ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
CONSILIUL JUDEȚEAN

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind încheierea unui contract de constituire a unui drept de superficie cu titlu gratuit între Orașul Măgurele – Consiliul Local și Județul Ilfov – Consiliul Județean, în vederea realizării proiectului „Dezvoltarea și operaționalizarea Parcului Științific și Tehnologic Măgurele Science Park", finanțat prin Programul Regional București-Ilfov 2021-2027

Consiliul Județean Ilfov întrunit în ședința ordinară din data de _____2026;

Având în vedere:

Hotărârea Consiliului Local al Orașului Măgurele nr. 55/10.06.2026 privind constituirea dreptului de superficie, cu titlu gratuit, în favoarea Județului Ilfov – Consiliul Județean, asupra terenului situat în Orașul Măgurele, tarla 60, parcela 204/60, identificat cu nr. cadastral 70719, în suprafață de 162.594 mp, în vederea realizării proiectului "Dezvoltarea și operaționalizarea Parcului Științific și Tehnologic Măgurele Science Park", finanțat prin Programul Regional București-Ilfov 2021-2027;

Adresa Județului Ilfov – Consiliul Județean înregistrată cu nr. 10510/15.04.2026;

Contractul de asociere în participațiune înregistrat sub nr. 16075/19.12.2018, încheiat între Județul Ilfov – Consiliul Județean, Orașul Măgurele – Consiliul Local și Institutul Național de Cercetare-Dezvoltare pentru Fizică și Inginerie Nucleară "Horia Hulubei" (IFIN-HH);

Prevederile art. 122 din Constituția României, republicată;

Prevederile art. 3 și 4 paragrafele 1-4 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 Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Prevederile art. 7 alin. (13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Prevederile art. 2 alin. (2), art. 58, art. 64, art. 80 și art. 84 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată cu modificările și completările ulterioare;

Prevederile Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

Referatul de aprobare al Președintelui Consiliului Județean Ilfov înregistrat cu nr. 17147 din 15.06.2026;

Raportul Direcției Generale Management Programe de Dezvoltare din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Ilfov înregistrat cu nr. 17176 din 15.06.2026;

Raportul Direcției Juridice și Administrație Publică Locală din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Ilfov înregistrat cu nr. 17297 din 16.06.2026;

Avizul Comisiei de specialitate – buget, finanțe, bănci, prognoze și studii economice;

Avizul Comisiei de specialitate – fonduri europene și relații internaționale;

Avizul Comisiei de specialitate – organizare și dezvoltare urbanistică, lucrări publice, arhitectură, administrarea domeniului public și privat al județului și protecția mediului;

Avizul Comisiei de specialitate – juridică, administrație publică locală, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și a libertăților cetățenești;

În temeiul prevederilor art. 173 alin. (1) lit. b), c), e) și f), alin. (3) lit. d), e) și f), alin. (7) lit. a), art. 182 alin. (1)-(3), art. 196 alin. (1) lit. a) și alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă încheierea contractului de constituire a unui drept de superficie cu titlu gratuit între Orașul Măgurele – Consiliul Local și Județul Ilfov – Consiliul Județean, asupra terenului situat în Orașul Măgurele, tarla 60, parcela 204/60, identificat cu nr. cadastral 70719, în suprafață de 162.594 mp, în vederea realizării proiectului „Dezvoltarea și operaționalizarea Parcului Științific și Tehnologic Măgurele Science Park", finanțat prin Programul Regional București-Ilfov 2021-2027, conform anexei ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se împuternicește Președintele Consiliului Județean Ilfov pentru semnarea contractului de superficie, precum și pentru îndeplinirea tuturor formalităților legale necesare.

Art. 3. Direcțiile de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Ilfov vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 4. Secretarul General al Județului Ilfov va comunica, în termenul prevăzut de lege prezentul act administrativ Instituției Prefectului – Județul Ilfov și compartimentelor de resort din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Ilfov și va asigura publicarea hotărârii pe site-ul Consiliului Județean Ilfov și în Monitorul Oficial al Județului Ilfov.

