ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
U.A.T.COMUNA OȚELENI
Sat Oţeleni, comuna Oţeleni, str. Şcolii, nr.2
Tel/fax: 0232.718.246, E-mail: primariaoteleni@gmail.com
PRIMAR

AVIZAT
SECRETAR GENERAL,
Cons. jur. Cristian AMARIEI

PROIECT DE HOTĂRÂRE
Nr. 7033 din 15.10.2025

privind aprobarea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros, în favoarea S.C. ORANGE ROMANIA S.A., pentru suprafaţa de teren de 223 mp, NC 62331, înscris în inventarul bunurilor din domeniul privat al comunei Oțeleni, situat în extravilanul satului Hândrești, comuna Oțeleni, judeţul Iași

Consiliul Local al Comunei Oţeleni, întrunit în şedinţă ordinară în data de _____, la convocarea Primarului prin Dispoziția nr. _____ data de _____, la care participă un număr de __ din totalul de __ consilieri în funcţie;

Văzând:
- adresa S.C. ORANGE ROMANIA S.A. înregistrată la registratura primăriei comunei Oțeleni sub nr. 6886/09.10.2025;
- Hotărârea Consiliului Local Oțeleni nr. 55/11.092.2025 privind aprobarea documentației de dezlipire și a dezlipirii unui imobil - teren înscris în C.F. nr. 60617 U.A.T. Oțeleni, proprietatea privată a Comunei Oțeleni, județul Iași;

Având în vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- art. 56, art. 120 alin. (1), art. 121 alin. (1) și (2) și art. 139 alin. (2) din Constituția României, republicată;
- art. 4 și art. 9 paragraful 3 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- art. 693 - 697 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 15, lit. (a) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;
- Ordinului nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 159 din 19 iulie 2016 privind regimul infrastructurii fizice a rețelelor de comunicații electronice, precum și pentru stabilirea unor măsuri pentru reducerea costului instalării rețelelor de comunicații electronice;
- Deciziei președintelui A.N.C.O.M. nr. 997/2018 privind tarifele maxime ce pot fi percepute pentru exercitarea dreptului de acces pe, deasupra, în sau sub imobilele proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 129, alin. (2), lit. (b) și alin. (7), lit. (n) și cele ale art. 136, alin. (1) – (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în dezbatere referatul de aprobare nr. _____ din _____ şi proiectul de hotărâre nr. _____ din _____, privind aprobarea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros, în favoarea S.C. ORANGE ROMANIA S.A., pentru suprafaţa de teren de 223 mp, NC 62331, înscris în inventarul bunurilor din domeniul privat al comunei Oțeleni, situat în extravilanul satului Hândrești, comuna Oțeleni, județul Iași iniţiate de către primarul comunei Oţeleni, domnul Ciprian Aiojoaiei și avizat de secretarul general al comunei Oțeleni, domnul Cristian Amariei;

În baza prevederilor Legii nr. 24/2000, privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând act de:

a) referatul de aprobare prezentat de către primarul comunei Oțeleni în calitatea sa de iniţiator, înregistrat sub nr. _____/__.__.2025;

b) raportul de specialitate întocmit de către compartimentul de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Oțeleni, înregistrat sub nr. _____/___.___.2025;

Având in vedere avizul Comisiei:

Având în vedere avizul consultativ al comisiei pentru activităţi economico-financiare, impozite şi taxe locale, buget local, muncă şi comerţ, administrarea domeniului public şi privat, realizarea lucrărilor publice, învăţământ şi agricultură din cadrul Consiliului local al comunei Oţeleni, înregistrat cu nr. _____;

Având în vedere avizul consultativ al comisiei juridice, de disciplină, protecţia mediului înconjurător, de organizare şi dezvoltare urbanistică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor şi libertăţilor cetăţenilor din cadrul Consiliului local al comunei Oţeleni, înregistrat cu nr. _____;

Având în vedere avizul consultativ al comisiei pentru cultură, sport, mass-media, culte, agrement, sănătate, familie, protecţie socială din cadrul Consiliului local al comunei Oţeleni, înregistrat cu nr. _____;

În temeiul art. 139, alin. (1) şi art. 196, alin. (1), lit. a) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare cu un număr de __ **voturi ”pentru”, __ voturi ”împotrivă” și __ ”abțineri”**, adoptă următoarea,

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1. (1) Se aprobă constituirea unui drept de superficie în favoarea S.C. Orange Romania S.A. Bucuresti, în vederea instalării unei stații GSM (stâlp pentru antene, echipamente electrice și electronice și traseu linie electrică) pentru terenul în suprafață de 223 mp, înscris în inventarul bunurilor din domeniul privat al comunei Oțeleni, format din 100 mp site și 123 mp cale de acces situat în sat Hândrești, comuna Oțeleni, extravilan având număr cadastral 62332.

(2) Se stabileşte durata constituirii dreptului de superficie pentru suprafaţa de teren de 223 mp NC 62332, aparţinând domeniului privat al U.A.T. Oțeleni, localizat în intravilanul satului Hândrești, comuna Oțeleni, județul Iași la 10 ani cu posibilitatea prelungirii prin act adițional, cu acordul părților.

