



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
ORAȘUL ÎNSURĂȚEI
CONSILIUL LOCAL

Str. Șoseaua Brăilei nr. 18, telefon 0239 660312, fax 0239 660480
e-mail: primariainsuratei@yahoo.com

ANEXA NR. 3 LA HCL NR. 35/23.06.2026

CAIET DE SARCINI
privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros
prin licitație publică a terenurilor

1. Informații generale privind obiectul suprafeței:

1.1. Obiectul constituirii contractului de suprafață cu titlu oneros îl reprezintă terenul intravilan în suprafață de 979 mp categorie de folosință arabil, Cvartal 143 Parcela 2101 Lot 38, identificat cadastral cu nr. 95071, înscris în Cartea Funciară nr. 95071 Însurăței, aparținând domeniului privat al unității administrativ-teritoriale oraș Însurăței și aflat în administrarea Consiliului Local al orașului Însurăței, județul Brăila- terenul este în domeniul privat al orașului Însurăței;

- zona în care este situat terenul dispune de utilități tehnico edilitare.

1.2. Categoria de folosință a terenului conform aprobării Consiliului local este de teren arabil;

1.3. Condiții de exploatare a terenului .

Superficiarul este obligat să realizeze obiectivul propus edificării unei construcții cu destinație locuință. De asemenea superficiarul este obligat ca în termen de 1 an de la data încheierii contractului de suprafață cu titlu oneros să obțină autorizația de construire și să înceapă lucrările de execuție pentru obiectivul aprobat prin HCL, cu excepția situațiilor care din motive obiective au determinat imposibilitatea începerii acestora, prin depunerea de acte justificative cu 30 de zile înainte de împlinirea termenului de 1 an. În această situație de excepție, termenul de 1 an se prelungește cu încă 3 luni.

1.4. Superficiarul este obligat să-și întrețină în bune condiții imobilele construite, pe toată durata desfășurării contractului de suprafață cu titlu oneros;

1.5. Este interzisă atribuirea folosinței de către superficiar unui alt titular;

1.6. Durata suprafeței este de 49 de ani de la data semnării contractului de suprafață cu titlu oneros, conform Regulamentului referitor la constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unor terenuri din domeniu privat al Unității Administrativ – Teritoriale Însurăței, județul Brăila aprobat prin HCL nr. 24/2017, modificată și completată prin HCL nr. 12/2019.

1.7. Contravaloarea folosinței este de 0,23 lei/mp/an, respectiv 223 lei/an total suprafață, potrivit raportului de evaluare înregistrat sub nr. 6712/16.06.2026, întocmit de IORGA MIHAELA - EVALUATOR MEMBRU TITULAR ANEVAR

1.8. Taxa de participare la licitație este 500 de lei și poate fi achitată în numerar la casieria Primăriei orașului Însurăței sau prin ordin de plată la Trezoreria Însurăței cod fiscal 4721220, cont RO95TREZ15221180250XXXXX;

1.9. Garanția de participare la licitație este de 10% din valoarea redevenței anuale și poate fi achitată în numerar la casieria Primăriei orașului Însurăței sau prin ordin de plată la Trezoreria Însurăței cod fiscal 4721220, cont RO95TREZ15221180250XXXXX;
Ofertantului căruia i se atribuie contractul de suprafață cu titlu oneros i se transferă garanția în contul primei rate. Ofertanților necâștigători li se restituie garanția de participare, nu mai târziu de 10 zile lucrătoare de la data depunerii cererii de restituire.

Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:

- a) dacă ofertantul își retrace oferta în termenul de valabilitate al acesteia;
- b) în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă la data convocării pentru încheierea contractului de concesiune;
- c) în cazul respingerii/excluderii de la licitație de către comisia de licitație, ca urmare a neîndeplinirii criteriilor de eligibilitate.

1.10. Responsabilitățile de mediu cad în sarcina suprafațiarului.

2. Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

2.1. Perioada de valabilitate a ofertei:

Se stabilește din momentul deschiderii ofertelor și până în momentul încheierii contractului de suprafață cu titlu oneros - 40 de zile.

3. Condiții generale ale suprafaței

3.1. Terenul are categoria de folosință arabil și va fi folosit în scopul pentru care a fost încheiat contractul de suprafață cu titlu oneros.

3.2. Suprafațiarul va respecta normele de protecție a mediului impuse de legile în vigoare.

3.3. Terenul care face obiectul contractului de suprafață cu titlu oneros va fi folosit în regim de continuitate și permanență pentru scopul în care a fost încheiat.

