



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A Ţ A
O R A Ş U L E F O R I E

H O T A R A R E

privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor
aflate in domeniul privat al Orasului Eforie in favoarea proprietarilor de constructii
amplasate pe acestea

Consiliul Local Eforie,
Avand in vedere:

- Proiectul de hotarare prezentat de Primarul Orasului Eforie,
- Raportul DADPP,
- Raportul SJCAAS,
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie,
- Prevederile Legii nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia,
- Prevederile OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ,
- Prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,
- Prevederile OUG nr.88/1997 privind privatizarea societatilor comerciale, cu modificarile si completarile ulterioare,
- Prevederile HG nr.577/2002 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a OUG nr.88/1997, cu modificarile si completarile ulterioare,
- Prevederile Legii nr.137/2002 privind unele masuri pentru accelerarea privatizarii, cu modificarile si completarile ulterioare,
- Prevederile Legii nr.1/2005 privind organizarea si functionarea cooperatiei, republicata,
- Prevederile Legii nr.287/2009 privind Codul civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,
- Anuntul nr. 1202/17.01.2020 cu privire la informarea si consultarea publicului privind proiectul de hotaare conform prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, republicata.

In temeiul prevederilor art.129 alin.2, lit.c, alin.6, precum si a art.139 alin.3 lit.g din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ

H O T A R A S T E

Art.1 – Se aproba constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al Orasului Eforie, in favoarea proprietarilor de constructii amplasate pe aceste terenuri.

Art.2 – Se aproba Regulamentul privind procedura constituirii dreptului de superficie asupra terenurilor aflate in domeniul privat al Orasului Eforie in favoarea proprietarilor de constructii amplasate pe aceste terenuri, conform anexei nr.1, ce face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.3 – Se aproba modelul contractului de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros, conform anexei nr.2, ce face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.4 – Sumele incasate din derularea contractelor de constituire a dreptului de superficie se vor face venit la bugetul local.



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A Ţ A
O R A Ş U L E F O R I E

Art.5 – Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de Primarul Orasului Eforie.

Art.6 – Prezenta hotarare va fi transmisa autoritatilor, institutiilor si persoanelor interesate prin grija Secretarului General al Orasului Eforie.

Hotarare a fost adoptata cu un numar de ...12..... voturi “pentru”, ...5.... voturi “impotriva”, din totalul de 17 consilieri în funcție.

Eforie, 27.02.2020.

NR. 32

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER
TODE ANTONELA

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL ORAS EFORIE
PREOTEASA GABRIEL



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A N T A
O R A Ş U L E F O R I E

[ANEXA NR.1 LA H.C.L. nr. 32 / 27.02.2020](#)

Regulamentul privind procedura constituirii dreptului de suprafață asupra
terenurilor aflate în domeniul privat al orașului Eforie în favoarea
proprietarilor de construcții amplasate pe aceste terenuri

Cap.I. Dispoziții generale

Art.1. Prezentul Regulament stabilește reguli minimale și procedura de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros, asupra terenurilor din domeniul privat al orașului Eforie pe care sunt edificate, în mod legal, construcții.

Art.2. Nu intră sub incidența prezentului Regulament acele terenuri pentru care există deja contracte încheiate cu orașul Eforie (concesiune, folosință, închiriere) în calitate de proprietar al acestora.

Art.3. Sunt exceptate de la încheierea contractelor de suprafață cu titlu oneros terenurile atribuite în folosință gratuită în conformitate cu prevederile OUG 57/2019.

Art. 4. Constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros se realizează fie la solicitarea expresă a proprietarului construcțiilor, fie din oficiu.

Art.5. Dreptul de suprafață se constituie în baza unei hotărâri adoptate de Consiliul Local al orașului Eforie. Prin actul administrativ se va aproba constituirea dreptului de suprafață, raportul de evaluare întocmit de către unul dintre evaluatorii ANEVAR aflați în relații contractuale cu Primăria orașului Eforie, precum și cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață.

Art. 6. Terenul ce face obiectul dreptului de suprafață este cel care rezultă din acte sau din măsurătorile cadastrale, după caz. Dacă există neconcordanțe între suprafața din acte și cea rezultată în urma măsurătorilor cadastrale, dreptul de suprafață se va institui asupra terenului ce rezultă din măsurători. Primăria orașului Eforie își rezervă dreptul de a constitui suprafața asupra unei suprafețe de teren mai mici decât cea care rezultă din acte/măsurători, în situația în care se va aprecia că suprafața de teren înscrisă în acte este evident mai mare decât terenul aferent construcției sau în situația în care terenul este supus unei utilități publice/programe de investiții.