PREȘEDINTE

Hubert Petru Ștefan ~~T~~HUMA

AVIZEAZĂ

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI ILFOV

Monica TRANDAFIR

Nr._____

din _____2026

Anexă la Hotărârea Consiliului Județean Ilfov nr. _____/____2026

CONTRACT-CADRU DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE

I - PĂRȚILE CONTRACTULUI

1. **U.A.T. Oraș Măgurele-Consiliul Local**, cu sediul în oraș Măgurele, str. Călugăreni nr. 2-4, județul Ilfov, telefon 021 4574098, fax 021 4574504, Cod înregistrare fiscală 4364500, Cont: RO43TREZ24A510103203030X deschis la Trezoreria Operativă Ilfov, reprezentat de domnul **Narcis Cătălin CONSTANTIN**, având funcția de Primar, **în calitate de Proprietar** al terenului în suprafață de 162.594 mp, înscris în C.F. 70719 a orașului Măgurele, aflat în proprietatea privată a U.A.T. Oraș Măgurele;
   și
2. **Județul Ilfov-Consiliul Județean**, cu sediul în Municipiul București, str. Ernest Juvara nr. 3-5, sector 6, Cod poștal 060104, Cod de înregistrare fiscală 4192545, Cont: RO43TREZ24A510103592000X, deschis la Trezoreria Ilfov, telefon 021.212.56.93, fax 021.212.56.99, reprezentat de domnul **Hubert Petru Ștefan THUMA** având funcția de **Președinte, în calitate de beneficiar al dreptului de superficie, denumit în continuare Superficiar,**

În temeiul art. 693-702 și art. 1166-1174 din Codul Civil, părțile au convenit încheierea prezentului contract de constituire a dreptului de superficie în următoarele condiții:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1

(1) Obiectul contractului îl reprezintă constituirea de către Proprietar în favoarea Superficiarului, a unui drept de superficie asupra terenului în suprafață de 162.594 mp, înscris în cartea funciară nr. C.F. 70719 a orașului Măgurele, aparținând domeniului privat al U.A.T. Oraș Măgurele, potrivit Hotărârii Consiliului Local al Orașului Măgurele nr. _____/_____2026 și extrasului de carte funciară anexat.

(2) Prezentul contract se încheie în vederea implementării Contractului de asociere în participațiune înregistrat cu nr. 27400/19.12.2018, în cadrul căruia U.A.T. Orașul Măgurele are calitatea de membru.

(3) Pe terenul identificat la art. (1), Superficiarul va edifica o construcție care va avea destinația de Parc științific și tehnologic „Măgurele Science Park".

(4) Proiectul „Dezvoltarea și operaționalizarea Parcului Științific și Tehnologic Măgurele Science Park" este un obiectiv strategic de interes regional, inclus în cadrul Programului Regional București-Ilfov 2021-2027 și contribuie la consolidarea ecosistemului regional de cercetare, inovare, transfer tehnologic și specializare inteligentă, cu precădere în Orașul Măgurele, prin valorificarea potențialului științific și tehnologic existent, atragerea de noi operatori economici, investiții și parteneriate, precum și prin crearea de oportunități de dezvoltare economică și socială la nivel local și regional.

(5) Terenul ce face obiectul prezentului contract de constituire de superficie este liber de sarcini, astfel cum rezultă din extrasul de carte funciară anexat.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art. 2

(1) Dreptul de superficie se constituie pe o perioadă de 49 de ani, corelată cu durata Contractului de asociere în participațiune nr. 27400/19.12.2018, încheiat pentru constituirea, dezvoltarea și funcționarea parcului științific și tehnologic „Măgurele Science Park".

(2) Cererea de prelungire a dreptului de superficie se va depune cu cel puțin 90 de zile înainte de expirarea duratei de valabilitate a contractului.

(3) Termenul pentru care s-a constituit dreptul de superficie începe să curgă din momentul înscrierii acestuia în cartea funciară.

IV. CARACTERUL DREPTULUI DE SUPERFICIE. PRESTAȚIA SUPERFICIARULUI

Art. 3

(1) Dreptul de superficie se constituie cu titlu gratuit, în considerarea caracterului de interes public local și județean al obiectivului „Măgurele Science Park", precum și a calității Orașului Măgurele și a Județului Ilfov de membri ai asocierii în participațiune constituite pentru realizarea, dezvoltarea și operaționalizarea acestui obiectiv.

(2) Gratuitatea constituirii dreptului de superficie este justificată de destinația terenului și a investiției, respectiv realizarea unui obiectiv strategic de interes local și județean, inclus în cadrul Programului Regional București-Ilfov 2021-2027, destinat dezvoltării ecosistemului regional de cercetare, inovare, transfer tehnologic, specializare inteligentă și antreprenoriat, cu efecte directe asupra dezvoltării economice și sociale a Orașului Măgurele, a Județului Ilfov și a regiunii București-Ilfov.

