

**Art. 5.** Dreptul de superficie se constituie în baza unei hotărâri adoptată de Consiliul local al municipiului Constanța pentru fiecare teren în parte. Prin hotărârea de consiliu local se aprobă constituirea dreptului de superficie, raportul de evaluare întocmit prin intermediul aparatului de specialitate al primarului municipiului Constanța de către un evaluator autorizat aflat în relații contractuale cu Primăria municipiului Constanța, precum și cuantumul prestației titularului dreptului de superficie.

**Art. 6.**

**(1)** Dreptul de superficie se constituie pentru o perioadă de 10 ani. La împlinirea termenului, dreptul de superficie poate fi reînnoit, prin act adițional la contractul de superficie, pentru perioade succesive de câte 10 ani, fără ca durata totală a contractului să poată depăși 49 de ani. Cererea de reînnoire a dreptului de superficie se depune cu cel puțin 90 de zile înainte de expirarea duratei de valabilitate a contractului.

**(2)** La momentul reînnoirii se procedează la actualizarea cuantumului prestației datorată de superficiar conform dispozițiilor în vigoare la acel moment. Actul adițional de prelungire a duratei superficiei va cuprinde și actualizarea cuantumului prestației.

**Art. 7.** Contractul de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros se perfectează în formă autentică și se înscrie în cartea funciară.

**Art. 8.** Contractul de superficie are conținutul prevăzut în Anexa 2.

**Art. 9.** Cheltuielile ocazionate de constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros și îndeplinirea condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege, sunt în sarcina beneficiarilor dreptului de superficie.

**Art. 10.**

**(1)** Prestația datorată de titularul dreptului de superficie se achită lunar, în ultima zi lucrătoare a fiecărei luni. La cerere, superficiarul are posibilitatea achitării anticipate a prestației, în două tranșe anuale, prima tranșă scadentă la data de 31.01 și a doua tranșă scadentă la data de 31.07 a fiecărui an. În caz de neplată la termenul scadent a prestației, Superficiarul datorează penalități în cuantum de 0,3% pentru fiecare zi de întârziere.

**(2)** Nivelul prestației se modifică astfel:

- în termen de 5 ani de la data încheierii contractului, cuantumul prestației va fi

reevaluat în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator ANEVAR

- anual, pentru anul în curs, până la prima scadență a fiecărui an, cu indicele total al prețului de consum comunicat de Institutul Național de Statistică.

**Art. 11.** În caz de vânzare a nudei proprietăți, beneficiarul dreptului de suprafață are de drept de preemțiune. Exercițarea dreptului de preemțiune se face în condițiile art.364 din Codul administrativ.

## **Cap. II. Întinderea și exercitarea dreptului de suprafață cu titlu oneros**

### **Art. 12.**

(1) Dreptul de suprafață se constituie asupra terenului aferent construcției, compus din amprenta construcției, terenul din împrejurimile construcției necesar normalei utilizări a acesteia și terenul care asigură accesul la calea publică.

(2) Terenul ce face obiectul dreptului de suprafață este cel care rezultă din acte și din măsurătorile cadastrale. Dacă există neconcordanțe între suprafața din acte și cea rezultată în urma măsurătorilor cadastrale, dreptul de suprafață se constituie asupra terenului ce rezultă din măsurători.

(3) Primăria municipiului Constanța își rezervă dreptul de a constitui suprafața asupra unei suprafețe de teren mai mici decât cea care rezultă din acte, în situația în care se constată că suprafața de teren inserată în acte este evident mai mare decât terenul aferent construcției sau în situația în care terenul este supus unei utilități publice.

### **Art. 13.**

(1) Titularului dreptului de suprafață îi este interzis să modifice structura construcției. El o poate însă demola, dar cu obligația de a o reconstrui în forma inițială.

(2) Orice altă modificare adusă construcției sau schimbarea destinației construcției poate fi realizată doar cu acordul prealabil al proprietarului. În caz contrar, proprietarul poate să ceară, în termen de 3 ani, încetarea dreptului de suprafață sau repunerea în situația anterioară.

### **Art. 14.**

(1) Este interzisă cesionarea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului.

