

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL CONSTANȚA**  
**ORAȘ MURFATLAR**  
**CONSILIUL LOCAL**

**HOTĂRÂREA**  
**NR. 90 DIN 18.12.2019**

privind aprobarea Regulamentului pentru procedura constituirii dreptului de suprafață asupra terenurilor aflate în domeniul privat al orașului Murfatlar în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe aceste terenuri

**Consiliul local al orașului Murfatlar, întrunit în ședința ordinară din data de 18.12.2019**

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Valentin Saghiu și raportul de specialitate întocmit de dna Mustafa Turchian ;

Văzând prevederile Legii nr. 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, Legii nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, OUG nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, cu modificările și completările ulterioare, HG nr. 577/2002 privind aprobarea normelor metodologice de aplicare a OUG nr. 88/1997, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr.1/2005 privind organizarea și funcționarea cooperatiei, republicată; Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare; Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c); art. 139 alin.3, lit.g, art.196 alin.(1), lit.a) din OUG nr.57/2019 – Codul administrativ;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1-** Se aprobă Regulamentul privind procedura constituirii dreptului de suprafață asupra terenurilor aflate în domeniul privat al orașului Murfatlar în favoarea proprietarilor de construcții amplasate 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 din derularea contractelor de constituire a dreptului de suprafață se vor face venit la bugetul local.

**Art.4-** Compartimentul comisiilor de specialitate ale Consiliului Local va comunica prezenta hotărâre Serviciului urbanism, Serviciului Buget Contabilitate, Registrului Agricol și spre știință Instituției Prefectului – Județul Constanța.

Prezenta a fost adoptată cu 10 voturi pentru, - abțineri, 7 voturi împotriva.

**PRESEDINTE,**  
**MARINCEA NICOLAIE**

**CONTRASEMNEAZA,**  
**SECRETAR GENERAL**  
**VINTILA FLORIN**

## **Regulamentul privind procedura constituirii dreptului de suprafață asupra terenurilor aflate în domeniul privat al orașului Murfatlar 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 Murfatlar pe care sunt edificate, în mod legal, construcții.

**Art.2.** Nu intră sub incidența prezentului Regulament acele terenuri pentru care există contracte încheiate cu orașul Murfatlar, 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 art. 124 din OUG nr.57/2019- Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare.

**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 Murfatlar. Prin actul administrativ se va aproba constituirea dreptului de suprafață, raportul de evaluare întocmit prin intermediul aparatului de specialitate al Primarului orașului Murfatlar, 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 Murfatlar 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 va aprecia că suprafața de teren inserată în acte este evident mai mare decât decât terenul aferent construcției sau în situația în care terenul este supus unei utilități publice.

**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.

**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 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 superficcie se va înscrie în cartea funciară.

## **Cap. II. Documentele necesare constituirii dreptului de superficcie cu titlu oneros**

**Art. 12.** Documentele necesare constituirii dreptului de superficcie 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 Murfatlar de inventariere a terenului în domeniul privat al orașului Murfatlar;
- e) situația juridică a terenului;
- f) certificatul de urbanism ce cuprinde funcțiunea și reglementările aprobate prin documentatiile de urbanism (PUD/PUZ/PUG);
- g) referat constatator cu privire la stabilirea suprafeței de teren aferente construcțiilor pentru care se va institui dreptul de superficcie;
- h) certificate fiscale eliberat de Impozite și Taxe Locale Murfatlar pentru imobilul-construcție în cauză și pentru terenul aferent;
- i) raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat aflat în relații contractuale cu Primăria Murfatlar.

## **Cap. III. Procedura constituirii dreptului de superficcie la cererea proprietarilor construcțiilor și stabilirea competențelor în sarcina compartimentelor de specialitate din cadrul aparatului Primarului orașului Murfatlar**

**Art. 13.** Gestionarea procedurii administrative a constituirii dreptului de superficcie intră în competența Compartimentului ADPP , urmarire venituri, executari silite , achizitii publice( CADPP)

**Art. 14.** Cererea transmisă Primăriei Murfatlar ce are ca obiect constituirea dreptului de superficcie este direcționată CADPP 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.** CADPP va întocmi situația juridică a terenului care va cuprinde și punctul de vedere al Compartimentului administratie locala, Registru agricol, Arhiva și Registratura(CALRAAR) 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. 16.** Dacă se va constata că terenul nu este cuprins în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul privat al orașului Murfatlar, va propune promovarea unui proiect de hotărâre în acest sens.

**Art. 17.** CADPP va solicita Compartimentului urbanism eliberarea unui certificat de urbanism cu privire la funcțiunea și reglementările aprobate prin documentațiile de urbanism (PUD/ PUZ/ PUG).

