



ROMÂNIA  
JUDEȚUL IALOMIȚA  
PRIMĂRIA COMUNEI SUDIȚI

Str. Sf. Pantelimon nr. 39, e-mail : [primariasuditi@yahoo.com](mailto:primariasuditi@yahoo.com), Tel./ 0343103946

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea Regulamentului de constituire a dreptului de  
superficie, cu titlu oneros, asupra terenurilor aflate în domeniul  
privat al comunei Sudiți, pe care sunt edificate, în mod legal,  
construcții.**

Primarul comunei Sudiți, județul Ialomița

Având în vedere:

-raportul de specialitate al compartimentului Cadastru/Urbanism  
nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_ 04.2026;

**În conformitate cu prevederile:**

-art. 1 alin.(2), art. 354 alin.(1), art. 355 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,  
cu modificările și completările ulterioare,

-art. 693-702 din Legea nr.287/2009 privind noul Cod civil, republicată cu modificările și  
completările ulterioare,

-Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu  
modificările și completările ulterioare,

-Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și  
completările ulterioare,

-art. 81-84 din Regulamentul din 2023 de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și  
carte funciară aprobat prin Ordinul nr. 600/2023 emis de Directorul general al Agenției  
Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară,

-art.7 din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică,  
republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**În temeiul** prevederilor art. 136 din OUG nr. 57/03.07.2019 privind  
Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, emite  
prezenul

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**

**Art.1-**Se propune spre aprobare Regulamentul de constituire a dreptului  
de superficie, cu titlu oneros, asupra terenurilor care fac parte din  
domeniul privat al comunei Sudiți, pe care sunt edificate, în mod legal,  
construcții, conform anexei nr. 1.

**Art.2-**Se propune spre aprobare modelul contractului de constituire a dreptului de superficie  
cu titlu oneros, conform anexei nr. 2

**Art.3-**Se propune spre aprobare ca sumele încasate cu titlu de plată a prestației de către  
superficiar se fac venit la bugetul local.

**Art.4-**Constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros se aprobă pentru fiecare teren în  
parte, prin hotărâre de consiliu local.

**Art.5-**Prezentul proiect de hotărâre se afișează în locuri publice, se  
comunică consilierilor locali, pentru a formula/depune amendamente,  
comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local pentru avizare, după  
care va fi supus analizei și aprobării Consiliului local.

**INIȚIATOR,  
Avizat pentru legalitate,**

**Secretar general al comunei,  
Șincan  
Bujoreanu Mădălina**

**Primar,  
Vasile**

**Emis la Sudiți,  
Astăzi, 16.04.2026  
Nr.18**



ROMÂNIA  
JUDEȚUL IALOMIȚA  
PRIMĂRIA COMUNEI SUDIȚI

Str. Sf. Pantelimon nr. 39, e-mail : [primariasuditi@yahoo.com](mailto:primariasuditi@yahoo.com), Tel./ 0343103946

Nr.

**RAPORT DE SPECIALITATE,  
privind aprobarea Regulamentului de constituire a dreptului de  
superficie, cu titlu oneros, asupra terenurilor aflate în domeniul  
privat al comunei Sudiți, pe care sunt edificate, în mod legal,  
construcții.**

În conformitate cu prevederile art. 693 alin. (1) din Codul civil, ”Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficiarul dobândește un drept de folosință”.

La art. 697 alin. (1) din Codul civil se prevede faptul că ”În cazul în care superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficiar, titularul dreptului de superficie datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței”.

Deși Codul Administrativ conține în principal prevederi privind modul de organizare și funcționare a autorităților publice, modificări importante au fost aduse și cu privire la regimul juridic al proprietății private deținută de unitățile administrativ-teritoriale („UAT”). Astfel, efectele aprobării Codului administrativ în ceea ce privește regimul juridic al proprietății private deținute de unitățile administrativ teritoriale are efecte asupra condițiilor instituirii dreptului de superficie, asupra abrogării unor acte normative conținând prevederi relevante referitoare la proprietatea privată.