(2) În cazul în care suprafațiarul înstrăinează construcțiile, dreptul de suprafață constituit în favoarea sa încetează, iar noul proprietar al construcțiilor are obligația să încheie un nou contract de suprafață cu titlu oneros. În termen de 30 de zile de la data transferului dreptului de proprietate asupra construcțiilor, noul proprietar va solicita încheierea unui contract de suprafață cu titlu oneros pentru suprafața de teren aferentă, preluând drepturile și obligațiile fostului proprietar al construcțiilor așa cum acestea există la momentul transmiterii dreptului de proprietate asupra construcțiilor.

## **Cap. III. Cauzele și efectele încetării dreptului de suprafață cu titlu oneros**

**Art. 15.** Dreptul de suprafață se stinge prin radierea din cartea funciară, în următoarele cazuri:

- a) la expirarea termenului, dacă suprafațiarul nu își manifestă în scris, cu cel puțin 30 de zile înainte de expirarea termenului, intenția de prelungire a contractului de suprafață cu titlu oneros;
- b) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleași persoane;
- c) prin pierderea construcției sau prin desființarea construcției de către suprafațiar, neurmată de reconstruire în forma inițială;
- d) prin schimbarea destinației construcției sau utilizarea acesteia în alte scopuri decât cel avut la data semnării prezentului contract, în lipsa acordului proprietarului;
- e) în alte cazuri prevăzute de lege.

**Art. 16.** În cazul stingerii dreptului de suprafață dispozițiile art.699-701 Cod civil se

aplică în mod corespunzător.

#### **Cap. IV.Documentația necesară constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros pentru terenurile afectate de construcții.**

##### **Art. 17.**

**(1)** Documentele necesare constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros pentru terenurile afectate de construcții sunt următoarele:

a) cererea titularului dreptului de proprietate asupra construcției, însoțită de documentele de identificare a titularului dreptului de proprietate (BI/CI valabil pentru proprietarii persoane fizice; BI/CI valabil pentru persoana împuternicită (administrator) a proprietarilor persoanelor juridice/certificat de înmatriculare/statutul societății actualizat la data depunerii cererii (dacă este cazul)/certificat constatator valabil și actualizat la zi pentru persoanele juridice. Cererea va cuprinde obligatoriu datele de contact ale solicitantului;

b) titlul de proprietate asupra construcției (contract de vânzare cumpărare, contract de donație, certificat de moștenitor, hotărâre judecătorească definitivă, autorizație de construire și proces verbal de recepție parțială, finală sau la terminarea lucrărilor, certificatul de atestare/adeverința privind edificarea construcției, proces verbal de adjudecare a licitației etc.);

c) documentație cadastrală, încheiere de carte funciară și extras de carte funciară ce au ca obiect atât construcția, cât și terenul aferent acesteia;

d) hotărârea Consiliul local Constanța de inventariere a terenului în domeniul privat al municipiului Constanța;

e) situația juridică a terenului;

f) certificatul de urbanism ce cuprinde funcțiunea și reglementările aprobate prin documentațiile de urbanism (PUD/PUZ/PUG);

g) referat constatator cu privire la stabilirea suprafeței de teren aferentă construcției pentru care se va constitui dreptul de suprafață;

h) certificate fiscale eliberate de S.P.I.T Constanța pentru imobilul-construcție în cauză, cât și pentru terenul aferent;

i) raport de evaluare întocmit prin intermediul aparatului de specialitate al primarului municipiului Constanța de către un evaluator autorizat aflat în relații contractuale cu Primăria municipiului Constanța.

**(2)** Odată cu cererea de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros, titularul dreptului de proprietate asupra construcției va depune și documentele prevăzute la alin.(1) lit.b), c) și h).

#### **Cap.V. Procedura constituirii dreptului de suprafață la cererea persoanelor interesate și stabilirea competențelor în sarcina compartimentelor funcționale din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Constanța**

**Art. 18.** Gestionarea procedurii administrative a constituirii dreptului de suprafață intră în competența Direcției patrimoniu-Serviciul patrimoniu din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu.

**Art. 19.** Cererea transmisă Primăriei municipiului Constanța ce are ca obiect constituirea dreptului de suprafață este direcționată Direcției patrimoniu-Serviciul patrimoniu, care are obligația de a verifica documentația depusă odată cu cererea. În situația în care documentația este incompletă, Direcția patrimoniu-Serviciul patrimoniu va solicita titularului cererii completarea acesteia.

**Art. 20.** Direcția patrimoniu-Serviciul patrimoniu întocmește situația juridică a terenului care va cuprinde și punctul de vedere al Biroului legislație, contracte, avize de legalitate și legile proprietății cu privire la existența unor notificări formulate în baza Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989 sau a unor litigii.

