**Anexa nr. 2 la HCL 77/27.12.2023**

**DOCUMENTATIA DE LICITATIE**
**Privind atribuirea contractului de superficie cu titlu oneros prin licitatie publica asupra asupra terenului intravilan in suprafata de 1094 mp, categoria de folosinta "arabil" situat în satul Țepeș Vodă, str. Castanului, nr. 1A, comuna Movila Miresii, judetul Braila, Cvartal 1, Lot 1, numar cadastral 87422**

## A. CAIET DE SARCINI

Prezentul a fost intocmit avand in vedere urmatoarele acte normative:

- OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicata, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotararea Consiliului local nr. 57/20.09.2018, privind aprobarea Regulamentului referitor la constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra unor terenuri care apartin domeniului privat al UAT Comuna Movila Miresii.

### 1. INFORMATII PRIVIND ORGANIZATORUL PROCEDURII DE LICITATIE

1.1. Denumire : Comuna Movila Miresii;
1.2. Sediul : Localitatea Movila Miresii, str. Orizont, nr. 773, comuna Movila Miresii, judetul Braila, cod postal 817100;
1.3. Date de contact : telefon 0239697914, fax 0239697867, e-mail: brmovilamiresii@yahoo.com, web www.brmovilamiresii.ro;
1.4. Cod identificare fiscala: 4342723;
1.5. Cont bancar : RO47TREZ15121A300530XXXX deschis la Trezoreria Braila.

### 2. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CARE FACE OBIECTUL ACORDARII DREPTULUI DE SUPERFICIE

2.1. Obiectul contractului de superficie:

Transmiterea de catre proprietar pe o perioada determinta superficiarului, care actioneaza pe riscul si raspunderea sa, a dreptului si obligatiilor de exploatare a unei suprafete de teren pentru edificarea unei locuinte si/sau anexe gospodaresti, cladiri cu functiuni comerciale si servicii profesionale complementare locuirii, activitati manufacturiere de mici dimensiuni nepoluante, cu conditionarile prevazute de reglementarile de urbanism aprobate.

2.2. Descrierea si identificarea bunului care face obiectul procedurii :

Terenul are 1094 mp, categoria de folosinta "arabil" situat în satul Țepeș Vodă, str. Castanului, nr. 1A, comuna Movila Miresii, judetul Braila, Cvartal 1, Lot 1, numar cadastral 87422 .

2.3. Regimul juridic al bunului care face obiectul procedurii:

Terenul face parte din domeniul privat al comunei Movila Miresii fiind inscris in inventarul bunurilor care fac parte din domeniul privat al comunei.

Categoria de folosinta a terenului este "arabil" si face parte din intravilanul localitatii Movila Miresii, fiind inscris in Cartea funciara cu nr. 87422 avand numarul cadastal 87422.

2.4. Regimul urbanistic:

Conform Planului Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 33/16.04.2019 si Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 53/30.09.2018, Zona de locuire si functiuni complementare (L1), avand POT (procent de ocupare a terenului) maxim 30% din suprafata "curti constructii") si CUT(coeficient de utilizare a terenului) maxim – 0,60, inaltima maxima permisa : P +M (6 m), fiiind admise urmatoarele utilizari: locuinte individuale si colective mici in regim de construire cuplat sau izolat, si utilizari admise cu conditionari: functiuni comerciale si servicii profesionale complementare locuirii, activitati manufacturiere de mici dimensiuni nepoluante cu conditia ca ADC insumata a acestora sa nu depaseasca 20% din ADC a UTR-ului si sa nu genereze transporturi grele.

Indicatorii detaliati ai zonei sunt descrisi in documentatiile de urbanism aprobate care sunt disponibile pe pagina de internet a institutiei la urmatoarea adresa:

http://www.brmovilamiresii.ro/dp_programe.php.

Orice modificare a acestora se va efectua conform prevederilor legale in materie, respectiv Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile si completarile ultarioare si a legislatiei secundare.

**3. DURATA ACORDARII DREPTULUI DE SUPERFICIE**

Contractul de superficie se incheie pentru o perioada de 49 de ani cu posibilitatea prelungirii acestuia la expirare prin acordul partilor.

**4. DESTINATIA OBIECTULUI CONTRACTULUI DE SUPERFICIE**

4.1. Titularul dreptului de superficie trebuie sa realizeze pe terenul care face obiectul superficiei unei locuinte si/sau anexe gospodaresti sau cladiri cu functiuni comerciale si servicii profesionale complementare locuirii, activitati manufacturiere de mici dimensiuni nepoluante, cu conditionarile prevazute de reglementarile de urbanism aprobate. in conformitate cu prevederile legale privind urbanismul si a reglementarilor locale de urbanism.

4.2. Titularul dreptului de superficie trebuie sa utilizeze terenul respectiv in regim de continuitate si permanenta.

4.3. Calitatea de titular al dreptului de superfice o poate avea orice persoana fizica sau persoana juridica cu capacitate deplina de exercitiu.

4.4. Termenul de realizare a investitiilor cu respectarea reglementarilor de urbanism este de 24 de luni de la semnarea contractului, iar in cazul nerespectarii acestuia, contractul se reziliaza fara alte formalitati.

**5. PROCEDURA DE LICITATIE**

5.1. Dreptul de superficie sa va atribui prin aplicarea procedurii licitatiei publice cu oferta in plic cu adjudecare la cel mai mare pret oferit.

5.2. Ofertanţii vor depune la registratura institutiei, până la data si ora limită stabilită în anunţul publicitar, oferta intr-un plic sigilat care va contine documentele prevazute la sectiunea instructiuni pentru ofertanti.

5.3. Plicurile se desfac in ordine inregistrarii acestora, fiind verificate pe rand documentele de eligibilitate si ofertele financiare.

5.4. Criteriul de atribuire al contractului de superficie este pretul cel mai mare.

5.5. Procedura de licitatie se considera valabila daca sunt primite cel putin doua oferte eligibile, in caz contrar procedura se va relua.

**6. NIVELUL MINIM AL CHIRIEI**

6.1. Nivelul minim al chiriei pentru intreaga suprafata este 2440 lei/an (11 lei/mp), respectiv 203 lei/luna.

6.2. Pentru anii fiscali urmatori, chiria se va indexa din oficiu fara nicio notificare din partea proprietarului in functie de indicele de inflatie aferent anului fiscal respectiv.

6.3. Chiria se va achita anual in numerar la casieria institutiei sau prin virament bancar in doua rate egale care se achita pana la data de 31.03 si 30.09 a fiecarui an pentru care se face plata.

6.4. Neplata la termenul stabilit a chiriei atrage majorari de intarziere in cuantumul prevazut de legislatia fiscala in vigoare pentru plata impoziteor si taxelor locale pentru suma ramasa de plata pentru fiecare luna sau fractiune de luna de intarziere.

6.5. Neplata chiriei pentru o perioada de 2 ani consecutivi atrage rezilierea contractului fara alte formalitati iar chiria neincasata va fi recuperata prin procedurile legale referitoare la executarea silita.

**6. GARANTIA DE PARTICIPARE SI TAXA DE PARTICIPARE**

7.1. Garanţia de participare este obligatorie şi se constituie de către ofertant în numerar la casieria instituţiei organizatoare, sau prin ordin de plata in contul institutiei în scopul protejării organizatorului licitaţiei faţă de riscul unui comportament necorespunzător al acestuia pe întreaga perioadă derulată până la încheierea contractului.

7.2. Valoarea garanţiei de participare la licitaţie este de 245 lei reprezentand 10% din preţul de pornire al licitaţiei, calculat ca lei/an.