Dispozițiile codului civil în materia superficiei au un caracter general și sunt supletive. În situația reglementării dreptului de superficie asupra terenurilor municipalității, dispozițiile codului civil în materie sunt condiționate de cele ale codului administrativ și ale legislației specific incidente. În acest sens, devine necesară reglementarea în detaliu și specială a condițiilor în care terenuri ale municipalității pot fi ocupate de construcții aparținând terților.

Față de cele prezentate, în temeiul prevederilor art. 136 alin.(8), lit.b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, am întocmit prezentul raport de specialitate care însoțește proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor incluse în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Sudiți.

Întocmit,  
Bordea Cristina

Avizat,  
Secretar general al comunei,  
Bujoreanu Mădălina Delia



ROMÂNIA  
JUDEȚUL IALOMIȚA  
PRIMĂRIA COMUNEI SUDIȚI

Str. Sf. Pantelimon nr. 39, e-mail : [primariasuditi@yahoo.com](mailto:primariasuditi@yahoo.com), Tel./ 0343103946

---

Nr.

**REFERAT DE APROBARE,  
privind aprobarea Regulamentului de constituire a dreptului de  
superficie, cu titlu oneros, asupra terenurilor aflate în domeniul  
privat al comunei Sudiți, pe care sunt edificate, în mod legal,  
construcții.**

În conformitate cu prevederile art. 693 alin. (1) Codul civil, ”Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficiarul dobândește un drept de folosință”.

La art. 697 alin. (1) din Codul civil se prevede faptul că ”În cazul în care superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficiar, titularul dreptului de superficie datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței”.

Deși Codul Administrativ conține în principal prevederi privind modul de organizare și funcționare a autorităților publice, modificări importante au fost aduse și cu privire la regimul juridic al proprietății private deținută de unitățile administrativ-teritoriale („UAT”). Astfel, efectele aprobării Codului administrativ în ceea ce privește regimul juridic al proprietății private deținute de unitățile administrativ teritoriale are efecte asupra condițiilor instituirii dreptului de superficie, asupra abrogării unor acte normative conținând prevederi relevante referitoare la proprietatea privată.

Dispozițiile codului civil în materia superficiei au un caracter general și sunt supletive. În situația reglementării dreptului de superficie asupra terenurilor municipalității, dispozițiile codului civil în materie sunt condiționate de cele ale codului administrativ și ale legislației specific incidente. În acest sens, devine necesară reglementarea în detaliu și specială a condițiilor în care terenuri ale municipalității pot fi ocupate de construcții aparținând terților.

În conformitate cu prevederile art. 136 alin.(1) și alin.(8) lit.a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor incluse în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Sudiți.

**PRIMAR  
ȘINCAN VASILE**



ROMÂNIA  
JUDEȚUL IALOMIȚA  
PRIMĂRIA COMUNEI SUDIȚI  
Str. Sf. Pantelimon nr. 39, e-mail : [primariasuditi@yahoo.com](mailto:primariasuditi@yahoo.com), Tel./  
0343103946

---

Nr.

**AVIZ DE LEGALITATE  
al proiectului de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de  
constituire a dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra  
terenurilor aflate în domeniul privat al comunei Sudiți, pe care  
sunt edificate, în mod legal, construcții.**

În urma examinării proiectului de hotărâre **privind aprobarea Regulamentului de constituire a dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenurilor aflate în domeniul privat al comunei Sudiți, pe care sunt edificate, în mod legal, construcții**, propus de primarul comunei Sudiți, d-nul Șincan Vasile, constat că acesta s-a elaborat în conformitate **cu prevederile:**

--art. 1 alin.(2), art. 354 alin.(1), art. 355 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

-art. 693-702 din Legea nr.287/2009 privind noul Cod civil, republicată cu modificările și completările ulterioare,

-Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

-Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

-art. 81-84 din Regulamentul din 2023 de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul nr. 600/2023 emis de Directorul general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară,

-art.7 din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Față de cele arătate mai sus, avizez pentru legalitate proiectul de hotărâre propus.