(3) Se stabileşte cuantumul prestaţiei superficiarului pentru suprafaţa de teren de 223 mp, NC 62332, aparţinând domeniului privat al U.A.T. Oțeleni, localizat în intravilanul satului Hândrești, comuna Oțeleni, județul Iași, la suma de 1.500 euro/an, în lei, la cursul BNR din data plății.

(4) Exercitarea dreptului de superficie este delimitată de suprafaţa de teren specificată în art. 1, alin. (1) al prezentei hotărâri, comform planului de amplasament. Dreptul de superficie se va exercita în limitele şi în condiţiile legii, prevederile art. 693 – 702 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, aplicându-se în mod corespunzător.

(5) Se împuterniceşte primarul comunei primarul comunei Oțeleni, județul Iași, pentru a semna Contractul de Superficie, pentru a semna contractul, procesul verbal de predare-primire a amplasamanetului şi documentaţia aferentă constituirii dreptului de superficie.

Art. 2. Se aprobă modelul contractului-cadru de superficie cu titlu oneros, conform Anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se împuterniceşte primarul comunei comunei Oțeleni, județul Iași, prin aparatul de specialitate.

Art. 4. Secretarul general al unității administrativ - teritoriale Oțeleni, județul Iași va comunica prezenta hotărâre instituțiilor și persoanelor interesate.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
Consilier local,

Contrasemnează pentru legalitate,
Secretarul general al comunei
Cons. jur. Cristian AMARIEI

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Ciprian AIOJOAEI

Anexa la H.C.L. nr. _____/23.10.2025

BA2088 Handresti

S-a solicitat autentificarea prezentului înscris:

CONTRACT PRIVIND CONSTITUIREA UNUI DREPT DE SUPERFICIE

U.A.T. COMUNA OTELENI, cu sediul Iasi, Sat Oteleni, str. Scolii nr. 2, comuna Oteleni, avand Cod Unic de Inregistrare Fiscala nr. 4541009, având cont deschis sub nr. RO75 TREZ 4082 1A30 0530 XXXX la banca Trezoreria Iasi, reprezentată prin **Primar AIOJOAEI CIPRIAN**, identificat prin CNP ……., domiciliat in municipiul Iasi ……., in baza ……., in calitate de titular al dreptului de proprietate asupra imobilului situat in extravilan sat Handresti, comuna Oteleni, jud. Iasi, inscris in Cartea Funciara nr. 62332 a comunei Oteleni cu nr. cadastral 62332, denumit pe parcursul contractului **PROPRIETAR**,
SI
ORANGE ROMÂNIA S.A., cu sediul centra, în București, Sector 1, str. Matei Millo nr. 5, Clădirea Tandem, România, înregistrată la Registrul Comerţului sub nr. J1996010178400, Codul de Inregistrare Fiscala nr. RO9010105,capital social subscris și vărsat 72.888.600,4 lei, având cont deschis sub nr. RO52INGB0001000115118912 la banca ING BANK Bucureşti, reprezentată prin mandatar LAZAREAN OVIDIU-MARIAN, in calitate de Infrastructure Area Coordinator, CNP 1670815270663, domiciliat in municipiul Iasi, str. Sararie, nr. 185, et. 4, ap. 3, judetul Iasi, in baza Procurii autentificata sub nr. 1287/10.06.2024, de notar public Bunea Raluca, din cadrul Societatii Profesionale Notariale Dragomir/Bunea, cu sediul in municipiul Bucuresti, Bld. Nicolae Balcescu nr. 35A, et.1, ap. 2, sector 1, numită in continuare **SUPERFICIAR**.
Părţile declară ca au capacitatea să încheie prezentul contract, Proprietarii garantând în acest sens Superficiarul.

Art. 1. OBIECTUL CONTRACTULUI

1.1 Prezentul contract este supus dispoziţiilor art. 693-702 din Codul civil român şi are ca obiect constituirea de către Proprietar a unui drept de superficie în favoarea Superficiarului, cu titlu oneros asupra imobilului-**teren în suprafaţă de 223 mp,** format din 100 mp pentru site si 123 mp cale de acces, situat în extravilan sat Handresti, comuna Oteleni, jud. Iasi, având numărul cadastral/nr. carte funciara 62332, proprietarul face dovada calitatii sale de titular al dreptului de proprietate asupra imobiluluis, obtinut in urma dezmembrarii autentificata sub nr ....., înscris în **Cartea Funciară nr. 62332**, a localităţii Oteleni (denumit în cele ce urmează "**Imobilul**"), pe care va fi amplasata constructia Superficiarului compusa din pilon pentru antene si echipamente tehnice necesare functionarii statiei de telefonie mobila.

Părțile sunt de acord, în conformitate cu prevederile legale, că dreptul de superficie, menționat anterior include următoarele:

(i) dreptul de folosința în favoarea Superficiarului, asupra Imobilului, în scopul construirii și utilizării stației de telecomunicații (inclusiv în vederea obținerii autorizației de construire, a efectuării oricăror modificări, lucrări de întreținere, reparații, înlocuiri etc.);

(ii) dreptul de proprietate, în favoarea Superficiarului, asupra oricărei construcții, instalații sau element instalat sau construit de către Superficiar pe Imobil și/sau în subteran și/sau aerian, precum și asupra modificărilorefectuate cu privire la acestea pe toata durata Contractului.

