



ECO LIGHT PROJECT SRL
CUI 30170422, J12/1251/2012, Capital social:200 lei
400593 Cluj-Napoca, str. Dunării nr. 53, ap.21, jud. Cluj
Telefon: 0757-088383, 0740-145537, e-mail: office@ecolightproject.com, www.ecolightproject.com
Cont Trezoreria Cluj: RO40TREZ2165 069X XX028677, Cont Banca Transilvania: RO91BTRLRONCRT0411899401

**STUDIU OPORTUNITATE
PENTRU CONSTRUIREA UNUI PARC PANOURI FOTOVOLTAICE
IN EXTRAVILANUL COMUNEI IARA, JUD. CLUJ**

DENUMIREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

Construirea unui Parc Fotovoltaic, loc. Mașca, com. Iara

BENEFICIARUL INVESTIȚIEI

UAT COMUNA IARA

Str. Principala, nr.282, com. Iara jud. Cluj

Tel.: 0264-333.247

Fax.: 0374-093.428

Email: primariaiara@yahoo.com

Web: <http://www.primariaiara.ro/>

ELABORATORUL DOCUMENTAȚIEI DE AVIZARE A LUCRĂRILOR DE INTERVENȚIE

S.C. ECO LIGHT PROJECT S.R.L.

Adresa: Str. Dunării nr. 53, ap.21, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Tel: 0364 -105917/ 0740145537

Fax: 0364 - 105917

E-mail: ecolight.project@gmail.com

FOAIE DE SEMNĂTURI

SEF PROIECT:

Ing. Felecan Luminița



PROIECTAT:

Ing. Săplăcan Eugen



Cuprins

CAPITOLUL 1 - PREZENTARE GENERALA	4
CAPITOLUL 2 - DESCRIEREA BUNULUI.....	7
CAPITOLUL 3 – JUSTIFICAREA SUPERFICIEI TERENULUI	8
CAPITOLUL 4 – INVESTITII	10
CAPITOLUL 5 – NIVELUL MINIM AL PREȚULUI SUPERFICIEI.....	12
CAPITOLUL 6 – PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE SUPERFICIE. JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII	13
CAPITOLUL 7 – REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE SUPERFICIAR IN DERULAREA CONTRACTULUI DE SUPERFICIE	14
CAPITOLUL 8 – DURATA SUPERFICIEI	14
CAPITOLUL 9 – TERMENELE PREVAZUTE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE SUPERFICIE	16
CAPITOLUL 10 – AVIZE OBLIGATORII	16
CAPITOLUL 11 – OBLIGATIILE PARTILOR.....	17
CAPITOLUL 12 – INCETAREA CONTRACTULUI	17

CAPITOLUL 1 - PREZENTARE GENERALA

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin consolidarea resurselor existente, furnizează localității stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să stimuleze investițiile în activitatea de producție și să atragă și investiții externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității.

În contextul anului 2022, un an caracterizat de inflație și criză în domeniul energiei, un astfel de proiect este de importanță vitală.

În prezent, la nivel internațional, piața energiei se află într-o perioadă de tranziție, din patru puncte de vedere: tehnologic, climatic, geopolitic și economic. Aceste evoluții au efecte asupra sectorului energetic atât la nivel european, cât și național.

Astfel, România va trebui să se adapteze la aceste tendințe de pe piețele internaționale, dar și la reșezările geopolitice ce influențează parteneriatele strategice, având atât componente de securitate și investiții, cât și de comerț și tehnologie.

Transformarea sectorului energiei electrice are loc în ritm accelerat, prin extinderea ponderii SRE și prin „revoluția” digitală, ce constă în dezvoltarea de rețele inteligente cu coordonare în timp real și cu comunicare în dublu sens, susținute de creșterea capacității de analiză și transmitere a volumelor mari de date, cu optimizarea consumului de energie.

Ponderea crescândă a producției de energie din surse eoliene și fotovoltaice ridică problema adecvănței SEN și a regulilor de funcționare a piețelor de energie electrică. Pe termen lung, creșterea producției descentralizate de energie electrică poate duce la un grad sporit de reziliență, prin reorganizarea întregului sistem de transport și distribuție, în condițiile apariției consumatorilor activi (prosumator) și a maturizării capacităților de stocare a energiei electrice.

Politicile climatice și de mediu, centrate pe diminuarea emisiilor de GES și pe schimbarea atitudinilor sociale în favoarea „energiilor curate” constituie un al doilea factor determinant, care modelează comportamentul investițional și tiparele de consum în sectorul energetic.

Acordul de la Paris din 2015 și politicile europene de prevenire a schimbărilor climatice contribuie la realizarea unui sistem energetic sustenabil.

Pactul Ecologic European, prezentat la sfârșitul anului 2019, prin care CE propune o nouă abordare cu privire la provocările legate de climă și de mediu sub forma unei strategii de creștere, cu obiectivul de a transforma UE într-o societate echitabilă și prosperă, cu o economie modernă, competitivă și eficientă din punctul de vedere al utilizării resurselor, în care să nu existe emisii nete de gaze cu efect de seră în 2050 și în care creșterea economică să fie decuplată de utilizarea resurselor.