7.3. Garanţia de participare se restituie, în cazul ofertanţilor a căror ofertă nu a fost declarată câştigătoare, în termen de cel mult 10 zile de la data semnării contractului, sau data anularii a procedurii de licitaţie de către conducătorul instituţiei organizatoare.

7.4. Instituţia organizatoare are dreptul de a reţine garanţia de participare, ofertantul câştigător pierzând astfel suma constituită, atunci când acesta din urmă refuză să semneze contractul în termenul precizat în prezentul Regulament.

7.5.In cazul ofertantilor declarati castigatori care incheie contractul de constituire a dreptului de superficie, garantia va fi retinuta de organizator si compensata din prima transa de plata.

7.6. In vederea recuperarii costurilor cauzate de intocmirea raportului de evaluare a imobilului si de publicitate privind procedura ofertantii vor achita o taxa de participare in cuantum de 1000 lei, în numerar la casieria instituţiei organizatoare, sau prin ordin de plata in contul institutiei.

7.7. Taxa de participare se returneaza numai in cazul retragerii ofertelor pana la termenul maxim de depunere a ofertelor. Dupa depasirea acestui termen, taxa de participare nu se returneaza.

**7. CLAUZE CONTRACTUALE SPEFICIFE**

8.1. Superficiarul este obligat sa asigure exploatarea eficiente in regim de continuitate si permanenta a bunului care face obiectul contractului.

8.2. Superficiarul este obligat sa exploateze pe riscul si pe raspunderea sa in mod direct bunul care face obiectul contractului.

8.3. Superficiarul are drept de folosinta a bunului care face obiectul contractului potrivit naturii acestuia si scopului stabilit de proprietar prin documentatia de atribuire si contract, respectiv pentru realizarea unei locuinte si/sau anexe gospodaresti, si/sau cladiri

cu functiuni comerciale si servicii profesionale complementare locuirii, activitati manufacturiere de mici dimensiuni nepoluante, cu conditionarile prevazute de reglementarile de urbanism aprobate.

8.4. Este interzisa subinchirierea sau darea in folosinta gratuita a bunului care face obiectul contractului sa unei parti din acesta unor terte persoane fara acordul scris al proprietarului.

8.5. Modificarea destinatiei terenului se poate realiza la solicitarea motivata a Superficiarului prin acordul scris al Proprietarului.

8.6. Superficiarul este obligat sa achite chiria la pretul si in termenul stabilit prin contractul de superficie.

8.7. Superficiarul este obligat la plata impozitelor si taxelor locale stabilite pentru terenul care face obiectul prezentul contract si pentru constructiile realizate pe acesta asa cum sunt ele stabilite conform legislatiei in vigoare.

8.8. Superficiarul este obligat sa realizeze si sa receptioneze investitia prevazuta in contract in termen de 24 de luni de la semnarea contractului cu respectarea prevederilor legale in domeniul urbanismului si autorizarii lucrarilor de constructii.

8.9. Proprietarul are dreptul de a inspecta terenul care face obiectul prezentului contract verificand respectarea obligatiilor asumate de catre Superficiar cu notificarea scrisa prealabila a Superficiarului.

8.10. Proprietarul are obligatia sa nu il tulbure pe superficiar in exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

8.11. Proprietarul are obligatia sa permita Superficiarului pe cheltuiala acestuia accesul la retelele de utilitati publice existente in zona.

8.12. Dreptul de superficie inceteaza pentru una din urmatoarele cauze:

a. La expirarea perioadei daca partile nu au hotarat prelungirea acestuia;

b. Prin consolidare, data la care terenul si constructia devin proprietatea aceleiasi persoane;

c. Inainte de expirare prin acordul scris al ambelor parti;

d. Prin reziliere de catre Proprietar in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre Superficiar sau a incapacitatii indeplinirii acestora;

e. In cazul nerealizarii investitiilor propuse in termenul stabilit in contract;

f. In cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilateral a contractului de catre Proprietarul terenului. In aceasta situatie, Proprietarul va notifica de indata intentia de denuntare precum si motivele care au determinat aceasta masura;

8.13. Contractul de incheie in forma autentica la un notar public, toate cheltuielile legate de intocmirea si autentificarea acestuia cazand exclusiv in sarcina superficiarului.

## 9. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE LOCATAR IN DERULAREA CONTRACTULUI

Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de superficiar in derularea contractului de superficie sunt:

a) bunuri de retur - sunt bunurile care revin pe deplin drept, gratuit si libere de orice sarcini proprietarului, la incetarea contractului de superficie. Sunt bunuri de retur, bunurile care fac obiectul inchirierii, respective terenul intravilan.

b) bunuri de preluare – sunt considerate constructiile realizate de superficiar in conditiile legii cu autorizatie de construire, constructii care la expirarea contractului pot

reveni proprietarului în masura în care acesta din urma îsi manifesta intentia de a le prelua în schimbul platii unei compensatii egale cu valoarea contabila actualizata

c) bunuri proprii – sunt bunurile care la incetarea contractului, raman in proprietatea superficiarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au apartinut superficiarului si au fost utilizate de catre acesta pe toata durata inchirierii, respectiv, constructii provizorii, utilaje,unelte,etc.

## B. INSTRUCŢIUNI PENTRU OFERTANŢI

### 1. CONDITIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SA LE ÎNDEPLINEASCA OFERTELE

1.1. Ofertanţii vor depune la registratura institutiei, până la data si ora limită stabilită în anunţul publicitar, oferta intr-un plic sigilat care va contine urmatoarele documente:

a) documentele de eligibilitate;
b) oferta tehnica care va fi introdusa intru un plic sigilat;
c) oferta financiara care va fi introdusa intr-un plic sigilat;

1.2. Documentele de eligibilitate sunt urmatoarele:

a) Cererea de inscriere la licitatie conform formularului tip pus la dispozitie de organizator;
b) Copie act de identitate (buletin de identitate, carte de identitate, paşaport) – în copie *doar pentru persoane fizice*;
c) Certificat de înmatriculare emis de Oficiul Registrului Comerţului (sau echivalent pentru persoane juridice străine) – in copie certificata pentru conformitate cu originalul, *doar pentru persoane juridice*;
d) Împuternicire prin care reprezentantul persoanei juridice/ fizice este autorizat să-l angajeze pe acesta în procedura pentru atribuirea contractului de închiriere (dacă este cazul) – în original. Împuternicirea va fi însoţită de o copie a actului de identitate a persoanei împuternicite (buletin de identitate, carte de identitate, paşaport) ;
e) Formularul de contract insusit prin semnatura si ștampila pe fiecare pagina;
f) Dovada achitării contravalorii garantiei de participare - în copie;
g) Dovada achitării contravalorii taxei de participare - în copie.

1.3. Oferta tehnica va fi introdusa in plic sigilat care va contine propunerea de investitie pe care intentioneaza sa o realizeze pe terenul respectiv care va contine minim date tehnice (suprafata, inaltime, tipul contructiilor si instalatiilor, etc), tipul investitiei, valoarea estimata a investitiei, termen de realizare, locuri de munca create, alte informatii relevante.

1.4. Oferta financiara intocmita conform formularului tip pus la dispozitie de organizator va fi depusa intr-un plic sigilat care se va deschide dupa verificarea documentelor de eligibiliate.

1.5. Ofertele vor fi semnate si stampilate pe fiecare pagina de reprezentantul/reprezentantii autorizat/autorizati corespunzator sa angajeze ofertantul în contract.