1.2 Dreptul de Superficie va fi inscris în **Cartea Funciară nr. 62332**, partile acordand un mandat expres in acest sens notarului instrumentator;

1.3 Imobilul va fi folosit de catre Superficiar în vederea edificarii, deținerii în proprietate, utilizarii sau modificarii unei staţii de telecomunicaţii, necesară desfăşurării activităţii de comunicatii electronice ce permite stabilirea legăturilor de comunicaţii între echipamentele utilizatorilor sau între acestea şi abonaţii reţelei telefonice comutată public**(„Stația")**

1.4 Superficiarul dobandeste dreptul de proprietate deplin, exclusiv si liber de orice sarcini cu privire la orice parte a constructiilor, instalațiilor și elementelor acestora edificate sau amplasate pe teren.

1.5 Imobilul şi instalaţiile vor putea face obiectul construcţiei şi modificărilor tehnice pe care Superficiarul le consideră necesare, cu respectarea normelor în vigoare.

1.6 Imobilul serveşte în mod exclusiv uzului tehnic si permite Superficiarului instalarea și/sau construirea echipamentelor de comunicaţii electronice ce aparţin acestuia sau partenerilor săi.

1.7 Superficiarul dobandeste dreptul de folosinta si cu privire la portiunea de teren pe care nu va fi edificata nicio constructie, in orice alt mod necesar pentru exploatarea acesteia.
Subscrisa Superficiar, declaram prin mandatar, ca vom dobandi dreptul de proprietate asupra Statiei in baza Autorizatiei de construire ce va fi obtinuta si a Procesului verbal de receptie la terminarea lucrarilor.

1.8 Dreptul de acces al reţelelor de cabluri necesare racordului la instalaţia de energie electrică, al legăturilor efectuate între acestea şi reţeaua telefonică comutată public, a cablurilor coaxiale de la localul tehnic, precum şi dreptul de acces nestânjenit al reprezentanţilor Superficiarului, al personalului tehnic şi de întreţinere, precum și oricăror persoane desemnate de către Superficiar către Imobil/Statie este asigurat şi garantat de către Proprietar Superficiarului.
În acest sens, Proprietarul acordă Superficiarului dreptul de a amplasa pe Imobil la nivelul solului, în subsol și/sau traversare aeriană, a tuturor și oricăror rețele, cabluri, conducte, canale, instalații, echipamente, construcții, sau orice alte elemente necesare pentru a asigura funcționalitatea Stației, subterane, subterane și/sau aeriene.Toate și oricare astfel de elemente vor rămâne proprietatea Superficiarului.

1.9 Pentru claritate, în temeiul prezentului Contract, Părțile convin în mod expres să creeze un drept real de a executa lucrările de construcție, astfel cum este prevăzut la art. 10 punctul 1 din Anexa nr. 2 la Legea nr. 50/1991, asupra Imobilului în favoarea Superficiarului și pentru a permite Superficiarului să obțină in nume propriu autorizația de construire pentru construcția Stației și elementelor aferente.

1.10 Proprietarul, prin încheierea prezentului contract, arată că este de acord cu cele menţionate mai sus.

Art. 2. DURATA CONTRACTULUI

2.1 Prezentul contract se încheie **pentru o perioadă de 10 ani** şi intră în vigoare la data autentificarii acestuia.

2.2 Contractul va fi prelungit de drept pentru perioade succesive de 5 ani, dacă niciuna din părţi nu notifică celeilalte părţi intenţia de încetare a contractului printr-o notificare recomandată cu aviz de primire, cu cel puţin un an înaintea datei de expirare a perioadei iniţiale.

2.3 În cazul în care Superficiarul notifică încetarea contractului ca urmare a faptului că:

- utilizarea staţiei de telecomunicaţii devine imposibilă, oneroasă sau mai puţin performantă decât a fost prevăzut iniţial,
- se modifică arhitectura reţelei de telecomunicaţii operată de către Superficiar,
- intervin probleme tehnice care îl afectează pe Superficiar,
- autorizaţiile necesare desfăşurării activităţii Superficiarului nu pot fi obtinute,

Superficiarul nu va putea fi obligat la plata niciunei dezdăunări către Proprietar.

2.4 În situaţiile prevăzute de art 2.3, Superficiarul are obligaţia de a notifica Proprietarul cu 30 de zile înainte de data efectivă a încetării contractului, caz în care încetarea va opera la expirarea termenului de 30 de zile, fără a fi necesară intervenția instanțelor de judecată sau alte formalități.

2.5 Orice modificare a proprietarului/ proprietarilor Imobilului sau imobilelor învecinate afectate de servituți potrivit prezentului contract, nu va afecta în niciun fel existența dreptului de superficie, a drepturilor de servitute sau a oricăror drepturi și obligații ale Părților stabilite prin prezentul Contract.