**Art. 21.** În situația în care terenul pentru care se solicită constituirea dreptului de suprafață nu este cuprins în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul privat al municipiului Constanța, Direcția patrimoniu-Serviciul patrimoniu propune promovarea unui proiect de hotărâre în acest sens.

**Art. 22.** Direcția patrimoniu-Serviciul patrimoniu solicită Serviciului autorizări construcții eliberarea unui certificat de urbanism cu privire la funcțiunea și reglementările aprobate prin documentațiile de urbanism (PUD/ PUZ/ PUG) pentru terenul ce face obiectul cererii de constituire a dreptului de suprafață.

**Art. 23.** Direcția patrimoniu-Serviciul patrimoniu întocmește referatul constatator cu privire la stabilirea suprafeței de teren pentru care se solicită constituirea dreptului de suprafață.

**Art. 24.**

**(1)** După stabilirea suprafeței de teren pentru care se va constitui dreptul de suprafață, Direcția patrimoniu-Serviciul patrimoniu solicită prin notă de comandă Direcției generale economico-financiară-Direcția financiară, Serviciul contracte și administrarea economică a domeniului public și privat inițierea demersurilor necesare în vederea întocmirii raportului de evaluare prin intermediul aparatului de specialitate al primarului municipiului Constanța de către un evaluator autorizat aflat în relații contractuale cu Primăria municipiului Constanța, pentru stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață.

**(2)** Evaluarea se face ținând seama de natura terenului, de destinația construcției, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței, informații ce rezultă și din certificatul de urbanism.

**Art. 25.** În baza documentației prevăzută la art.17 alin.(1), Direcția patrimoniu-Serviciul patrimoniu propune promovarea unui proiect de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în favoarea proprietarului construcției.

**Art. 26.**

**(1)** Hotărârea Consiliului local prin care se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros se comunică beneficiarului dreptului de suprafață, Direcției patrimoniu-Serviciul patrimoniu, Biroului legislație, contracte, avize de legalitate și legile proprietății, Direcției financiare-Serviciul contracte și administrarea domeniului public și privat și primarului municipiului Constanța în vederea perfectării contractului de suprafață.

**(2)** În termen de maxim 15 zile de la comunicarea hotărârii, beneficiarul are obligația de a se prezenta pentru perfectarea contractului de suprafață în formă autentică. În acest sens, suprafațiarul va fi contactat pentru stabilirea biroului notarial ce va proceda la autentificarea contractului și data prezentării în fața notarului.

**Art. 27.** Serviciul contracte și administrarea economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției generale economico-financiară-Direcția financiară va urmări derularea contractelor de suprafață cu titlu oneros, în conformitate cu prevederile contractuale și legislația în vigoare, asigurând și răspunzând de facturarea și încasarea prestației, în cuantum și la scadențele stabilite.

## **Cap.VI. Procedura constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros în situația constatării de către proprietarul terenului, a folosinței terenului fără plata corespunzătoare și stabilirea competențelor în sarcina compartimentelor funcționale din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Constanța**

**Art. 28.** Ori de câte ori la nivelul compartimentelor funcționale din cadrul aparatului de specialitate al primarului sunt identificate terenuri aflate în domeniul privat al municipiului Constanța pe care există construcții legal edificate, iar între Municipiul Constanța și proprietarii construcțiilor nu există relații contractuale, se întocmește un

referat de constatare, care se înaintează Direcției patrimoniu-Serviciul patrimoniu pentru efectuarea de verificări.

**Art. 29.**

**(1)** Direcția patrimoniu-Serviciul patrimoniu astfel sesizată verifică dreptul de proprietate asupra construcției și apartenența terenului aferent construcției la domeniul privat al municipiului Constanța.

**(2)** În situația în care se constată că dreptul de proprietate asupra construcției aparține unui terț, iar construcția a fost legal edificată, Direcția patrimoniu-Serviciul patrimoniu notifică proprietarul construcției ca, în termen de 30 de zile, să depună documentele prevăzute la art.17 alin.(1) lit.b), c), h) și să comunice acordul scris pentru constituirea dreptului de superficie.

**Art. 30.** În cazul în care proprietarul construcției este de acord cu constituirea dreptului de superficie, dar nu depune documentele solicitate sau depune o documentație incompletă, Direcția patrimoniu-Serviciul patrimoniu procedează la întocmirea sau, după caz, completarea documentației prevăzută la art.17 alin.(1).

