ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA BULZ
CONSILIUL LOCAL
Bulz nr. 127, România 417110,
CUI 4856015, Tel./Fax: 0259 328010
E-mail: primaria.bulz@cjbihor.ro, Web: www.comunabulz.ro

HOTĂRÂREA NR. 86
Din 17.10.2023

privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului intravilan proprietatea privată a UAT comuna Bulz în suprafață de 390 mp, situat în localitatea Remeți, nr. cadastral 53387

Având în vedere:
- referatul de aprobare nr. 345 din 16.10.2023 al viceprimarului cu atribuții de primar al comunei Bulz,
- raportul de specialitate al Secretarului General al comunei nr. 346 din 16.10.2023,
- planul de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de Sipos-Gug Etelca,
- rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al comunei Bulz,

În conformitate cu prevederile:
- art.693 – art.702 din Codul civil;
- art.129, alin.(2), lit. c și art. 355 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În temeiul art.196, alin.(1), lit. a, coroborat cu art.139, alin.(1) din O.U.G. nr.57/ 2019 privind Codul administrativ,

Consiliul local al comunei Bulz, cu 8 voturi "pentru", 1 abțineri și 0 voturi împotrivă, din totalul de 9 consilieri prezenți și 10 consilieri în funcție,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se aprobă constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului intravilan - proprietatea privată a UAT comuna Bulz, în suprafață de 390 mp, situat în localitatea Remeți, comuna Bulz, nr. cadastral 53387, în favoarea domnului Breje Dumitru și a doamnei Breje Monica-Ileana, domiciliați în mun. Oradea, str. Vartolomei, nr. 10, județul Bihor, în vederea intrării în legalitate cu construcția edificată pe acest teren.
(3) Condițiile constituirii dreptului de superficie sunt prevăzute în Contractul ce constituie ANEXA nr.1 și parte integrantă din prezenta hotărâre.
Art.2. (1) Se aprobă Raportul de evaluare nr. 2471/25.08.2023 prin care este stabilită valoarea prestației, conform ANEXEI nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
(2) Contravaloarea Raportului de evaluare, taxele notariale aferente încheierii contractului de superficie și cheltuielile generate de efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege vor fi achitate de către **superficiari.**
(3) Valoarea prestației pentru suprafața de 390 mp este de 1384 lei/an, plătibilă pe o perioadă de 25 ani.
(4) Contravaloarea prestației se va plăti anual, până la data de 31 martie.
Art.3. Se împuternicește Viceprimarul cu atribuții de primar al comunei Bulz, să semneze contractul de superficie încheiat în formă autentică.
Art.4. - Prezenta hotărâre se comunică cu :
- Instituția Prefectului-Județul Bihor;
- Viceprimarul cu atribuții de primar al comunei Bulz;
- Dl. Breje Dumitru și doamna Breje Monica-Ileana;
- Se depune la dosarul ședinței.
- Se publică pe site-ul instituției.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Grigore-Gheorghe BILAGHI

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR COMUNA BULZ CONSILIUL LOCAL

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI BULZ,
Marina-Ioana MANEA

ROMÂNIA
JUDEŢUL BIHOR
COMUNA BULZ
Bulz nr. 127, România 417110,
CUI 4856015, Tel./Fax: 0259 328010
E-mail: primaria.bulz@cjbihor.ro, Web: www.comunabulz.ro

ANEXA NR.1
la H.C.L. nr. 86 /17.10.2023

CONTRACT
privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros

Nr._____ data _____

I. PĂRŢILE

Art.1.

1. **PROPRIETAR**: Comuna Bulz, cu sediul în localitatea Bulz, nr. 127, judeţul Bihor, CUI 4856015, reprezentată prin Viceprimar cu atribuţii de primar - Gheorghe CUCUIAN, pe de o parte,

2. **SUPERFICIARI**: Breje Dumitru şi Breje Monica-Ileana, domiciliaţi în mun. Oradea, str. Vartolomei, nr. 10, judeţul Bihor.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.