Art. 3. RECEPŢIA IMOBILULUI

3.1. Preluarea Imobilului de către Superficiar se va efectua dupa obtinerea autorizatiei de construire, in conformitate cu procesul verbal de predare-primire si va fi anexat prezentului Contract.

Art. 4. STAREA IMOBILULUI

4.1. Superficiarul garantează că Imobilul va fi menţinut în bună stare, asigurând reparaţiile necesare dacă acestea au fost cauzate din culpa sa in derularea prezentului contract.

4.2. Superficiarul este răspunzător de plata consumului de energie electrică. În acest scop, Superficiarul va încheia în mod direct contracte cu furnizorii.

4.3. Imobilul ce face obiectul prezentului contract este descris în schiţa Imobilului, anexă la prezentul contract.

Art. 5. PROPRIETATEA

5.1. Proprietarul garantează că este titularul dreptului de proprietate asupra Imobilului şi are dreptul să încheie prezentul contract in favoarea Superficiarului.

5.2. Proprietarul îşi asumă responsabilitatea deplină a plăţii tuturor impozitelor şi a altor sarcini de natură fiscală ce pot fi percepute pentru Imobil, conform legislaţiei în vigoare.

5.3. Proprietarul declară că recunoaşte dreptul de proprietate al Superficiarului asupra echipamentelor de comunicaţii electronice şi asupra tuturor elementelor/construcţiilor de susţinere a acestora ce urmează a fi instalate/edificate de Superficiar pe Imobil.

5.4. Proprietarul declară că este de acord cu instalarea pe Imobil de către Superficiar a unei staţii de telecomunicaţii. În acest sens, Proprietarul cesionează Superficiarului dreptul de a construi pe Imobil şi va elibera la solicitarea acestuia orice înscris sau declaraţie autentică sau sub semnătură privată, precum şi toate documentele necesare acestuia pentru obţinerea avizelor şi autorizaţiilor necesare desfăşurării activităţii sale specifice.

Art. 6. PREŢUL

6.1. In considerarea dreptului de Superficie acordat de Proprietar Superficiarului prin prezentul Contract, Părţile convin ca Superficiarul va achita Proprietarului anual o suma în **cuantum de 1500 Euro,** ce va fi **plătita în lei la cursul B.N.R din ziua emiterii facturii**.

6.2. Preţul este fix şi nerevizuibil pe toată durata derulării prezentului contract, se va calcula de la data începerii construcţiei, dupa obtinerea autorizatiei de construire si semnarea procesului verbal de predare-primire amplasament, şi se va datora numai pentru viitor. Plata se va face **anual** în contul Proprietarului, cont deschis sub numarul **.....** la Trezoreria Iasi.

6.3. În cazul în care Superficiarul nu achită sumele datorate în temeiul prezentului contract la termenele prevăzute la art. 6.3., acesta datorează Proprietarului penalităţi în valoare de 0.01% din suma datorată pe zi de întârziere. Penalitatile nu vor putea depasi cuantumul debitului principal.

Art. 7. DREPTURILE ŞI OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

7.1. PROPRIETARUL

7.1.1. Proprietarul va asigura Superficiarului, pe toată durata prezentului contract, folosinţa netulburată a Imobilului şi îl garantează contra evicţiunii terţilor.

7.1.2. Dacă Proprietarul se hotărăşte să vândă Imobilul, Superficiarul va avea un drept de preempțiune pentru cumpărarea acestuia in condițiile Art. 1731 si următoarele din Codul civil. In acest scop, Proprietarul este obligat să comunice Superficiarului intenţia de vânzare şi să acorde acestuia un termen de 30 zile pentru ca Superficiarul să-şi manifeste intenţia de cumpărare. O încălcare a acestei clauze este de natură a atrage nulitatea relativă a contractului de înstrăinare încheiat în lipsa notificării prealabile a Superficiarului, alternativ cu obligarea la daune-interese fată de Superficiar.

Proprietarul își dă acordul în vederea înscrierii dreptului de preemțiune în Cartea Funciară.

7.1.3. Proprietarul garantează că Imobilul nu face obiectul niciunui litigiu cu terţe persoane, precum şi faptul că acesta nu este grevat de sarcini, sub sancţiunea de daune interese, obligându-se să dea declaraţii sub semnătură privată sau autentice în acest sens, pe întreaga durata a contractului, oricând îi va fi solicitat de către Superficiar.

7.1.4. Proprietarul se obligă să suporte toate obligaţiile fiscale si de orice natura care îi revin pe baza legislaţiei.

7.1.5. Proprietarul este ţinut să respecte toate obligaţiile stabilite prin prezentul contract.

7.1.6. Proprietarul se angajează să ofere Superficiarului și partenerilor contractuali, personalului, etc., acces gratuit asupra Imobilului și celorlalte terenuri menționate la art. 1.10 și 1.11 de mai sus pe întreaga durată a Contractului, pentru a efectua lucrările de construcție, întreținere și reparații și alte activități permise conform prezentului Contract.