Art. 7. Prin teren aferent construcției se înțelege amprenta construcției, terenul din împrejurimile construcției necesar bunei utilizări a acesteia indiferent de categoria de folosință, cât și terenul care asigură accesul la calea publică. În terenul aferent construcției se pot include suprafețe de teren cu destinația de spații verzi care vor fi intabulate cu această destinație, fără posibilitate de modificare a destinației, conform legii.

Art. 8. Dreptul de suprafață se instituie pentru o perioadă de 5 ani. La împlinirea termenului, dreptul de suprafață se va reînnoi, prin act adițional la contractul de suprafață. La momentul reînnoirii se va realiza o actualizare a cuantumului prestației titularului dreptului



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A N T A
O R A Ş U L E F O R I E

de suprafață. Actul adițional de prelungire a termenului suprafeței va cuprinde și actualizarea cuantumului prestației.

Art. 9. În temeiul art. 885 și 888 din Codul civil contractul de suprafață se va încheia în formă autentică.

Art. 10. Contractul de suprafață va conține în mod obligatoriu următoarea clauză:
”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 rămase liberă, contractul se va modifica 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”.

Art. 11. Contractul de suprafață se va înscrie în cartea funciară.

Cap. II. Documentele necesare constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros

Art. 12. Documentele necesare constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros sunt următoarele:

- a) cererea proprietarului construcțiilor, după caz, însoțită de documentele de identificare civilă a titularului dreptului de proprietate (BI/CI pentru persoanele fizice; certificat de înmatriculare/statutul societății/certificat constatator valabil pentru persoanele juridice);
- b) titlul de proprietate asupra construcțiilor (contract de vânzare cumpărare, contract de donație, certificat de moștenitor, hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă, după caz, autorizație de construire și proces verbal de recepție parțială, finală sau la terminarea lucrărilor sau certificat de atestare la terminarea lucrărilor, după caz, proces verbal de adjudecare a licitației, etc.);
- c) documentație cadastrală, încheiere de carte funciară și extras de carte funciară ce au ca obiect atât construcțiile, cât și terenul aferent acestora;
- d) hotărârea Consiliul local Eforie de inventariere a terenului în domeniul privat al orașului Eforie;
- 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 aferente construcțiilor pentru care se va institui dreptul de suprafață;
- h) certificate fiscale eliberat Direcția Economică pentru imobilul-construcție în cauză și pentru terenul aferent;
- i) raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat aflat în relații contractuale cu Primăria Eforie.



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANTA
ORAȘUL EFORIE

Cap. III. Procedura constituirii dreptului de suprafață la cererea proprietarilor construcții și stabilirea competențelor în sarcina compartimentelor de specialitate din cadrul aparatului Primarului orașului Eforie.

Art. 13. Gestionarea procedurii administrative a constituirii dreptului de suprafață intră în competența Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat.

Art. 14. Cererea transmisă Primăriei Eforie ce are ca obiect constituirea dreptului de suprafață este direcționată Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat care are obligația de a verifica documentația depusă odată cu cererea. În situația în care se constată că documentația este incompletă, respectiv cererea nu este însoțită de documentele prevăzute la art. 12 lit. a), b), c) și h) din prezentul Regulament, va solicita completarea acesteia titularului cererii.

Art. 15. Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat va întocmi situația juridică a terenului pe baza adreselor de la Serviciul Juridic 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 și de la Direcția Economică cu privire la datele din evidențele fiscale după numărul de lot, adresa poștală, nume etc.

Art. 16. Dacă se va constata că terenul nu este cuprins în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul privat al orașului Eforie, va propune promovarea unui proiect de hotărâre în acest sens.

Art. 17. Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat va solicita Compartimentului Arhitect Șef eliberarea unui certificat de urbanism cu privire la funcțiunea și reglementările aprobate prin documentațiile de urbanism (PUD/ PUZ/ PUG).

Art. 18. Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat va întocmi referatul constatator cu privire la stabilirea suprafeței de teren aferente construcțiilor pentru care se va institui dreptul de suprafață.

Art. 19. Odată stabilită suprafața de teren, Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat va dispune efectuarea raportului de evaluare de către un evaluator autorizat aflat în relații contractuale cu Primăria Eforie de stabilire a cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață. Acesta îmbracă forma chiriei ce se va stabili 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. 20. În baza documentațiilor descrise mai sus și a raportului de evaluare, Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat va propune promovarea unui proiect de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului aflat în domeniul privat al orașului Eforie în favoarea proprietarilor construcțiilor amplasate pe acest teren.