**Secretar general al comunei,  
Bujoreanu Mădălina**

ANEXA          NR.1          LA          H.C.L.  
nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**Regulament privind procedura constituirii dreptului de superficiei,  
cu titlu oneros, asupra terenurilor aflate în domeniul privat al  
comunei Sudiți**

**Cap.I. Dispoziții generale**

**Art.1.** Prezentul regulament stabilește cadrul juridic și procedural pentru constituirea dreptului de superficiei cu titlu oneros asupra terenurilor aparținând domeniului privat al comunei Sudiți, pe care sunt edificate, în mod legal, construcții.

**Art.2** Nu intră sub incidența prezentului Regulament acele terenuri pentru care există contracte încheiate cu Comuna Sudiți, în calitate de proprietar al acestora.

**Art.3.** Sunt exceptate de la încheierea contractelor de superficiei cu titlu oneros terenurile atribuite în folosință gratuită în conformitate cu prevederile art. 362 alin.(2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

**Art.4.** Constituirea dreptului de superficiei cu titlu oneros se realizează la solicitarea expresă a proprietarului construcțiilor sau în situația constatării de către proprietarul terenului a folosinței terenului de către proprietarul construcțiilor fără plata corespunzătoare.

**Art .5.** Dreptul de superficiei se constituie în baza unei hotărâri adoptată de Consiliul local al comunei Sudiți pentru fiecare teren în parte. Prin hotărârea de consiliu local se aprobă constituirea dreptului de superficiei, raportul de evaluare întocmit prin intermediul aparatului de specialitate al primarului comunei Sudiți, de către un evaluator autorizat, precum și cuantumul prestației titularului dreptului de proprietate.

**Art. 6.** Dreptul de superficie se instituie pentru perioada existenței construcțiilor, dar nu mai mult de 99 de ani, sau decât durata existenței construcției, conform art. 694 din Codul Civil. La împlinirea termenului, dreptul de superficie se va reînnoi, prin act adițional la contractul de superficie. Pe tot acest parcurs se va realiza o actualizare a taxei de superficie cu rata inflației comunicată de către Institutul Național de Statistică. Actul adițional de prelungire a termenului superficiei va cuprinde și un nou quantum al taxei de superficie.

**Art.7.** În temeiul art. 885, art. 888 și art. 1244 din Codul civil, contractul de superficie se va încheia prin înscris autentic, sub sancțiunea nulității absolute. Pentru autentificarea contractului de constituire a superficiei este obligatoriu prezentarea certificatului de atestare fiscală.

**Art. 8.** Contractul de superficie are conținutul prevăzut în Anexa 2.

**Art.9.** Cheltuielile ocazionate de constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros și îndeplinirea condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege, sunt în sarcina beneficiarilor dreptului de superficie.

**Art. 10.** (1) Prestația datorată de titularul dreptului de superficie se achită lunar, în ultima zi lucrătoare a fiecărei luni. La cerere, superficialarul are posibilitatea achitării anticipate a prestației, în două tranșe anuale, prima tranșă scadentă la data de 31.01 și a doua tranșă scadentă la data de 31.07 a fiecărui an. În caz de neplată la termenul scadent a prestației, superficialarul datorează penalități de întârziere, conform legislației în vigoare.

(2) Nivelul prestației se modifică astfel:

- în termen de 5 ani de la data încheierii contractului, quantumul prestației va fi reevaluat în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator ANEVAR

- anual, pentru anul în curs, până la prima scadență a fiecărui an, cu indicele total al prețului de consum comunicat de Institutul Național de Statistică.

**Art. 11.** În caz de vânzare a nudei proprietăți, beneficiarul dreptului de superficie are drept de preemțiune. Exercițarea dreptului de preemțiune se face în condițiile art.364 din Codul administrativ.

## **Cap. II. Întinderea și exercitarea dreptului de superficie cu titlu oneros**

**Art. 12.** (1) Dreptul de superficie se constituie asupra terenului aferent construcției, compus din amprenta construcției, terenul din împrejurimile construcției necesar normalei utilizări a acesteia și terenul care asigură accesul la calea publică.

