

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL HARGHITA**  
**CONSILIUL LOCAL JOSENI**

**HOTĂRÂRE**  
**privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra imobilului**  
**evidențiat în CF nr. 54838 Joseni aflat în domeniul privat al Comunei Joseni**  
**în favoarea S. LEN-BETT S.R.L.**

Consiliul Local al Comunei Joseni, județul Harghita, întrunit în ședință extraordinară din data de 22 noiembrie 2023,

Având în vedere :

Referatul de aprobare nr.7647/2023 al primarului Comunei Joseni, pentru constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra imobilului evidențiat în CF nr. 54838 Joseni aflat în domeniul privat al Comunei Joseni în favoarea S.C. LEN-BETT S.R.L.

Raportul de specialitate nr. 7774/2023 al Compartimentului de contabilitate, impozite și taxe locale;

Avizul comisiei de specialitate activități economico-financiare nr. 252/2023;

Ținând cont de:

- prevederile art. 120 alin.(1) art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;

- prevederile art. 3 și 4 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;

- prevederile art. 7 alin. (2) din Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile:

- art.693 – art.702 din Codul civil;

- art.129, alin.(2), lit.”c”, art.354 și art.355 din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.196, alin.(1), lit.”a”, coroborat cu art.139, alin.(1) din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**H O T Ă R Ă Ș T E :**

**Art. 1. (1)** Se aprobă constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 158.052 m.p., situat în comuna Joseni, județul Harghita, identificat conform ANEXEI nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în favoarea S. LEN-BETT S.R.L., cu sediul în satul Lăzarea, nr. 1471, comuna Lăzarea, jud. Harghita.

(2) Condițiile constituirii dreptului de suprafață sunt prevăzute în Contractul privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, ANEXA nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** Se împuternicește Primarul comunei Joseni, în calitate de reprezentant legal al unității administrativ - teritoriale, pentru a semna contractul de suprafață încheiat între această unitate administrativ - teritorială și suprafațiar, conform legii.

**Art. 3.** Prezenta hotărâre, prin grija secretarului general, se comunică persoanelor interesate și la Instituția Prefectului-Județul Harghita, pentru verificarea legalității.

PREȘEDINTE  
Madarász Mária Magdolna

contrasemnează,  
SECRETAR GENERAL  
al UAT Comuna Joseni  
Iszlai Barna Rudolf

**Nr. 121 din 22.11.2023**

## MODEL CONTRACT

privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros

Nr. .... data: .....

### I. PĂRȚILE

#### Art.1.

1. PROPRIETAR: Comuna Joseni, cu sediul în comuna Joseni, nr. 666, județul Harghita, reprezentat prin primar Gall Szabolcs pe de o parte, și

2. SUPERFICIAR: S. LEN-BETT S.R.L., cu sediul în satul Lăzarea, nr. 1471, comuna Lăzarea, județul Harghita, reprezentată de dl. Len Barna, în calitate de administrator.

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

#### Art.2.

**2.1.** Constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 13.561 mp, situat în comuna Joseni, județul Harghita evidențiat în CF nr. 54838 Joseni aflat în domeniul privat al Comunei Joseni, identificat conform Anexei la prezentul contract, în favoarea S. LEN-BETT S.R.L., cu sediul în satul Lăzarea, nr. 1471, comuna Lăzarea, județul Harghita în vederea realizării unei ferme de vaci și procesarea laptelui.

**2.2.** Dreptul de superficie se exercită în limitele și condițiile prezentului act constitutiv.

**2.3.** Exercițarea dreptului de superficie este delimitată de suprafața de teren pe care urmează să se construiască și de cea necesară exploatării construcțiilor în raport de coeficienții urbanistici.

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

### 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 cu acordul părților.

### IV. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

#### Art. 4.

**4.1.** Proprietarul are următoarele drepturi și obligații:

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

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

c) să se abțină de la orice fapt personal, care ar avea drept consecință tulburarea superficiarului în folosința bunului;

d) să răspundă pentru evicțiune și viciile ascunse ale bunului care le împiedică întrebuințarea.

#### **4.2. 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 superficție;

d) să realizeze demersurile și să suporte cheltuielile pentru autentificarea Contractului de superficție 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 solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de la data obținerii actului de superficție 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.

### **V. FORȚA MAJORĂ**

#### **Art. 5.**

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

**5.2.** 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.

**5.3.** 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.

**5.4.** Dacă situația de forță majoră se prelungește mai mult de 60 de zile contractul se va considera reziliat de drept în urma unei notificări adresate celeilalte părți, de către partea interesată.

### **VI. MODIFICAREA, ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI**

#### **Art. 6.**

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

**6.2.** 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 alte cauze prevăzute de lege.

**6.3.** 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.

**6.4.** 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.

**6.5.** Prezentul contract poate fi denunțat unilateral de către superficial 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.

**6.6.** 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.

## **VII. NOTIFICĂRILE ÎNTRE PĂRȚI**

### **Art. 7.**

**7.1.** 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.

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

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

**7.4.** 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.

## **VIII. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR, CLAUZE GENERALE**

### **Art.8.**

**8.1.** 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.

**8.2.** Orice modificare a prezentului contract se face prin act adițional însoțit de ambele părți.

**Art. 9.** Prezentul contract se va nota în cartea funciară, conform Legii nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată.

Prezentul contract s-a încheiat la data de ....., în 2 (două) exemplare.

**PROPRIETAR,**  
**COMUNA JOSENI**  
**Prin PRIMAR,**  
**Gall Szabolcs**

---

**SUPERFICIAR,**  
**S. LEN-BETT S.R.L.**  
**Reprezentant Len Barna**

---

PREȘEDINTE  
Madarász Mária Magdolna

SECRETAR GENERAL  
al UAT Comuna Joseni  
Iszlai Barna Rudolf