2.1.Constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului intravilan, în suprafaţă de 390 mp, situat în comuna Bulz, nr. cadastral 53387, în favoarea domnului Breje Dumitru şi a doamnei Breje Monica-Ileana, domiciliaţi în mun. Oradea, str. Vartolomei, nr. 10, judeţul Bihor, se realizează în vederea intrării în legalitate cu construcţia edificată pe acest teren (garaj).

2.2. Dreptul de superficie se exercită în limitele şi condiţiile prezentului act.

2.3. Exercitarea dreptului de superficie este delimitată de suprafaţa de teren pe care este edificată construcţia.

2.4. Predarea, respectiv primirea terenului se face în baza contractului încheiat, prin proces-verbal semnat de către proprietar şi superficiari.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art.3.

Dreptul de superficie cu titlu oneros se constituie pe o durată de 25 de ani de la data semnării prezentului contract, cu posibilitate de prelungire prin acordul părţilor.

IV. PREŢUL CONTRACTULUI

Art.4.

4.1. Constituirea dreptului de superficie pentru suprafaţa de 390 mp se va realiza cu plata unei prestaţii în valoare de 1384 lei/an.

4.2. Contravaloarea prestaţiei se va plăti anual, până la data de 31 martie.

V. DREPTURILE ŞI OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

Art.5.

5.1.Proprietarul are următoarele drepturi şi obligaţii:

a) să inspecteze terenul ce face obiectul prezentului contract verificând modul de respectare a obligaţiilor asumate de superficiar, cu notificarea prealabilă a acestuia;

b) să predea bunul pentru care a fost constituit dreptul de superficie la termenul convenit şi la locul unde se găsea în momentul contractării;

c) să se abţină de la orice fapt personal, care ar avea drept consecinţă tulburarea superficiarului în folosinţa bunului;

5.2. Superficiarul are următoarele drepturi și obligații:

a) să folosească terenul, numai potrivit destinației sale, dobândind în acest sens și posesia asupra terenului, precum și dreptul de a dispune de substanța terenului în limitele impuse de realizarea construcțiilor și în condițiile legii;

b) să exploateze în mod direct pe riscul și răspunderea sa terenul, conform legislației în vigoare din domeniu;

c) să înscrie în cartea funciară dreptul de superficie;

d) să realizeze demersurile și să suporte cheltuielile pentru autentificarea Contractului de superficie și notarea în Cartea funciară;

e) să folosească în perioada contractului bunul care constituie obiectul prezentului contract, ca un posesor de bună credință, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;

f) să înceapă demersurile în vederea intrării în legalitate cu construcția edificată pe teren, în termen de cel mult un an de la data obținerii actului de superficie a terenului;

g) să nu producă pagube proprietarilor din vecinătate și să evite împiedicarea sau tulburarea folosinței terenurilor învecinate de către proprietarii sau deținătorii acestora.

VI. FORȚA MAJORĂ

Art.6.

6.1. Forța majoră exonerează părțile de răspundere în cazul executării necorespunzătoare sau cu întârziere a obligațiilor asumate prin prezentul contract.

6.2. Prin forță majoră se înțelege un eveniment independent de controlul/voința părților, care nu se datorează erorilor sau neîndeplinirii obligațiilor de către acestea, care împiedică părțile să-și execute obligațiile asumate.

6.3. Partea care invocă forța majoră are obligația de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări, în cel mult 10 zile de la apariția acestora și trebuie să prezinte documente oficiale care să confirme situația respectivă.

6.4. Dacă situația de forță majoră se prelungește mai mult de 30 de zile contractul se va considera reziliat de drept în urma unei notificări adresate celeilalte părți, de către partea interesată.

VII. MODIFICAREA, ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.7.

7.1. Prezentul contract poate fi modificat numai cu acordul scris al părților, prin act adițional.

7.2. Prezentul contract poate înceta pentru una din următoarele cauze:

- la expirarea termenului;
- prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;
- prin acordul scris al ambelor părți;
- în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțare unilaterală de către proprietar;
- în alte cauze prevăzute de lege.