**Art. 18.** CADPP 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, CADPP va dispune efectuarea raportului de evaluare de către un evaluator autorizat aflat în relații contractuale cu Primăria Murfatlar 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, CADPP va propune promovarea unui proiect de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului aflat în domeniul privat al orașului Murfatlar în favoarea proprietarilor construcțiilor amplasate pe acest teren.

**Art. 21.** Hotărârea Consiliul local va fi comunicată CADPP, CALRAAR și Primarului orașului Murfatlar în vederea perfectării contractului de suprafață.

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

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

**Art. 23.** Documentația aferentă situației descrise la art. 22 va fi transmisă CADPP în vederea verificării admisibilității acesteia în principiu. În acest sens, CADPP va verifica actul de proprietate asupra construcției și apartenența terenului aferent construcției la domeniul privat al orașului Murfatlar.

**Art. 24.** CADPP 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 Impozite și Taxe Locale Murfatlar pentru imobilul-construcție în cauză.

**Art. 25.** În cazul în care proprietarul construcției nu dă curs solicitării CADPP, compartimentul 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 CADPP, CADPP va solicita de la Impozite și tax locale Murfatlar situația fiscală a proprietarului construcției privind imobilul în cauză.

**Art. 27.** CADPP va întocmi situația juridică a terenului care va cuprinde și punctul de vedere al CALRAAR 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. 28.** Dacă se va constata că terenul nu este cuprins în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul privat al orașului Murfatlar, va propune promovarea unui proiect de hotărâre în acest sens.

**Art. 29.** CADPP va solicita Compartimentului urbanism eliberarea unui certificat de urbanism cu privire la funcțiunea și reglementările aprobate prin documentațiile de urbanism (PUD/ PUZ/ PUG).

**Art. 30.** CADPP va întocmi referatul constatator cu privire la stabilirea suprafeței de teren aferente construcțiilor pentru care se va institui dreptul de suprafață.

**Art. 31.** Odată stabilită suprafața de teren, CADPP va dispune efectuarea raportului de evaluare de către un evaluator autorizat aflat în relații contractuale cu Primăria Murfatlar 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. 32.** În baza documentațiilor descrise mai sus și a raportului de evaluare, CADPP va propune promovarea unui proiect de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului aflat în domeniul privat al orașului Murfatlar în favoarea proprietarilor construcțiilor amplasate pe acest teren.

**Art. 33.** Hotărârea Consiliul local va fi comunicată CADPP, CALRAAR și Primarului orașului Murfatlar în vederea perfectării contractului de suprafață.

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

**Art. 35.** Dacă proprietarul construcției refuză încheierea contractului de suprafață cu titlu oneros sau nu dă curs invitației, se va demara procedura judiciară. În acest sens, CADPP va comunica CALRAAR documentația necesară în vederea promovării acțiunilor în justiție.

#### **Cap. V. Cauzele de încetare a suprafaței cu titlu oneros**

**Art. 36.** Dreptul de suprafață 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 suprafațiar;
- c) în alte cazuri prevăzute de lege.

#### **Cap. VI. Alte clauze**

**Art. 37.** Cesionarea dreptului de suprafață 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.

**MODEL****CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU GRATUIT****Art. 1 - Părțile contractului**

**Primăria orașului Murfatlar** cu sediul în orașului Murfatlar, Calea Dobrogei, nr. 1, Județul **Murfatlar**, cod poștal 905100, România, cod de înregistrare fiscală nr. 4859712, cont nr. ....

deschis la Trezoreria orașului Constanța, reprezentat prin Primarul orașului Murfatlar domnul Valentin Saghui, *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 superficiei, denumit în continuare **SUPERFICIARUL**

În temeiul art. 693-702 și art. 1170-1179 din Codul Civil și a HCL nr. .... privind constituirea dreptului de superficiei cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al orașului Murfatlar în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe acestea, se încheie prezentul Contract de constituire a dreptului de superficiei, 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 superficiei asupra terenului în suprafață de ....., proprietatea privată a orașului Murfatlar (denumit în continuare Terenul), situat în ....., orașul Murfatlar, județul Constanța, **înscris în Cartea Funciară nr .....** **a localității .....** **cu număr cadastral .....**

(2) Terenul asupra căruia se constituie dreptul de superficiei 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 superficiei cu titlu oneros se constituie *pentru construcția/construcțiile situate în ....., deasupra sau în subsolul terenului.*

- (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 superficiei prevăzute la art. 8 din Contract.

**Art. 4 – Cunatumul prestației, modalitatea de plată și termenele de plată**

(1) Cuanatumul 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.

(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 aceleiași persoane;
- (2) prin pieirea construcției sau urmare a desființării acesteia de către superficiar;
- (3) în alte cazuri prevăzute de lege.

(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 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 forță 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.