7.1.7. Proprietarul se angajează să acorde Superficiarului orice asistență, aprobare, acorduri necesare pentru a obține avize și autorizații pentru efectuarea lucrărilor de construcție și pentru conectarea Stației la rețeaua publică de utilități.

7.1.8. In scopul garantarii continuitatii prezentului Contract in aceeasi termeni si in aceleasi conditii pe toata Durata contractuala, Proprietarul se obliga sa nu accepte nicio intelegere tacita sau expresa indiferent de natura acestuia, care ar putea conduce la transferul/preluarea de catre terti a drepturilor asupra Imobilui, si/sau care ar putea avea consecinte negative asupra echipamentelor instalate pe teren, fara a obtine in prealabil acordul scris al Superficiarului cu cel putin 15 zile inainte de data preconizata a transferului, acord care nu va putea fi refuzat nejustificat de catre Superficiar. Pentru evitarea oricarui dubiu, Partile convin, ca prin transferul de drepturi asupra Imobilui se intelege, fara a se limita la acestea atat vanzarea, cat si cesiunea, uzufructul, uzul, cat si orice alt drept real sau de grevare a Spatiului in favoarea unui tert (“Transfer”).

7.1.9. In cazul intervenirii unui astfel de Transfer, Partile convin ca prezentul Contract va fi respectat pe deplin de catre tert, Proprietarul obligandu-se sa faca opozabil tertului prezentul Contract, Proprietarul si tertul urmand a fi responsabili in mod solidar fata de Superficiar pentru ne/respectarea Contractului. Acelasi regim opozabil al Contractului va fi aplicabil si in cazul intervenirii unei succesiuni legale sau testamentare a Proprietarului.

7.2. SUPERFICIARUL

Superficiarul va folosi Imobilul in scopul stabilit prin prezentul Contract, menţinându-l în bună stare, respectiv pentru construirea şi instalarea unei staţii releu formată din:

- un local tehnic / echipamente de comunicatii electronice;
- un pilon necesar instalării antenelor de comunicaţii electronice/ suporţi de antene;
- cablurile necesare bunei funcţionări a instalaţiilor, legăturile la reţeaua de energie electrică, legăturile la reţeaua telefonică comutată public, precum şi cablurile care leagă localul tehnic de antene.

7.2.1. Superficiarul se obligă să-şi exercite dreptul de preempţiune în termen de 30 zile de la data la care a luat la cunoştinţă de intenţia de vânzare exprimată de Proprietarul, prin transmiterea unei scrisori de intentie recomandată cu confirmare de primire.

7.2.2. Superficiarul se obligă la plata preţului şi a utilităţilor în condiţiile stipulate de prezentul contract.

7.2.3. Superficiarul va răspunde numai pentru prejudiciile cauzate din culpa prin faptă proprie.

7.2.4. Superficiarul se obligăsă se abţină de la orice activitate care ar putea tulbura liniştea şi securitatea Imobilului.

7.2.5. Superficiarul va avea dreptul să cesioneze si/sau sa transfere in orice mod, total sau parțial, drepturile și obligațiile izvorând din prezentul Contract, Proprietarul exprimându-și în mod expres consimțământul prin semnarea prezentului Contract. Pentru claritate, Superficiarul nu va avea nevoie de acordul Proprietarului pentru încheierea niciunui act de cesiune, închiriere, acordare a unui drept de acces, drept de trecere sau orice alte drepturi și/sau obligații izvorând din prezentul Contract.

7.2.6. Superficiarul va deține dreptul de proprietate deplin și exclusiv asupra construcțiilor, instalațiilor și celorlalte elemente edificate de acesta pe Imobil, fie pe sol, în subsol sau aerian, și le va putea vinde, închiria, cesiona sau dispune de acestea în orice mod.

Art. 8. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

8.1. Prezentul contract încetează prin ajungere la termen sau prin acordul părţilor.

8.2. Prezentul contract încetează prin denunțarea unilaterală a contractului realizată de către Superficiar, cu un preaviz de 30 de zile.

8.3. Superficiarul poate cere încetarea contractului, în cazul in care cealaltă parte incalcă in mod repetat obligaţiile asumate prin acest contract si nu remediază incălcarea respectivă in termen de 30 (treizeci)de zile calendaristice de la notificarea scrisă, trimisa la adresa menţionată la articolul 11.1, prin care i se solicită remedierea.

8.4. Contractul inceteaza prin consolidare dacă Imobilul in folosinta si acces si Construcția devin proprietatea aceleiași persoane prin acordul scris al ambelor părți, urmând a fi radiat din Cartea Funciară dreptul de superficie;

8.5. Contractul inceteaza prin pieirea Construcţiei, situatie in care Terenul in folosinta si accesul trebuie sa fie predate in conditiile existente de la data preluarii, liber de orice sarcini.

Art. 9. RESTITUIREA IMOBILULUI

9.1. La data încetării contractului conform Art. 8, Superficiarul rămâne titularul dreptului de proprietate asupra instalaţiilor si construcţiilor instalate sau edificate pe Imobil şi este obligat să predea Imobilul către Proprietar în starea iniţială, ridicând instalaţiile şi construcţiile efectuate pe acesta.