(3) Părțile confirmă că lipsa unei prestații bănești anuale din partea Superficiarului nu reprezintă o liberalitate, ci este determinată de scopul de interes public urmărit, de participarea comună a părților la realizarea proiectului „Măgurele Science Park" și de beneficiile publice estimate, constând în atragerea de operatori economici, investiții, parteneriate, activități de cercetare-dezvoltare-inovare, transfer tehnologic și oportunități de dezvoltare locală și județeană.

V. ÎNTINDEREA ȘI EXERCITAREA DREPTULUI DE SUPERFICIE

Art. 4

(1) Dreptul de superficie se exercită în limitele și condițiile prezentului contract de constituire.

(2) Exercitarea dreptului de superficie este delimitată de suprafața de teren necesară pentru edificarea construcției și de cea necesară exploatării construcției ce se va edifica.

(3) Superficiarul va exercita dreptul de superficie exclusiv pentru realizarea, dezvoltarea și operaționalizarea proiectului „Măgurele Science Park", cu respectarea destinației de parc științific și tehnologic, a obiectivelor asocierii în participațiune, a documentațiilor de urbanism, a autorizațiilor emise și a legislației aplicabile. Superficiarul nu poate modifica destinația terenului, a construcțiilor, amenajărilor sau investițiilor realizate fără acordul prealabil al Proprietarului și fără respectarea prevederilor legale aplicabile.

(4) Superficiarul poate modifica structura construcțiilor, amenajărilor sau investițiilor realizate, inclusiv prin adăugiri ulterioare, numai cu respectarea destinației de parc științific și tehnologic, a documentațiilor de urbanism, a procedurilor de autorizare și a legislației aplicabile.

(5) Superficiarul are dreptul de a realiza pe terenul ce face obiectul superficiei lucrări pentru realizarea utilităților, precum și lucrări necesare pentru realizarea plantațiilor permise de prevederile în materie de urbanism și a legislației specifice în domeniu.

(6) Superficiarul are dreptul să amenajeze terenul în vederea exploatării corespunzătoare a construcției.

(7) Superficiarul are dreptul să înstrăineze dreptul de folosință a terenului, doar cu acordul proprietarului și numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcției şi cu respectarea destinaţiei iniţiale a acesteia.

(8) La încetarea dreptului de superficie, prin expirarea termenului, se sting dezmembrămintele consimțite de superficiar.

(9) Superficiarul nu poate cesiona, transmite, greva sau ipoteca dreptul de superficie ori dreptul de proprietate asupra construcțiilor decât cu acordul prealabil al Consiliului Local al Orașului Măgurele și, după caz, al Consiliului Județean Ilfov, cu respectarea destinației de parc științific și tehnologic..

VI. DREPTURILE SI OBLIGAŢIILE PROPRIETARULUI TERENULUI

Art. 5

(1) Proprietarul are dreptul de a modifica unilateral partea reglementară a contractului de superficie, numai în situaţia în care interesul naţional sau local o impune, potrivit hotărârilor Consiliului Local al Oraşului Măgurele sau altor acte normative.

(2) Proprietarul poate micşora întinderea dreptului de superficie numai pentru realizarea lucrărilor de utilitate publică, chiar dacă se aduce atingere terenului necesar exploatării construcției. Micşorarea întinderii dreptului de superficie nu poate afecta amprenta construcției, zona de protecție a construcției și condițiile normale de folosință a construcției.

(3) Proprietarul are obligaţia de a garanta superficiarului folosinţa liniştită şi utilă a terenului.

(4) Proprietarul terenului are obligația de a se abține de la orice fapt personal, care ar putea avea drept consecință tuburarea superficiarului în folosința drepturilor rezultate din prezentul contract

(5) Proprietarul are obligaţia de a pune la dispoziţia superficiarului terenul liber de sarcini.

VII. DREPTURILE SI OBLIGAŢIILE SUPERFICIARULUI

Art. 6

(1) Superficiarul are dreptul de a folosi terenul numai potrivit destinaţiei sale, dobândind în acest sens si posesia asupra terenului, precum şi dreptul de a dispune de substanţa terenului în limitele impuse de exploatarea construcţiei şi cu respectarea legislaţiei în vigoare.

(2) Superficiarul are dreptul şi obligaţia de a exploata în mod direct terenul ce face obiectul prezentului contract.

(3) Superficiarul poate să transmită cu titlu gratuit sau oneros dreptul de proprietate asupra construcţiei dar numai condiţionat de păstrarea destinaţiei acesteia, în condiţiile art.4, alin.(7).