**Art. 31.** Dispozițiile art.20-27 se aplică în mod corespunzător.

**Art. 32.**

**(1)** În lipsa acordului scris al proprietarului construcției pentru constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros sau în cazul în care, după adoptarea hotărârii de consiliu de aprobare a constituirii dreptului de superficie, beneficiarul nu se prezintă în termenul prevăzut de art. 26 alin.(2) în vederea perfectării contractului de superficie, se demarează procedura judiciară.

**(2)** Procedura judiciară are ca obiect recuperarea contravalorii lipsei de folosință a terenului pe toată durata termenului de prescripție și obligarea proprietarului construcției la plata pentru viitor a prestației stabilită conform art.24 sau, după caz, constatarea dobândirii dreptului de proprietate asupra construcției prin efectul accesiunii, dacă construcția prezintă interes pentru Municipiul Constanța.

**(3)** În acest scop, Direcția patrimoniu-Serviciul patrimoniu comunică Biroului juridic contencios și punere în aplicare a hotărârilor judecătorești documentația necesară în vederea promovării acțiunilor în justiție.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ  
**SECRETAR GENERAL DELEGAT,**  
VIORELA-MIRABELA CĂLIN

## MODEL

### CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS

#### Art. 1 - Părțile contractului

**MUNICIPIUL CONSTANȚA**, cu sediul în Constanța, b-dul Tomis nr. 51, județul Constanța, cod poștal 900725, cod de înregistrare fiscală nr. 4785631, cont nr. .... deschis la Trezoreria Municipiului Constanța, reprezentat prin Primarul Municipiului Constanța, domnul Vergil Chițac, *denumit în continuare* **PROPRIETAR** și

..... domiciliat/cu sediul în..... CNP/cod de înregistrare fiscală nr. ...., înregistrat la ORC cu nr. ...., cont nr. .... deschis la ....., în calitate de beneficiar al dreptului de superficie, *denumit în continuare* **SUPERFICIAR**

În temeiul art. 693-702 și art. 1170-1179 din Codul civil și a prevederilor H.C.L. nr. .... privind aprobarea constituirii unui drept de superficie cu titlu oneros asupra imobilului aflat în domeniul privat al municipiului Constanța, situat în municipiul Constanta, str...../aleea.....nr....., în suprafață de..... în favoarea ..... se încheie prezentul Contract de constituire a dreptului de superficie, denumit în continuare "Contract", în următoarele condiții:

#### Art. 2 - Obiectul Contractului

- (1) Obiectul contractului îl reprezintă constituirea de către Proprietar în favoarea Superficiarului a unui drept de superficie asupra terenului în suprafață de .....mp, proprietatea privată a Municipiului Constanța (denumit în continuare Terenul), situat în ....., municipiul Constanța, județul Constanța, înscris în Cartea Funciară nr ..... a localității ..... cu număr cadastral .....
- (2) Pe acest teren Superficiarul deține o construcție având destinația de .....

#### Art. 3 - Durata contractului

- (1) Durata contractului este de 10 ani și produce efecte de la data semnării acestuia de către ambele părți.
- (2) La împlinirea termenului, dreptul de superficie cu titlu oneros poate fi reînnoit, prin act adițional, pentru perioade succesive de câte 10 ani, fără ca durata totală a contractului să poată depăși 49 de ani.
- (3) Cererea de reînnoire a dreptului de superficie se depune cu cel puțin 90 de zile înainte de expirarea duratei de valabilitate a contractului.

#### Art. 4 – Quantumul prestației, modalitatea de plată și termenele de plată

- (1) Quantumul prestației pentru primul an calendaristic contractual este de .... lei/lună.
  - (2) Prestația se achită lunar, până în ultima zi lucrătoare a fiecărei luni, pe bază de factură emisă de Proprietar. Superficiarul are posibilitatea achitării anticipate a prestației.
- Nivelul prestației se modifică astfel:
- în termen de 5 ani de la data încheierii contractului, quantumul prestației va fi reevaluat în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator ANEVAR



- anual, pentru anul în curs, până la prima scadență a fiecărui an (31 ianuarie), cu indicele total al prețului de consum comunicat de Institutul Național de Statistică.