În perioada 2020 – 2021 CE își propune revizuirea acquis-ului comunitar în domeniu, cu

scopul de a asigura îndeplinirea obiectivului UE de a deveni primul continent neutru din punct de vedere al climei la orizontul anului 2050. Strategia orientează și fundamentează poziționarea României în raport cu aceste propuneri de reformă. Strategia prezintă, prin obiectivele operaționale și acțiunile prioritare, opțiunile strategice de intervenție a statului român în sectorul energetic.

Strategia Energetică a României are opt obiective strategice fundamentale care structurează întregul demers de analiză și planificare pentru perioada 2020-2030 și orizontul de timp al anului 2050.

Realizarea obiectivelor presupune o abordare echilibrată a dezvoltării sectorului energetic național atât din perspectiva reglementărilor naționale și europene, cât și din cea a cheltuielilor de investiții.

Obiectivele strategiei sprijină realizarea țintelor naționale asumate la nivelul anului 2030:

- 43,9% reducere a emisiilor aferente sectoarelor ETS față de nivelul anului 2005, respectiv cu 2% a emisiilor aferente sectoarelor non-ETS față de nivelul anului 2005;
- 2. 30,7 % pondere a energiei din surse regenerabile în consumul final brut de energie;
- 3. 40,4% reducere a consumului final de energie față de proiecția PRIMES 2007;

În SER 2020-2030, cu perspectiva anului 2050 este cuantificată o țintă de reducere a emisiilor de GES (40% pentru anul 2030 și 60% pentru anul 2040 cu referire la nivelul anului 1990). (pentru anul 2030 este prevăzută ponderea de 43,9% pentru reducere a emisiilor aferente sectoarelor ETS față de nivelul anului 2005, respectiv cu 2% a emisiilor aferente sectoarelor non-ETS față de nivelul anului 2005).

Pentru creșterea ponderii energiilor regenerabile este formulată în SER 2020-2030, cu perspectiva anului 2050 o țintă de 30,7% a energiei din surse regenerabile în consumul final brut ce vor alcătui mixul energetic la nivelul anului 2030.

În prezent, România are o capacitate de interconexiune de 7 %, iar pentru anul 2020 se estimează o creștere la peste 9 %, fiind mai aproape de obiectivul de 10 %. Pentru anul 2030, conform PNIESC, România va atinge un grad de interconectare de cel puțin 15,4% din capacitatea totală instalată până în anul 2030.

SER 2020-2030 (Strategia Energetică a României), cu perspectiva anului 2050 vizează cadrul de acțiune pentru implementarea unor categorii de investiții propuse cu rolul de a dezvolta sectorul energetic cu prejudicii cât mai mici aduse mediului natural.

Categoriile de investiții propuse prin SER 2020-2030, cu perspectiva anului 2050 sunt:

- Investiții în producerea de energie cu emisii scăzute de carbon, prin substituirea utilizării cărbunelui cu gazele naturale și surse regenerabile de energie precum și construcția de centrale de cogenerare de înaltă eficiență, în tehnologie cu ciclu combinat cu funcționarea pe gaze naturale; Implementarea Planului de decarbonare al Complexului Energetic Oltenia are un rol prioritar în trecerea de la combustibili fosili solizi către tehnologii cu emisii reduse de carbon.
- Investiții în creșterea potențialului de producție a energiei din surse regenerabile, luând în calcul atât potențialul României pentru energia eoliană și fotovoltaică, cât și pentru cea

produsă în fermele eoliene offshore;

- Creșterea capacităților energetice nucleare, retehnologizarea Unității 1 și finalizarea proiectului Unităților 3 și 4 de la CNE Cernavodă;
- Investiții în retehnologizarea și modernizarea rețelelor de energie prin introducerea digitalizării și a rețelelor inteligente (smart grid), măsuri esențiale pentru susținerea procesului de integrare sectorială și tranziție energetică;
- Investiții în realizarea și finalizarea, după caz, a interconectărilor transfrontaliere cu țările vecine (State Membre UE și state terțe), atât pentru gaze naturale, cât și pentru energia electrică;
- Investiții în capacitățile de stocare, luând în calcul și potențialul Hidrogenului și a gazelor noi în procesul de integrare sectorială.

Având în vedere faptul că execuția obiectivelor punctuale de forma parcurilor fotovoltaice și a blocurilor energetice noi se va realiza pe amplasamente existente și antropizate, se poate aprecia faptul că impactul produs în perioada de construcție, operare și posibilă dezafectare va fi unul potențial semnificativ. Aceasta analiză va rezulta în urma realizării etapelor de teren și a viitoarelor proiecte ce se vor dezvolta în zonă.

