



## PROIECT DE HOTARARE

cu privire la constituirea unui drept de superficie cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață (cotă indiviză) de 49,42 mp, aferent apartamentului nr.1, situat în Năvodari, strada Prelungirea Corbului nr.4, judetul Constanța.

Având în vedere prevederile: art. 4 din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare, art. 41 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art.693-702, art. 1674 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea Consiliului Local Năvodari nr. 283/22.07.2016, precum și referatul Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat nr.35946/12.09.2017;

Luând în considerare: Contractul de constituire a dreptului de superficie autentificat la notarul public Sacaleanu Marica sub nr. 2467/18.10.2016, Contractul de vânzare autentificat sub nr. 2078/03.07.2017, Incheierea de intabulare nr. 78529/04.07.2017 si Extrasul de carte funciara nr. 78529/04.07.2017, documente emise de catre O.C.P.I. Constanta și cererea persoanei fizice Hardei Gabriel, înregistrată la Primăria orașului Năvodari sub nr.35946/18.07.2017;

În temeiul art.36, alin.(2), lit.c) și alin.(5), lit.a), art.45, alin.(3) și ale art.115, alin.(1), lit.b) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

### PROPUN :

**Articolul 1 (1)** Aprobarea constituirii unui drept de superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafață (cotă indiviză) de 49,42 mp, aferent apartamentului nr. 1, situat în Navodari, strada Prelungirea Corbului nr.4, parter, judetul Constanta, identificat cu număr cadastral 112617, înscris în Cartea Funciară sub nr. 112617/Oraș Năvodari, cu destinația de locuință, proprietatea persoanei fizice Hardei Gabriel având CNP [REDACTAT], în favoarea acestuia.

**Articolul 2(1)** Dreptul de superficie cu titlu oneros se constituie pe o durată de 48 de ani.

(2) La împlinirea termenului, dreptul de superficie poate fi reînnoit, la solicitarea superficiarului, printr-un act adițional încheiat în formă autentică. Solicitarea pentru reînnoirea dreptului de superficie se transmite cu cel puțin 90 de zile înainte de expirarea termenului.

**Articolul 3(1)** Prețul superficiei este în valoare de 8,89 lei/mp/an, va fi indexat anual cu rata oficială a inflației pozitive și se va achita pe toată durata de valabilitate a contractului.

(2) Contravaloarea folosintei terenului va fi achitată anual până la data de 31 martie. Sumele datorate se vor plăti prin ordin de plată în contul Orașului Năvodari deschis la Trezoreria Municipiului Constanța sau în numerar la casieria Primăriei Orasului Navodari.

(3) Pentru plata cu întârziere se percep majorări privind creșterea bugetare și fiscale, conform legislației în vigoare.

(4) În caz de neplată a sumelor datorate pentru folosința terenului se va proceda la executarea silită a debitorului pentru recuperarea sumelor datorate.

**Articolul 4** Titularul dreptului de superficie poate dispune în mod liber de dreptul său. Cât timp construcția există, dreptul de folosință asupra terenului se poate transmite numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcțiilor edificate pe acesta.

**Articolul 5** Dreptul de superficie se stinge prin radierea din cartea funciară, pentru una dintre următoarele cauze:

(1) La expirarea termenului, dacă superficiarul nu a solicitat reînnoirea dreptului de superficie. În cazul încetării superficiei prin ajungere la termen, dacă superficiarul nu a solicitat reînnoirea dreptului de superficie, proprietarul terenului dobândește dreptul de proprietate asupra construcției edificate de superficiar prin accesiune, cu obligația de a plăti valoarea de circulație a acesteia la data expirării termenului. Dacă construcția nu exista în momentul constituirii dreptului de superficie, iar valoarea acesteia este egală sau mai mare decât aceea a terenului, proprietarul terenului poate cere obligarea titularului dreptului de superficie să cumpere terenul la valoarea de circulație pe care acesta ar fi avut-o dacă nu ar fi existat construcția, acesta poate refuza să cumpere terenul dacă desființează, pe cheltuiala sa, construcția clădită pe teren și repune terenul în situația anterioară.

(2) Prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane (confuziune).

(3) Prin pieirea construcției, situație în care terenul devine liber de sarcini.

(4) În caz de înstrăinare a construcției de către superficiar. În situația în care superficiarul a înstrăinat construcția edificată pe terenul ce face obiectul contractului de superficie este obligat să anunțe proprietarul terenului, în caz contrar va suporta costurile generate de contractul de superficie până la data încheierii unui act adițional de modificare a părților contractuale. În caz de înstrăinare a construcției, noul proprietar este obligat ca în termen de 30 zile de la data încheierii tranzacției să solicite preluarea dreptului de superficie asupra terenului.