1.6. Plicurile se desfac in ordine inregistrarii acestora, fiind verificate pe rand documentele de eligibilitate, ofertele tehnice si la final ofertele financiare.

1.7. Comisia va proceda la verificarea documentelor de eligibilitate, iar in cazul in care nu sunt depuse documenele solicitate sau sunt incomplete oferta este declarata neeligibila si respinsa fara a se mai deschide ofertele tehnice si financiare.

1.8. Dupa verificarea documentelor de eligibilitate, Comisia va verifica oferta tehica si modul de incadrarea a acesteia in cerintele caietului de sarcini, respectiv daca investitia

propusa vizeaza realizarea unei unei locuinte si/sau anexe gospodaresti, si/sau cladiri cu functiuni comerciale si servicii profesionale complementare locuirii, activitati manufacturiere de mici dimensiuni nepoluante, cu conditionarile prevazute de reglementarile de urbanism aprobate, iar in caz contrar, oferta va fi respinsa fara deschiderea ofertei financiara.

1.9. Comisia va proceda va verificarea ofertelor financiare ale ofertantilor promovati dupa etapele anterioare.

1.10. Procedura de licitatie se considera valabila daca sunt primite cel putin doua oferte eligibile, in caz contrar procedura se va relua cu stabilirea unei noi date si publicarea unui nou anunt.

## 2. CRITERIUL DE ATRIBUIRE AL CONTRACTULUI

2.1. Criteriul de atribuire al contractului de superficie este pretul cel mai mare.

2.2. În cazul în care ofertele financiare de pe prima pozitie au preturi egale se va solicita din partea celor care au depus oferta financiara cu pret egal o noua oferta financiara in termen de 24 de ore.

2.3.In cazul in care niciun ofertant dintre cei aflati la egalitate nu depune alta oferta financiara in termenul stabilit procedura se se va relua cu stabilirea unei noi date si publicarea unui nou anunt.

## 3. DREPTUL DE CONTESTARE

3.1. Ofertantii nemultumiti pot formula contestatie in scris dupa fiecare etapa a evaluarii in termen de 24 de ore de la afisare la Primarului comunei, iar procedura de evaluare se suspenda pana la solutionarea contestatiei.

3. 2. Conducătorul instituţiei organizatoare va lua măsuri pentru soluţionarea contestaţiei, în termen de cel mult 24 de ore, de la data depunerii acesteia.

3. 3. Dacă în urma analizării contestaţiei se stabileşte că aceasta a fost întemeiată, organizatorul anulează prin dispoziţie licitaţia şi ia măsuri pentru organizarea unei noi licitaţii.

## 4. INCHEIEREA CONTRACTULUI DE SUPERFICIE

4.1. Dupa aprobarea Raportului procedurii de licitaţie, ofertantul declarat castigator va fi instiintat pentru semnarea contractului de superficie.

4.2. Contractul de superficie se încheie in forma autentica în cel mult 45 zile de la data aprobării de către Raportului procedurii de licitaţie. Termenul poate fi prelungit cu 45 de zile la solicitarea ofertantului adjudecator pentru motive intemeiate.

4.3. Cheltuielile legate de incheierea in forma autentica la Biroului Notarului Public a contractului de superficie cad in sarcina exlusiva a castigatorului licitatiei.

4.4.Neîncheierea contractului de superficie dupa expirarea termenelor de mai sus, din vina exclusivă a ofertantului adjudecatar, atrage anularea procedurii de licitaţie publică deschisă cu ofertă prin strigare, respectiv pierderea garanţiei de participare a acestuia.

*Presedinte de sedinta,*

*Frigioiu Stan*

*Contrasemneaza pentru legalitate,*
*Secretar general comuna,*
*Drăguș Viorel*

## C. FORMULARE

### FORMULARUL 1 - SCRISOARE DE ÎNAINTARE

Catre UAT COMUNA MOVILA MIRESII

Subsemnatul/subscrisa _____, cu domiciliul/sediul in_____, CNP/CUI_____, reprezentata legal prin_____ prin prezenta depun oferta pentru licitatia organizata pentru constituirea dreptului de superficie asupra terenului in suprafata de 1094 mp, amplasat in Tepes Voda, str. Castanului nr. 1A, Cv1, , Lot 1, CF 87422, aflat in domeniul privat al UAT Movila Miresii.

Solicit aceasta in vederea realizarii investitiei _____.

Depun anexat urmatoarele documente:

a)BI/CI pentru persoanele fizice/certificat de înmatriculare/certificat constatator valabil pentru persoanele juridice.
b) oferta financiara.
c) copie document plata garantie participare.
d) copie document plata taza participare.
e)modelul de contract insusit.

Declar ca am luat la cunostinta si sunt de acord cu prevederile caietului de sarcini si a restului documentatiei de licitatiei.

Am achitat garantia de participare cu chitanta_____/_____
Am achitat taxa de participare cu chitanta_____/_____

Data_____ Semnatura

**FORMULARUL 2 - OFERTA TEHNICA**

Catre UAT COMUNA MOVILA MIRESII

1. Examinand documentatia de atribuire, subsemnatul _____, domiciliat in_____, reprezentant legal / imputernicit, al ofertantului _____ (denumirea/numele ofertantului),

Ma ofer ca, in conformitate cu prevederile si cerintele cuprinse in documentatia de atribuire avand ca obiect incheierea unui contract de superficie asupra terenului intravilan in suprafata de 1094 mp, amplasat in Tepes Voda, str. Castanului nr. 1A, Cv1, Lot 1, CF 87422, aflat in domeniul privat al UAT Movila Miresii , sa realizez urmatoarea investitie:

A. Denumire_____
B. Tipul activitatii_____
C. Termen de realizare_____
D. Valoarea estimata_____
E. Date tehnice:
    i. Suprafata construita_____
    ii. Regim de inaltime_____
    iii. Instalatii_____
    iv. Echipamente_____
    v. Altele_____
F. Locuri de munca nou create_____
G. Alte informatii_____

Data întocmirii
_____

Nume, prenume_____
Semnatura _____
Functie_____

**FORMULARUL 3 - OFERTA FINANCIARA**

Catre .....

1. Examinand documentatia de atribuire, subsemnatul _____,
domiciliat in_____,
reprezentant legal / imputernicit, al ofertantului _____
(denumirea/numele ofertantului),

Ma ofer ca, in conformitate cu prevederile si cerintele cuprinse in documentatia de atribuire avand ca obiect incheierea unui contract de superficie asupra terenului intravilan in suprafata de in suprafata de 1094 mp, amplasat in Tepes Voda, str. Castanului nr. 1A, Cv1, , Lot 1, CF 87422, aflat in domeniul privat al UAT Movila Miresii , sa ofer chiria de _____ lei/an/intreaga suprafata.

2. Ne angajam ca, in cazul in care oferta noastra este stabilita castigatoare, dupa primirea terenului inchiriat, sa realizam investitia propusa in conformitate cu prevederile caietului de sarcini.

3. Ne angajam sa mentinem aceasta oferta valabila pentru o durata de 90 zile si ea va ramane obligatorie pentru noi si poate fi acceptata oricand inainte de expirarea perioadei de valabilitate.

Data întocmirii
……

Nume, prenume.....
Semnatura .....
Functie.....