Energia solară poate fi valorificată în scop energetic fie sub formă de căldură, care poate fi folosită pentru prepararea apei calde menajere și încălzirea clădirilor, fie pentru producția de energie electrică în sisteme fotovoltaice. Repartiția energiei solare pe teritoriul național este relativ uniformă cu valori cuprinse între 1.100 și 1.450 kWh/mp/an. Valorile minime se înregistrează în zonele depresionare, iar valorile maxime în Dobrogea, estul Bărăganului și sudul Olteniei.

Valorificarea potențialului solar în scopul producerii de energie electrică prin utilizarea panourilor fotovoltaice permite, conform studiului ICEMENERG 2006, instalarea unei capacități totale de 4.000 MWp și producerea unei energii anuale de 4,8 TWh. La sfârșitul anului 2016, erau instalate în România parcuri solare cu puterea totală de 1.360 MW care, conform energiilor de proiect, produc 1,91 TWh/an. În anul 2019, parcurile fotovoltaice din România au produs 1,40 TWh.

CAPITOLUL 2 - DESCRIEREA BUNULUI

Comuna Iara este situată în sud-vestul județului Cluj, la limita dintre Depresiunea Transilvaniei și Munții Apuseni. Face parte în zona Hăjdade-Turda. Iara, ca reședință, este comuna ce numără 13 sate și are aproape 15 kilometri pătrați, fiind una dintre cele mai mari comune din județ sub aspectul întinderii teritoriale (locul 19). Teritoriul administrativ al comunei Iara ocupa o suprafață de 14.387,48ha.

Vecini ai comunei sunt: la vest Băișoara (satul de centru și satul Muntele Băișorii), la nord comuna Ciurila, respectiv satele Filea de Sus, Filea de Jos și satul Șuțu; la nord-est comuna Petrești cu satele Petreștii de Sus, Plaiuri și Livada; la est comuna Moldovenești, iar la sud comuna Ocoliș ce aparține județului Alba.

Cele 13 sate care intră în componența comunei Iara sunt: Iara-centru de comuna, Agriș, Borzești, Buru, Cacova Ierii, Făgetu Ierii, Lungești, Mașca, Măgura Ierii, Ocolișel, Surduc, Valea Agrișului și Valea Vadului.

Imobilul ce urmează a face obiectul instituirii unui drept de suprafață îl constituie terenul în suprafață de 452.675 mp situat în extravilanul Comunei Iara, înscris în Cartea Funciara nr. 50603; 50604; 50698; 50699; 50702; 54091 situat în com. Iara, sat Masca, în vedea realizării obiectivului de investiții „PARCURI FOTOVOLTAICE” pe raza UAT Comuna Iara, Județul Cluj.

Imobilul, mai sus menționat, este înscris în următoarele CF-uri, astfel:

CF 50603 Iara cu nr. cadastral 50603 și suprafață de 55754 mp

CF 50604 Iara cu nr. cadastral 50604 și suprafață de 73998 mp

CF 50698 Iara cu nr. cadastral 50698 și suprafață de 36780 mp

CF 50699 Iara cu nr. cadastral 50699 și suprafață de 22585 mp

CF 50702 Iara cu nr. cadastral 50702 și suprafață de 32453 mp

CF 54091 Iara cu nr. cadastral 54091 și suprafață de 231105 mp cu proprietar tabular : Comuna Iara

Terenul în suprafață de 452.675 mp, identificat potrivit mai sus, este situat în extravilanul Comunei Iara, Județul Cluj, aparține domeniului proprietate privată a Comunei Iara, înscris în **Cartea Funciara CF 50603 Iara cu nr. cadastral 50603, CF 50604 Iara cu nr. cadastral 50604, CF 50698 Iara cu nr. cadastral 50698, CF 50699 Iara cu nr. cadastral 50699, CF 50702 Iara cu nr. cadastral 50702, CF 54091 Iara cu nr. cadastral 54091** iar potrivit Planului Urbanistic General al Comunei Iara, terenul se află în zonele cu următoarele funcțiuni: teren arabil pasune.

Terenurile au acces din drumul comunal asfaltat, fiind înconjurate de parcele aflate în proprietate privată.

CAPITOLUL 3 – JUSTIFICAREA SUPERFICIEI TERENULUI

3.1. Interesul autorității locale este de a administra eficient terenul în suprafața de 452.675 mp, situat în extravilanul Comunei Iara, Județul Cluj, în vederea realizării obiectivului de investiții „PARC FOTOVOLTAIC pe raza UAT Comuna Iara, Județul Cluj”.

3.2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea suprafeței, în vederea realizării obiectivului de investiții „Realizarea și punerea în funcțiune a investiției PARCURI FOTOVOLTAICE” pe raza UAT Comuna Iara, Județul Cluj.

Scopul suprafeței terenului îl reprezintă îmbunătățirea valorificării terenului în conformitate cu potențialul acestuia, precum și stimularea dezvoltării economice locale, prin atragerea unor investiții care să genereze noi locuri de muncă, directe și indirecte, în comuna Iara și împrejurimi.