(2) Terenul ce face obiectul dreptului de superficie este cel care rezultă din acte și din măsurătorile cadastrale. Dacă există neconcordanțe între suprafața din acte și cea rezultată în urma măsurătorilor cadastrale, dreptul de superficie se constituie asupra terenului ce rezultă din măsurători.

(3) Primăria comunei Sudiți își rezervă dreptul de a constitui superficiala asupra unei suprafețe de teren mai mici decât cea care rezultă din acte, în situația în care se constată că suprafața de teren inserată în acte este evident mai mare decât terenul aferent construcției sau în situația în care terenul este supus unei utilități publice.

**Art. 13.** (1) Titularului dreptului de superficie îi este interzis să modifice structura construcției. El o poate însă demola, dar cu obligația de a o reconstrui în forma inițială.

(2) Orice altă modificare adusă construcției sau schimbarea destinației construcției poate fi realizată doar cu acordul prealabil al proprietarului. În caz contrar, proprietarul poate să ceară, în termen de 3 ani, încetarea dreptului de suprafață sau repunerea în situația anterioară.

**Art. 14.** (1) Este interzisă cesionarea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului.

(2) În cazul în care superficiarul înstrăinează construcțiile, dreptul de suprafață constituit în favoarea sa încetează, iar noul proprietar al construcțiilor are obligația să încheie un nou contract de suprafață cu titlu oneros. În termen de 30 de zile de la data transferului dreptului de proprietate asupra construcțiilor, noul proprietar va solicita încheierea unui contract de suprafață cu titlu oneros pentru suprafața de teren aferentă, preluând drepturile și obligațiile fostului proprietar al construcțiilor așa cum acestea există la momentul transmiterii dreptului de proprietate asupra construcțiilor.

### **Cap. III. Cauzele și efectele încetării dreptului de suprafață cu titlu oneros**

**Art.15.** Dreptul de suprafață se stinge prin radierea din cartea funciară, în următoarele cazuri:

- la expirarea termenului, dacă superficiarul nu își manifestă în scris, cu cel puțin 30 de zile înainte de expirarea termenului, intenția de prelungire a contractului de suprafață cu titlu oneros;

- a - prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;
- b - prin pierderea construcției sau prin desființarea construcției de către superficiar, neurmată de reconstruire în forma inițială;
- c - în alte cazuri prevăzute de lege.

**Art. 16.** În cazul stingerii dreptului de suprafață dispozițiile art.699-701 Cod civil se aplică în mod corespunzător.

### **Cap. IV. Documentele necesare constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros pentru terenurile afectate de construcții sunt următoarele:**

**Art. 17 .** 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 Consiliului Local Sudiți de inventariere a terenului în domeniul privat al Comunei Sudiți;

e) situația juridică a terenului;

f) certificatul de urbanism ce cuprinde funcțiunea și reglementările aprobate prin documentațiile de urbanism (PUD/PUZ/PUG);

- g) nota de constatare cu privire la stabilirea suprafeței de teren aferente construcțiilor pentru care se va institui dreptul de suprafață;
- h) certificate fiscale eliberate de către Compartimentul Financiar-Contabil (Taxe și impozite) pentru imobilul - construcție în cauză și pentru terenul aferent;
- i) raportul de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR.
- i) hotărârea Consiliului local Sudiți de atribuire în folosință gratuită a terenului

## **Cap.V. Procedura constituirii dreptului de suprafață la cererea persoanelor interesate și stabilirea competențelor în sarcina compartimentelor funcționale din cadrul aparatului de specialitate al Primarului comunei Sudiți**

**Art. 18.** Gestionarea procedurii administrative a constituirii dreptului de suprafață intră în competența Compartimentului Cadastru/ Urbanism

**Art. 19.** Cererea transmisă Primăriei comunei Sudiți ce are ca obiect constituirea dreptului de suprafață este direcționată Compartimentului Cadastru/Urbanism, care are obligația de a verifica documentația depusă odată cu cererea. În situația în care documentația este incompletă, compartimentul Cadastru/Urbanism va solicita titularului cererii completarea acesteia.