## D. CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE

Art. 1 Partile contractante

Intre Comuna Movila Miresii, cu sediul in comuna Movila Miresii, str. Orizont nr. 773, judetul Braila, cod fiscal 4243723, reprezentata legal prin dl. Panțuru Dumitru, avand functia de primar, in calitate de Proprietar, pe de o parte si

……..., domiciliat/cu sediul in localitatea ……., CNP/CIF ……., reprezentat prin…… cu functia de…… in calitate de Superficiar, pe de alta parte,

*In temeiul prevederilor:*

- Hotararii Consiliului local al comunei Movila Miresii nr. …../……, privind aprobarea superficiei pentru a terenului in suprafata de 1094 mp, amplasat in Tepes Voda, str. Castanului nr. 1A, Cv1, , Lot 1, CF 87422, ce apartine domeniului privat al comunei Movila Miresii;
- Raportul procedurii ……/…… prin care oferta depusa de …… a fost declarata castigatoare;
- Prevederile art. 693-702 si art. 1170-1179 din Codul Civil.

Partile semnatare au convenit sa incheie prezentul contract de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros, denumit in continuare “contract” in fata notarului public in urmatoarele conditii:

Art. 2 Obiectul contractului

(1) Obiectul contractului il reprezinta constituirea de catre Proprietar in favoarea Superficiarului a unui drept de superficie asupra imobilului constituit din terenul intravilan in suprafata de 1094 mp, amplasat in Tepes Voda, str. Castanului nr. 1A, Cv1, Lot 1, CF 87422, aflat in domeniul privat al UAT Movila Miresii format din teren categoria de folosinta “arabil”.

(2) Terenul asupra caruia se constituie dreptul de superficie a fost dobandit de catre Proprietar figurand in inventarul domeniului privat.

(3) Dreptul de superficie se constituie in scopul desfasurarii de catre Superficiar a a unei unei locuinte si/sau anexe gospodaresti, si/sau cladiri cu functiuni comerciale si servicii profesionale complementare locuirii, activitati manufacturiere de mici dimensiuni nepoluante, cu conditionarile prevazute de reglementarile de urbanism aprobate. in confirmitate cu prevederile legale privind urbanismul si reglementarile locale de urbanism aprobate.

(4) Superficiarul va deveni proprietarul constructiilor care se vor edifica pe terenul care face obiectul prezentului contract.

(5) Schimbarea destinatiei terenului poate fi efectuata numai cu acordul prealabil scris al proprietarului.

Art. 3 Durata contractului

(1) Durata contractului este de 49 de ani si produce efecte de la data semnarii de catre parti.

(2) Durata contractului poate fi prelungita numai prin acordul scris al partilor pentru o perioada echivalenta cu jumatate din durata initiala a contractului.

(3) In lipsa unui astfel de acord, contractul inceteaza de drept la data mentionata fara posibilitatea interventiei tacitei relocatiuni.

Art. 4 Pretul contractului

(1) Pentru utilizarea terenului, Superficiarul datoreaza o chirie de …….. lei/ an.

(2) Beneficiarul dreptului de superficie va plati suma datorata în doua transe egale, pâna la data de 31 martie, respectiv 30 septembrie a anului în curs.

(3) Pentru depasirea termenelor prevazute la alin.(1), Superficiarul datoreaza majorari de intarziere in cuantum calculate in conditiile legii echivalente cu penalitatile prevazute de legislatia fiscala in vigoare privind impozitele si taxele locale in vigoare pentru fiecare luna sau fractiune de luna de intarziere din suma datorata incepand cu ziua urmatoare a termenului de scadenta pana la data platii.

(4) Pretul chiriei se actualizeaza anual cu rata inflatiei asa cum a fost stabilita de organele de stat care au atributii legale in acest sens.

(5) Neplata chiriei pentru o perioada de 2 (doi) ani consecutivi atrage rezilierea prezentului contractul fara alte formalitati iar chiria neincasata va fi recuperata prin procedurile legale referitoare la executarea silita.

Art. 5 Drepturile si obligatiile proprietarului

(1) Proprietarul are dreptul de a inspecta terenul care face obiectul prezentului contract verificand respectarea obligatiilor asumate de catre Superficiar cu notificarea scrisa prealabila a Superficiarului.

(2) Proprietarul are obligatia sa nu il tulbure pe Superficiar in exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

(3) Proprietarul are obligatia sa permita Superficiarului pe cheltuiala acestuia, accesul la retelele de utilitati publice existente in zona.

Art. 6 Drepturile si obligatiile superficiarului

(1) Superficiarul are dreptul si obligatia de a utiliza terenul potrivit destinatiei stabilite de Consiliul local, prin caietul de sarcini, respectiv respectiv pentru realizarea unei unei locuinte si/sau anexe gospodaresti, si/sau cladiri cu functiuni comerciale si servicii profesionale complementare locuirii, activitati manufacturiere de mici dimensiuni nepoluante, cu conditionarile prevazute de reglementarile de urbanism aprobate, in conformitate cu reglementarile de urbanism in vigoare;

(2) Superficiarul dobandeste posesia asupra terenului precum si dreptul de a dispune de substanta terenului in limitele impuse de necesitatea realizarii constructiei.

(3) Superficiarul se obliga sa realizeze investitia in termen de maxim 24 de luni de la data semnarii contactului.

(4) Viitoarele constructii vor fi realizate cu respectarea legislatiei in vigoare privind urbanismul si autorizarea lucrarilor de constructii precum si a reglementarilor de urbanism existente la nivel local aprobate.

(5) Modificarea destinatiei terenului se poate realiza la solicitarea motivata a Superficiarului prin acordul scris al Proprietarului.

(6) Superficiarul este obligat sa utilizeze in mod direct terenul care face obiectul prezentul contract si sa nu transmita folosinta terenului in intreg sau in parte catre o terta persoana fara acordul prealabil scris al Proprietarului.

(7) Superficiarul este obligat la plata chiriei in cuantumul si in termenul stablit in prezentul contract, precum si a penalitatlor de intarziere.

(8) In cazul in care superficiarul sesizeaza existenta sau posibilitatea existentei unei cauze de natura sa conduca la imposibilitatea realizarii constructiilor, va notifica imediat acest fapt proprietarului, in vederea luarii masurilor ce se impun pentru asigurarea conditiilor de realizare a acestora.

(9) Superficiarul este obligat la plata impozitelor si taxelor locale stabilite pentru terenul care face obiectul prezentul contract si pentru constructiile realizate pe acesta asa cum sunt ele stabilite conform legislatiei in vigoare.

(10) Superficiarul este obligat sa remedieze pe cheltuiala sau orice defectiuni sau degradari care pot aparea pe terenul in cauza pe durata prezentului contract.

(11) Dupa incetarea exploatarii constructiei, indiferent de motivul incetarii, Superficiarul va demola pe cheltuiala sa lucrarile de constructii efectuate si va preda terenul Proprietarului in starea avuta la data incheierii prezentului contract.

Art. 7 Incetarea contractului

Dreptul de superficie inceteaza pentru una din urmatoarele cauze:

a. La expirarea perioadei daca partile nu au hotarat prelungirea acestuia;

b. Prin consolidare, data la care terenul si constructia devin proprietatea aceleiasi persoane;

c. Inainte de expirare prin acordul scris al ambelor parti;

d. Prin reziliere de catre Proprietar in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre Superficiar sau a incapacitatii indeplinirii acestora;

e. In cazul nerealizarii de catre chirias investitiei prevazute la art. 2(3) in termenul prevazut de art. 6(3) din contract.

f. In cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilateral a contractului de catre Proprietarul terenului. In aceasta situatie, Proprietarul va notifica de indata intentia de denuntare precum si motivele care au determinat aceasta masura.