(3) Plata prestației se face în contul nr. \_\_\_\_\_ deschis la \_\_\_\_\_ prin casierie sau SPITVBL Constanța.

(4) În caz de neplată la termenul scadent a prestației, Superficiarul datorează penalități în cuantum de 0,3% pentru fiecare zi de întârziere.

#### **Art. 5 - Drepturile și obligațiile Proprietarului**

(1) Proprietarul are dreptul de a dispune de teren (de a înstrăina nuda proprietate), noul proprietar fiind ținut să respecte condițiile superficiei constituite prin prezentul contract. În caz de vânzare a nudei proprietăți, Superficiarul are de drept de preemțiune. Exerțarea dreptului de preemțiune se face în condițiile art.364 din Codul administrativ.

(2) Proprietarul are dreptul de a greva cu sarcini nuda proprietate asupra terenului cu respectarea prerogativelor Superficiarului constituite prin prezentul contract și cele conferite lui în baza legii și de a pretinde plata prețului contractului la termenele convenite prin prezentul contract.

(3) Proprietarul are obligația de a garanta Superficiarului folosința liniștită și utilă a terenului.

(4) Proprietarul are dreptul să inspecteze terenul care face obiectul prezentului contract, dar și construcția în considerarea căreia dreptul de superficie a fost constituit, verificând modul de respectare a obligațiilor asumate de superficiar, cu notificarea prealabilă a acestuia.

(5) Proprietarul are obligația de a se abține de la orice fapt personal, care ar putea avea drept consecință tulburarea superficiarului în folosința bunului.

#### **Art. 6 - Drepturile și obligațiile Superficiarului**

(1) Superficiarul are dreptul de a folosi terenul numai potrivit destinației sale, precum și dreptul de a dispune de substanța terenului în limitele impuse de normala utilizare a construcției și în condițiile legii.

(2) Superficiarul are dreptul să exploateze terenul în mod direct, pe riscul și răspunderea sa, conform legislației în vigoare.

(3) Superficiarul are obligația de a plăti prețul contractului la termenele convenite.

(4) Superficiarul are obligația de a folosi terenul ca un bun proprietar și potrivit destinației sale, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa.

(5) Superficiarului îi este interzis să modifice structura construcției. El o poate însă demola, dar cu obligația de a o reconstrui în forma inițială. În cazul în care Superficiarul modifică structura construcției Proprietarul terenului poate să ceară, în termen de 3 ani, încetarea dreptului de superficie.

(6) Pentru schimbarea destinației construcției, Superficiarul are obligația de a obține în prealabil acordul Proprietarului.

#### **Art. 7 – Modificarea contractului**

(1) Orice modificare a clauzelor prezentului contract se va realiza doar prin act adițional semnat de ambele părți.

(2) În situația prelungirii duratei Contractului, se va realiza o actualizare a cuantumului prestației în baza unui raport de evaluare. Actul adițional de prelungire a termenului superficiei va cuprinde și actualizarea cuantumului prestației.

(3) În situația în care terenul ce face obiectul prezentului contract este notificat în baza Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 06 martie 1945 – 22 decembrie 1989 și se dispune restituirea în natură a părții de teren rămasă liberă, contractul se modifică în mod corespunzător prin reducerea suprafeței de teren cu terenul restituit în natură, cu respectarea prevederilor

art. 10 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(4) În cazul în care superficiarul înstrăinează construcțiile, dreptul de superficie constituit în favoarea sa încetează, iar noul proprietar al construcțiilor are obligația să încheie un nou contract de superficie cu titlu oneros. În termen de 30 de zile de la data transferului dreptului de proprietate asupra construcțiilor, noul proprietar va solicita încheierea unui contract de superficie cu titlu oneros pentru suprafața de teren aferentă, preluând drepturile și obligațiile fostului proprietar al construcțiilor așa cum acestea există la momentul transmiterii dreptului de proprietate asupra construcțiilor.

### **Art. 8 - Incetarea Contractului**

(1) Dreptul de superficie încetează pentru una dintre următoarele cauze:

- a) la expirarea termenului, dacă Superficiarul nu își manifestă în scris, cu cel puțin 90 de zile înainte de expirarea termenului, intenția de prelungire a contractului de superficie cu titlu oneros;
- b) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleași persoane;
- c) prin pierderea construcției sau urmare a desființării construcției de către superficiar, neurmată de reconstruire în forma inițială;
- d) prin schimbarea destinației construcției sau utilizarea acesteia în alte scopuri decât cel avut la data semnării prezentului contract, în lipsa acordului proprietarului;
- e) în alte cazuri prevăzute de lege.