Prin suprafața terenului, Consiliul Local urmează să obțină pe o perioadă îndelungată, venituri suplimentare considerabile, reprezentate de prețul instituirii dreptului de suprafață, preț încasat pe baza dreptului de suprafață.

Pe plan social, atragerea unui investitor în zona comunei Iara prezintă numeroase avantaje, cum ar fi îmbunătățirea infrastructurii locale prin extinderea rețelei stradale, înnoirea și îmbunătățirea instalațiilor de alimentare cu energie electrică, dar și crearea de noi locuri de muncă.

Suprafața terenului prezintă avantaje și din punct de vedere ecologic prin înlocuirea producției curentului electric din materiale fosile cu producția de curent electric din resurse regenerabile, acest fapt fiind în concordanță cu Strategia Energetică a României pe perioada 2020 – 2030. Acest fapt are drept consecință reducerea semnificativă a emisiilor de CO₂, precum și a altor gaze nocive pentru mediul înconjurător (oxizi de azot, particule de praf, etc.).

3.2.1. Aspect de ordin economic – impactul economic general de promovare a imaginii comunei și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează oferta de servicii cetățenilor.

3.2.2. Aspect de ordin social - crearea unor noi locuri de muncă atât pe perioada executării lucrărilor de construire a obiectivului, cât și după finalizarea investiției.

3.2.3. Aspecte de ordin financiar – din punct de vedere financiar, obiectivul de investiții va genera venituri suplimentare la bugetul local al Comunei Iara și la bugetul de stat prin încasarea de sume ce reprezintă:

- Prețul suprafeței aferent instituirii dreptului de suprafață;
- Impozite și taxe locale: impozite și taxe pe teren după finalizarea investiției
- Venituri ale comunității locale rezultate din T.V.A.-ul încasat de la bugetul de stat.

3.3. Scopul suprafeței

Investitiile ce urmează a fi realizate de investitor (cel care va deține dreptul de suprafață).

3.3.1. Scopul suprafeței terenului îl reprezintă îmbunătățirea valorificării terenului în conformitate

cu potentialul acestuia, precum si stimularea dezvoltarii economice locale.

3.3.2. Prin acordarea dreptului de superficie asupra terenului, Consiliul Local urmeaza sa obtina pe o perioada indelungata venituri suplimentare considerabile reprezentate de prețul incasat in baza contractului de superficie.

3.3.3. Superficia terenului reprezinta numeroase avantaje si din punct de vedere energetic, atat pentru comuna lara cat si pentru Statul Roman, prin reducerea semnificativa a emisiilor de CO₂.

3.3.4. Superficiarul adjudecator al licitatiei, va solicita toate autorizatiile necesare edificarii si/sau amenajarii unei centrale fotovoltaice, in termen de 12 luni de la data semnarii contractului de superficie si va finaliza etapele investitiei in 24 luni de la data incheierii contractului de superficie. Situatiile de forta majora, caz fortuit si imposibilitatea obiectiva de executare a lucrarilor ce tin de investitie (inghet, grindina, zapada, furtuni puternice, etc.) vor prelungi corespunzator aceste termene.

3.3.5. La proiectarea constructiilor sau a amenajarilor speciale se vor respecta documentatiile de urbanism aprobate (PUG, PUZ), prevederile legii 50/1991 cu privire la autorizarea lucrarilor de constructie cu modificarile si completarile ulterioare, precum si prevederile tuturor celorlalte norme legale aplicabile fiecarui tip de investitie in parte (ex.: autorizatiile de functionare in domeniul energetic, ISU, mediu, domeniul DSP, etc.).

3.3.6. In masura in care va fi necesar pentru implementarea investitiei, superficiarul va proceda la scoaterea din circuitul agricol al suprafetelor de teren care vor fi ocupate de lucrarile de constructie, nu inasa si parcelele care vor fi ocupate cu altfel de lucrari.

3.3.7. In masura in care va fi necesar pentru scoaterea din circuitul agricol al suprafetelor prevazute mai sus, proprietarul va proceda in prealabil la dezlipirea suprafetelor ce urmeaza a fi scoase din circuitul agricol, din terenul ce face obiectul instituirii unui drept de superficie si la inscrierea loc in Cartea Funciara sub numere cadastrale separate.

CAPITOLUL 4 – INVESTITII

4.1. Superficiarul va realiza pe terenul in suprafata de 452.675 mp ce face obiectul contractului, situat in extravilanul Comunei Iara, investitia PARCURI FOTOVOLTAICE pe raza UAT Comuna Iara, Judetul Cluj.

4.2. Realizarea obiectivului de investitii se va face pe baza unui proiect legal avizat si a autorizatiei de construire emisa de compartimentul de specialitate din cadrul Primariei Comunei Iara sau a Consiliului Județean, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii, republicata cu modificarile si completarile ulterioare.

4.3. Amplasarea in teren a obiectivului de investitii precum caile de acces la obiectiv, vor fi proiectate si realizate astfel incat sa isi asigure circulatia in zona conform prevederilor legale.