3.4. Terenul care face obiectul contractului de suprafață cu titlu oneros nu poate face obiectul unui alt contract.

3.5. Durata de valabilitate a dreptului de suprafață va fi de 49 ani, cu respectarea clauzelor convenite de părțile contractante,.

3.6. contravaloarea folosinței se va indexa anual, în funcție de rata inflației, pe baza datelor comunicate de Direcția Regională de Statistică Brăila și se plătește la termenele prevăzute de Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal similar plății impozitului pe teren..

4. Caracteristicile investiției

4.1. Investiția se va realiza în conformitate cu obiectivul stabilit de proprietar și constă în obligația suprafațiarului de a edifica, cu respectarea legislației în domeniul urbanismului și al amenajării teritoriului, precum și a altor acte normative incidente în materie, pe terenul care face obiectul prezentului contractul de suprafață cu titlul oneros construcției cu destinație de locuință

4.2. Lucrările de execuție a construcției vor fi începute în maxim 1 an de la data încheierii contractului de suprafață cu titlul oneros și se vor finaliza în termenul prevăzut de autorizația de construire.

4.3. Contravaloarea lucrărilor de proiectare, avizare, autorizare și construire se suportă în totalitate de suprafațiar.

5. Modificarea contractului de superficie cu titlul oneros

5.1. Proprietarul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de superficie cu titlul oneros, respectiv clauzele care sunt prevăzute în caietul de sarcini, cu notificarea prealabilă a superficiarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

5.2. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu, superficiarului are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.

5.3. Superficiarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:

- a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
- b) unui caz de forță majoră sau a unui caz fortuit.

6. Încetarea contractului de superficie cu titlul oneros

Prezentul contract de superficie încetează în următoarele situații:

6.1. La expirarea termenului stabilit în contract, în lipsa unei prelungiri

6.2. în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea 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;

6.3. Prin pieirea construcției;

6.4. Prin reziliere, de către proprietarul terenului, în cazul neexecutării sau executării necorespunzătoare, totale sau parțiale, a obligațiilor contractuale de către superficiar, situație în care, fără intervenția instanței judecătorești, autoritatea locală are dreptul să dezafecteze terenul și să-l aducă la starea inițială, pe cheltuiala exclusivă a superficiarului, în ipoteza în care acesta nu își îndeplinește această obligație care îi incumbă.

Se face precizarea că nepredarea amplasamentului liber de orice sarcină în termen de 30 de zile de la aducerea la cunoștință a notificării de reziliere atrage plata de daune-interese în valoare de 1% pe zi din prețul folosinței terenului, chiar și în cazul dezafectării terenului de către proprietar pe cheltuiala superficiarului.

6.5. neplata superficiei timp de 3 (trei) luni consecutiv ori a impozitelor pe teren, datorate în conformitate cu legislația fiscală aplicabilă, până la finalul fiecărui an calendaristic, conduce la rezilierea de drept a contractului, conduce la rezilierea de drept a contractului și recuperarea sumelor;

6.6. Prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;

6.7. Prin acordul ambelor părți;

6.8. În caz de forță majoră, fără plata unei despăgubiri;

6.9. În alte situații prevăzute de lege

6.10. În cazul în care dreptul de superficie s-a stins prin consolidare, dezmembrămintele consimțite de superficiar se mențin pe durata pentru care au fost constituite, dar nu mai târziu de împlinirea termenului inițial al superficiei.

6.11. În cazul stingerii dreptului de superficie prin pieirea construcției, drepturile reale care grevează dreptul de superficie se sting.

6.12. La încetarea, din orice cauză, a contractului de superficie, terenul care constituie obiectul contractului va fi restituit gratuit, liber de orice sarcini și de orice construcții proprietarului terenului.

7. Dreptul de preemțiune

7.1. Superficiarului de bună credință i se atribuie dreptul de preemțiune.

7.2. În situația vânzării terenului dat în superficie pe care sunt edificate construcții aparținând superficiarului, acesta beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea construcțiilor și a terenului aferent.

7.3. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de Consiliul Local al orașului Însurăței.

8. Soluționarea litigiilor

8.1. Eventuale litigii ce se pot ivi între părțile contractante se vor soluționa pe cale amiabilă, iar când acest lucru nu este posibil, rezolvarea lor se va face prin sesizarea instanței judecătorești de la sediul proprietarului.

8.2. Forța majoră constatată prin mijloace specifice exonerează partea ce o invocă de obligațiile asumate prin prezentul contract.

Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți în termen de 5 zile de la apariția cazului de forță majoră, existența acestuia prin scrisoare însoțită de acte doveditoare confirmate de autoritățile abilitate .

9. Dispoziții finale

9.1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contract.