(5) Prin rezilierea contractului de superficie, de către proprietarul terenului, în cazul neîndeplinirii clauzelor contractuale.

(6) În alte cazuri prevăzute de lege ( prin efectul exproprierii, abuzului de folosință, etc.).

**Articolul 6** În situația în care superficiarul dorește să constituie ipotecă asupra imobilului-apartament nr.1, din clădirea edificată pe teren proprietatea Orașului Năvodari, ce face obiectul contractului de constituirea a dreptului de superficie cu titlu oneros, este necesar acordul proprietarului terenului.

**Articolul 7** Toate modificările ce au ca obiect contractul de superficie se vor face prin act adițional, la contractul de superficie, încheiat în formă autentică, în conformitate cu legislația în vigoare.

**Articolul 8** Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat va asigura ducerea la îndeplinire a hotărârii adoptate.

**Articolul 9** Obligațiile privind dreptul de folosinta asupra terenului în cotă indiviză de 49,42 mp, aferent apartamentului nr. 1, situat in Navodari, situat în Navodari, strada Prelungirea Corbului nr.4, parter, judetul Constanta, decurg de la data transmiterii proprietatii, conform art. 1674 din Legea 287/2009.

**Articolul 10** Se mandatează Primarul/Viceprimarul Orașului Năvodari să semneze contractul de superficie în fața notarului public.

**Articolul 11** Hotărârea ce urmează a fi adoptată va fi comunicată de Compartimentul Autoritate Tutelara, Relația cu Consiliul Local: Instituției Prefectului – Județul Constanța; Primarului Orașului Năvodari; Viceprimarului Orașului Năvodari; Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat; Direcției Economice; persoanei fizice Hardei Gabriel.

INITIATOR,

CONSILIUL LOCAL  
NAVODARI

EXPUNERE DE MOTIVE

Odată cu intrarea în vigoare a Noului Cod Civil și a Legii de punere în aplicare a acestuia au fost aduse o serie de modificări semnificative în legislația civilă, cu impact asupra legislației administrative. Astfel, Noul Cod Civil, aprobat prin Legea nr.287/2009, cu modificările și completările ulterioare, stabilește dreptul de concesiune ca drept real corespunzător proprietății publice. Având în vedere aceste aspecte, odată cu punerea în aplicare a prevederilor Ordinului nr.700/2014, Biroul de Carte Funciară Constanța nu mai înregistrează în evidențele de publicitate imobiliară contractele de concesiune a bunurilor din domeniul privat, fiind exceptate cele încheiate în baza vechii legislații.

Prin Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare, se stabilește ca forme de administrare a domeniului privat: vânzarea, concesiunea și închirierea. Varianta închirierii nu conferă chiriașilor dreptul de edifica construcții definitive, astfel cum statuează Legea nr.50/1991.

Prin dispariția reglementărilor referitoare la concesiune, în considerația prevederilor art.4 din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu cele ale art.121, alin.(2) din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, autoritățile administrației publice locale pot recurge și la alte variante de administrare a proprietății private recunoscute de lege. Astfel, o opțiune de atribuire cu titlu oneros a folosinței unui teren din domeniul privat este reprezentată de constituirea unui drept de suprafață.

În baza Contractului de constituire a dreptului de suprafață autentificat la notarul public Sacaleanu Maria sub nr. 2621/07.08.2017, precum și a Contractului de vânzare autentificat de notar public Toncu Mihaela sub nr. 2078/03.07.2017, a fost înstrăinat apartamentul nr. 1 (caruia îi revine cota indiviză de 49,42 mp, din totalul de 218 mp), aflat în imobilul-duplex tip P+1E, edificat pe terenul proprietatea privată a orașului Navodari, în suprafața totală de 218 mp, având destinație de locuință, situat în Navodari, strada Prelungirea Corbului nr.4, județul Constanța, teren identificat cu număr cadastral 112617, înscris în Cartea Funciară sub nr. 112617/Oraș Năvodari.

Ținând cont de prevederile Legii nr.50/1991-autorizarea executării lucrărilor de construcții, a art.4 din Legea 213/1998, coroborate cu art.121(2) din Legea 215/2001 și art. 693-702, art. 1674 din Legea 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare, constituirea dreptului de suprafață, oferă posibilitatea încheierii unor contracte care să asigure pe o perioadă determinată folosința contra cost a terenurilor aflate în domeniul privat al Orașului Năvodari, se reglementează situația juridică a acestora, se valorifică și se maximizează veniturile la bugetul local.