Art. 8 Raspunderea contractuala

(1) Conform art. 1350 din Codul civil, orice persoana trebuie sa-si exercite obligatiile pe care le-a contractat. Atunci cand fara justificare, nu isi indeplineste aceasta indatorire, ea este raspunzatoare de prejudiciul cauzat celeilate parti si este obligate sa repare acest prejudiciu in conditiile legii. Daca prin lege nu se prevee altfel, nici una dintre parti nu poat inlatura aplicarea regulilor raspunderii contractuale pentru a opta in favoarea altor reguli care i-ar fi mai favorabile.

(2) Atunci cand, fara justificare, una din parte contractante nu isi exercita obligatiile nascute din acest contract, cealalta parte are dreptul de a rezilia unilateral contractului cu daune-interese daca este cazul. In cazul incetarii contractului conform art. 7, lit. a si c si d, proprietarul renunta expres si irevocabil la orice drepturi de proprietate asupra constructiilor realizate si anexelor acestora, aplicarea prevederilor art. 699 din Codul civil fiind exclusa.

Art. 9 Forta majora si cazul fortuit

(1) Partile contractante sunt exonerate de raspunderea contractual pentru neexecutarea la termen si /sau in mod necorepunzator total sau partia a oricarei dintre obligatiile care ii incumba in baza prezentului contract daca neexecutarea obligatiei respective si prejudiciul au fost cauzate de forta majora si cazul fortuit.

(2) Forta majora va fi interpretata in conformitate cu legislatia in vigoare si trebuie sa fie confirmata de catre o autoritate competenta.

(3) Prin forta majora, in sensul prezentului contract se intelege un eveniment independent de controlul/vointa partilor, care nu se datoreaza erorilor sau neindeplinirii obligatiilor de catre acessta si care fac imposibila executarea contractului, aceste evenimente incluzand fara a se limita la : razboi, revolutie, incendiu, inundatie, sau orice calamitate naturala, carantina, embargo.

Art. 10 Notificari

In sensul prezentului contract, orice notificare/comunicare adresata intre parti este considerate valabila numai daca va fi transmisa prin posta cu confirmare de primire la adresele din corespondenta, sau personal cu semnare de primire.

Art. 11 Dispozitii finale

(1) Partile prin reprezentanti, declara cunoscand dispozitiile Codului Penal referitoare la falsul in declaratii ca au capacitate deplina de a incheia un mod valabil prezentul contract si ca nu exista nici un fel de impediment de natura legala, contractuala sau de orice alt del in masura sa afecteze sau sa prejudiecieze in vreun fel capacitatea de a executa in mod valabil si pe deplin toate si fiecare din obligatiile asumate potrivit prezentului contract.

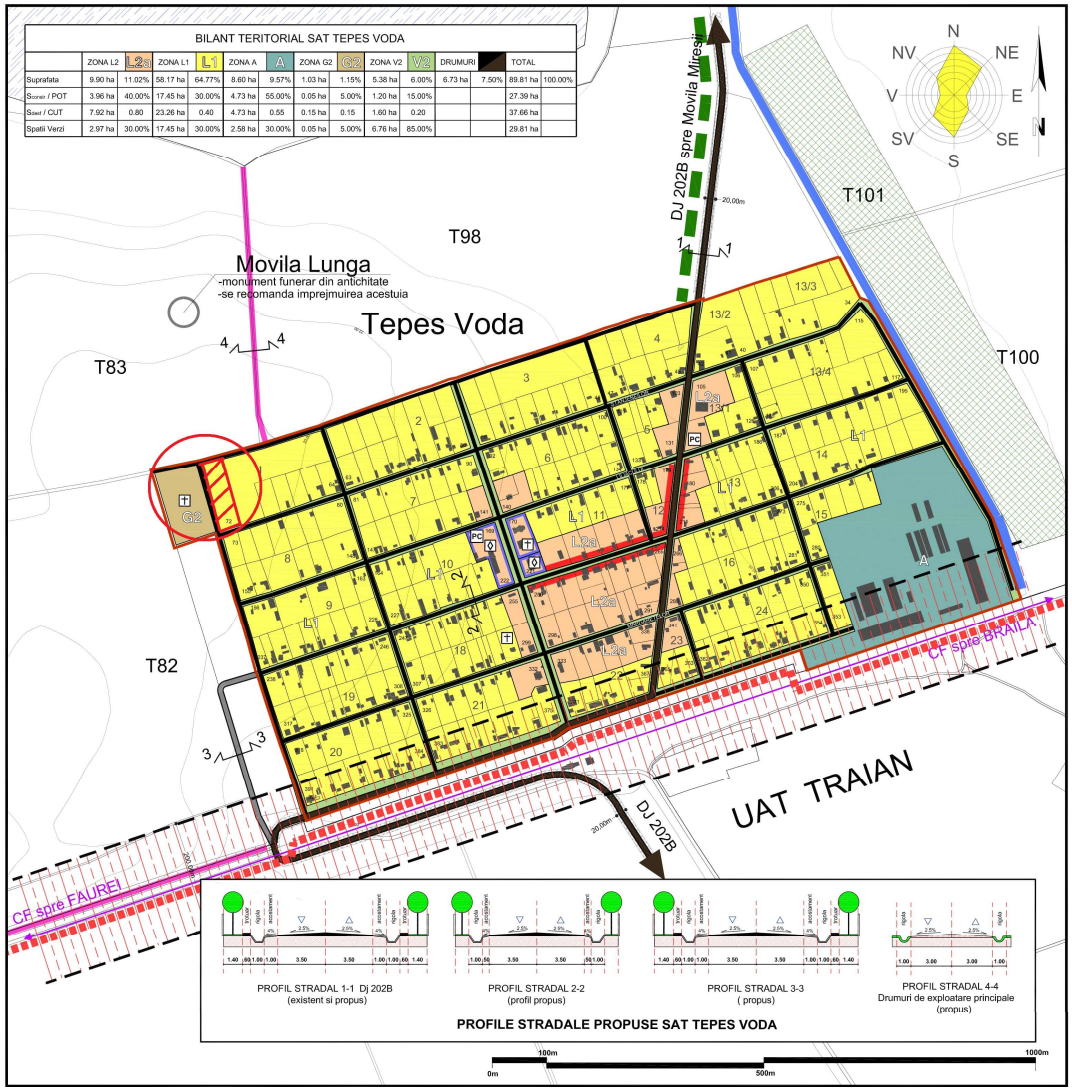
(2) Toate obligatiile asumate de Superficiar in legatura cu prezentul contract se vor transmite succesorilor de drept.

(3) In situatia in care la un moment dat oricare din dispozitiile prezentului contract este sau devine lipsita de valabilitate, ilegala sau nu poate fi pusa in executare in baza vreunei legi sau unei reglementare legala, acest lucru nu va afecta sau prejudia in nicun fel valabilitatea, legalitatea sau punerea in executare a celorlalte prevederi ale prezentului contract si daca este necesar in acest scop pe perioada de timp in care respectiva prevedere este considerate omisa din prezentul contract.

(4) Modificarea prezentului contract prin act aditional se fa efectua prin acordul partilor, numai in scris si semnat in mod valabil in fata unui notar public din Romania de catre o persoana autorizata in numele fiecarei parti.

Prezentul contract a fost redactat si autentificat la Biroul notarial…… intr-un singur exemplar original si patru duplicate din care exemplarul original si un duplicat se pastreaza in arhiva biroului notarial.