(4) În cazul înstrăinării dreptului de proprietate asupra construcţiei, vânzătorul superficiar va notifica în termen de 30 de zile această situaţie prin depunerea extrasului de carte funciară obţinut în urma vânzării şi a copiei contractului de vânzare cumpărare ce a stat la baza înstrăinării construcţiei.

(5) Cu cel puţin 12 luni înainte de expirarea duratei dreptului de superficie, părţile vor analiza oportunitatea şi condiţiile prelungirii acestuia ori, după caz, reglementarea situaţiei juridice a construcţiilor, investiţiilor şi/sau terenului, inclusiv sub aspectul transferului dreptului de proprietate asupra acestora, cu respectarea legislaţiei aplicabile bunurilor aparţinând domeniului privat al U.A.T. În situaţia în care se optează pentru prelungirea dreptului de superficie, Superficiarul va depune o cerere formală în acest sens cu cel puţin 90 de zile înainte de expirarea duratei de valabilitate a contractului.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 7

Dreptul de superficie încetează pentru una dintre următoarele cauze:

(1) La expirarea termenului, dacă superficiarul nu îşi manifestă în scris, cu cel puţin 90 de zile înainte de expirarea termenului, intenţia de prelungire a contractului de superficie.

(2) Prin consolidare, dacă terenul şi construcţia devin proprietatea aceleiaşi persoane.

(3) Prin acordul scris al ambelor părţi, urmând a fi radiat din Cartea funciară.

(4) Prin reziliere de către proprietarul terenului, cu plata contravalorii lucrărilor necesare pentru aducerea terenului la starea iniţială în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către superficiar sau a incapacităţii de îndeplinire a acestora;

(5) Prin denunţarea unilaterală de către proprietarul terenului, în cazul în care interesul naţional sau local o impune, cu respectarea prevederilor legale;

(6) Alte cauze prevăzute de lege.

IX. REZILIEREA CONTRACTULUI. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 8

(1) Nerespectarea prevederilor prezentului contract atrage rezilierea de drept a contractului fără punere în întârziere şi fără alte formalităţi.

(2) În caz de evicţiune, îngrădirea sau stânjenirea în orice mod a folosinţei terenului ce face obiectul superficiei, pe parcursul derulării contractului, superficiarul se poate îndrepta împotriva proprietarului pentru nerespectarea clauzelor contractuale.

X. FORŢA MAJORĂ SI CAZUL FORTUIT

Art. 9

(1) Părţile prezentului contract sunt exonerate de răspundere contractuală pentru neexecutarea la

termen si /sau în mod necorespunzător, total sau parţial, a oricăreia dintre obligaţiile care îi incumbă în baza prezentului contract, dacă neexecutarea obligaţiei respective şi prejudiciul au fost cauzate de forţa majoră sau caz fortuit.

(2) Forţa majoră va fi interpretată în conformitate cu legislaţia civilă aplicabilă în materie şi trebuie să fie confirmată de către o autoritate competentă.

(3) Prin forţa majoră, în sensul prezentului contract, se înţelege un eveniment independent de controlul sau voinţa părţilor, care nu se datorează erorilor sau neîndeplinirii obligaţiilor de către acestea şi care face imposibilă executarea contractului. Aceste evenimente includ fără a se limita la: război, cutremur, revoluţie, incendiu, inundaţie sau orice calamitate naturală, restricţii etc.

XI. NOTIFICĂRI

Art. 10

(1) In sensul prezentului contract, orice notificare/comunicare adresată de o parte celeilalte va fi considerată valabil îndeplinită dacă va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, la adresa părţilor menţionate la punctul 1 din prezentul contract, fax sau poştă electronică.

XII. DISPOZIŢII FINALE

Art. 11

(1) Părţile, prin reprezentanţi, declară, cunoscând sancţiunile prevăzute de Codul Penal privind falsul în declaraţii, că au capacitate deplină de a încheia în mod valabil prezentul contract şi că nu există niciun fel de impediment de natură legală, contractual sau de orice alt fel în măsură să afecteze sau să prejudicieze în vreun fel capacitatea lor de a executa în mod valabil şi pe deplin toate şi fiecare din obligaţiile asumate potrivit prezentului contract.
(2) Acordul proprietarului la încheierea prezentului contract se exprimă prin Hotărârea nr. _____din data de_____a Consiliului Local al U.A.T. Oraş Măgurele.