Art. 21. Hotărârea Consiliul local va fi comunicată Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat, Serviciului Juridic și Primarului orașului Eforie în vederea perfectării contractului de suprafață.



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A N T A
O R A Ş U L E F O R I E

Cap. IV. Procedura constituirii dreptului de suprafață din oficiu și stabilirea competențelor în sarcina compartimentelor de specialitate din cadrul aparatului Primarului orașului Eforie

Art. 22. Prezentul capitol se aplică în situația în care la nivelul compartimentelor de specialitate din cadrul aparatului Primarului orașului Eforie sunt identificate cazuri în care pe terenul aflat în patrimoniul privat al orașului Eforie sunt edificate construcții legale, iar între orașul Eforie și proprietarul construcțiilor nu există relații contractuale.

Art. 23. Documentația aferentă situației descrise la art. 22 va fi transmisă Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat de către celelalte compartimente: Direcția Economică, Serviciul Juridic și Arhitect Șef în vederea verificării admisibilității acesteia în principiu. În acest sens, Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat va verifica actul de proprietate asupra construcției și apartenența terenului aferent construcției la domeniul privat al orașului Eforie.

Art. 24. Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat va notifica proprietarul construcției cu privire la instituirea suprafeței cu titlu oneros asupra terenului aferent construcției. Prin notificare i se va solicita proprietarului construcției, ca într-un termen rezonabil, să comunice Primăriei documentația cadastrală, încheierea de carte funciară și extrasul de carte funciară ce au ca obiect atât construcțiile, cât și terenul aferent acestora, precum și un Certificat fiscal eliberat de Direcția Economică pentru imobilul-construcție în cauză.

Art. 25. În cazul în care proprietarul construcției nu dă curs solicitării Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat, Direcția va depune toate diligențele în vederea obținerii documentației cadastrale, a încheierii de carte funciară și a extrasului de carte funciară ce au ca obiect atât construcțiile, cât și terenul aferent acestora.

Art. 26. În cazul în care proprietarul construcției nu dă curs solicitării Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat, Direcția va solicita de la Direcția Economică situația fiscală a proprietarului construcției privind imobilul în cauză.

Art. 27. Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat va întocmi situația juridică a terenului pe baza adreselor de la Serviciul Juridic 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 și de la Direcția Economică cu privire la datele din evidențele fiscale după numărul de lot, adresa poștală, nume etc.

Art. 28. Dacă se va constata că terenul nu este cuprins în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul privat al orașului Eforie, va propune promovarea unui proiect de hotărâre în acest sens.

Art. 29. Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat va solicita Compartimentului Arhitect Șef eliberarea unui certificat de urbanism cu privire la funcțiunea și reglementările aprobate prin documentațiile de urbanism (PUD/PUZ/ PUG).



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANTA
ORAȘUL EFORIE

Art. 30. Direcția Administrarea Domeniului Public si Privat va întocmi referatul constatator cu privire la stabilirea suprafeței de teren aferente construcțiilor pentru care se va institui dreptul de superficie.

Art. 31. Odată stabilită suprafața de teren, Direcția Administrarea Domeniului Public si Privat va dispune efectuarea raportului de evaluare de către un evaluator autorizat aflat în relații contractuale cu Primăria Eforie de stabilire a cuantumului prestației titularului dreptului de superficie. Acesta îmbracă forma chiriei ce se va stabili ținând seama de natura terenului, de destinația construcției si terenului , 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. 32. În baza documentațiilor descrise mai sus și a raportului de evaluare, Direcția va propune promovarea unui proiect de hotărâre privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului aflat în domeniul privat al orașului Eforie în favoarea proprietarilor construcțiilor amplasate pe acest teren.

Art. 33. Hotărârea Consiliul local va fi comunicată Direcției Administrarea Domeniului Public si Privat și Primarului orașului Eforie în vederea perfectării contractului de superficie.

Art. 34. Hotărârea Consiliul local va fi comunicată și superficiarului împreună cu o invitație în vederea perfectării contractului.

Art. 35. Dacă proprietarul construcției refuză încheierea contractului de superficie cu titlu oneros sau nu dă curs invitației, se va demara procedura judiciară. În acest sens, Direcția Administrarea Domeniului Public si Privat va comunica Serviciului Juridic documentația necesară în vederea promovării acțiunilor în justiție.