**Art. 20.** Compartimentul Cadastru/Urbanism întocmește situația juridică a terenului care va cuprinde și punctul de vedere al Secretarului general al UAT Sudiți 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. 21.** În situația în care terenul pentru care se solicită constituirea dreptului de suprafață nu este cuprins în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul privat al comunei Sudiți, Compartimentul Cadastru/Urbanism propune promovarea unui proiect de hotărâre în acest sens.

**Art. 22.** Compartimentul Cadastru/Urbanism va elibera un certificat de urbanism cu privire la funcțiunea și reglementările aprobate prin documentațiile de urbanism (PUD/ PUZ/ PUG) pentru terenul ce face obiectul cererii de constituire a dreptului de suprafață.

**Art. 23.** Compartimentul Cadastru/Urbanism întocmește referatul constatator cu privire la stabilirea suprafeței de teren pentru care se solicită constituirea dreptului de suprafață.

**Art. 24. (1)** După stabilirea suprafeței de teren pentru care se va constitui dreptul de suprafață, Compartimentul Cadastru/Urbanism va iniția demersurile necesare în vederea întocmirii raportului de evaluare prin intermediul aparatului de specialitate al primarului Comunei Sudiți de către un evaluator autorizat, pentru stabilirea cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață.

**(2)** Evaluarea se face 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. 25.** În baza documentației prevăzută la art.17 alin.(1), Compartimentul Cadastru/Urbanism propune promovarea unui proiect de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în favoarea proprietarului construcției.

**Art. 26. (1)** Hotărârea Consiliului local prin care se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros se comunică beneficiarului dreptului de suprafață, Compartimentului Cadastru/Urbanism, Compartimentului

Financiar-Contabil-taxa și impozite și **primarului Comunei Sudiți** în vederea perfectării contractului de suprafață.

**(2)** În termen de maxim 15 zile de la comunicarea hotărârii, beneficiarul are obligația de a se prezenta pentru perfectarea contractului de suprafață în formă autentică. În acest sens, suprafațiarul va fi contactat pentru stabilirea biroului notarial ce va proceda la autentificarea contractului și data prezentării în fața notarului.

**Art. 27.** Compartimentul Financiar-Contabil-taxa și impozite va urmări derularea contractelor de suprafață cu titlu oneros, în conformitate cu prevederile contractuale și legislația în vigoare, asigurând și răspunzând de facturarea și încasarea prestației, în cuantum și la scadențele stabilite.

## **Cap.VI. Procedura constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros în situația constatării de către proprietarul terenului, a folosinței terenului fără plata corespunzătoare și stabilirea competențelor în sarcina compartimentelor funcționale din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Sudiți**

**Art. 28.** Ori de câte ori la nivelul compartimentelor funcționale din cadrul aparatului de specialitate al primarului sunt identificate terenuri aflate în domeniul privat al comunei Sudiți pe care există construcții legal edificate, iar între comuna Sudiți și proprietarii construcțiilor nu există relații contractuale, se întocmește un referat de constatare, care se înaintează Compartimentului Cadastru/Urbanism

**Art. 29. (1)** Compartimentul Cadastru/Urbanism, astfel sesizat, verifică dreptul de proprietate asupra construcției și apartenența terenului aferent construcției la domeniul privat al comunei Sudiți.

**(2)** În situația în care se constată că dreptul de proprietate asupra construcției aparține unui terț, iar construcția a fost legal edificată, Compartimentul Cadastru/Urbanism notifică proprietarul construcției ca, în termen de 30 de zile, să depună documentele prevăzute la art.17 alin.(1) lit.b), c), h) și să comunice acordul scris pentru constituirea dreptului de suprafață.

**Art. 30.** În cazul în care proprietarul construcției este de acord cu constituirea dreptului de suprafață, dar nu depune documentele solicitate sau depune o documentație incompletă, Compartimentul Cadastru/Urbanism procedează la întocmirea sau, după caz, completarea documentației prevăzută la art.17 alin.(1).

**Art. 31.** Dispozițiile art.20-27 se aplică în mod corespunzător.

**Art. 32. (1)** În lipsa acordului scris al proprietarului construcției pentru constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros sau în cazul în care, după adoptarea hotărârii de consiliu de aprobare a constituirii dreptului de suprafață, beneficiarul nu se prezintă în termenul prevăzut de art. 26 alin.