9.2. Superficiarul poate lăsa câştigate Proprietarului lucrările de îmbunătăţire aduse Imobilului, sau va stabili un preţ în vederea transmiterii dreptului de proprietate asupra acestora, numai în baza acordului ambelor Părți consemnat în scris.

9.3. Restituirea Imobilului, în orice modalitate se va efectua printr-un proces-verbal de predare-primire.

9.4. Indiferent de momentul încetării contractului (inainte sau prin ajungerea sa la termen), părţile convin in mod expres ca Proprietarul nu poate invoca un drept de retenţie asupra construcţiilor sau instalaţiilor Superficiarului, acesta putând oricând să le ridice.

Art. 10. FORŢA MAJORĂ

10.1. Forţa majoră, convenită ca fiind acel eveniment imprevizibil şi de neînlăturat, petrecut după intrarea în vigoare a contractului, care împiedica partea sau părţile să-şi îndeplinească obligaţiile asumate prin contract, exonerează de răspundere partea care o invocă în condiţiile legii.

10.2. Partea care invocă forţa majoră va înmâna celeilalte părţi certificarea emisă de autoritatea competentă în termen de maximum 48 h de la obţinere.

10.3. Dacă durata confirmată a existenţei cazului de forţa majoră este mai mare de 10 zile, părţile se vor reuni în mod obligatoriu pentru a decide condiţiile continuării contractului sau rezilierea acestuia.

10.4. Exonerarea de răspundere operează numai pe durata existenţei cazului de forţă majora.

Art. 11. NOTIFICĂRI

11.1. Orice comunicare realizată în baza prezentuluicontract va fi valabilă dacă este adusă la cunoştinţă celeilalte părţi în scris prin fax, email, scrisoare recomandată sau orice alt mijloc care oferă garanţia recepţionării comunicării.

În acest scop părţile declară următoarele adrese de primire a corespondenţei:

- **Proprietarul** UAT Comuna Oteleni

  Adresa: jud. Iasi, comuna Oteleni, sat Oteleni str. Scolii nr. 2
  Telefon/Fax: 0232 718 246 e-mail: primariaoteleni@gmail.com
- **Superficiarul** ORANGE ROMÂNIA S.A.

11.2. Notificările vor fi realizate sub forma scrisorii recomandate cu aviz de primire la adresele sus-menţionate. Respectarea acestei forme este obligatorie pentru validitatea comunicării, sub sancţiunea neopozabilităţii notificării părţii căreia i se adresează notificarea.

11.3. Părţile se angajează să comunice în scris în termen de 5 zile celeilalte părţi orice modificare intervenită în adresa declarată. Necomunicarea modificării de adresă atrage valabilitatea corespondenţei trimise la ultima adresă comunicată.

Art.12. LITIGII

12.1. Orice litigii apărute în legatură cu interpretarea sau executarea contractului se vor soluţiona pe cale amiabilă; în situaţia în care acest demers eşuează, competenţa soluţionării litigiului, aparţine instanţei judecătoreşti competente material de la sediul Superficiarului.

Art. 13. DISPOZIŢII FINALE

13.1. Pe toată durata derulării prezentului contract, Proprietarul este obligat să se abţină de la amplasarea oricărei instalaţii tehnice susceptibile să bruieze transmisia şi recepţia instalaţiilor aparţinând Superficiarului. In cazul nerespectării acestei obligaţii, Proprietarul va fi obligat la plata de daune-interese în cuantum cel puţin egale cu valoarea prezentului contract, însă nu mai puțin decât prejudiciul generat.

13.2. Răspunderea părţilor în cadrul prezentului contract este conformă dispoziţiilor Codului Civil, completat de legislaţia în vigoare.

13.3. Dacă o dispoziţie conţinută de prezentul contract se dovedeşte a fi nulă, dar nu este de natură a afecta contractul în integralitatea sa, celelalte dispoziţii rămân în vigoare.

13.4. În caz de dispoziţii legale dispozitive, între părţi vor prevala prevederile prezentului contract.

13.5. Noi, părţile contractante solicităm înscrierea dreptului de superficie în Partea a III – a C, a Cărţii Funciare nr. 62332 a UAT Oteleni. Superficiarul va efectua, pe cheltuiala sa, toate demersurile necesare asigurării publicităţii prezentului contract şi înscrierii acestuia în cartea funciară a Imobilului.

13.6. Orice modificare a prevederilor prezentului contract se va realiza prin act adiţional semnat de ambele părţi şi considerat ca făcând parte integrantă din contract din momentul autentificarii lui.

13.7. Onorariul aferent constituirii dreptului de superficie şi taxa ANCPI de intabulare a dreptului de superficie asupra Imobilului au fost calculate la suma de _____ lei, reprezentând echivalentul a ..... (.....) Euro, calculat în vederea taxării la cursul oficial al BNR valabil astăzi data autentificării de 5,___ lei = 1 euro,

13.8. Toate Informatiile Confidentiale dezvaluite de una dintre parti celeilalte parti in timpul negocierilor si in temeiul prezentului Contract pe perioada de derulare a acestuia, sunt si vor ramane proprietatea partii detinatoare sub sanctiunea rezilierii prezentului Contract.