9.2. După încheierea contractului de superficie cu titlul oneros, realizarea construcției cu obiectivul de locuință se va face numai pe baza unui proiect legal avizat și aprobat, precum și a autorizației de construire emisă de organele competente conform Legii 50/1991, republicată cu modificările ulterioare.

9.4. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și exploatarea construcției, îl privesc pe superficiar.

9.5. Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnice edilitare existente și obținerea acordului de la deținătorii acestora, privesc pe superficiar.

Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de superficie cu titlul oneros.



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
ORAȘUL ÎNSURĂȚEI
CONSILIUL LOCAL

Str. Șoseaua Brăilei nr. 18, telefon 0239 660312, fax 0239 660480
e-mail: primariainsuratei@yahoo.com

ANEXA NR. 4 LA HCL NR. 35/23.06.2026

**INSTRUCȚIUNI PRIVIND CONSTITUIREA DREPTULUI DE SUPERFICIE
CU TITLU ONEROS ASUPRA UNOR TERENURI DIN DOMENIUL PRIVAT
AL UNITĂȚII ADMINISTRATIV-TERITORIALE ÎNSURĂȚEI, JUDEȚUL
BRĂILA, PRIN LICITAȚIE PUBLICA CU OFERTA ÎN PLIC**

1. Proprietar:

Unitatea Administrativ Teritorială a orașului Însurăței, str. Șoseaua Brăilei Brăilei, nr.18, cod fiscal 4721220, tel.0239660312;

2. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de licitație:

2.1. Criterii de eligibilitate:

La licitația pentru constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului poate participa orice persoană juridică sau persoane fizică română sau străină.

2.2. Modul de prezentare a ofertei:

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se vor depune în două plicuri sigilate, unul interior și unul exterior. Pe plicul exterior se va înscrie doar data desfășurării licitației, ora, minutul, ziua, luna și anul depunerii, obiectul contractului și adresa proprietarului, fără a se prezenta date cu privire la ofertant.

Pe plicul interior se va înscrie numele, denumirea, adresa exactă a ofertantului.

În plicul exterior se introduc:

- chitanța privind taxa de participare la licitație, care este în sumă de 500 lei;
- dovada depunerii garanției de participare;
- declarația de participare (extrasă din documentația de atribuire)
- informații privind eligibilitatea, acte doveditoare (în copie și original), copia rămânând în dosarul concesiunii;
- copie carte de identitate
- certificat constatator privind plata obligațiilor către bugetul de stat, original sau copie legalizată, valabil;
- certificat constatator privind plata obligațiilor către bugetul local privind plata taxelor și impozitelor locale, original sau copie legalizată, valabil;

În plicul interior se introduce formularul de ofertă/oferta financiară cu semnătura în original (extras din documentația de atribuire), completat conform rubricăției;

Plicul exterior, conținând plicul interior, se va sigila și se va depune la sediul Primăriei orașului Însurăței, pentru care primește un număr de înregistrare ce cuprinde minutul, ora, ziua, luna și anul, prin care face dovada depunerii ofertei.

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

Proprietarul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire. Solicitățile de clarificări se vor face în timp util, astfel încât să nu se depășească termenele prevăzute în alin. următor.

Proprietarul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă de maxim 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări; Răspunsul se transmite cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Proprietarul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile regulamentului, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat respectivele clarificări.

2.3. Procedura de deschidere a ofertelor:

În ziua de ~~28.07.2016~~ la ora 11:00, la sediul Primăriei al orașului Însurăței vor fi prezenți membrii comisiei de evaluare.

Deschiderea licitației o face președintele comisiei de evaluare care va deschide ofertele și le va face cunoscute în sală prin strigare. Anterior deschiderii ofertelor, membrii comisiei de evaluare vor semna declarațiile de confidențialitate. În procesul verbal se va consemna, în partea introductivă a acestuia, faptul că plicurile exterioare cu ofertele prezentate au fost sau nu intacte, în sensul că sigiliul aplicat pe partea lipită a acestuia nu a fost afectat prin dezlipire sau altă modalitate de deschidere a acestuia. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de eligibilitate, se întocmesc procese verbale de evaluare în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivul excluderii acestora din procedura de atribuire. La finalul evaluării se va întocmi Raportul procedurii. Rezultatul procedurii va fi comunicat ofertanților participanți la procedură. Eventualele contestații ale ofertanților declarați necâștigători se depun în termen de 5 zile calculate începând cu ziua comunicării rezultatului procedurii, la sediul primăriei.

Încheierea contractului de suprafață cu titlul oneros se face în termen de 20 de zile de la comunicarea rezultatului procedurii, cu ofertantul declarat câștigător.

3. Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

3.1. Perioada de valabilitate a ofertei:

Se stabilește din momentul deschiderii ofertelor și până în momentul încheierii contractului de suprafață cu titlul oneros 40 de zile.

3.2. Condiții de retragere a ofertei:

Oferta poate fi retrasă de ofertanți fără nici o penalizare, dacă retragerea se face în afara perioadei de valabilitate, până în momentul deschiderii ei. În cazul în care oferta se retrage în perioada de valabilitate se pierde garanția.

Garanția se pierde și în cazul în care după atribuirea contractului de suprafață cu titlul oneros, suprafațiarul nu se prezintă la data și locul anunțat pentru încheierea contractului de suprafață cu titlul oneros, în acest caz anulându-se și adjudecarea licitației.

3.3. Condiții de respingere a ofertei:

a) când prețul oferit este sub cel minim stabilit de proprietar;

- b) când nu se face dovada depunerii garanției;
- c) când o ofertă se depune după termenul de închidere a depunerii ofertelor;
- d) când oferta nu îndeplinește criteriile de eligibilitate.

3.4. Notificarea către ofertanți a adjudecării licitației:

Notificarea către ofertanți a atribuirii contractului de suprafață cu titlul oneros a terenului se face de către organizator, în scris, ocazie cu care se va transmite și data când suprafațiarul se va prezenta pentru încheierea contractului de suprafață cu titlul oneros.

Contractul de suprafață cu titlul oneros se va înregistra de către suprafațiar în evidențele de publicitate imobiliară, în termenul stabilit de lege de la data adjudecării.

3.5. Modul de adjudecare a ofertelor:

Oferta câștigătoare va fi cea care va obține cel mai mare punctaj. În caz de oferte egale se va lua în considerare criteriul “cel mai mare nivel al redevenței”.

3.6. Contestații la modul de desfășurare și adjudecare a licitației:

Eventualele contestații ale ofertanților declarați necâștigători se depun în termen de 5 zile calculate începând cu ziua comunicării rezultatului procedurii, la sediul primăriei.

4. Alte precizări:

4.1. Formularul de ofertă (oferta financiară) fără semnătură în original nu va fi luat în considerare, procedându-se la respingerea ofertei.

Licitația este valabilă numai în cazul prezentării a minim 2 (două) oferte eligibile.

Drepturile, obligațiile și clauzele suprafață cu titlul oneros sunt cele prevăzute în contractul de suprafață cu titlul oneros.

FIȘA DE DATE
privind procedura de licitație publică a terenurilor

CUPRINS

- A. Introducere**
- B. Modul de prezentare al ofertelor**
- C. Deschiderea și Evaluarea Ofertelor**
- D. Formulare**

A. Introducere

A.1. Informații privind autoritatea contractantă:

Unitatea Administrativ Teritorială Oraș Însurăței, Județul Brăila;
Adresă: str.Șoseaua Brăilei nr.18, oraș Însurăței, județ Brăila, telefon: 0239/660312 și
fax: 0239/660480, e-mail: primariainsuratei@yahoo.com

A.2. Scopul aplicării procedurii

Autoritatea contractantă invită persoanele fizice interesate să depună oferte în vederea atribuirii contractului de suprafață cu titlul oneros în scopul edificării unei construcții cu destinație locuință.

A.3. Legislație aplicabilă

- O.U.G. nr.57/2019-privind Codul administrativ;
- Legea nr.287/2009-republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind Codul Civil;
- Regulamentu referitor la constituirea dreptului de suprafață cu titlul oneros asupra unor terenuri din domeniu privat al Unității Administrativ – Teritoriale Însurăței, județul Brăila aprobat prin HCL nr. 24/2017, modificată și completată prin HCL nr. 12/2019.
- Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

A.4. Valoarea estimată

Prețul minim de pornire a licitației publice este 0,23 lei/an total suprafață, respectiv 223 lei/an total suprafață, la care se adăugă taxa pe teren potrivit prevederilor Codului fiscal;

Prețul redevenței, rezultat în urma licitației publice, se va indexa anual în funcție de rata inflației, pe baza datelor comunicate de Direcția Regională de Statistică Brăila.

A.5. Durata contractului

Durata contractului de suprafață cu titlul oneros este de 49 de ani.

A.6. Criteriile de atribuire:

Criteriile de atribuire a contractului de sunt:

- a)-cel mai mare nivel redevenței.....40puncte;

Ofertantul care oferă cel mai mare nivel al redevenței obține maximul de puncte.
Pentru ceilalți ofertanți se va aplica principiul proporționalității directe.