**(2)** în vederea perfectării contractului de suprafață, se demarează procedura judiciară.

**(2)** Procedura judiciară are ca obiect recuperarea contravalorii lipsei de folosință a terenului pe toată durata termenului de prescripție și obligarea proprietarului construcției la plata pentru viitor a prestației stabilită conform art.24 sau, după caz, constatarea dobândirii dreptului de proprietate asupra construcției prin efectul accesunii, dacă construcția prezintă interes pentru comuna Sudiți

**(3)** În acest scop, Compartimentul Cadastru Urbanism comunică Secretarului General al UAT Sudiți documentația necesară în vederea promovării acțiunilor în justiție.

## CAPITOLUL VII – Modificarea contractului

**Art.33** Contractul de superficie poate fi modificat prin acordul părților, exprimat în formă autentică, cu aprobarea prealabilă a Consiliului Local al comunei Sudiți, în situația în care modificarea privește elemente esențiale ale dreptului constituit.

Se consideră elemente esențiale, fără a se limita la acestea:

- durata dreptului;
- suprafața terenului;
- orice modificare care afectează întinderea sau exercitarea dreptului de superficie.

Modificările determinate de actualizarea anuală a cuantumului prestației sau de modalitatea de plată nu necesită aprobare suplimentară a Consiliului Local și operează conform clauzelor contractuale.

Orice altă modificare produce efecte numai de la data înscrierii în cartea funciară, în condițiile legii.

### Cap. IX Dispoziții finale

**Art.19.** Orice situație referitoare la necesitatea constituirii dreptului de superficie, neprevăzută de prezentul Regulament urmează a fi reglementată prin Hotărâre a Consiliului Local.

PREȘEDINTE  
CONTRASEMNEAZĂ

**Consilier**  
**Secretar General al comunei,**

**Delia**

**Dobriu**

ȘEDINȚĂ,

**Nicoleta**

**Bujoreanu Mădălina**

ANEXA NR. 2 la H.C.L. \_\_\_\_\_

### MODEL CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS

#### Art. 1 - *Părțile contractului*

**Unitatea administrativ teritorială Sudiți**, cu sediul în comuna Sudiți, str. Sf.Pantelimon, nr.39, județul Ialomița, cod poștal 900725, cod de înregistrare fiscală nr. 4231865 cont nr. .... deschis la Trezoreria Municipiului Slobozia, reprezentat prin Primar, domnul Șincan Vasile, *denumit în continuare PROPRIETAR 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 SUPERFICIAR*

În temeiul art. 693-702 și art.1170- 1179 din Codul civil și a prevederilor H.C.L. nr. .... privind aprobarea constituirii unui drept de superficiei cu titlu oneros asupra imobilului aflat în domeniul privat al comunei Sudiți, situat în comuna Sudiți, str...../aleea..... nr....., în suprafață de..... în favoarea ..... se încheie prezentul Contract de constituire a dreptului de superficiei, denumit în continuare "Contract", 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 ..... mp, proprietatea privată a UAT comuna Sudiți (denumit în continuare Terenul), situat în ....., comuna Sudiți, județul Ialomița, înscris în Cartea Funciară nr ..... a localității ..... cu număr cadastral .....

(2) Pe acest teren Superficiarul deține o construcție având destinația de .....

#### **Art. 3 - Durata contractului**

(1) Durata contractului este de 49 ani și produce efecte de la data semnării acestuia de către ambele părți.

(2) La împlinirea termenului, dreptul de superficiei cu titlu oneros poate fi reînnoit, prin act adițional, pentru perioade succesive, fără ca durata totală a contractului să poată depăși 99 de ani.

(3) Cererea de reînnoire a dreptului de superficiei se depune cu cel puțin 60 de zile înainte de expirarea duratei de valabilitate a contractului.

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

(1) Cuantumul prestației pentru primul an calendaristic contractual este de .... lei/lună.

(2) Termenul scadent pentru plata primei rate este 31 martie aferent lunilor ianuarie-iunie, respectiv 30 septembrie, aferent lunilor iulie-decembrie.

