

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL VRANCEA**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD**

**HOTĂRÂREA nr. 211**  
**din 13 decembrie 2018**

**Privind aprobarea Regulamentului referitor la constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unor terenuri aparținând domeniului privat al UAT Adjud**

Consiliul local al municipiului Adjud, județul Vrancea, întrunit în ședință ordinară prin convocarea de către Primarul municipiului Adjud:

- Examinând Expunerea de motive la proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea Regulamentului referitor la închirierea/constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unor terenuri aparținând domeniului privat al UAT Adjud;
- Ținând seama de Raportul de specialitate al Serviciului Administrare Domeniul Public și Privat, Cadastru, Monitorizare Utilități Publice și Instituții Publice Subordonate privind situația juridică a terenului ce face obiectul proiectului de hotărâre inițiat;
- Luând act de avizul Comisiei de specialitate a Consiliului local pentru administrarea patrimoniului public și privat, amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism, agricultură al municipiului Adjud, respectiv al Comisiei pentru administrație publică, juridică și de disciplină, ordine publică, prognoze și dezvoltare;
- Conform art.7 din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- În baza prevederilor art.693-702, art.1777-1823 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;
- În conformitate cu art.4 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare și cu art.13 alin.1 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul prevederilor art.36 alin.(2) lit."c", alin.(5) lit."b", art.45 alin.(3), art.47, art.115 alin.(1) lit."b", art.117 lit."a", ale art.121 alin.(1) și (2), art.123 alin.(1) și (2) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se aprobă Regulamentul referitor la constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unor terenuri aparținând domeniului privat al UAT Adjud, conform Anexei, ce face parte integrantă din prezenta.

**Art.2.** Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului Județului Vrancea pentru exercitarea controlului de legalitate și tuturor persoanelor interesate de către Serviciul Administrarea Domeniului Public și Privat, Cadastru, Fond locativ, Monitorizare Utilități Publice și Instituții Publice Subordonate al Municipiului Adjud.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

Consilier,  
Florin Nechifor



**CONTRASEMNEAZĂ**

Secretarul Municipiului Adjud,  
Jr. Andra Genoveva Sibișan

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL VRANCEA**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD**

**ANEXĂ**  
la HCL nr. 211 din 13 decembrie 2018

**REGULAMENT**  
**referitor la constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unor terenuri din**  
**domeniul privat al UAT Adjud**

**CAPITOLUL I: Dispoziții generale**

**Art.1.** Prezentul Regulament stabilește reguli minimale și procedurile de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unor terenuri din domeniul privat al UAT Adjud.

**Art.2.** Pot constitui obiectul unor contracte de închiriere/constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros următoarele categorii de terenuri din domeniul privat:

- a) terenuri care fac obiectul unor contracte de concesiune încheiate în condițiile legii, pe care sunt edificate construcții;
- b) terenuri libere solicitate de persoane fizice sau juridice în vederea edificării de construcții;
- c) terenuri ocupate de construcții edificate înainte de reglementarea concesiunii prin legi speciale, fără existența unor contracte de folosință a terenurilor;
- d) terenuri care fac obiectul unor contracte de concesiune încheiate în condițiile legii, la care, urmare a efectuării lucrărilor cadastrale, au apărut diferențe de măsurători.

**CAPITOLUL II: Proceduri prealabile încheierii contractelor de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros**

**Art.3.** În situația înstrăinării construcțiilor edificate pe terenuri ce fac obiectul unor contracte de concesiune, noul proprietar al construcțiilor va depune la Primăria Municipiului Adjud o cerere referitoare la închirierea/constituirea dreptului de suprafață asupra terenului aferent construcției, precum și copii ale următoarelor documente:

- a) BI/CI pentru persoanele fizice/certificat de înmatriculare/certificat constatator pentru persoanele juridice;
- b) acte de proprietate asupra construcției (contract de vânzare-cumpărare, certificat de moștenitor, act de donație, proces verbal de adjudecare la licitație, hotărâre judecătorească, alte înscrisuri doveditoare ale proprietății);
- c) contractul de concesiune a terenului pe care este edificată construcția;
- d) documentația cadastrală întocmită de persoană autorizată ANCPI privitoare la imobil
- e) autorizația de construire, după caz.