- b)-capacitatea economico-financiară a ofertanților.....40puncte ;

Ofertantul va face dovada că deține venituri.

c)-protecția mediului înconjurător.....20puncte;

Condițiile privind protecția mediului înconjurător acceptate de către ofertanți printr-un angajament de respectare a tuturor responsabilităților de mediu.

B. MODUL DE PREZENTARE AL OFERTELOR

1. Documente de Calificare

2. Propunere Financiară

1. Documente de Calificare

Nr. crt.	Denumire document	
1	Declarație de participare Anexa nr.2 la Instrucțiuni pentru ofertanți	X
2.	Carte de identitate (copie)-persoane fizice	X
3.	Certificat de atestare fiscală din care să reiasă îndeplinirea la zi a obligațiilor eligibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului.	X
4.	Certificat de atestare fiscală din care să reiasă îndeplinirea la zi a obligațiilor eligibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul local.	X
5.	Dovada plății taxelor privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare și caietul de sarcini	X

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun la sediul Primăriei orașului Însurăței, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora;

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină documentele de calificare;

Oferta va fi depusă într-un exemplar. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă care are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă;

Documentele vor fi prezentate în original sau copie (cu inscripția "*CONFORM CU ORIGINALUL*"), precum și semnătura autorizată, în cazul persoanelor juridice).

IMPORTANT: Nu are dreptul să participe la licitație persoana fizică, care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile orașului Însurăței în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

2. Propunerea Financiară

În plicul interior se introduce formularul de ofertă cu semnătura în original (extras din documentația de atribuire Anexa nr.3 la Instrucțiuni pentru ofertanți, completat conform rubricăției;

Perioada de valabilitate a ofertelor se stabilește din momentul deschiderii ofertelor și până în momentul încheierii contractului de suprafață cu titlul oneros - 40 de zile.

C. DESCHIDEREA ȘI EVALUARE A OFERTELOR

În ziua de ~~22.07.2026~~, la ora 11:00, la sediul Primăriei orașului Însurăței vor fi prezenți membrii comisiei de evaluare.

Deschiderea licitației o face președintele comisiei de evaluare care va deschide ofertele și le va face cunoscute în sală prin strigare. Anterior deschiderii ofertelor, membrii comisiei de evaluare vor semna declarațiile de confidențialitate. În procesul verbal se va consemna, în partea introductivă a acestuia, faptul că plicurile exterioare cu ofertele prezentate au fost sau nu intacte, în sensul că sigiliul aplicat pe partea lipită a acestuia nu a fost afectat prin dezlipire sau altă modalitate de deschidere a acestuia. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de eligibilitate, se întocmesc procese verbale de evaluare în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivul excluderii acestora din procedura de atribuire. La finalul evaluării se va întocmi Raportul procedurii. Rezultatul procedurii va fi comunicat ofertanților participanți la procedură. Eventualele contestații ale ofertanților declarați necâștigători se depun în termen de 5 zile calculate începând cu ziua comunicării rezultatului procedurii, la sediul primăriei.

Încheierea contractului de suprafață cu titlul oneros se face în termen de 20 de zile de la comunicarea rezultatului procedurii, cu ofertantul declarat câștigător.

DECLARAȚIE

Subsemnatul..... cu domiciliul/sediul în..... declar pe proprie răspundere că sunt de acord să particip la licitația organizată de U.A.T. Însurăței, în vederea încheierii contractului de suprafață cu titlul oneros asupra terenului în suprafață de 979 mp situat în orașul Însurăței Cvartal 143 Parcela 2101 Lot 38, județul Brăila, pentru realizarea obiectivului locuință în condițiile stabilite de documentația de licitație.

1. Subsemnatul,

.....
..... (numele și adresa ofertantului) în calitate de ofertant, declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în declarații (art. 326 Cod penal).

Semnătura,

PROPUNERE FINANCIARĂ

Subsemnatul,

.....,
în conformitate cu prevederile și cerințele solicitate oferim pentru imobilului :
identificat cadastral în Cvartalul 143 Parcela 2101 Lot 38, înscris în Cartea Funciară
nr. 95071 Însurăței
suma de: lei/imp/an (suma în litere și în cifre).