(3) În situația în care contractul urmează a se executa după data primei scadențe, adică 31 martie, sau cu cel mult 30 de zile înainte de împlinirea acestuia, termenul de plată scadent al primei rate este 30 septembrie al aceluiași an.

(4) În situația în care contractul urmează a se executa după data celei de a doua scadențe, adică 30 septembrie sau cu cel mult 30 de zile înainte de împlinirea acesteia, termenul de plată scadent al primei rate este 15 decembrie al aceluiași an.

Superficiarul are posibilitatea achitării anticipate a prestației.

Nivelul prestației se modifică astfel:

- în termen de 5 ani de la data încheierii contractului, cuantumul prestației va fi reevaluat în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator ANEVAR

- anual, pentru anul în curs, până la prima scadență a fiecărui an (31 ianuarie), cu indicele total al prețului de consum comunicat de Institutul Național de Statistică.

(5) Plata prestației se face în contul nr. \_\_\_\_\_ deschis la \_\_\_\_\_ sau la casieria Primăriei Sudiți.

*(6) În cazul în care nu se plătește taxa de superficiei la termenele scadente, superficiarul datorează majorări de întârziere care se vor calcula în aceleași condiții prevăzute de Legea nr.207/2015 privind Codul de Procedura Fiscală, cu modificări și completări, vizând majorările de întârziere pentru neplata la scadență a impozitelor și taxelor locale*

#### **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 caz de vânzare a nudei proprietăți, Superficiarul are de drept de preemțiune. Exercițarea dreptului de preemțiune se face în condițiile art. 364 din Codul administrativ.

(2) Proprietarul are 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.

(4) Proprietarul are dreptul să inspecteze terenul care face obiectul prezentului contract, dar și construcția în considerarea căreia dreptul de suprafață a fost constituit, verificând modul de respectare a obligațiilor asumate de suprafațiar, cu notificarea prealabilă a acestuia.

(5) Proprietarul are obligația de a se abține de la orice fapt personal, care ar putea avea drept consecință tulburarea suprafațiarului în folosința bunului.

#### **Art. 6 - Drepturile și obligațiile Suprafațiarului**

(1) Suprafațiarul are dreptul de a folosi terenul numai potrivit destinației sale, precum și dreptul de a dispune de substanța terenului în limitele impuse de normala utilizare a construcției și în condițiile legii.

(2) Suprafațiarul are dreptul să exploateze terenul în mod direct, pe riscul și răspunderea sa, conform legislației în vigoare.

(3) Suprafațiarul are obligația de a plăti prețul contractului la termenele convenite.

(4) Suprafațiarul are obligația de a folosi terenul ca un bun proprietar și potrivit destinației sale, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa.

(5) Titularul poate dispune în mod liber de dreptul său. Cât timp construcția există, dreptul de folosință asupra terenului se poate înstrăina ori ipoteca numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcției.

(6) Titularului dreptului de suprafață poate aduce modificări de orice natură asupra construcției, inclusiv cu privire la funcțiune, doar cu acordul prealabil al proprietarului terenului, și condiționat de actualizarea cuantumului prestației de către un evaluator autorizat.

#### **Art.7 Alte obligații**

Modificările prevederilor prezentului contract se poate efectua numai în baza unui act adițional, semnat de reprezentanții ambelor părți.

#### **Art. 8 Modificarea contractului**

(1) Orice modificare a clauzelor prezentului contract se va realiza doar prin act adițional semnat de ambele părți.

(2) În situația prelungirii duratei Contractului, se va realiza o actualizare a cuantumului prestației în baza unui raport de evaluare. Actul adițional de prelungire a termenului suprafației 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 modifică 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.*

(4) În cazul în care suprafațiarul înstrăinează construcțiile, dreptul de suprafață constituit în favoarea sa încetează. Noul proprietar al construcțiilor are obligația în termen de 30 de zile de la data transferului dreptului de proprietate asupra construcțiilor să solicite proprietarului terenului adăugarea contractului, acesta subrogându-se în drepturile și obligațiile proprietarului inițial al construcțiilor.