Proprietar, Superficiar,




**3T**

SC. 1 : 5000

# PLAN URBANISTIC GENERAL

**Comuna MOVILA MIRESII**
**Judetul BRAILA**

## LEGENDA

- LIMITA UNITATILOR ADMINISTRATIV TERIRTORIALE
- LIMITA INTRAVILANULUI PROPUS

### CIRCULATII

- DRUMURI JUDETENE - DJ 202B
- DRUMURI LOCALE
- DRUMURI PROPUSE
- DRUMURI DE EXPLOATARE PRINCIPALE

- LACURI
- APE SI CANALE DE IRIGATII

INVATAMANT | CULTE

PC Puncte colectare PET, carton, feroase si neferoase

### ZONIFICARE FUNCTIONALA

**L1** - **ZONA L1** - locuire si functiuni complementare
- POT max = 30%
- CUT max = 0.6 H max= P+M

**L2a** - **ZONA L2a** - locuire si functiuni complementare
- POT max = 40%
- CUT max = 1.2 H max= P+1+M

**A** - **ZONA A** - zona unitati industriale, depozitare si productie agricola
- POT max. 55%
- CUT max. 0.8

**V2** - **ZONA V2** - parcuri, fasii verzi amenajate si amenajari peisagere
- POT max. 15%
- CUT max. 0.2

**G2** - **ZONA G2** - gospodarie comunala - cimitire
- POT max. 5%
- CUT max. 0.15

- FRONTURI UNDE SE PROPUN SPATII COMERCIALE SI DE SERVICII LA PARTERUL IMOBILELOR
- OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

### AMENAJARI COMPLEMENTARE

- PERDEA FORESTIERA DE PROTECTIE PENTRU CAILE DE TRANSPORT
- ZONA PROPUSA PENTRU IMPADURIRE

### RESTRICTII SI INTERDICTII

- CULOAR PROTECTIE LINIE CALE FERATA 200m
- Zonele de protectie ale drumurilor publice, din afara localitatilor (Dj 202B = 20m)

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| PROIECTANT GENERAL: **sevim** IMPEX SRL J40/13283/1991 | | | BENEFICIAR: **CONSILIUL LOCAL COMUNA MOVILA MIRESII** | Pr. nr. 24.2009 |
| SPECIFICATIE | NUME | SEMNĂTURA | Scara: 1/5000 | **ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL** Comuna MOVILA MIRESII, Judetul BRAILA | Faza: PUG |
| SEF PROIECT | arh. Timur MIHĂILESCU | | Data: ianuarie 2010 | SAT TEPES VODA REGLEMENTARI URBANISTICE | Plansa nr.: 3T |
| PROIECTAT | arh. Timur MIHĂILESCU | | | | |
| DESENAT | cond. arh. Costin PETRESCU | | | | |

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

**Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BRAILA**
**Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Braila**
Adresa: LOC: BRAILA, STR JUSTITIEI NR. 1 COD POSTAL: 810017 TEL: 0239/629771, 0239/627207

| Nr.cerere | 107288 |
|---|---|
| Ziua | 14 |
| Luna | 12 |
| Anul | 2023 |

# REFERAT DE ADMITERE
(Dezmembrare imobil)

Domnului/Doamnei COMUNA MOVILA MIRESII
Domiciliul Loc. Movila Miresii, Cvartal 31, Parcela 770, Str Orizont, Nr. 773, Jud. Braila

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **107288** din data **14-12-2023**, vă informăm:

Imobilul situat in Loc. Tepes Voda, Jud. Braila, UAT Movila Miresii avand numarul cadastral 87141 a fost dezmembrat in imobilele:
1) **87422** situat in Loc. Tepes Voda, Cvartal 1, PARCELA -, LOT 1, Jud. Braila, UAT Movila Miresii avand suprafaţa măsurată 1094 mp;
2) **87423** situat in Loc. Tepes Voda, Cvartal 1, PARCELA -, LOT 2, Jud. Braila, UAT Movila Miresii avand suprafaţa măsurată 1093 mp;

Certific că informaţiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BRAILA la data: 18-12-2023.

Situaţia prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condiţiile Legii cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Inspector
VIOLETA GHEORGHIU

Violeta Gheorghiu

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

**Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BRAILA**
**Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Braila**

LOC: BRAILA, STR JUSTITIEI NR. 1 COD POSTAL: 810017 TEL: 0239/629771, 0239/627207

| | |
|---|---|
| Nr.cerere | 107288 |
| Ziua | 14 |
| Luna | 12 |
| Anul | 2023 |

# Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
## pentru
## Imobil număr cadastral 87141 / UAT Movila Miresii

**TEREN** Intravilan
**Adresa:** Loc. Tepes Voda, Jud. Braila

Comuna/Oraș/Municipiu: Movila Miresii

| Nr. cadastral | Suprafața măsurată | Observații / Referințe |
|---|---|---|
| 87141 | 2187 | |

* Suprafața este determinată in planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Incadrare in zonă**
**scara 1:2000**



## Date referitoare la teren

| Crt | Categoria de folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Observații / Referințe |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | arabil | DA | 2.187 | 1 | | |
| | TOTAL: | | 2.187 | | | |

## Date referitoare la construcții

| Crt | Numar | Destinație construcție | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe |
|---|---|---|---|---|---|
| Imobilul nu are in componență construcții | | | | | |

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiecție în plan.

| Punct început | X / Y | Punct sfârșit | X / Y | Lungime segment (m) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 705.487,57<br>411.517,662 | 2 | 705.471,266<br>411.511,765 | 17.338 |
| 2 | 705.471,266<br>411.511,765 | 3 | 705.507,044<br>411.386,327 | 130.441 |
| 3 | 705.507,044<br>411.386,327 | 4 | 705.522,427<br>411.391,333 | 16.177 |
| 4 | 705.522,427<br>411.391,333 | 1 | 705.487,57<br>411.517,662 | 131.05 |

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Pentru acest imobil există inregistrate următoarele documentații cadastrale neînscrise in cartea funciară:

| Nr Crt | Numar cerere | Data cerere | Termen eliberare | Obiect cerere |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 107288 | 14.12.2023 | 19.12.2023 | Dezmembrare/Comasare |

Ca urmare a soluționării cererii nr. 107288 inregistrată la data de 14.12.2023, s-a propus dezmembrarea imobiluiui rezultând următoarele imobile:

| Nr Crt | Identificator electronic | Suprafata (mp) | Adresa |
|---|---|---|---|
| 1 | 87422 | 1094 | Loc. Tepes Voda, Cvartal 1, Parcela -, Lot 1, Jud. Braila |
| 2 | 87423 | 1093 | Loc. Tepes Voda, Cvartal 1, Parcela -, Lot 2, Jud. Braila |

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BRAILA la data: 18-12-2023
Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