Data

Ofertant,
Nume, semnatura

CONTRACT-CADRU DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS

Nr. ____/____

Capitolul I - Părțile contractante

1. **Unitatea Administrativ-Teritorială oraș Însurăței**, cu sediul în Însurăței, str. Șoseaua Brăilei nr.18, județul Brăila, CUI 4721220, tel. 0239.660312, fax 0239.660480, e-mail: primariainsuratei@yahoo.com, cod unic de înregistrare fiscală 4721220, cont virament RO69TREZ15221A300530XXXX, deschis la Trezoreria Orașului Însurăței, reprezentată la încheierea prezentului contract de primarul orașului Însurăței, doamna Carșote Florentina, în calitate de **PROPRIETAR**

și

2. _____ cu domiciliul în _____, str. _____, nr. _____, tel.: _____, identificat(ă) prin B.I./C.I seria _____ nr. _____, CNP _____, denumit(ă) în continuare **SUPERFICIAR**, cu drept de folosință asupra terenului,

În temeiul Cărții a III-a Titlul III Capitolul I art. 693-702 (Superficia) și Cartea a V-a Titlul II Capitolul I (Izvoarele obligațiilor - Contractul) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată; prevederilor Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată; prevederilor art. 12 din Ordinul ANCPI NR. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară; prevederilor art. 463 alin. (2), art. 466 alin. (8), 467 alin. (5) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare; prevederilor Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare; prevederilor art. 84 alin. (4) și alin. (5), art. 87 alin. (5), art. 96, art. 108 lit. e), art. 354, art. 355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și în temeiul H.C.L. nr. ____/23.06.2026,

au convenit încheierea prezentului contract de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros, în următoarele condiții:

Capitolul II - Obiectul contractului

Art. 1. - (1) Obiectul contractului îl constituie asigurarea dreptului de folosință, asupra bunului imobil-teren adjudecat, în suprafața de 979 mp, categorie de folosință arabil, situat în intravilanul orașului Însurăței, str. Moise Grozea nr. 15 Cvartal 143 Parcela 2101 Lot 38, identificat cadastral cu nr. 95071, înscris în Cartea Funciară nr. 95071 Însurăței, aparținând

domeniului privat al unității administrativ-teritoriale oraș Însurăței și aflat în administrarea Consiliului Local al Orașului Însurăței, județul Brăila, în scopul edificării unei construcții cu destinație locuință, potrivit schiței, anexă la prezentul contract, în favoarea domnului/doamnei

(2) Constituirea dreptului de superficie asupra terenului descris la alin. (1) se face cu titlu oneros.

Capitolul III – Durata contractului

Art. 2. (1) Dreptul de superficie cu titlu oneros asupra terenului menționat mai sus se constituie pentru o perioadă de 49 ani, cu posibilitatea prelungirii, prin acordul părților, la împlinirea termenului.

(2) La expirarea duratei contractului de constituire a dreptului de superficie, superficiarul beneficiază de dreptul de reînnoire a superficiei, cu revizuirea clauzelor contractuale.

(3) Prolungirea se va realiza prin act adițional, cu aprobarea Consiliului Local al Orașului Însurăței.

Capitolul IV - Drepturile părților

Drepturile superficiarului:

Art. 3. (1) Dreptul de superficie constituit se exercită în limitele și condițiile stabilite prin prezentul contract.

(2) Superficiarul are dreptul de a exercita posesia și folosința asupra terenului menționat la art. 1 precum și dreptul de a dispune de substanța lui, în limitele impuse prin documentațiile de urbanism, aprobate în condițiile legii, necesare realizării și întreținerii, în bune condiții, a construcției deținute.

(3) Superficiarul poate dispune în mod liber de dreptul său. Cât timp construcția există, dreptul de folosință asupra terenului se poate înstrăina numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcției și numai cu acordul Consiliului Local, exprimat prin hotărâre.

(4) Superficiarul are dreptul să fie informat asupra cuantumului la zi a sumei de plată datorată proprietarului terenului. În acest sens, va putea solicita oricând proprietarului terenului, anterior datei scadente, să i se precizeze cuantumul sumei de plată.

Drepturile proprietarului terenului

Art. 4. (1) Proprietarul terenului garantează folosința liniștită a terenului.

(2) Proprietarul terenului are dreptul să inspecteze bunul care constituie obiectul prezentului contract, verificând respectarea obligațiilor asumate de superficiar.

(3) Proprietarul terenului are dreptul să încaseze plata reprezentând contravaloarea folosinței terenului și a taxei pe teren stabilite la art. 7, la termenele prevăzute în contract.

(4) Proprietarul terenului are dreptul să modifice, în mod unilateral, partea reglementară a contractului de superficie, în situația în care interesul național sau local o impune, potrivit hotărârilor adoptate de către Consiliul Local sau alte acte normative.