13.9. Pentru evitarea oricarei confuzii, Proprietarul intelege si este de acord cu dreptul Superficiarului de a pune la dispozitia oricarei persoane interesate atat prezentul Contract, cat si orice informatii sau date furnizate de Proprietar, inainte, pe parcursul negocierii Contractului sau ca urmare a incetarii Contractului, cu obligația Superficiarului de a se asigura de păstrarea confidențialității de către terții care au intrat în posesia Contractului, fara a fi necesara notificarea prealabila a Proprietarului in acest sens sau plata vreunei indemnizatii catre Proprietar, aspecte cu care Proprietarul se declara de acord in mod expres, irevocabil si necondionat. Părțile inteleg si accepta in mod expres că prezenta clauză reprezintă o clauza neuzuala in sensul art. 1203 Cod Civil.Pentru incheierea si executarea contractului, fiecare parte poate prelucra date cu caracter personal apartinand

celeilalte Parti/reprezentantilor legali sau angajatilor celeilalte Parti (“Persoane vizate”). Pentru claritate, Partile au analizat si confirma ca executarea obiectului contractului nu implica prelucrari de date cu caracter personal, insa fiecare Parte va prelucra date cu caracter personal, inclusiv nume, prenume, serie si numar carte de identitate (dupa caz), numar de telefon, adresa de e-mail, semnatura apartinand Persoanelor vizate. Pentru datele cu caracter personal prelucrate in legatura cu prezentul Contract, Partile sunt de acord ca acestea au calitatea de operatori independenti, stabilesc in mod autonom conditiile operatiunilor de prelucrare si sunt raspunzatoare in mod independent de respectarea cerintelor legale aplicabile acestor operatiuni.

13.10. CLAUZE ANTICORUPTIE

13.10.1. Fiecare Parte declara si garanteaza ca atat compania, cat si functionarii sai, reprezentantii sai si „acționarii primari și/sau beneficiarii principali” (definiti in sensul Contractului ca orice persoana fizica sau juridica, ce detine direct sau indirect mai mult de 50% din drepturile de vot ale uneia dintre parti, fie individual, fie in comun, sau care o controleaza direct sau indirect, individual sau in comun) respecta toate prevederile legale aplicabile in domeniul lor de activitate. In acest sens, partile sunt de acord sa respecte:

- (i) toate prevederile legale si de reglementare in materie de combatere a corupției si a traficului de influenta, in special cu referire la dispozitiile Codului Penal Francez, Legea numarul 2016-1691 din 9 decembrie 2016 privind transparenta, lupta impotriva coruptiei si modernizarea vietii economice (numita si Legea Sapin II), Actul privind practicile de coruptie in strainatate (FCPA) din SUA, Actul Anti-Coruptie din Marea Britanie (2010 UK Bribery Act) si orice alta legislație sau reglementare impotriva coruptiei care este aplicabila in legatura cu prezentul Contract;
- prevederi legale si de reglementare nationale, europene si internationale in materie de sanctiuni economice internationale (denumite in continuare „Sanctiuni economice”), incluzand embargouri, interdictii si/sau restrictii impotriva anumitor tari, persoane fizice sau entitati, atunci cand este cazul, in special cele emise de Natiunile Unite, Uniunea Europeana, statele sale membre sau SUA;

13.10.2. In cazul in care se constata nerespectarea de catre o Parte a Regulilor de conformitate si/sau a obligatiilor asumate prin prezentul articol, cealalta Parte poate solicita rezilierea acestui contract conform dispozitiilor capitolului referitoare la rezilierea contractului pentru cauza.

Anexele 1 si 2, fac parte integrantă din prezentul contract. Acestea sunt reprezentate de:

1. **dovada titlului de proprietate asupra spaţiului ce face obiectul contractului;**
2. **schiţa spaţiului ce face obiectul contractului şi căile de acces.**
3.

Întocmit astăzi, data autentificării, într-un singur exemplar original care ramane in arhiva Biroului Notarial si in 4 (patru) exemplare duplicat, din care două (3) exemplare au fost eliberate părţilor, un exemplar ramane in arhiva Biroului Notarial.

SUPERFICIAR	**PROPRIETAR**
ORANGE ROMANIA S.A.	**Prin Primar**
Prin MANDATAR	**Aiojoaei Ciprian**
Lazarean Ovidiu-Marian	

Inițiator,
Primar Ciprian AIOJOAEI

Secretar general,
Cons. jur. Cristian AMARIEI

ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
U.A.T.COMUNA OȚELENI
Sat Oţeleni, comuna Oţeleni, str. Şcolii, nr.2
Tel/fax: 0232.718.246, E-mail: primariaoteleni@gmail.com
PRIMAR

Nr. 7034/15.10.2025

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros, în favoarea S.C. ORANGE ROMANIA S.A., pentru suprafaţa de teren de 223 mp, NC 62331, înscris în inventarul bunurilor din domeniul privat al comunei Oțeleni, situat în extravilanul satului Hândrești, comuna Oțeleni, judeţul Iași

Văzând:

- adresa S.C. ORANGE ROMANIA S.A. înregistrată la registratura primăriei comunei Oțeleni sub nr. 6886/09.10.2025;
- Hotărârea Consiliului Local Oțeleni nr. 55/11.092.2025 privind aprobarea documentației de dezlipire și a dezlipirii unui imobil - teren înscris în C.F. nr. 60617 U.A.T. Oțeleni, proprietatea privată a Comunei Oțeleni, județul Iași;

Având în vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- art. 56, art. 120 alin. (1), art. 121 alin. (1) și (2) și art. 139 alin. (2) din Constituția României, republicată;
- art. 4 și art. 9 paragraful 3 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- art. 693 - 697 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 15, lit. (a) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;
- Ordinului nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 159 din 19 iulie 2016 privind regimul infrastructurii fizice a rețelelor de comunicații electronice, precum și pentru stabilirea unor măsuri pentru reducerea costului instalării rețelelor de comunicații electronice;
- Deciziei președintelui A.N.C.O.M. nr. 997/2018 privind tarifele maxime ce pot fi percepute pentru exercitarea dreptului de acces pe, deasupra, în sau sub imobilele proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 129, alin. (2), lit. (b) și alin. (7), lit. (n) și cele ale art. 136, alin. (1) – (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Propun :

Aprobarea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros, în favoarea S.C. ORANGE ROMANIA S.A., pentru suprafaţa de teren de 223 mp, NC 62331, înscris în inventarul bunurilor din domeniul privat al comunei Oțeleni, situat în extravilanul satului Hândrești, comuna Oțeleni, judeţul Iași, pentru o perioadă de 10 ani cu posibilitatea

prelungirii prin acordul părților pentru o prestație a superficiarului de 1.500 euro/an, în lei la cursul BNR din ziua plății.

Față de cele prezentate, înaintez spre analiză, dezbatere și aprobarea consiliului local proiectul de hotărâre în forma prezentată.

Primar,
Ciprian AIOJOAEI

ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
U.A.T.COMUNA OȚELENI
Sat Oţeleni, comuna Oţeleni, str. Şcolii, nr.2
Tel/fax: 0232.718.246, E-mail: primariaoteleni@gmail.com
PRIMAR

Nr. 7034/15.10.2025
Aprob,

Primar Ciprian AIOJOAEI

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros, în favoarea S.C. ORANGE ROMANIA S.A., pentru suprafaţa de teren de 223 mp, NC 62331, înscris în inventarul bunurilor din domeniul privat al comunei Oțeleni, situat în extravilanul satului Hândrești, comuna Oțeleni, judeţul Iași

Având în vedere referatul de aprobare nr. 7034 din 15.10.2025 şi proiectul de hotărâre nr. 7033 din 15.10.2025, privind aprobarea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros, în favoarea S.C. ORANGE ROMANIA S.A., pentru suprafaţa de teren de 223 mp, NC 62331, înscris în inventarul bunurilor din domeniul privat al comunei Oțeleni, situat în extravilanul satului Hândrești, comuna Oțeleni, judeţul Iași iniţiate de către primarul comunei Oţeleni, domnul Ciprian Aiojoaiei

Văzând:

- adresa S.C. ORANGE ROMANIA S.A. înregistrată la registratura primăriei comunei Oțeleni sub nr. 6886/09.10.2025;
- Hotărârea Consiliului Local Oțeleni nr. 55/11.092.2025 privind aprobarea documentației de dezlipire și a dezlipirii unui imobil - teren înscris în C.F. nr. 60617 U.A.T. Oțeleni, proprietatea privată a Comunei Oțeleni, județul Iași;

Având în vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- art. 56, art. 120 alin. (1), art. 121 alin. (1) și (2) și art. 139 alin. (2) din Constituția României, republicată;
- art. 4 și art. 9 paragraful 3 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- art. 693 - 697 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 15, lit. (a) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;
- Ordinului nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 159 din 19 iulie 2016 privind regimul infrastructurii fizice a rețelelor de comunicații electronice, precum și pentru stabilirea unor măsuri pentru reducerea costului instalării rețelelor de comunicații electronice;

- Deciziei președintelui A.N.C.O.M. nr. 997/2018 privind tarifele maxime ce pot fi percepute pentru exercitarea dreptului de acces pe, deasupra, în sau sub imobilele proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 129, alin. (2), lit. (b) și alin. (7), lit. (n) și cele ale art. 136, alin. (1) – (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Compartimentul agricol, statistică, fond funciar din cadrul apartului de specialitate al primarului comunei Oțeleni apreciază că proiectul de hotărâre privind aprobarea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros, în favoarea S.C. ORANGE ROMANIA S.A., pentru suprafaţa de teren de 223 mp, NC 62331, înscris în inventarul bunurilor din domeniul privat al comunei Oțeleni, situat în extravilanul satului Hândrești, comuna Oțeleni, judeţul Iași îndeplinește condițiile cerute de lege pentru a fi supus analizei, dezbaterii și aprobării în forma prezentată.

Ing. Ioan Lupu, consilier superior,

Ing. Petre-Alin Tache, consilier debutant