**Art.4.** În situația contractelor de concesiune aflate în termen de valabilitate și încheiate după intrarea în vigoare a Noului Cod Civil, în vederea înscrierii în cartea funciară a dreptului de folosință asupra terenului, concesiionarul va depune la Primăria Municipiului Adjud o cerere referitoare la închirierea/constituirea dreptului de suprafață asupra terenului, precum și copii ale următoarelor documente:

- a) BI/CI pentru persoanele fizice/certificat de înmatriculare/certificat constatator pentru persoanele juridice;
- b) autorizația de construire, după caz;

- c) contractul de concesiune a terenului;
- d) documentația cadastrală întocmită de persoană autorizată ANCPI privitoare la imobilul vizat de constituirea dreptului de suprafață și/sau extrasul de carte funciară cu privire la terenul solicitat spre constituire a dreptului de suprafață.
- e) certificat fiscal.

**Art.5.** În situația înstrăinării construcțiilor edificate pe terenuri atribuite în folosință gratuită în condițiile legii 15/2003, noul proprietar va depune la Primăria Municipiului Adjud cerere de constituire a dreptului de suprafață asupra terenului și copii de pe următoarele documente:

- a) BI/CI persoană fizică, certificat înmatriculare, certificat constatator pentru persoană juridică,
- b) actul de proprietate al construcției;
- c) contract (hotărâre Consiliu local) de atribuire în folosință gratuită a terenului;
- d) procesul verbal de punere în posesie a terenului atribuit;
- e) procesul verbal la terminarea lucrărilor, dacă construcția este terminată;
- f) documentația cadastrală/extras carte funciară pentru imobil;
- g) certificat fiscal.

**Art.6.** În situația terenurilor libere solicitate în vederea constituirii dreptului de suprafață pentru construire, persoanele interesate vor depune o cerere prin care manifestă intenția de a construi cu precizarea datelor de identificare a terenului în cauză, anexând în copie BI/CI pentru persoanele fizice/certificat de înmatriculare/certificat constatator pentru persoanele juridice.

**Art.7.** În situația terenurilor ocupate de construcții edificate înainte de reglementarea concesiunii prin legi speciale, fără existența unor contracte de folosință a terenurilor, persoanele interesate vor depune cerere pentru acordarea dreptului de suprafață însoțită de următoarele documente:

- a) BI/CI pentru persoanele fizice/certificat de înmatriculare/certificat constatator pentru persoanele juridice;
- b) autorizația de construire sau un alt act de proprietate a construcției, după caz;
- c) decizia de atribuire în folosință sau alt document privind atribuirea în folosință a terenului, după caz;
- d) plan de delimitare a bunului imobil realizat de o persoană autorizată.

**Art.8.** În situația terenurilor care fac obiectul unor contracte de concesiune încheiate în condițiile legii, la care, urmare efectuării lucrărilor cadastrale, au apărut diferențe de măsurători, persoanele interesate vor depune cerere pentru acordarea dreptului de suprafață și următoarele documente:

- a) BI/CI pentru persoanele fizice/certificat de înmatriculare/certificat constatator pentru persoanele juridice;
- b) contractul de concesiune a terenului;
- c) schiță de măsurători cadastrale.

### **CAPITOLUL III: Procedura licitației publice**

**Art.9.** (1) Terenurile libere aparținând domeniului privat al UAT Adjud solicitate în vederea constituirii dreptului de suprafață se vor atribui prin aplicarea procedurii licitației publice, în condițiile stabilite prin hotărâre a Consiliului local, cu respectarea documentației de urbanism și amenajare a teritoriului.

(2) Prețul minim de pornire și Caietul de sarcini vor fi aprobate prin hotărâre a consiliului local.

#### *Secțiunea 1-Comisiile de evaluare*

**Art.10** (1) Comisiile de evaluare și de soluționare a contestațiilor depuse în legătură cu licitația sunt constituite prin hotărâre a Consiliului local al Municipiului Adjud, având un număr de 5 membri (dintre care un președinte și un secretar).

(2) Comisiile sunt legal constituite în prezența majorității membrilor.

(3) Se vor desemna 3 membri supleanți care, în situația în care nu este constituită majoritatea, înlocuiesc în această ordine, membrii aflați în situații de incompatibilitate, caz fortuit sau forță majoră.