7.3. Contractul se poate rezilia unilateral de fiecare dintre părți, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei formalități dacă una dintre acestea, în mod nejustificat nu-și respectă oricare din obligațiile prezentului contract și nu remediază într-un termen de 30 de zile de la data la care a fost notificată în acest sens, menționând caracteristicile acestei încălcări, cu daune interese, după caz.

7.4. În situațiile vreunui caz de încălcare a clauzelor prezentului contract de vreuna din părți, cealaltă parte are dreptul să opteze, fie pentru continuarea relației și acordarea unui termen de grație pentru respectarea obligațiilor încălcate, fie pentru rezilierea unilaterală a prezentului contract.

7.5. Prezentul contract poate fi denunțat unilateral de către superficiar printr-o scrisoare recomandată, cu confirmare de primire în cazul în care se descoperă vicii ale terenului, care determină imposibilitatea utilizării acestuia. Notificarea va fi transmisă cu cel puțin 30 de zile înainte de a opera denunțarea unilaterală.

7.6. În caz de denunțare unilaterală, încetarea contractului va avea loc la data menționată în scrisoarea recomandată cu confirmare de primire, fără îndeplinirea vreunei formalități, precum și fără intervenția instanței de judecată.

VIII. NOTIFICĂRILE ÎNTRE PĂRȚI

Art.8.

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

8.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandă, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată pe confirmare de oficiul poștal primitor.

8.3. Dacă confirmarea se trimite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

8.4. Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

IX. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR, CLAUZE GENERALE

Art.9.

9.1.Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu acest contract, inclusiv referitor la validitatea, interpretarea, executarea ori desființarea prezentului contract se va soluționa pe cale amiabilă, în caz contrar de către instanțele judecătorești competente.

9.2. Orice modificare a prezentului contract se face prin act adițional însușit de ambele părți.

Art.10

Prezentul contract se va nota în cartea funciară, conform Legii nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată

Prezentul contract se încheie azi, ..., în 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR	SUPERFICIAR
COMUNA BULZ	Breje Dumitru
PT.PRIMAR, VICEPRIMAR	
CUCUIAN GHEORGHE	Breje Monica-Ileana

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Grigore-Gheorghe SILAGHI

ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR, COMUNA BULZ
CONSILIUL LOCAL

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI BULZ,
Marina-Ioana MANEA

24/28.07.2023

NR. 2471/25.07.2023

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN- 390 MP- LOCALITATEA REMETI ,JUD.BIHOR



Beneficiar: Comuna Bulz, judeţul Bihor

Evaluator: Simionas Nicolae-Calin, membru titular **ANEVAR**, leg 18831

Proprietar: Comuna Bulz

Client: Comuna Bulz

Utilizator: Comuna Bulz

Data evaluarii: 25.07.2023

Tipul valorii: Valoare de piata

Scrisoare de transmitere a raportului

In atenţia Primăriei Comunei Bulz

Stimate client,

Referitor la evaluarea bunului de natura terenurilor si mentionat in contractul de prestari servicii nr 2203/17.07.2023, s-a elaborat prezenta lucrare în scopul estimarii valorii de piata a acestuia in vederea vanzarii/concesionarii.

Bunul supus evaluarii în cadrul prezentului raport este un bun de natura terenurilor aflat in proprietatea Comunei Bulz cu drept real principal.

Tipul raportului este unul explicativ (narativ) conform SEV 103 din Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, iar scopul evaluarii este informarea Clientului (Comuna Bulz) asupra valorii de piata a acestuia.

Prezentul raport contine 43 de pagini si este structurat pe 8 parti, dupa cum urmeaza:

-Partea 1- Introducere
-Partea 2 - Termeni de referinta ai evaluarii
-Partea 3 - Prezentarea datelor
-Partea 4 - Analiza pietei imobiliare
-Partea 5 - Analiza celei mai bune utilizari
-Partea 6 - Evaluarea bunurilor
-Partea 7 - Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
-Partea 8 – Anexe

Având în vedere scopul evaluării şi reglementările legale în vigoare, tipul valorii estimate este valoarea de piata.