#### **Art. 9 - Rezilierea și încetarea Contractului**

(1) Dreptul de suprafață încetează pentru una dintre următoarele cauze:

a) la expirarea termenului;

b) prin acordul scris al ambelor părți;

c) neplata prestației pentru două perioade consecutive scadente, în conformitate cu contractul”;

d) dacă interesul public o impune;

e) în situația în care suprafațiarul înstrăinează imobilul construcție, cu o notificare prealabilă de 30 de zile din partea suprafațiarului;

f) în alte cazuri prevăzute de lege.

Rezilierea se constată prin notificarea că au fost îndeplinite una sau mai multe condiții din cele de mai sus, notificare ce este suficientă și executorie.

(2) În cazul stingerii dreptului de suprafață dispozițiile art.699-701 Cod civil se aplică în mod corespunzător.

În toate situațiile, Suprafațiarul este de drept în întârziere, pentru reziliere nefiind necesară intervenția instanței sau orice altă formalitate prealabilă.

#### **Art. 10 - 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 obligațiile care le incumbă în baza prezentului Contract, dacă neexecutarea obligației respective și prejudiciul au fost cauzate de forța majoră sau caz fortuit.

(2) Forța majoră se interpretează 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 orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil.

(4) Prin caz fortuit, în sensul prezentului Contract, se înțelege un eveniment care nu poate fi prevăzut și nici împiedicat de către cel care ar fi fost chemat să răspundă dacă evenimentul nu s-ar fi produs

#### **Art. 101– Notificări între părți**

(1) Orice comunicare/notificare între părți se consideră valabil îndeplinită dacă se transmite celeilalte părți în scris la adresa sediului/domiciliului, la numărul de fax sau la adresa de poștă electronică menționate în prezentul contract.

(2) Orice schimbare privind datele de identificare ale părților, se va comunica în scris celeilalte părți, în termen de cel mult 5 zile lucrătoare de la data intervenirii modificării.

#### **Art.12 Răspunderea contractuală**

(1) Conform art. 1350 Cod Civil, orice persoana trebuie să își exercite obligațiile pe care le-a contractat. Atunci când, fără justificare, nu își îndeplinește aceasta îndatorire, ea este răspunzătoare de prejudiciul cauzat celeilalte părți și este obligată să repare acest prejudiciu, în condițiile legii. Dacă prin lege nu se prevede altfel, nici una dintre părți nu poate înlătura aplicarea regulilor răspunderii contractuale pentru a opta în favoarea altor reguli care i-ar fi mai favorabile.

(2) Pentru nerespectarea totală, parțială sau executarea defectuoasă a vreuneia din clauzele contractuale, partea vinovată se obligă să plătească daune – interese.

#### **Art.13 – Litigii**

1) Părțile vor face toate demersurile pentru a rezolva pe cale amiabilă orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ele în cadrul sau în legătură cu executarea contractului.

(2) Orice litigiu născut în legătură cu perfectarea, executarea sau încetarea prezentului contract este de competența instanței în a cărei circumscripție este situat imobilul.

#### **Art.14 Dispoziții finale**

Părțile prin reprezentanți, declară cunoscând sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații, că au capacitate deplină de a încheia în mod valabil prezentul Contract și că nu există nici un fel de impediment de natură legală, contractual sau de orice alt fel în măsură să afecteze sau să prejudicieze în vreun fel capacitatea lor de a executa în mod valabil și pe deplin toate și fiecare din obligațiile asumate potrivit prezentului Contract, încheierea acestuia fiind aprobată pentru Proprietar prin H.C.L. Nr. \_\_\_\_/2026.

#### **Art.15 – Clauze finale**

(1) Prezentul contract se notează în carte funciară, conform Legii nr.7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Prezentul contract s-a încheiat astăzi, \_\_\_\_\_ la \_\_\_\_\_, în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR,  
UAT Comuna Sudiți  
prin **PRIMAR**

SUPERFICIAR,

PREȘEDINTE  
CONTRASEMNEAZĂ  
Consilier – Dobriu Nicoleta  
comunei,

ȘEDINȚĂ,  
Secretar General al