Art. 12

In situaţia în care la un moment dat oricare dintre prevederile prezentului contract este sau devine lipsită de valabilitate, ilegală sau nu poate fi pusă în executare în baza vreunei legi sau a unei reglementări legale, acest lucru nu va afecta sau prejudicia în niciun fel valabilitatea, legalitatea sau punerea in executare a celorlalte prevederi ale prezentului contract şi dacă este necesar în acest scop, pe perioada de timp în care respectiva prevedere este considerată omisă din prezentul contract.

Art. 13

(1) Nici un amendament la acest contract nu va intra în vigoare decât dacă este făcut în scris, semnat în mod valabil de către părţi.

(2) Părţile din prezentul contract îşi manifestă consimţământul de radiere a dreptul de superficie la împlinirea termenului pentru care a fost constituit.

Art. 14

Noi, părţile contractante, solicităm înscrierea dreptului de superficie în Cartea Funciară nr. 70719 a U.A.T. Oraş Măgurele.

Art. 15

Taxele ocazionate de autentificarea prezentului contract și înscrierea dreptului de superficie în cartea funciară cad în sarcina superficiarului. Taxele și impozitele aferente terenului urmează regulile normativelor în vigoare.

Art. 16

Prezentul contract intră în vigoare la data semnării sale de către părți, iar dreptul de superficie constituit în baza acestuia se înscrie în cartea funciară și își produce efectele față de terți în condițiile legii.

Art. 17

Prezentul contract a fost încheiat în ..... exemplare, din care un exemplar pentru arhiva Consiliului Local Oraș Măgurele, un exemplar pentru Biroul Registrul Agricol și Cadastru, un exemplar la O.C.P.I Ilfov și ..... exemplare s-au eliberat părților.

PROPRIETAR
U.A.T. Oraș Măgurele-Consiliul Local
Prin Primar
Narcis-Cătălin CONSTANTIN

SUPERFICIAR
Județul Ilfov-Consiliul Județean
Prin Președinte
Hubert Petru Ștefan THUMA

ROMÂNIA
Judeţul Ilfov
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI MĂGURELE

HOTĂRÂRE

privind constituirea dreptului de superficie, cu titlu gratuit, în favoarea Județului Ilfov – Consiliul Județean, asupra terenului situat în Orașul Măgurele, tarla 60, parcela 204/60, identificat cu nr. cadastral 70719, în suprafață de 162.594 mp, în vederea realizării proiectului "Dezvoltarea și operaționalizarea Parcului Științific și Tehnologic Măgurele Science Park", finanțat prin Programul Regional București-Ilfov 2021-2027

Consiliul local al orașului Măgurele, întrunit în ședință

Având în vedere:

Referatul de aprobare al primarului Orașului Măgurele, județul Ilfov, în calitatea sa de inițiator, înregistrat sub nr. 48/29.04.2026;

Raportul de specialitate nr. 431 din 29.04.2026 al Compartimentului Cadastru, Mediu și Administrarea Domeniului Public;

Avizul Comisiei pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat, gospodărire comunală, agricultură, servicii și comerț;

Adresa Județului Ilfov – Consiliul Județean înregistrată cu nr. 10510 din 15.04.2026;

Hotărârea Consiliului Local al Orașului Măgurele nr. 41/29.04.2026 privind trecerea unui teren din domeniul public în domeniul privat al Orașului Măgurele;

Contractul de asociere în participațiune înregistrat sub nr. 27400/19.12.2018 la Consiliul Local Măgurele, încheiat între Județul Ilfov – Consiliul Județean Ilfov, Orașul Măgurele – Consiliul Local Măgurele și Institutul Național de Cercetare-Dezvoltare pentru Fizică și Inginerie Nucleară "Horia Hulubei" (IFIN-HH);

Hotărârea Consiliului Local al Orașului Măgurele nr. 193/28.11.2018 privind aprobarea Contractului de asociere în participațiune pentru înființarea Parcului Științific și Tehnologic "Măgurele Science Park";

Prevederile art. 355–357 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Prevederile art. 693-702 si art. 1166-1174 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la dreptul de superficie;

Prevederile art. 361 alin. (2) și (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Prevederile Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

Prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și d), alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (1) și (3), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 197 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă utilizarea terenului în suprafață de 162.594 mp, situat în Orașul Măgurele, tarla 60, parcela 204/60, identificat cu nr. cadastral 70719, înscris în cartea funciară nr. 70719 Măgurele, aflat în domeniul privat al Orașului Măgurele, în vederea realizării proiectului "Dezvoltarea și operaționalizarea Parcului Științific și Tehnologic Măgurele Science Park", finanțat prin Programul Regional București-Ilfov 2021-2027.

