



### 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.2, 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.42110/12.09.2017;

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. 600/27.02.2017, Incheierea de intabulare nr. 20594/27.02.2017 și Extrasul de carte funciara nr. 20594/10.03.2017, documente emise de catre O.C.P.I. Constanta și cererea persoanelor fizice Descultu Ion Nelu și Descultu Silvica, înregistrată la Primăria orașului Năvodari sub nr.20856/15.03.2017;

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 49,83 mp, aferent apartamentului nr. 2, situat în Navodari, strada Prelungirea Corbului nr.4, parter, judetul Constanta, identificat cu număr cadastral 112617, înscris în Cartea Funciara sub nr. 112617/Oraș Năvodari, cu destinația de locuință, proprietatea persoanelor fizice Descultu Ion Nelu având CNP [REDACTAT] și Descultu Silvica având CNP [REDACTAT], în favoarea acestora.

**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 superficiarilor, 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 crenșele 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 picirea 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.2, din clădirea edificată pe teren proprietatea Orasului 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** Obligatiile privind dreptul de folosinta asupra terenului în cotă indiviză de 49,83 mp, aferent apartamentului nr. 2, situat în Navodari, situat în Navodari, strada Prelungirea Corbului nr.4, parter, județul 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; persoanelor fizice Desculțu Ion Nelu și Desculțu Silvica.

INITIATOR,



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 superficie.

În baza Contractului de constituire a dreptului de superficie autentificat la notarul public Sacaleanu Mariea sub nr. 2621/07.08.2017, precum și a Contractului de vânzare autentificat de notar public Toncu Mihaela sub nr. 600/27.02.2017, a fost înstrăinat apartamentul nr. 2 (caruia îi revine cota indiviză de 49,83 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 superficie, 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 superficie cu titlu oneros asupra unui teren în suprafață (cotă indiviză) de 49,83 mp, aferent apartamentului nr.2, situat în Năvodari, strada Prelungirea Corbului nr.4, județul Constanța.*

INITIATOR,



## ORASUL UNDE SOARELE SARUTA MAREA

Str. Dobrogei nr. 1, Județul Constanța

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

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

Nr. 42110/12.09.2017

**DIRECTIA ADMINISTRAREA  
DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT**

APROBAT,  
PRIMAR,  
CHELARU FLOREN

### REFERAT,

Având în vedere:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu completările și modificările ulterioare;
- Dispoziția nr.324/23.03.2015 de transmitere în folosință gratuită a unui teren situat în Navodari, str. Corbului fn, în suprafața de 218 mp, către Coruți Ciprian-Ionel și Coruți Ionela;
- contractul de vânzare autenticat la Biroul Individual Notarial Toncu Mihaela sub nr. 1697/10.11.2015, prin care Coruți Ciprian-Ionel și Coruți Ionela Catalina, instrăinează imobilul locuința P+1E edificat pe terenul în suprafața de 218 mp, situat în Navodari, strada Corbului, către Tudora Adrian;
- HCL Navodari nr. 332/28.09.2016;
- Contractul de constituire a dreptului de suprafață autenticat la notarul public Sacaleanu Marica sub nr. 2467/18.10.2016 aferent terenului în suprafață de 218 mp, situat în Navodari, strada Prelungirea Corbului nr. 4 (fost strada Corbului FN), identificat cu număr cadastral 112617, înscris în Cartea Funciară/Oraș Navodari sub nr. 112617;
- 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 cu privire la edificarea și finalizarea lucrărilor la imobilul constructiv tip locuința duplex P+1E-C1 și C2;
- 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 Constanța, 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;
- contractul de vânzare autenticat la Biroul Individual Notarial Toncu Mihaela sub nr. 600/27.02.2017;
- Încheierea de intabulare nr. 20594/27.02.2017 și Extrasul de Carte Funciara nr.20594/10.03.2017, documente emise de către O.C.P.I. Constanța;
- cererea înregistrată la Primăria Orașului Navodari sub nr.20856/15.03.2017, prin care persoanele fizice Descultu Ion Nelu și Descultu Silvea, în calitate de proprietari ai apartamentului nr.2 din clădirea edificată pe terenul deținut în baza contractului de constituire a dreptului de suprafață autenticat la Biroul Individual Notarial Sacaleanu sub nr. 2467/18.10.2016, solicită preluarea dreptului de suprafață asupra terenului în cota indiviză de 49,83 mp, situat în Navodari,