4.4. Prin solutiile adoptate se va asigura protectia mediului. Sarcinile privind protectia mediului cad in sarcina superficiarului.

4.5. Obiectivul de investitii se va realiza respectand prevederile Planului Urbanistic General al comunei Iara si a Planului Urbanistic Zonal aprobat pentru zona in care este situat terenul.

4.6. ELEMENTE SPECIFICE CARACTERISTICE PROIECTULUI PROPUȘ:

Parcul fotovoltaic va fi alcatuit din:

Panouri fotovoltaice monocristaline, montate pe o structură din profile metalice și înclinate față de sol, orientate spre sud.

Panourile sunt grupate în șiruri legate în serie și sunt conectate la invertoare prin cabluri montate aerian pe suportul de metal al panourilor.

Invertoarele sunt legate la transformatoare care au rolul de a ridica tensiunea la 20 kV.

Panourile fotovoltaice sunt conectate între ele prin cabluri montate aerian pe structura metalica. Panourile sunt grupate în module de panouri, pe o structură metalică, realizată din profile de oțel zincat.

Se vor executa prize de pământ din platbandă de oțel zincat termic/cupru/innox, după caz. Toate părțile metalice ale echipamentelor și cadrele metalice de susținere a panourilor fotovoltaice se vor conecta la prizele de pământ.

Valoarea rezistenței de dispersie a prizei de pământ comună, în situația în care din calcule reiese necesitatea instalației exterioare de protecție împotriva trăsnetului, trebuie să fie mai mică de 1ohm.

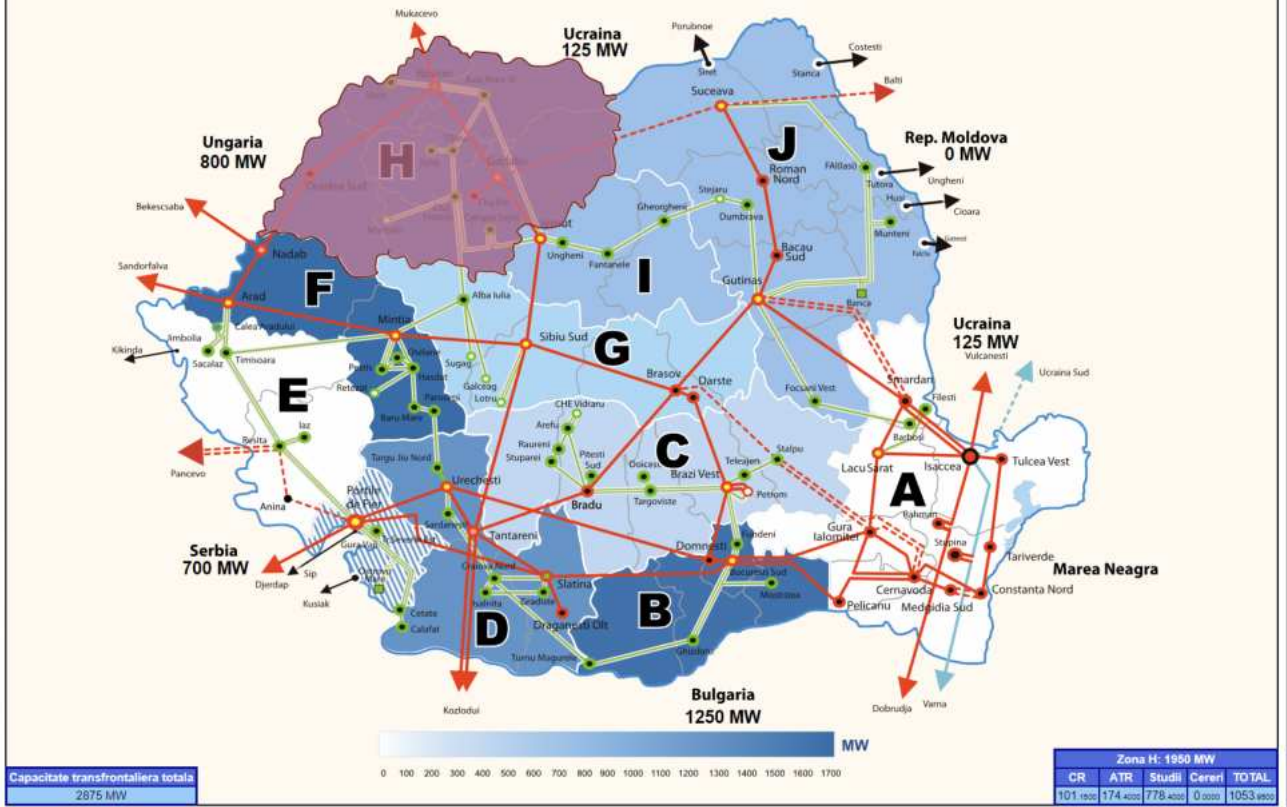
Alegi anul: 2022

Disclaimer

2022

Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
0 MW	1500 MW	755 MW	1200 MW	0 MW
Zona F	Zona G	Zona H	Zona I	Zona J
2000 MW	1200 MW	1950 MW	836 MW	1000 MW