Criteriile pe baza cărora s-a formulat opinia finală asupra valorii au fost **adecvarea, precizia, cantitatea şi calitatea informaţiilor**, criterii pe baza cărora şi-a formulat evaluatorul opinia asupra valorii

Având în vedere natura și tipul bunului evaluat, evaluatorul a considerat că abordarea cea mai adecvată pentru estimarea valorii bunului supus evaluarii este abordarea prin piata.
In urma aplicării acestei abordări și a metodelor aferente, valoarea de piata la data de 25.07.2023 (Curs BNR: 1 euro=4.9245 lei) a bunului de natura **terenurilor intravilane** supus evaluarii in cadrul prezentului raport este :

7.020 EURO, echivalent a 34.600 LEI

Valoarea a fost exprimata în limitele urmatoarelor precizari:

- valoarea a fost exprimata si este valabila doar în conditiile si prevederile prezentului raport;
- având în vedere scopul evaluarii, proprietatea a fost evaluata în ipoteza de a fi libera de sarcini
- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori
- valorile prezentate ca opinii in prezentul raport de evaluare nu includ T.V.A.

Data

25.07.2023

Simionas Nicolae-Calin,
membru titular ANEVAR
evaluator autorizat ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
SIMIONAS
NICOLAE CALIN
Legitimația Nr. 18831
Valabil 2023
Specializarea: EPI
ANEVAR

ACT ADIȚIONAL NR.1 din data de 25.07.2023 la RAPORTUL DE EVALUARE NR 24/ 28.07.2023 – TEREN INTRAVILAN,SUPRAFATA-390 mp-LOCALITATEA REMETI, JUDETUL BIHOR

Calculul valorii redevenței

La solicitarea Clientului – Comuna Bulz, prin prezenta evaluatorul a calculat valoarea redevenței în cadrul concesionării pentru terenul din raportul cu datele de mai sus.

Concesionarea terenurilor este reglementată de Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare, cap II, art 13-19.

Conform acestui act normativ, terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției.

Art. 15 prevede, ca prin excepție de la prevederile art. 13 alin. (1), terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz, în următoarele situații:

a) pentru realizarea de obiective de utilitate publică sau de binefacere, cu caracter social, fără scop lucrativ, altele decât cele care se realizează de către colectivitățile locale pe terenurile acestora;

b) pentru realizarea de locuințe de către Agenția Națională pentru Locuințe, potrivit legii;

c) pentru realizarea de locuințe pentru tineri până la împlinirea vârstei de 35 de ani;

d) pentru strămutarea gospodăriilor afectate de dezastre, potrivit legii;

e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;

f) pentru lucrări de protejare ori de punere în valoare a monumentelor istorice definite potrivit legii, cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, pe baza documentațiilor de urbanism avizate potrivit legii.

De asemenea, prin art. 17 din aceeași Lege se definește și modalitatea de calcul al redevenței, limita minimă a prețului concesiunii fiind stabilit, după caz, prin hotărârea Consiliului Județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a Consiliului Local, astfel încât să asigure recuperarea pe durata concesiunii a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente (dacă e cazul).

Conform informațiilor primite de la Client, raportul de evaluare va fi utilizat doar ca sursă de informație și fundamentare al unei Hotărâri de Consiliu pentru concesionarea terenului. Evaluatorului i s-a solicitat calculul redevenței luând ca bază de calcul o perioadă de concesionare de 25 de ani. Astfel, în conformitate cu actele normative enumerate mai sus, evaluatorul a stabilit ca valoarea redevenței plătite să asigure recuperarea valorii de piață a terenului în termen de 25 ani, valoare de piață care a fost calculata în cadrul raportului de evaluare NR 24/28.07.2023, întocmit conform contractului de prestări servicii nr. 2203/17.07.2023.