Art. 2. Se aprobă constituirea dreptului de superficie, cu titlu gratuit, asupra terenului prevăzut la art. 1, în favoarea Județului Ilfov – Consiliul Județean, în vederea realizării și operării investiției necesare realizării proiectului menționat la art. 1, conform contractului-cadru prevăzut în anexa ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Dreptul de superficie se constituie pe o durată de 49 de ani, corespunzătoare duratei asocierii în participațiune, cu posibilitatea prelungirii, în condițiile legii.

Art. 4. Aportul adus de U.A.T. Orașul Măgurele la Contractul de asociere în participațiune se va stabili pe baza unui raport de evaluare întocmit în conformitate cu standardele în vigoare și va fi supus aprobării Consiliului Local al Orașului Măgurele.

Art. 5. Se împuternicește Primarul Orașului Măgurele pentru semnarea contractului de superficie, precum și pentru îndeplinirea tuturor formalităților legale necesare, inclusiv cele privind publicitatea imobiliară.

Art. 6. Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului Județului Ilfov, Consiliului Județean Ilfov și compartimentelor de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Orașului Măgurele.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

ROMÂNIA JUDEȚUL ILFOV ORAȘUL MĂGURELE CONSILIUL LOCAL

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL AL ORASULUI MĂGURELE
TURCANU ANA-MARIA

MĂGURELE, 10 IUNIE 2026
NR. 55
Hotărârea a fost adoptată cu 14 **voturi pentru** ___ **voturi abțineri** ___ **voturi împotrivă**

România
Județul Ilfov
Consiliul Județean

Nr. 10510 / 15 .04.2026

Către: **U.A.T. Orașul Măgurele**
În atenția: **Domnului Primar al Orașului Măgurele, Narcis Cătălin CONSTATIN**
Ref: **Punere la dispoziție teren și instituire drept real în vederea pregătirii și implementării proiectului "Dezvoltarea și operaționalizarea Parcului Științific și Tehnologic Măgurele Science Park"**

Stimate Domnule Primar,

În temeiul Contractului de asociere în participațiune înregistrat la Consiliul Județean Ilfov cu nr. 27400/19.12.2018, precum și în contextul demersurilor privind pregătirea proiectului "Dezvoltarea și operaționalizarea Parcului Științific și Tehnologic Măgurele Science Park", propus spre finanțare prin Programul Regional București-Ilfov 2021-2027, vă adresăm prezenta solicitare pentru îndeplinirea obligațiilor asumate de părți.

În acest sens, vă rugăm să dispuneți punerea la dispoziție a terenului în suprafață de 162.594 mp, situat în intravilanul orașului Măgurele, tarla 60, parcela 204/60, identificat cu nr. cadastral 70719, înscris în Cartea Funciară nr. 70719 Măgurele, în favoarea Județului Ilfov – Consiliul Județean Ilfov.

Având în vedere că proiectul se află în etapa de actualizare a proiectului tehnic și a documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire, punerea la dispoziție trebuie realizată printr-un drept real, susceptibil de înscriere în cartea funciară, care să permită:

- elaborarea documentațiilor tehnice;
- obținerea avizelor și acordurilor necesare;
- emiterea autorizației de construire, conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Existența unui astfel de drept real stabil, opozabil terților și intabulat reprezintă o condiție esențială de eligibilitate a proiectului, conform cerințelor finanțărilor nerambursabile europene, precum și pentru implementarea și operarea ulterioară a infrastructurii.

Totodată, având în vedere evoluțiile pieței imobiliare de la data constituirii aportului în anul 2018, solicităm actualizarea valorii terenului prin întocmirea unui raport de evaluare de către un expert autorizat ANEVAR. Aceasta este necesară pentru reflectarea corectă a aportului, actualizarea analizei cost-beneficiu și asigurarea conformității cu cerințele de finanțare.

3-5 Ernest Juvara
Sector 6, Cod 104 București
România
Tel: +40 21 212 56 93
+40 74 CJ IL FOV
Fax: +40 21 212 56 99
http://www.cjilfov.ro
cjilfov@cjilfov.ro
Consiliul Judetean Ilfov

Anexat, vă transmitem Opinia juridică înregistrată la Consiliul Județean Ilfov nr. 9928/07.04.2026, elaborată de Societatea Civilă de Avocați Vlad, Cenușe și Asociații, care evidențiază necesitatea instituirii unui mecanism juridic adecvat sub forma unui drept real asupra terenului.