Cap. V. Cauzele de încetare a suprafeței cu titlu oneros

Art. 36. Dreptul de superficie se stinge prin radierea din cartea funciară, în următoarele cazuri:

- a) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleași persoane;
- b) prin pieirea construcției sau urmare a desființării acesteia de către superficiar;
- c) în alte cazuri prevăzute de lege.

Cap. VI. Alte clauze

Art. 37. Cesionarea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului este posibilă doar odată cu înstrăinarea construcțiilor edificate pe acesta, cu notificarea prealabilă a proprietarului terenului, cu cel puțin 30 de zile calendaristice înainte.



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

ANEXA NR. 2 la H.C.L. _____

MODEL

CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS

Art. 1 - Părțile contractului

ORASUL EFORIE cu sediul în oras Eforie Sud, str. Progresului, nr.1, Județul Constanța, cod poștal 905350, România, cod de înregistrare fiscală nr.46177964, cont nr.deschis la Trezoreria orașului Eforie, reprezentat prin Primarul Orașului Eforie, domnul Nicolae Robert Serban, denumit în continuare PROPRIETARUL 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 SUPERFICIARUL.*

În temeiul art. 693-702 și art. 1170-1179 din Codul Civil și a HCL nr. privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al orașului Eforie în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe acestea, se încheie prezentul Contract de constituire a dreptului de superficie, denumit în continuare "Contract", în fața notarului public, 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 deproprietatea privată a orașului Eforie (denumit în continuare Terenul), situat in....., orasul Eforie, judetul Constanța, *înscris în Cartea Funciară nr..... a localitățiicu număr cadastral.....*
- (2) Terenul asupra căruia se constituie dreptul de superficie a fost dobândit de către Proprietar, *înscris în Cartea Funciară la partea a II-a (foaia de proprietate) sub nr.crt. conform încheierii nr. din.....*
- (3) Dreptul de superficie cu titlu oneros se constituie *pentru construcția/construcțiile situate în....., deasupra sau în subsolul terenului.*

Art. 3 - Durata Contractului

- (1) Durata Contractului este de 5 ani și produce efecte de la data semnării acestuia de către Părți.
- (2) Contractul se va prelungi, prin act adițional, dacă nu intervine una dintre cauzele de încetare a dreptului de superficie prevăzute la art. 8 din Contract.

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

- (1) Quantumul prestației este de lei/lună.
- (2) Superficiarul va achita Proprietarului lunar, pe durata derulării contractului, suma de _____ lei, în contul Proprietarului nr. _____ deschis la _____.
- (3) Plata se va realiza în ultima zi lucrătoare a fiecărei luni.



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

(3) În caz de neplată la termenul scadent, Superficiarul datorează majorări de întârziere în conformitate cu Codul de procedură fiscală. Nivelul majorării de întârziere este de 1% din cuantumul prestației neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

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 acest sens Părțile sunt de acord cu notarea dreptului de suprafață în Cartea Funciară a terenului.

(2) Proprietarul are totodată 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, precum și obligația de a-l garanta pe Superficiar împotriva evicțiunii.

Art. 6 - Drepturile și obligațiile Superficiarului

(1) Superficiarul are dreptul de a folosi terenul potrivit destinației sale, dobândind în acest sens și posesia asupra terenului, precum și dreptul de a dispune de substanța terenului în limitele impuse

de necesitatea construcției existente pe acesta.

(2) Superficiarul are obligația de a plăti prețul contractului la termenele convenite, precum și obligația de a folosi terenul ca un bun proprietar și potrivit destinației sale.

Art. 7 – Modificarea contractului

(1) Orice modificare asupra clauzelor Contractului se realizează prin act adițional.

(2) În situația prelungirii Contractului, se va realiza o actualizare a cuantumului prestației Superficiarului. 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 va modifica 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.

Art. 8 - Incetarea Contractului

Dreptul de suprafață încetează pentru una dintre următoarele cauze:

(1) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleași persoane;

(2) prin pieirea construcției sau urmare a desființării acesteia de către superficiar;

(3) în alte cazuri prevăzute de lege.

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



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A N T A
O R A Ş U L E F O R I E

obligățiile care îi incumbă în baza prezentului Contract, dacă neexecutarea obligației respective și prejudiciul au fost cauzate de forța majoră sau caz fortuit.

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

(3) Prin forța majoră, în sensul prezentului Contract, se înțelege un eveniment independent de controlul/voința Părților, care nu este cauzată de erorile sau neîndeplinirea obligațiilor de către acestea și care fac imposibilă executarea Contractului; aceste evenimente includ fără a se limita la: război, revoluție, incendiu, inundație, sau orice calamitate naturală, restricții ca urmare a carantinei, embargo.