Capacitati de racordare RED 110 kV



CAPITOLUL 5 – NIVELUL MINIM AL PREȚULUI SUPERFICIEI

5.1. Terenul ce face obiectul superficiei este cuprins în zona de impozitare aferent terenului extravilan, iar potrivit raportului de evaluare înregistrat la sediul institutiei elaborat de ing. Toda Mihai, Evaluator ANEVAR, elaborat în scopul stabilirii pretului minim de superficiere a terenului în suprafața de 452.675 mp situat în comuna Iara, județul Cluj, la valoarea de 1.330.865 euro (6.536.275 lei), la un curs BNR 1E=4,9113 lei din data de 03.11.2022.

Beneficiarul lucrării a solicitat evaluarea terenului în vederea întocmirii unei documentații de atribuire a unui drept de superficie pentru amenajarea de PARC FOTOVOLTAIC, cu plată pe maxim 25 de ani de la data încheierii contractului de superficie. În concluzie taxa anuală ce se va achita pentru instituirea unui drept de superficie sau superficie, este:

29.400 euro/ha : 25 ani = 1.176 euro/an echivalent 5.776 lei/an/ha la cursul BNR din data de 03.11.2022.

Pretul nu include T.V.A.

5.2. Plata prețului superficiei se va face :

- în termen de 30 de zile de la data semnării contractului pentru intervalul data semnării contractului – 30 decembrie a anului care se încheie;
- până la data de 30 ianuarie a fiecărui an pentru anul respectiv.

5.3. Neplata prețului superficiei sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la perceperea unor penalități de întârziere, în cuantumul/procentul/ zi de întârziere stabilit de Consiliul Local Iara.

CAPITOLUL 6 – PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE SUPERFICIE

JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII

6.1. Procedura utilizata pentru încheierea contractului de superficie având ca obiect instituirea unui drept de superficie cu titlu oneros asupra terenului este licitatie publica deschisa cu depunerea de oferte in plic inchis.

6.2. Procedura de acordarea a dreptului de superficie a terenului prin licitatie publica, se justifica potrivit urmatoarelor reglementari legale:

Dispozitiile art. 129 alin. 2 lit. C) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ conform carora:

„ Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

c) atribuții privind administrarea domeniului public si privat al comunei, orasului sau municipiului ”

Dispozitiile art. 108 lit e) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ conform carora:

„Consiliile locale și consiliile județene hotărâsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile aparținând domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie:

e) valorificate prin alte modalitati prevazute de lege. ”

Dispozitiile art. 354 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ:

„(1) Domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public.

(2) Asupra acestor bunuri, statul sau unitatile administrativ teritoriale au drept de proprietate privata. ”

Dispozitiile art. 354 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ:

„Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unitatilor administrativ teritoriale se afla in circuitul civil si se supun regulilor prevazute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel. ”

Dispozitiile art. 551 pct. 2 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare:

„ Sunt drepturi reale:

2. dreptul de superficie. ”

Dispozitiile art. 553 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare:

„ Sunt obiect al proprietății private toate bunurile de uz sau de interes privat aparținând persoanelor fizice, persoanelor juridice de drept privat sau de drept public, inclusiv bunurile care alcătuiesc domeniul privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale. ”

Dispozitiile art. 693 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare:

„ (1) Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficialarul dobândește un drept de folosință.

(2) Dreptul de superficie se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiunea sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile în materie de carte funciară rămân aplicabile. ”

6.3. Având în vedere scopul instituirii dreptului de superficie, raportat la prevederile art. 362 alin. (3) din OUG nr. 57/2019 potrivit cărora dispozițiile privind darea în administrare, concesiunea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ teritoriale se aplică în mod corespunzător bunurilor aflate în proprietatea privată a statului sau a unităților administrativ teritoriale, alegerea superficiarului cu care se va încheia contractul de superficie se va realiza prin desfășurarea licitației publice deschise se organizează în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 54/2006.

CAPITOLUL 7 – REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE SUPERFIICIAR ÎN DERULAREA CONTRACTULUI DE SUPERFICIE

7.1. La încetarea contractului de superficie, bunurile care au fost utilizate de superficiar în derularea contractului vor fi repartizate după cum urmează:

- Bunuri de retur: vor reveni pe deplin, gratuit și libere de orice sarcini proprietarului. Se consideră bun de retur, terenul asupra căruia s-a instituit drept de superficie.
- Bunuri de preluare: vor reveni proprietarului cu titlu gratuit în măsura în care superficiarul nu își manifestă intenția de a lua (ex: prin demontarea de părți a clădirilor și ridicarea materiale) sunt bunuri de preluare, investiții imobiliare realizate de către superficiar pe teren.
- Bunuri proprii: rămân în proprietatea superficiarului, proprietarul neavând niciun drept asupra lor. Sunt bunuri proprii, toate bunurile mobile, obiecte de inventar care au aparținut superficiarului și au fost utilizate de către acesta pe durata contractului de superficie.