strada Prelungirea Corbului nr.4, judetul Constanta; In acest sens, au fost depuse urmatoarele documente solicitate prin cererea tip: contractul de constituire a dreptului de superficie autentificat sub nr. 2467/18.10.2016, autorizatiile de construire nr. 553/25.09.2015 si nr. 352/02.06.2016, procesul-verbal de receptie la terminarea lucrărilor nr. 185/04.08.2016, contractul de vanzare autentificat sub nr. 600/27.02.2017, copie a cartii de identitate a proprietarilor imobilului-apartament nr.2, incheierea de intabulare si extrasul de carte funciara din care reiese ca solicitantii sunt proprietarii apartamentului ce face obiectul prezentului referat.

Capitolul IV – "Servituțiile" din Legea 287/2009 privind Noul Cod Civil, republicată;

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 Constanta nu mai înregistrează în evidențele de publicitate imobiliară contractele de concesiune a bunurilor din domeniul privat, fiind exceptate cele încheiate în baza vechii legislații.

Există numeroase situații de înstrăinare a unor construcții edificate pe terenuri proprietatea privată a Orașului Năvodari, concesionate în temeiul Legii nr.50/1991, situații ce impun încheierea de contractelor de preluare a folosinței terenului pe care sunt situate construcțiile. Conform legislației sus menționate, nu se mai pot încheia contracte de concesiune.

Solicitările concesionarilor referitoare la înscrierea contractului de concesiune sau folosința terenului în cartea funciara au fost respinse de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară – Biroul de Carte Funciara Constanta. În astfel de situații este necesară convertirea contractelor de concesiune în contracte recunoscute de legislația în vigoare.

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 superficie.

În urma numeroaselor solicitări primite din partea concesionarilor, Primăria Năvodari a solicitat Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară notarea contractelor de concesiune încheiate în temeiul art.13-22 din Legea nr.50/1991 coroborate cu art.123 din Legea nr.215/2001, dar răspunsul primit a făcut trimitere la prevederile Noului Cod Civil.

Pentru terenurile ce aparțin domeniului privat al unităților administrativ-teritoriale, reglementarea valorificării potențialului este dat de Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, care instituie dreptul de superficie. Acest drept este reglementat de prevederile art.693-702 din NCC.

Având în vedere cele prezentate mai sus, se constată că sunt întrunite condițiile prevăzute de prevederile capitolului II – "SUPERFICIA" din Hotărârea Consiliului Local Năvodari nr. 283/22.07.2016 prin care a fost aprobat Regulamentul-cadru privind vânzarea, constituirea dreptului de superficie 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 superficie cu titlu oneros asupra unui teren în cotă indiviză de 49,83 mp aferent apartamentului nr.2 din clădirea situata în Năvodari, strada Prelungirea Corbului nr.4, judetul Constanta.



Având în vedere scopul reglementării situației juridice a unor suprafețe de teren proprietatea privată a UAT Oraș Năvodari, a valorificării acestora și maximizării veniturilor la bugetul local, precum și faptul că dreptul 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, 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, Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat propune să se supună aprobării Consiliului Local Năvodari solicitarea persoanelor fizice Descultu Ion Nelu și Descultu Silvica, *privind preluarea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în cotă indiviză de 49,83 mp, situat în Năvodari, strada Prelungirea Corbului nr.4, județul Constanta, în condițiile legislației în vigoare.*

DIRECȚIA A.D.P.P.,  
Neacsu Vasilica



Întocmit,  
Cucușcu Mariana