Capitolul V - Obligațiile părților

Obligațiile superficiarului

Art. 5. (1) În cazul în care pe terenul atribuit în folosință este edificată o construcție, superficiarul nu poate modifica construcția existentă pe teren la data încheierii contractului și nici adăuga alte construcții utile acesteia, decât cu acordul proprietarului terenului și numai cu respectarea condițiilor Legii nr. 50/1991, republicată. În caz contrar, proprietarul terenului are dreptul să ceară desființarea construcțiilor adăugate, repunerea imobilului în situația anterioară și plata de daune interese.

(2) Superficiarul este obligat să respecte sarcinile legale cu privire la protecția mediului și să asigure buna vecinătate.

(3) Superficiarul este obligat să aducă la cunoștința proprietarului, în scris, cu 30 de zile înainte de împlinirea termenului, intenția de prelungire a prezentului contract.

(4) În cazul în care nu s-a îndeplinit cerința menționată la alin. (3), la încetarea contractului prin ajungere la termen, superficiarul este obligat să restituie terenul proprietarului acestuia, în mod gratuit, liber de orice sarcini și de orice construcții.

(5) Superficiarul este obligat să aducă la cunoștința proprietarului terenului orice acte sau fapte care aduc atingere dreptului de folosință liniștită și utilă a terenului.

(6) Superficiarul este obligat ca, în termen de 30 de zile de la semnarea prezentului contract, să îl înregistreze la Compartimentul impozite și taxe locale a autorității locale, în vederea impunerii la plată a taxei pe teren, care reprezintă sarcina fiscală a acestuia, în condiții similare impozitului pe teren prevăzut de Codul fiscal.

(7) Superficiarul este obligat să plătească prețul constituirii dreptului de suprafață, precum și taxa pe teren prevăzute în contract, respectiv în Codul fiscal, în cuantumul prevăzut expres la art. 7, iar în situația de întârziere, să achite și majorările calculate conform art. 7 alin. (6).

(8) Superficiarul are obligația de a suporta toate cheltuielile aferente constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros și cheltuielile privind îndeplinirea condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.

(9) Se interzice superficiarului să încheie orice acte sau convenții privind cedarea dreptului de folosință constituit prin contract, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului.

(10) În cazul în care asigurarea dreptului de folosință se acordă în vederea construirii, superficiarul are obligația de a solicita și obține autorizația de construire prevăzută de Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, în termen de maxim 1 an de la data încheierii contractului de constituire a dreptului de suprafață. Neîndeplinirea acestei obligații, în termenul menționat mai sus, atrage rezilierea contractului de constituire a dreptului de suprafață.

Pe cale de excepție, termenul se poate prelungi numai în situațiile temeinic justificate.

Obligațiile proprietarului terenului

Art. 6. (1) Proprietarul terenului este obligat să nu îl tulbure pe superficiar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

(2) Proprietarul terenului este obligat să notifice superficiarul despre apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor superficiarului precum și în situația în care interesul național sau local impune restituirea terenului.

Capitolul VI - Prețul contractului

Art. 7. (1) Valoarea superficiei este de lei/an pentru totalul suprafeței, la care se adaugă taxa pe teren, potrivit prevederilor Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal.

(2) Superficia se va indexa anual, în funcție de rata inflației, pe baza datelor comunicate de Direcția Regională de Statistică Brăila și se plătește la termenele prevăzute de Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, similar plății impozitului pe teren.

(3) În anul încheierii contractului, suma prevăzută la alin. (1) se va achita, începând cu data semnării prezentului contract, proporțional cu perioada rămasă până la sfârșitul anului în care semnează contractul.

(4) Plata superficiei se va efectua astfel:

- casieria unității: **Primăria orașului Însurăței** - în numerar;
- contul proprietarului: nr. RO69TREZ15221A300530XXXX, deschis la **TREZORERIA Însurăței**

(5) Pe durata derulării relațiilor contractuale, plata superficiei datorată anual se efectuează până la data de 30 iunie a fiecărui an, iar taxa pe teren se plătește lunar, până la data de 25 a lunii următoare fiecărei luni din perioada de valabilitate a contractului, prin mijloacele de plată prevăzute la alin. (4) sau integral, odată cu plata superficiei.

(6) Pentru neplata în termen a superficiei și a taxei pe teren se datorează dobânzi și penalități de întârziere, potrivit legislației fiscale și a Codului civil.

(7) În situația în care actele normative referitoare la cuantumul majorărilor de întârziere menționate la alin. (6) se vor modifica, acestea se vor aplica de drept prezentului contract de superficie cu titlu oneros.

(8) Neplata superficiei timp de 3 (trei) luni consecutiv ori a impozitelor pe teren, datorate în conformitate cu legislația fiscală aplicabilă, până la finalul fiecărui an calendaristic, conduce la rezilierea de drept a contractului.