CAPITOLUL 8 – DURATA SUPERFICIEI

8.1. Conform dispozițiilor art. 693 alin. 1 din Noul Cod Civil: Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficiarul dobândește un drept de folosință, ”iar conform art. 702 Cod civil, „Dispozițiile sunt aplicabile și în cazul plantațiilor, precum și al altor lucrări autonome cu caracter durabil, realizate pe terenul proprietatea

Din dispozițiile art. 693 alin. 1 Cod civil, rezultă că:

a. în primul rând, dreptul de superficie, atât în forma sa principală, cât și în forma sa secundară, ca drept real principal, se poate constitui numai cu privire la *bunuri imobile; superficies este un drept real imobiliar*;

b. în al doilea rând, dreptul de superficie, în oricare dintre cele două forme ale sale, constituie un *dezmembrământ al dreptului de proprietate*. Prin constituirea superficiei, dreptul de proprietate se desparte între nuda proprietate, ce continuă a avea ca titular pe proprietarul terenului, și dreptul de folosință a acestui teren, dobândit de către superficialiar; acesta dobândește dreptul de proprietate asupra construcției ori plantației sau asupra unei lucrări deja existente pe acel teren, sau dreptul de a realiza asemenea bunuri imobile pe temeiul dreptului de folosință dobândit privitor la teren;

c. în al treilea rând, în funcție de forma sa, dreptul de superficie *are un conținut juridic variabil*, în funcție de forma sa incipientă sau deplină, precum și în funcție de întinderea dezmembrării dreptului de proprietate asupra terenului. În ambele sale forme, dreptul de superficie presupune dezmembrarea dreptului de proprietate asupra terenului. Această dezmembrare privește prerogativa folosinței și, în mod limitat, prerogativele posesiei și dispoziției. Superficialiarul stăpânește terenul în această calitate, având deci o posesie, ca element de drept, corespunzătoare dreptului de superficie. Totodată, el exercită folosința și dispoziția asupra terenului în limitele stabilite prin izvorul de constituire a acestui drept. Toate aceste prerogative asupra terenului pot fi exercitate de superficialiar numai în scopul realizării construcției, plantației sau lucrării și, ulterior, al exercitării dreptului de proprietate asupra acesteia. Dispoziția juridică, ca atribut al dreptului de superficie, presupune nu numai încheierea actelor juridice de înstrăinare sau de grevare cu sarcini a construcției, plantației sau lucrării, ci și a părții din dreptul de superficie care constituie o dezmembrare a dreptului de proprietate asupra terenului. Chiar înainte de realizarea construcției, plantației sau lucrării, dreptul de superficie poate fi transmis sau grevat cu sarcini. Întotdeauna, nudul proprietar păstrează cel puțin dreptul de a stăpâni bunul în această calitate, având o posesie specifică, și de a dispune juridic de nuda proprietate. În plus, el poate păstra o parte din prerogativa folosinței și o parte din prerogativa dispoziției materiale.

d. în al patrulea rând, dreptul de superficie are un *caracter temporar*. Potrivit art. 694 Cod civil, dreptul de superficie se poate constitui pe o perioadă de *cel mult 99 ani*, cu posibilitate de reînnoire la expirarea termenului. Nimic nu se opune ca părțile interesate să dispună prin actul juridic de constituire a superficiei că aceasta va avea o durată mai mică de 99 ani, după cum, în lipsa unei stipulații privitoare la termen, se poate prezuma că acesta va fi de 99 ani.

altei persoane”.

Se stabilește ca durata contractului de superficie sa fie de 25 de ani, incepand de la data semnarii contractului de superficie a terenului in suprafata de 452.675 mp, situat in extravilanul localitatii Masca, comuna Iara, Jud. Cluj.

CAPITOLUL 9 – TERMENELE PREVAZUTE PENTRU

REALIZAREA PROCEDURII DE SUPERFICIE

9.1. De la data adoptarii Hotararii Consiliului Local al Comunei Iara, privind aprobarea superficiei terenului in suprafata de 452.675 mp, situat in Comuna Iara, Judetul Cluj, a aprobarii studiului de oportunitate, a caietului de sarcini si a deocumentatiei de atribuire, sunt necesare 30 de zile pentru derularea procedurilor preliminare a licitatiei (publicarea anuntului licitatiei in Monitorul Oficial partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie nationala si un cotidian local) si desfasurarea primei sedinte.

9.2. In functie de rezultatele primei sedinte de licitatie organizata, respectiv daca au fost depuse doua oferte valabile si s-a adjudecat licitatia, se va incheia contractul de superficie cu ofertantul declarat castigator, dupa implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii catre ofertant a deciziei referitoare la atribuirea contractului de superficie.