(2) În cazul stingerii dreptului de superficie dispozițiile art.699-701 Cod civil se aplică în mod corespunzător.

În toate situațiile, Superficiarul este de drept în întârziere, pentru reziliere nefiind necesară intervenția instanței sau orice altă formalitate prealabilă.

### **Art. 9 - 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 le incumbă în baza prezentului Contract, dacă neexecutarea obligației respective și prejudiciul au fost cauzate de forța majoră sau caz fortuit.

(2) Forța majoră se interpretează în conformitate cu legislația aplicabilă și trebuie să fie confirmată de către o autoritate competentă.

(3) Prin forță majoră, în sensul prezentului Contract, se înțelege orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil.

(4) Prin caz fortuit, în sensul prezentului Contract, se înțelege un eveniment care nu poate fi prevăzut și nici împiedicat de către cel care ar fi fost chemat să răspundă dacă evenimentul nu s-ar fi produs

### **Art. 10 – Notificări între părți**

(1) Orice comunicare/notificare între părți se consideră valabil îndeplinită dacă se transmite celeilalte părți în scris la adresa sediului/domiciliului, la numărul de fax sau la adresa de poștă electronică menționate în prezentul contract.

(2) Orice schimbare privind datele de identificare ale părților, se va comunica în scris celeilalte părți, în termen de cel mult 5 zile lucrătoare de la data intervenirii modificării.

### **Art.11 – Litigii**

(1) Părțile vor face toate demersurile pentru a rezolva pe cale amiabilă orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ele în cadrul sau în legătură cu executarea contractului.

(2) Orice litigiu născut în legătură cu perfectarea, executarea sau încetarea prezentului contract este de competența instanței în a cărei circumscripție este situat imobilul.

**Art.12 – Clauze finale**

(1) Prezentul contract se notează în carte funciară, conform Legii nr.7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Prezentul contract s-a încheiat astăzi, \_\_\_\_\_ la \_\_\_\_\_, în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte..

PROPRIETAR,  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
prin  
**PRIMAR**  
Vergil Chițac

SUPERFICIAR.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ  
**SECRETAR GENERAL DELEGAT,**  
VIORELA-MIRABELA CĂLIN



**ROMANIA**  
**JUDETUL CONSTANTA**  
**PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA**  
**DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU**  
**DIRECȚIA PATRIMONIU**  
**SERVICIUL PATRIMONIU**  
**NR. 238183 / 26.11.2021**

## **RAPORT**

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor incluse în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Constanța

În conformitate cu prevederile art. 693 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Noul Codul civil, "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". La art. 697 alin. (1) din Codul civil se prevede faptul că "În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către suprafațiar, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței".

Deși Codul Administrativ conține în principal prevederi privind modul de organizare și funcționare a autorităților publice, modificări importante au fost aduse și cu privire la regimul juridic al proprietății private deținută de unitățile administrativ-teritoriale („UAT”). Astfel, efectele aprobării Codului administrativ în ceea ce privește regimul juridic al proprietății private deținute de unitățile administrativ teritoriale are efecte asupra condițiilor instituirii dreptului de suprafață, asupra abrogării unor acte normative conținând prevederi relevante referitoare la proprietatea privată.

Dispozițiile codului civil în materia suprafeței au un caracter general și sunt suplative. În situația reglementării dreptului de suprafață asupra terenurilor municipalității, dispozițiile codului civil în materie sunt condiționate de cele ale codului administrativ și ale legislației specific incidente. În acest sens devine necesară reglementarea în detaliu și specială a condițiilor în care terenuri ale municipalității pot fi ocupate de construcții aparținând terților.

În aceste condiții apreciem că se impune clarificarea prin intermediul unui act administrativ normativ a unor reguli privind utilizarea domeniului privat al municipiului Constanța.

**ARHITECT-ȘEF**  
Leu-Dan PETRE

**DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT**  
Carmen-Mihaela ISPAS



**ROMANIA**  
**JUDETUL CONSTANTA**  
**MUNICIPIULUI CONSTANTA**  
**PRIMAR**  
**NR. 238175/26.11.2021**

## **REFERAT DE APROBARE**

În conformitate cu prevederile art. 693 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Noul Codul civil, "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". La art. 697 alin. (1) din Codul civil se prevede faptul că "În cazul în care superficialul s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficial, titularul dreptului de superficial datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței".