Punerea la dispoziție a terenului în aceste condiții este necesară pentru revizuirea și actualizarea documentațiilor tehnico-economice existente, elaborarea documentațiilor necesare obținerii autorizației de construire, precum și pentru fundamentarea cererii de finanțare și a anexelor aferente.

De asemenea, vă rugăm să ne sprijiniți cu transmiterea documentelor actualizate aferente terenului (extras de carte funciară, acte de proprietate, situația utilităților), necesare actualizării documentațiilor proiectului.

Cu deosebită considerație,

PREȘEDINTE
Hubert Petru Ștefan THUMA

ROMÂNIA
PREȘEDINTE
Consiliul Județean ILFOV

3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 București
România

Tel: +40 21 212 56 93
+40 74 CJ ILFOV
Fax: +40 21 212 56 99

http://www.cjilfov.ro
cjilfov@cjilfov.ro
Consiliul Județean Ilfov

U.A.T.JUDEȚUL ILFOV - CONSILIUL JUDEȚEAN	U.A.T.ORAȘUL MĂGURELE - CONSILIUL LOCAL	INSTITUTUL NAȚIONAL DE CERCETARE-DEZVOLTARE PENTRU FIZICĂ ȘI INGINERIE NUCLEARĂ "HORIA HULUBEI"
nr. 16075/19.12.2018	nr. 27400/19.12.2018	nr. 150/19.12.2018

CONTRACT DE ASOCIERE ÎN PARTICIPAȚIE

Capitolul I - Părţile contractante

1. **U.A.T. JUDEȚUL ILFOV - CONSILIUL JUDEȚEAN** cu sediul în București, str. Gheorghe Manu nr. 18, sector 1, tel. (021) 212.56.93 / fax (021) 212.56.99, Cod fiscal 4192545, Cont: RO03TREZ24A510103550142X deschis la Trezoreria Operativă Ilfov, reprezentat de domnul **Marian PETRACHE,** având funcţia de **Președinte**,
2. **U.A.T.ORAȘUL MAGURELE - CONSILIUL LOCAL** cu sediul în Măgurele, str. Călugăreni nr. 2-4, județ Ilfov, tel. (021) 457.40.98 / fax (021) 457.45.04, Cod fiscal 4364500, Cont: RO43TREZ24A510103203030X deschis Trezoreria Operativă Ilfov, reprezentat de domnul **Narcis CONSTANTIN,** având funcţia de **Primar**,

   şi
3. **INSTITUTUL NAȚIONAL DE CERCETARE-DEZVOLTARE PENTRU FIZICĂ ȘI INGINERIE NUCLEARĂ "HORIA HULUBEI" (IFIN-HH)** cu sediul în Măgurele, Str. Reactorului nr. 30, județ Ilfov, tel. (021) 404.34.00 / fax (021) 457.44.40, înregistrat la Registrul Comerţului nr. J23/1945/2002, cod fiscal 3321234, reprezentat de domnul Acad. **Nicolae Victor ZAMFIR**, având funcţia de **Director General** şi de domnul **Alexandru POPESCU**, având funcţia de **Director Economic**,

au convenit la încheierea prezentului Contract de Asociere în Participaţie, în următoarele condiţii:

Capitolul II – Dispoziţii generale

2.1. Asocierea în Participaţie (denumita in cele ce urmează „Asocierea") creată prin prezentul contract este o asociere independentă şi fără personalitate juridică, creată potrivit dispoziţiilor Ordonanţei Guvernului nr. 14/2002 privind constituirea si functionarea parcurilor stiintifice si tehnologice, astfel cum a fost aprobata prin Legea 50/2003, a Metodologiei de autorizare, suspendare şi anulare a autorizaţiei de funcţionare a parcului ştiinţific şi tehnologic aprobată prin Ordinul Ministrului Educaţiei şi Cercetării nr. 4940/2006, a art. 1949-1954 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată cu modificările şi completările ulterioare, a Legii nr. 215/2001 a administraţiei publice locale, republicată, cu completările şi modificările ulterioare, a Legii nr. 273/2006 privind finanţele publice locale, cu modificările şi completările ulterioare, precum şi potrivit Hotărârii Guvernului nr. 1367/2010 pentru modificarea Hotărârii Guvernului nr. 1.309/1996 privind înfiinţarea Institutului Naţional de Cercetare-Dezvoltare pentru Fizică şi Inginerie Nucleară "Horia Hulubei" (IFIN – HH) şi a Hotărârii Guvernului nr. 965/2005 pentru aprobarea Regulamentului de organizare şi funcţionare a Institutului Naţional de Cercetare-Dezvoltare pentru Fizică şi Inginerie Nucleară "Horia Hulubei" (IFIN–HH), în baza Hotărârii Consiliului Județean Ilfov nr. 167 din data de 19.12.2018 Hotărârii Consiliului Local al Orașului Măgurele nr. 193 din data de 28.11.2018 și Hotararii Consiliului de Administratie al Institutului Național de Cercetare-Dezvoltare pentru Fizică şi Inginerie Nucleară "Horia Hulubei" din data de 22.11.2018.