CAPITOLUL 10 – AVIZE OBLIGATORII

10.1 Terenul in suprafata de Art. 452.675 mp, situat in extravilanul comunei Iara, judetul Cluj, in-scris in in **CF 50603 Iara cu nr. cadastral 50603, CF 50604 Iara cu nr. cadastral 50604, CF 50698 Iara cu nr. cadastral 50698, CF 50699 Iara cu nr. cadastral 50699, CF 50702 Iara cu nr. cadastral 50702, CF 54091 Iara cu nr. cadastral 54091**, nu se incadreaza in infrastructura sistemului de aparare nationala si nici in aria protejata a mediului inconjurator.

10.2. Avizele necesare realizarii obiectivului de investitii ce se va edifica pe terenul in suprafata de 452.675 mp, situat in comuna Iara, judetul Cluj, in scopul executarii lucrarilor ce vor fi stabilite prin certificatul de urbanism ce se va elibera in scopul obtinerii autorizatiei de construire.

10.3. Intrucat terenul (obiectul superficiei) nu este situat in interiorul unei arii naturale protejate, nu este necesara obtinerea avizului structurii de administrare a custodelui ariilor protejate. Superficiarul va obtine avizul de la Agentia de Protectie a Mediului Cluj. Superficiarul va respecta toate conditiile de mediu atat pentru faza de autorizatie a viitoarelor constructii, cat si pentru perioada derularii contractului de superficie.

CAPITOLUL 11 – OBLIGATIILE PARTILOR

11.1. Obligatiile partilor sunt cele mentionate in prezentul caiet de sarcini, in restul componentelor documentatiei de atribuire si in modelul orientativ al contractului de superficie ce contine anexa nr. 1. la prezentul.

11.2. Prin prezentul se subliniaza obligatia principala a superficiarului de a asigura exploatarea terenului asupra căruia se instituie dreptul de superficie in regim de continuitate si permanenta, precum si interdictia acestuia de a înstrăina sau ceda dreptul de folosință al terenului, decât cu acordul expres al Proprietarului, aprobat prin Hotărâre de Consiliu Local și numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcției și numai cu respectarea destinației inițiale a acesteia.

11.3. Superficiarul are obligatia ca in termen de cel mult 90 de zile de la data semnarii contractului de superficie sa depuna cu titlu de garantie, o suma fixa reprezentand echivalentul prețului superficiei datorata pentru primul an de exploatare. Din aceasta suma, sunt retinute, daca este cazul, penalitatile si alte sume datorate proprietarului de catre superficiarului, in baza contractului de superficie.

CAPITOLUL 12 – INCETAREA CONTRACTULUI

Contractul de superficie inceteaza astfel:

- La expirarea duratei stabilite in contractul de superficie de bunuri proprietate publica, in masura in care partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia in conditiile prevazute de lege conform art. 698 Cod civil;
- In cazul exploatarei, in conditiile contractului de superficie de bunuri proprietate publica, a bunurilor consumptibile, fapt de determina prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuarii exploatarei acestora inainte de expirarea duratei stabilite prin contract;
- In cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre proprietar;
- In cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre superficiar, prin rezilierea de catre proprietar, cu plata unei despagubiri in sarcina superficiarului;
- In cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre proprietar, prin rezilierea de catre superficiar;
- Neplata prețului superficiei in termen de 60 zile de la data scadentei termenului de plata;
- In cazul prelungirii contractului de superficie de bunuri proprietate publica, acesta se deruleaza in conditiile stabilite initial.
- Proprietarul nu va putea fi obligat la plata vreunei despagubiri pentru prejudiciile suferite de superficiar.
- In situatia prevazuta mai sus, proprietarul va notifica de indata intentia de a denunta unilateral contractul de superficie de bunuri proprietate publica si va face mentiune cu privire la motivele ce au determinat acest demers, cu notificarea prealabila de 30 de zile, fara acordarea de despagubiri.
- In cazul nerespectarii din culpa a obligatiilor asumate de catre una dintre parti prin

contractul de superficiei de bunuri proprietate publica sau a incapacitatii indeplinirii acestora, cealalta parte este indreptatita sa solicite tribunalului in a carei raza teritoriala se afla sediul proprietarului sa se pronunte cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despagubiri, daca partile nu stabilesc altfel.

- Prin contractul de superficiei de bunuri proprietate publica partile pot stabili si alte cauze de incetarea contractului de superficiei de bunuri proprietate publica, fara a aduce atingere cauzelor si conditiilor reglementate de lege.
- Radierea din cartea funciara a dreptului de superficiei se deruleaza in baza actului de denuntare unilaterala sau in baza hotararii judecatoresti definitive sau in baza hotararii judecatoresti definitive, in baza declaratiei unilaterale de reziliere a proprietarului sau a superficiarului.
- Prin acordul de vointa al partilor.
- Instrainarea bunului asupra căruia se instituie dreptul de superficiei fara acordarea de despagubiri.
- Daca superficiarul intra in stare de faliment, dizolvare sau reorganizare.