**Art.11.** Fiecare dintre membrii acestor comisii beneficiază de câte un vot, deciziile comisiei de evaluare fiind adoptate cu votul majorității acestora.

**Art.12.** Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

- a) ofertanții;
- b) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al IV-lea inclusiv cu ofertantul persoană fizică;
- c) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al IV-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice;
- d) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți;
- e) persoane care pot avea un interes de natură să le afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a ofertelor.

**Art.13.** Membrii comisiei de evaluare, sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate și imparțialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertelor, declarațiile fiind păstrate la dosarul licitației.

**Art.14.** Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

- a) analiza și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
- b) întocmirea listei privind ofertele admise și comunicarea acesteia;
- c) analizarea și evaluarea ofertelor;
- d) întocmirea raportului de evaluare;
- e) întocmirea proceselor verbale;
- f) desemnarea ofertei câștigătoare.

**Art.15.** Comisia de evaluare este legal întrunită în prezența majorității membrilor.

Comisia adoptă decizii în mod autonom numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

**Art.16.** Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

### *Secțiunea 2. Anunțurile de licitație*

**Art.17.** Anunțurile de licitație se publică în mod obligatoriu la sediul primăriei prin afișare pe site-ul [www.adjud.ro](http://www.adjud.ro) și în cel puțin un ziar de largă circulație, cu minim 15 zile calendaristice înainte de data licitației, pentru prima licitație.

### *Secțiunea 3. Modul de elaborare, prezentare și depunere a ofertelor*

**Art.18.** (1) Ofertele se redactează în limba română.

(2) Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, la în registru general de intrare-ieșire, fiind precizată data și ora depunerii.

(3) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta.

Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă de informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului, conform solicitărilor organizatorului licitației;

c) chitanță achitare a caietului de sarcini;

d) chitanță achitare garanție. Quantumul garanției este de 10 % din valoarea redevenței pe un an.

Pe plicul interior care conține oferta propriu-zisă, se înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Instrucțiuni pentru ofertanți constituie anexa 5 la prezentul regulament.

**Art.19.** Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

**Art.20.** Oferta va fi depusă într-un exemplar semnat/ștampilat de către ofertant.

#### *Secțiunea 4. Prima licitație*

**Art.21.** (1) Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți.

(2) Plicurile, închise și sigilate se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație sau în anunțul negocierii directe, după caz.

(3) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute de prezentul Regulament.

(4) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin 2 oferte să întrunească condițiile de eligibilitate prevăzute de prezentul Regulament.

**Art.22.** După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare, întocmește procesul-verbal în care se va menționa rezultatul analizei.

În procesul-verbal se vor menționa ofertele eligibile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de eligibilitate, precum și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.

**Art.23.** Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

**Art. 24.** Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini aprobat.

**Art. 25.** (1) Este declarat câștigător/adjudecatar al licitației, ofertantul a cărei ofertă valabilă are prețul cel mai mare.

(2) În cazul în care pentru cel mai mare preț oferit sunt 2 sau mai mulți ofertanți ale căror oferte valabile sunt egale, se va proceda, în continuare, la licitație cu strigare, prețul de pornire fiind cel mai mare preț oferit.

**Art.26.** Pe parcursul procedurii de licitație, comisia de evaluare poate solicita ofertanților orice clarificări necesare.

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea Comisiei de evaluare.

#### *Secțiunea 5. A doua licitație*

**Art.27.** În cazul în care nu a fost depusă decât o singură ofertă valabilă în cadrul primei licitații publice, Comisia de evaluare va proceda la inițierea unei a doua proceduri de licitație.

**Art.28.** Pentru a doua licitație, va putea fi păstrată documentația depusă pentru prima licitație.

**Art.29.** În cazul în care pentru a doua licitație nu s-a mai depus nicio ofertă valabilă, Comisia de evaluare va declara câștigător singurul ofertant, pentru prețul oferit, cu condiția ca acesta să nu fie mai mic decât prețul minim aprobat prin hotărârea Consiliului local.

#### *Secțiunea 6. Determinarea ofertei câștigătoare*

**Art.30.** Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplică criteriile de adjudecare prevăzute în caietul de sarcini.

**Art.31.** (1) Pe baza evaluării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport care se depune la dosarul licitației.