Capitolul VI - Încetarea contractului de superficie

Art. 9. (1) Prezentul contract de superficie încetează în următoarele situații:

a) la expirarea termenului stabilit în contract, în lipsa unei prelungiri conform prevederilor art. 2 alin. (2) și (3);

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea 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 neexecutării sau executării necorespunzătoare, totale sau parțiale, a obligațiilor contractuale de către superficiar, situație în care, fără intervenția instanței judecătorești, autoritatea locală are dreptul să dezafecteze

terenul și să-l aducă la starea inițială, pe cheltuiala exclusivă a superficiarului, în ipoteza în care acesta nu își îndeplinește această obligație care îi incumbă.

Se face precizarea că nepredarea amplasamentului liber de orice sarcină în termen de 30 de zile de la aducerea la cunoștință a notificării de reziliere atrage plata de daune-interese în valoare de 1% pe zi din prețul folosinței terenului, chiar și în cazul dezafectării terenului de către proprietar pe cheltuiala superficiarului.

e) neplata superficiei timp de 3 (trei) luni consecutiv ori a impozitelor pe teren, datorate în conformitate cu legislația fiscală aplicabilă, până la finalul fiecărui an calendaristic, conduce la rezilierea de drept a contractului, conduce la rezilierea de drept a contractului și recuperarea sumelor;

f) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;

g) prin acordul ambelor părți;

h) în caz de forță majoră, fără plata unei despăgubiri;

i) în alte situații prevăzute de lege

(2) În cazul în care dreptul de superficie s-a stins prin consolidare, dezmembrămintele consimțite de superficiar se mențin pe durata pentru care au fost constituite, dar nu mai târziu de împlinirea termenului inițial al superficiei.

(3) În cazul stingerii dreptului de superficie prin pieirea construcției, drepturile reale care grevează dreptul de superficie se sting.

(4) La încetarea, din orice cauză, a contractului de superficie, terenul care constituie obiectul contractului va fi restituit gratuit, liber de orice sarcini și de orice construcții proprietarului terenului.

Capitolul VII – Litigii. Forță majoră

Art. 10. Eventuale litigii ce se pot ivi între părțile contractante se vor soluționa pe cale amiabilă, iar când acest lucru nu este posibil, rezolvarea lor se va face prin sesizarea instanței judecătorești de la sediul Proprietarului.

Art. 11. (1) Forța majoră constatată prin mijloace specifice exonerează partea ce o invocă de obligațiile asumate prin prezentul contract.

(2) Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 5 zile de la apariția cazului de forță majoră, existența acestuia prin orice mijloace, la care se vor adăuga documente doveditoare, confirmate de autoritățile abilitate.

Capitolul VIII - Notificările între părți

Art. 12. (1) . În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzută/prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

(2) În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire (A.R.) și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal.

(3) Dacă notificarea se trimite prin e-mail/fax, aceasta se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

(4) Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre părți dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

Capitolul IX - Dreptul de preemțiune

Art. 13. (1) Superficiarului de bună-credință i se atribuie dreptul de preemțiune în conformitate cu dispozițiile art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

(2) În situația vânzării terenului asupra căruia s-a instituit dreptul de superficie și pe care sunt edificate construcții aparținând superficiarului, acesta din urmă beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea construcțiilor și a terenului aferent.

(3) Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de Consiliul Local al orașului Însurăței.

(4) Superficiarul va fi notificat în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local și își va putea exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Capitolul X - Dispoziții finale

Art. 14. (1) Drepturile și obligațiile părților stabilite prin prezentul contract se vor putea completa și modifica prin acordul ambelor părți, prin încheierea de acte adiționale.

(2) Modificarea prezentului contract se realizează doar prin act adițional, încheiat între părțile contractante.

(3) Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și exploatarea construcției, îl privesc pe superficiar.

(4) Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnice edilitare existente și obținerea acordului de la deținătorii acestora, privesc pe superficiar

(5) Prezentul contract reprezintă manifestarea de voință a părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

Prezentul contract de superficie a fost încheiat astăzi, _____, în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Actul s-a redactat, tehneditat și autentificat astăzi, _____, la sediul biroului de notar public..... într-un exemplar original și 4/patru) duplicate, din care 1 (unul) va rămâne în arhiva biroului notarial, 2 (doua) exemplare s-au înmănat părților, iar 1(unu) exemplar se va depune la B.C.P.I Însuratei-O.C.P.I. Brăila, în vederea îndeplinirii formalităților de publicitate imobiliară.

Proprietar,

Superficiar,

U.A.T. oraș Însurăței

Prin reprezentant,

Primar,

CARȘOTE FLORENTINA