Având în vedere cele prezentate mai sus, în conformitate cu prevederile legale, pe baza motivelor expuse mai sus, inițiez și supun spre aprobare *Proiectul de hotărâre cu privire la constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață (cotă indiviză) de 49,42 mp, aferent apartamentului nr.1, situat în Năvodari, strada Prelungirea Corbului nr.4, județul Constanța.*

INITIATOR,



*ORASUL UNDE SOARELE SARUTA MAREA*

Ștr. Dobrogei nr. 1, Județul Constanța

Tel.: 0241 761 603, 0241 760 353 ■ Fax: 0241 761 606

e-mail: secretariat@primaria-navodari.ro \* [www.primaria-navodari.ro](http://www.primaria-navodari.ro)

Nr. 42407/14.09.2014

**DIRECTIA ADMINISTRAREA  
DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT**

### R A P O R T

la proiectul de hotărâre cu privire la constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață (cotă indiviză) de 49,42 mp, aferent apartamentului nr.1, situat în Năvodari, strada Prelungirea Corbului nr.4, jud. Constanța.

Prin cererea înregistrată la Primăria Orașului Năvodari sub nr. 35946/18.07.2017, persoana fizică Hardei Gabriel, a solicitat preluarea folosinței asupra terenului în cotă indiviză de 49,42 mp (22,67%) aferent apartamentului nr.1 din clădirea –duplex tip P+1E, edificată pe terenul proprietatea privată a orașului Năvodari, situat în Năvodari, strada Prelungirea Corbului nr.4, județul Constanța, identificat cu nr. cadastral 112617, înscris în Cartea Funciară sub nr. 112617/Oras Năvodari.

Terenul menționat mai sus, face parte din suprafața totală de 218 mp. Acesta a fost deținut în folosință gratuită, conform Dispoziției nr. 324/23.03.2015, de către Coruti Ciprian-Ionel și Coruti Ionela Catalina, pe care a fost edificat un imobil-construcție C1. Ulterior, prin contractul de vânzare autenticat la Biroul Individual Notarial Toncu Mihaela sub nr. 1697/10.11.2015, Coruti Ciprian-Ionel și Coruti Ionela Catalina înstrăinează imobilul-locuința P+1E, către Tudora Adrian, care, în temeiul prevederilor legale în vigoare, a autorizațiile de construire nr. 553/25.09.2015 și nr. 352/02.06.2016, a Procesului- verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 185/04.08.2016, precum și a HCL Năvodari nr. 332/28.09.2016, devine suprafațiar al terenului în suprafață de 218 mp, conform Contractului de constituire a dreptului de suprafație autenticat la notarul public Sacaleanu Marica sub nr. 2467/18.10.2016.

Prin Actul de dezmembrare autenticat de notar public Toncu Mihaela sub nr. 3691/16.12.2016 și a Încheierii de Rectificare autenticat de notar public Toncu Mihaela sub nr. 68/21.07.2017, imobilul- duplex C1 și C2 din Navodari, strada Prelungirea Corbului nr.4, județul Constanta, a fost dezmembrat în 5 apartamente, fiecare cu o cota indiviză aferentă din teren, după cum urmează:

- A) Apartament nr.1= 22,67%, reprezentând suprafața de 49,42 mp;
- B) Apartament nr.2= 22,86%, reprezentând suprafața de 49,83 mp;
- C) Apartament nr.3= 21,25%, reprezentând suprafața de 46,33 mp;
- D) Apartament nr.4= 10,18%, reprezentând suprafața de 22,19 mp;
- E) Apartament nr.5= 23,04%, reprezentând suprafața de 50,23 mp.

Prin contractul de vânzare autenticat la Biroul Individual Notarial Toncu Mihaela sub nr. 2078/03.07.2017, apartamentul nr.1, căruia îi revine cota indiviză de 49,42 mp din terenul în suprafață totală de 218 mp, devine proprietatea persoanei fizice Hardei Gabriel.



Imobilul-apartament nr.1, este intabulat în favoarea persoanei fizice Hardei Gabriel, conform Incheierii de intabulare nr. 78529/04.07.2017 și a Extrasului de Carte funciara nr. 78529/06.07.2017, documente emise de catre O.C.P.I. Constanta.