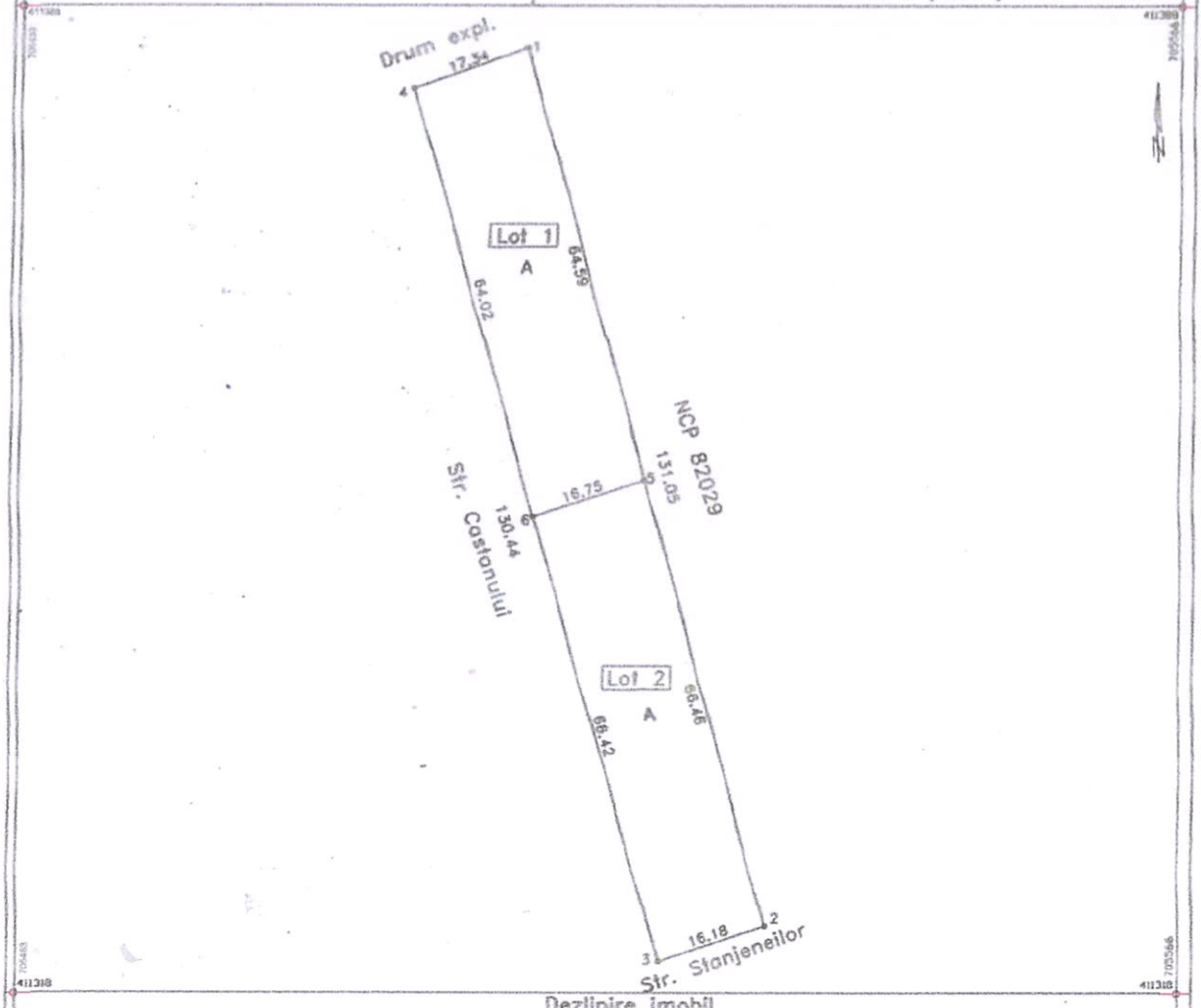
Consilier/Inspector de specialitate,

VIOLETA GHEORGHIU

# PLAN DE AMPASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
## CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE
**Scara 1:1000**

107288 din data 14-12-2023

| Nr. cadastral | Suprafata masurata (mp) | Adresa imobilului |
|---|---|---|
| 87141 | 2187 | Cvartal 1, Parcela – |
| Cartea Funciara nr. 87141 | | Sat Tepes Voda, Com. Movila Miresii, Jud Braila |
| | | Unitatea Administrativa Teritoriala (U.A.T.) MOVILA MIRESII |




Dezlipire imobil

| Situatia actuala (inainte de dezlipire) | | | | Situatia viitoare (dupa dezlipire) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nr. cadastral | Suprafata (mp) | Categ.de folosinta | Descrierea imobilului | Nr. cadastral | Suprafata (mp) | Categ.de folosinta | Descrierea imobilului |
| 87141 | 2187 | A | TDI | 87422 | 1094 | A | Lot 1 – teren intravilan |
| | | | | 87423 | 1093 | A | Lot 2 – teren intravilan |
| | | | | | | | |
| TOTAL | 2187 | | | | 2187 | | |

| Executant ; PFA Antohi Lucian | Inspector |
|---|---|
| Confirm executarea masuratorilor pe teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren | Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral |
| Semnatura si parafa<br>Data: 14.12.2023 | Semnatura si parafa<br>Violeta Gheorghiu<br>Stampila BCPI<br>Data |

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-BR-E- Nr. 0000 / 11.10.2010 ANTOHI LUCIAN Categoria C

Antohi Lucian
Semnat digital de Antohi Lucian
Data: 2023.12.14 12:43:57 +02'00'

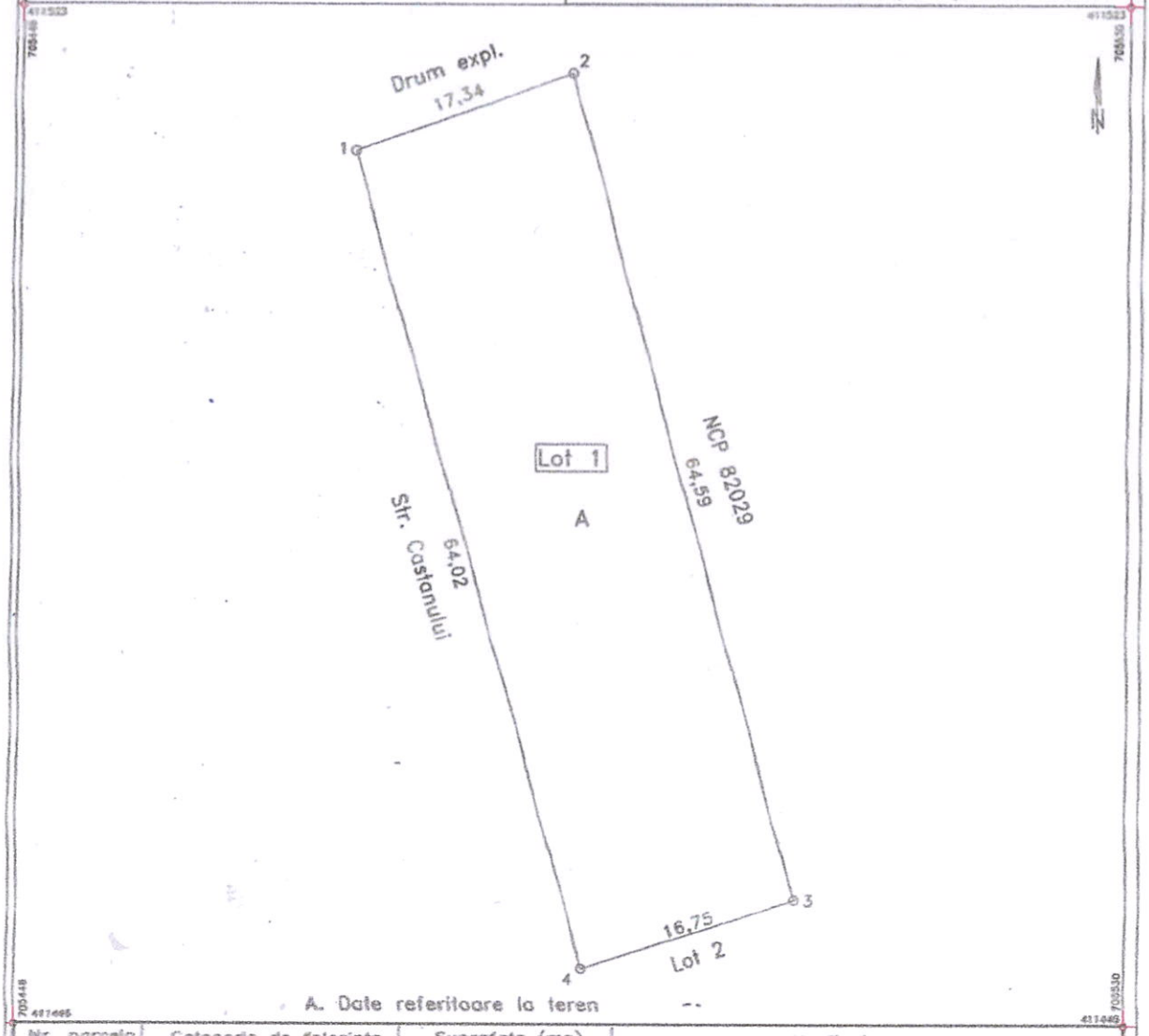
Semnat digital de Violeta Gheorghiu
Data: 2023.12.18 14:08:08 +02'00'

# Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

107288 din data 14-12-2023

| Nr. cadastral | Suprafata masurata (mp) | Adresa imobilului |
|---|---|---|
| 87422 | 1094 | Cvartal 1, Parcela-, Lot 1 |
| | | Sat Tepes Voda, Com. Movila Miresii, Jud Braila |
| Cartea Funciara nr. | | Unitatea Administrativa Teritoriala (U.A.T.) MOVILA MIRESII |




A. Date referitoare la teren

| Nr. parcela | Categorie de folosinta | Suprafata (mp) | Mentiuni |
|---|---|---|---|
| 1 | A | 1094 | Intre pct. 1-2-3-4-1 limite nematerializate |
| | | | |
| TOTAL | | 1094 | |

B. Date referitoare la constructii

| Cad | Destinatia | Suprafata construita la sol (mp) | Mentiuni |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

Suprafata total masurata a imobilului = 1094 mp

Executant

Confirm executarea masuratorilor in teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

Semnatura si parafa

Data: 22.04.2024

Semnat digital de Antohi Lucian
Data: 2023.12.14 12:44:28 +02'00'

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Violeta Gheorghiu

Stampila BCPI

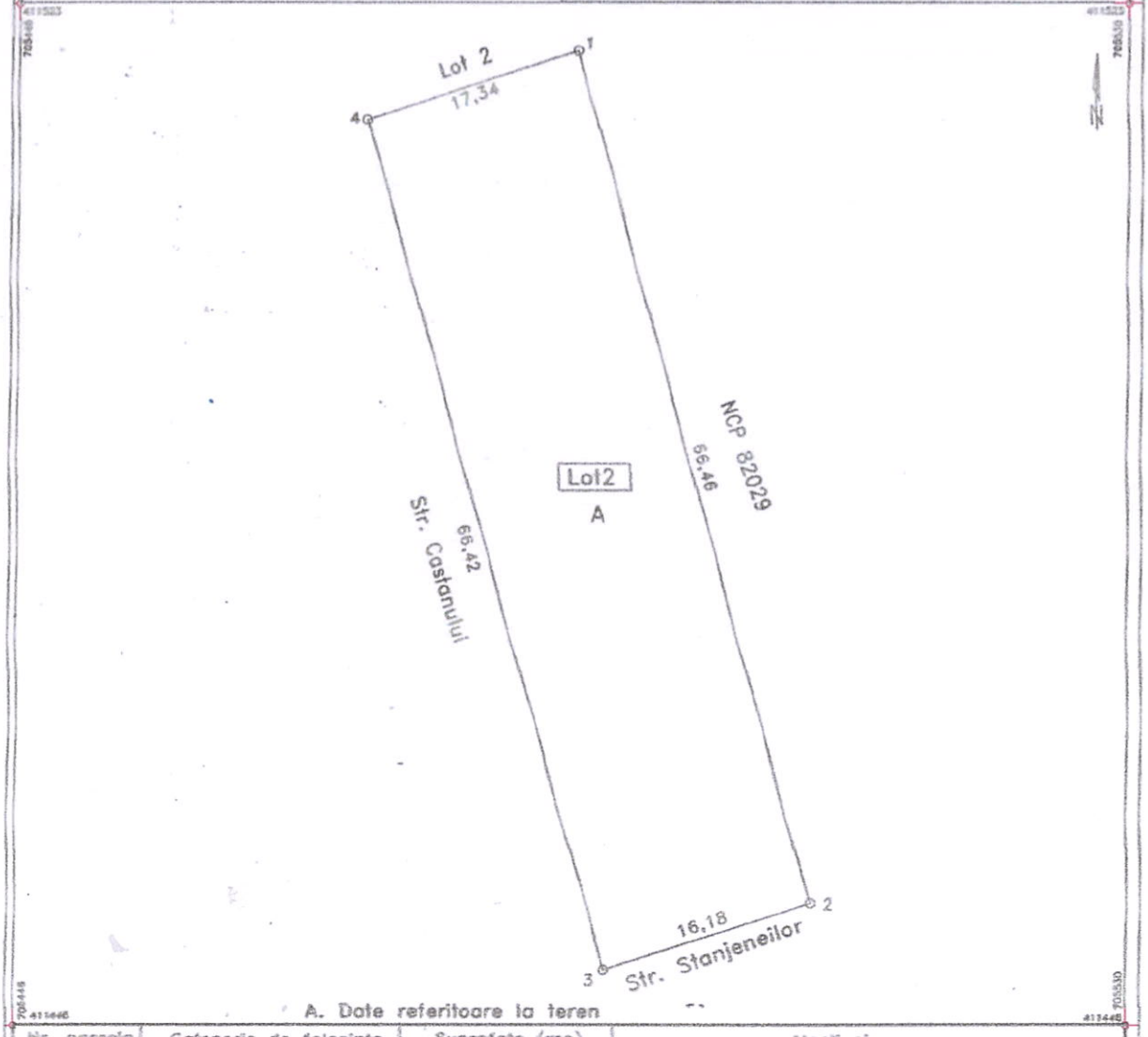
Data

# Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

107288 din data 14-12-2023

| Nr. cadastral | Suprafata masurata (mp) | Adresa imobilului |
|---|---|---|
| 87423 | 1093 | Cvartal 1, Parcela-, Lot 2, |
| | | Sat Tepes Voda, Com. Movila Miresii, Jud Braila |
| Cartea Funciara nr. | | Unitatea Administrativa Teritoriala (U.A.T.) MOVILA MIRESII |




## A. Date referitoare la teren

| Nr. parcela | Categorie de folosinta | Suprafata (mp) | Mentiuni |
|---|---|---|---|
| 1 | A | 1093 | Intre pct. 1-2-3-4-1 limite nematerializate |
| | | | |
| TOTAL | | 1093 | |

## B. Date referitoare la constructii

| Cod | Destinatia | Suprafata construita la sol (mp) | Mentiuni |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

Suprafata total masurata a imobilului = 1093 mp

Executant: PFA Antohi Lucian

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si concordanta datelor cu realitatea din teren

Semnatura si parafa

Data: 15.11.2023

Antohi Lucian

Semnat digital de Antohi Lucian
Data: 2023.12.14 12:45:09 +02'00'

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Violeta Gheorghiu

Semnat digital de Violeta Gheorghiu
Data: 2023.12.18 14:09:41 +02'00'

Stampila OCPI

Data

Persoana autorizata OCPI sa execute lucrari de cadastru si publicitate imobiliara
CERTIFICAT DE ATESTARE
SERIA RO-BR-A
Nr. 01011.10.2010
ANTOHI LUCIAN
Categoria C