(2) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, prin grija președintelui comisiei, este informat, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător despre alegerea sa, respectiv ceilalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor, indicând motivele care au stat la baza respingerii.

#### *Secțiunea 7. Procedura de contestare*

**Art.32.** (1) După desfășurarea procedurii de licitație, participanții pot formula contestații cu privire la organizarea și desfășurarea licitației, care se depun la registratura Primăriei, în termen de 2 zile, de la data comunicării ofertantului declarat câștigător, respectiv a celor declarați necâștigători.

(2) Comisia de soluționare a contestațiilor va analiza în termen de 2 zile lucrătoare toate documentele întocmite de către comisia de evaluare și va verifica respectarea dispozițiilor care reglementează procedura de închiriere/constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros.

(3) Comisia de soluționare a contestațiilor propune admiterea/respingerea contestației prin referat.

Comisia va proceda ulterior la comunicarea către contestatar a soluției dată contestației, în termen de 2 zile.

(4) În cazul în care contestatarul este nemulțumit de decizia luată de comisia de soluționare a contestațiilor, acesta se va putea adresa instanțelor de judecată competente.

### **CAPITOLUL IV: Evaluarea prestației beneficiarilor dreptului de închiriere/suprafață**

**Art.33.** (1) Beneficiarul dreptului de închiriere/suprafață va plăti suma datorată în două tranșe egale, până la data de 31 martie, respectiv 30 septembrie a anului în curs.

(2) Prețul închirierii/suprafaței va fi indexat anual cu rata inflației, comunicată de organele abilitate în acest sens, conform legii.

(3) Neplata la termen a sumelor datorate de către beneficiarii drepturilor stabilite prin prezenta hotărâre conduce la aplicarea de penalități.

### **CAPITOLUL V: Durata închirierii/constituirii dreptului de suprafață**

**Art.34.** Dreptul de superficie se constituie pe o perioadă de 49 ani, cu posibilitatea de reînnoire cu aceeași perioadă.

Prin excepție, în situația instituirii dreptului de superficie pe terenuri care au făcut obiectul contractelor de concesiune, durata este egală cu perioada rămasă până la expirarea contractului de concesiune, cu posibilitate de prelungire.

## **CAPITOLUL VI: Încheierea contractului de închiriere/constituire a dreptului de superficie.** Alte clauze

**Art. 35.** Se mandatează Primarul Municipiului Adjud să semneze contractele în formă autentică, ce decurg din aplicarea prezentei hotărâri.

**Art.36.** Orice cheltuieli și taxe aferente constituirii superficiei, respectiv înscrierii în evidențele de publicitate imobiliară sunt în sarcina beneficiarilor dreptului de superficie.

**Art.37.** Dreptul de superficie asupra terenurilor se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit prin hotărâre a Consiliului local al Municipiului Adjud.

**Art.38.** Dreptul de superficie se stinge prin radierea din cartea funciară, pentru una din următoarele cauze:

- a) la expirarea termenului stabilit în contract în cazul în care acesta nu a fost prelungit;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțare unilaterală de către proprietarul terenului. În această situație, proprietarul terenului va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de superficie și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.
- c) prin pieirea construcției.
- d) prin reziliere de către proprietarul terenului, în cazul neîndeplinirii culpabile a obligației de plată asumate prin contract de către superficialiar, respectiv la termenul limită stabilit prin notificarea de punere în întârziere.

Declarația de reziliere a proprietarului terenului atrage obligația superficialiarului de a aduce terenul la starea inițială, cheltuielile de dezafectare fiind sarcina exclusivă a acestuia.

Nepredarea amplasamentului liber de orice sarcină în termen de 30 de zile de la aducerea la cunoștință a declarației de reziliere atrage plata de daune interese.

- e) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane.
- f) în alte situații prevăzute de lege.

## **CAPITOLUL VII: Dispoziții finale**

**Art.39.** Orice situație referitoare la necesitatea constituirii dreptului de superficie, neprevăzută de prezentul Regulament, urmează a fi reglementată prin Hotărâre a Consiliului Local.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

Consilier,  
Florin Nechifor



**CONTRASEMNEAZĂ**

Secretarul Municipiului Adjud,  
Jr. Andra Genoveva Sibîșan