Având în vedere aceste noi reglementări normative, dispozițiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, coroborate cu actele normative învederate în preambulul H.C.L. nr.19/2018 privind aprobarea regulamentului de constituire a dreptului de superficial cu titlu oneros aflate în domeniul privat al municipiului Constanța, respectiv art.4 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică și art. 36 alin.(2) lit.c), art. 124 și a art.115 alin.(1) lit.b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, acte normative care la data intrării în vigoare a Codul administrative se abrogă, precum și dispozițiile H.C.L. nr.126/2021 privind aprobarea organigramei și statului de funcții ale Primăriei municipiului Constanța și pentru că se impune elaborarea unui nou Regulament de constituire a dreptului de superficial cu titlu oneros asupra terenurilor incluse în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Constanța, aprobat printr-o hotărâre a Consiliului local al municipiului Constanța.

În practică s-au constatat numeroase situații în care pe terenuri din domeniul privat al municipiului Constanța au fost edificate construcții aparținând altor persoane fizice și juridice fără a se reglementa obligațiile proprietarului construcției față de proprietarul terenului. O importantă parte din aceste construcții sunt în stare de degradare și nu mai folosesc scopului inițial. Apare de asemenea necesară condiționarea schimbării destinației imobilelor edificate de terțe persoane pe terenuri

aparținând municipalității precum și obligațiile financiare ale proprietarilor clădirilor față de bugetul municipiului.

În conformitate cu prevederile art.136 alin.(1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor incluse în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Constanța.

**PRIMAR,**  
VERGIL CHIȚAC



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
DIRECȚIA PATRIMONIU  
NR. 238187/26.11.2021

## **Notă de fundamentare**

privind aprobarea Regulamentului de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor incluse în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Constanța

Prin prezenta, supunem atenției, spre dezbateră și analiză proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor incluse în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Constanța.

Prezentul proiect de hotărâre este elaborat în concordanță cu actualele prevederi ale Codului Administrativ, Codul civil și în baza legilor speciale, a legilor proprietății (Legea nr.10/2001, Legea nr.1/1990, Legea 7/1996, Legea nr.18/1991, Legea nr.165/2013, precum și a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor).

Deși Codul Administrativ conține în principal prevederi privind modul de organizare și funcționare a autorităților publice, modificări importante au fost aduse și cu privire la regimul juridic al proprietății private deținută de unitățile administrativ-teritoriale („UAT”). Astfel, efectele aprobării Codului administrativ în ceea ce privește regimul juridic al proprietății private deținute de unitățile administrativ teritoriale are efecte asupra condițiilor instituirii dreptului de suprafață, asupra abrogării unor acte normative conținând prevederi relevante referitoare la proprietatea privată.

În conformitate cu prevederile art. 693 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Noul Codul civil, „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”. La art. 697 alin. (1) din Codul civil se prevede faptul că „În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către suprafațiar, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței”.

Dispozițiile codului civil în materia suprafeței au un caracter general și sunt suplative. În situația reglementării dreptului de suprafață asupra terenurilor municipalității, dispozițiile codului civil în materie sunt condiționate de cele ale codului administrativ și ale legislației specific incidente. În acest sens devine necesară reglementarea în detaliu și specială a condițiilor în care terenuri ale municipalității pot fi ocupate de construcții aparținând terților.

În practică s-au constatat numeroase situații în care pe terenuri din domeniul privat al municipiului Constanța au fost edificate construcții aparținând altor persoane fizice și juridice fără a se reglementa obligațiile proprietarului construcției față de proprietarul terenului. O importantă parte din aceste construcții sunt în stare de degradare și nu mai folosesc scopului inițial. Apare de asemenea necesară condiționarea schimbării destinației imobilelor edificate de terțe persoane pe terenuri aparținând municipalității precum și obligațiile financiare ale proprietarilor clădirilor față de bugetul municipiului.

De asemenea s-a constatat situația în care proprietari clădirilor au fost invitați în scopul reglementării drepturilor și obligațiilor decurgând din folosința domeniului privat al municipiului Constața, aceste invitații rămânând fără răspuns.

În aceste condiții apreciem că se impune clarificarea prin intermediul unui act administrativ normativ a unor reguli privind utilizarea domeniului privat al municipiului Constața.