Astfel, redevența anulă este obținută prin împărțirea valorii de piață a terenului de 34.600 lei la numărul de ani de concesiune, respectiv 25 ani, redevența anuală astfel obținută fiind de 34.600 lei : 25 ani respectiv :

1.384 lei

Semnătura

Data
25.07.2023

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
SIMIONAS
NICOLAE CALIN
Legitimația Nr. 18831
Valabil 2023
Specializarea: EPI
ANEVAR

ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA BULZ
PRIMAR
Bulz nr. 127, România 417110,
CUI 4856015, Tel./Fax: 0259 328010
E-mail: primaria.bulz@cjbihor.ro, Web: www.comunabulz.ro

Nr. 345 din 16.10.2023

REFERAT DE APROBARE

La Proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului intravilan proprietatea privată a UAT comuna Bulz în suprafață de 390 mp, situat în localitatea Remeți, nr. cadastral 53387

Inițierea acestui proiect de hotărâre are la bază cererea formulată de domnul Breje Dumitru și doamna Breje Monica-Ileana, înregistrată la Primăria comunei Bulz cu nr. 2168 din 10.07.2023, prin care aceștia solicită constituirea dreptului de superficie asupra suprafeței de teren de 390 mp situat în localitatea Remeți, în vederea intrării în legalitate cu construcția pe care au edificat-o pe acest teren.

S-a identificat suprafața de aproximativ 390 mp în localitatea Remeți, asupra căreia se va constitui dreptul de superficie prin încheierea unui contract în formă autentică.

În vederea stabilirii prestației ce urmează a fi achitate pentru suprafața asupra căreia se va constitui dreptul de superficie, s-a întocmit un raport de evaluare de către evaluator autorizat ANEVAR - Simionaș Nicolae-Călin, iar condițiile de exercitare a dreptului de superficie s-au stabilit în conformitate cu prevederile Codului civil și ținând cont de scopul pentru care a fost solicitată constituirea acestui drept real.

Astfel, cu privire la cele expuse mai sus propun consiliului local al comunei Bulz, spre analiză și aprobare prezentul proiect de hotărâre.

PT. PRIMAR, VICEPRIMAR
Gheorghe CUCUIAN

ROMÂNIA
JUDEŢUL BIHOR
COMUNA BULZ
SECRETAR GENERAL
Bulz nr. 127, România 417110,
CUI 4856015, Tel./Fax: 0259 328010
E-mail: primaria.bulz@cjbihor.ro, Web: www.comunabulz.ro

Nr. 346 din 16.10.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

La Proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului intravilan proprietatea privată a UAT comuna Bulz în suprafață de 390 mp, situat în localitatea Remeți, nr. cadastral 53387

Ca urmare a cererii formulate de dl. Breje Dumitru și doamna Breje Monica-Ileana prin care solicită constituirea unui drept de superficie asupra unei suprafețe de teren, din nr. topografic 53387.

Scopul constituirii acestui drept real este intrarea în legalitate cu construcția pe care au edificat-o pe acest teren.

În vederea identificării suprafeței asupra căreia se va stabili dreptul de superficie, s-a decis cu privire la o suprafață de teren intravilan - neproductiv de 390 mp - proprietatea privată a comunei Bulz.

Contravaloarea prestației ce urmează a fi achitată de către superficiar s-a stabilit pe baza unui Raport de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR - Simionaș Nicolae-Călin.

Terenul ce va face obiectul constituirii dreptului de superficie se află în proprietatea privată a comunei Bulz, astfel că îi sunt aplicabile dispozițiile art. 355 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, în sensul că se vor aplica prevederile Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, respectiv art. 693 – 702, care reglementează exclusiv dreptul real de superficie.

Astfel, având în vedere cele prezentate mai sus, propun consiliului local al comunei Bulz, adoptarea proiectului de hotărâre în forma prezentată de inițiator.

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI BULZ,
Marina-Ioana MANEA

L.S.