La cererea depusă de Hardei Gabriel, înregistrată la Primăria Orașului Năvodari sub nr.35946/18.07.2017, prin care, solicită preluarea dreptului de suprafață asupra terenului în cotă indiviză de 49,42 mp aferent apartamentului nr.1, al cărui proprietar este, teren situat în Năvodari, strada Prelungirea Corbului nr.4, județul Constanța, conform art. 12 din HCL Năvodari nr. 283/22.07.2016, au fost depuse următoarele documente solicitate prin cererea tip: contractul de constituire a dreptului de suprafață autentificat sub nr. 2467/18.10.2016, autorizațiile de construire nr. 553/25.09.2015 și nr. 352/02.06.2016, procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 185/04.08.2016, contractul de vânzare autentificat sub nr. 2078/03.07.2017, copie a cartii de identitate a proprietarului imobilului-apartament nr.1, incheierea de intabulare și extrasul de carte funciara din care reiese ca solicitantul este proprietarul apartamentului nr.1.

Conform răspunsului Direcției Economice la adresa A.D.P.P. nr. 39243/12.09.2017, pentru anul în curs, pentru terenul în suprafața de 218 mp, situat în Năvodari, strada Prelungirea Corbului nr.4, județul Constanta, prețul suprafeței este de 1937 lei/an, respectiv prețul este de 8,89 lei/mp/an.

Având în vedere cele prezentate mai sus, se constată că sunt întrunite condițiile prevăzute de prevederile art.10 – art.21 din capitolul II – “SUPERFICIA” din Hotărârea Consiliului Local Năvodari nr. 283/22.07.2016 prin care a fost aprobat Regulamentul-cadru privind vânzarea, constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros sau închirierea bunurilor proprietate privată a Orașului Năvodari și concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate publică a Orașului Năvodari, pentru preluarea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unui teren în cotă indiviză de 49,42 mp aferent apartamentului nr.1 din clădirea situată în Năvodari, strada Prelungirea Corbului nr.4, județul Constanta.

Odată cu intrarea în vigoare a Noului Cod Civil și a Legii de punere în aplicare a acestuia au fost aduse o serie de modificări semnificative în legislația civilă, cu impact asupra legislației administrative. Astfel, Noul Cod Civil, aprobat prin Legea nr.287/2009, cu modificările și completările ulterioare, stabilește dreptul de concesiune ca drept real corespunzător proprietății publice. Având în vedere aceste aspecte, odată cu punerea în aplicare a prevederilor Ordinului nr.700/2014, Biroul de Carte Funciara Constanța nu mai înregistrează în evidențele de publicitate imobiliară contractele de concesiune a bunurilor din domeniul privat, fiind exceptate cele încheiate în baza vechii legislații.

Prin Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare, se stabilește ca forme de administrare a domeniului privat: vânzarea, concesionarea și închirierea. Varianta închirierii nu conferă chiriașilor dreptul de edifica construcții definitive, astfel cum statuează Legea nr.50/1991.

Prin dispariția reglementărilor referitoare la concesionare, în considerația prevederilor art.4 din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu cele ale art.121, alin.(2) din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, autoritățile administrației publice locale pot recurge și la alte variante de administrare a proprietății private recunoscute de lege. Astfel, o opțiune de atribuire cu titlu oneros a folosinței unui teren din domeniul privat este reprezentată de constituirea unui drept de suprafață.

Ținând cont de prevederile art.4 din Legea 213/1998, coroborate cu art.121(2) din Legea 215/2001 și art. 693-702 din Legea 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare, constituirea dreptului de suprafață, oferă posibilitatea încheierii unor contracte care să asigure pe o perioadă determinată folosința contra cost a terenurilor aflate în



domeniul privat al Oraşului Năvodari, se reglementează situaţia juridică a acestora, se valorifică şi se maximizează veniturile la bugetul local.

Obligatiile privind dreptul de suprafaţă asupra terenului în cotă indiviză de 49,42 aferent apartamentului nr.1, situat în Năvodari, strada Prelungirea Corbului nr. 4, parter, judeţul Constanţa, identificat cu nr. cadastral 112617, înscris în Cartea Funciară sub nr. 112617/Oraş Năvodari, decurg de la data încheierii contractului de vânzare autenticat sub nr. 2078/03.07.2017, respectiv data de 19.07.2017, conform art. 1674 Cod Civil: „*proprietatea se strămută de drept cumpărătorului din momentul încheierii contractului*”.

Urmare celor prezentate, Direcţia Administrarea Domeniului Public şi Privat anexează prezentul raport *Proiectului de hotărâre cu privire la constituirea unui drept de suprafaţă cu titlu oneros asupra unui teren în suprafaţă (cotă indiviză) de 49,42 mp, aferent apartamentului nr.1, situat în Năvodari, strada Prelungirea Corbului nr.4, jud. Constanţa.*

DIRECTIA A.D.P.P.,  
Neacsu Vasilica



Înţocmit,  
Cuculea Mariana