2.2. Asocierea este constituită pe baza libertăţii de voinţă a părţilor exprimată în prezentul contract şi este guvernată de principiul independenţei financiare şi juridice a fiecărui asociat şi are ca scop constituirea parcului ştiinţific şi tehnologic „Măgurele Science Park" şi realizarea investiţiei aferente (denumită în cele ce urmează „Investiţia").

2.3 Conform studiului de fezabilitate intocmit de Asocierea "EUROCONSULTANTS S.A. – PLANET S.A." la data de 21.06.2018 (denumit în cele ce urmeaza „Studiul de Fezabilitate" – a se vedea Anexa 1), Investiţia necesară construirii şi finalizării "Măgurele Science Park" va fi realizată în 4 faze pe o perioadă maximă de 22 de ani. În primele faze, cea de construcţie şi cea de operare a parcului, necesarul investiţional este de 30.634.374 Euro (TVA inclus) constând în: lucrări de infrastructură, construcţii, echipamente, faza 0 urmând a fi finalizată într-o perioadă de 2 ani, urmând ca faza 1 să înceapă cu anul 3 de realizare a investiţiei. Pentru fazele 2 si 3, estimarea necesarului investiţional conform Studiului de Fezabilitate se ridică la suma totală de 22.610.000 Euro (TVA inclus), pe o perioadă de 5 ani, respectiv 8 ani . Fazele 1, 2 si 3 sunt determinate ca parte integranta a Investiţiei şi interdependente, faza 1 putând fi operaţională independent de realizarea celorlalte 2 etape.

Capitolul III - Durata contractului

3.1. Prezentul contract intră în vigoare la data semnării de către părţi şi este valabil pe durata de 49 ani, cu respectarea prevederilor legale incidente în cauză.

Capitolul IV - Obiectul Asocierii

4.1. Părţile convin să se asocieze în vederea constituirii şi funcţionării parcului ştiinţific şi tehnologic "Măgurele Science Park", în conformitate cu prevederile Ordonanţei nr. 14/2002 privind constituirea şi funcţionarea parcurilor ştiinţifice şi tehnologice, cu completările şi modificările ulterioare şi ale Metodologiei de autorizare, suspendare şi anulare a autorizaţiei de funcţionare a parcului ştiinţific şi tehnologic, aprobată prin Ordinul nr. 4940/2006, cu completările şi modificările ulterioare. Patrimoniul parcului ştiinţific şi tehnologic "Măgurele Science Park" se va constitui prin aportul participativ al asociaţilor în conformitate cu prevederile **Capitolului VI** de mai jos.

Capitolul V - Domeniile, Obiectivele şi Activităţile parcului ştiinţific şi tehnologic "Măgurele Science Park"

5.1. "Măgurele Science Park" este un proiect esenţial pentru concretizarea obiectivelor de dezvoltare regională ale proiectului Extreme Light Infrastructure – Nuclear Physics (ELI-NP) şi pentru valorificarea economică a rezultatelor cercetării de pe întreaga platformă Măgurele. Obiectivele parcului ştiinţific şi tehnologic "Măgurele Science Park" sunt:

5.1.1 stimularea şi administrarea fluxului de cunoaştere şi tehnologie dintre universităţi, institute de cercetare, companii şi piaţă, în vederea dezvoltării transferului tehnologic;

5.1.2 facilitarea creării şi dezvoltării de legături strânse între mediul economic, mediul academic şi de cercetare, concentrându-se pe consolidarea colaborării în domeniul cercetării şi inovării, în vederea comercializării rezultatelor cercetării, dar şi adoptarea de către întreprinderi a inovaţiei bazate pe cercetare;

5.1.3 dezvoltarea de oportunităţi de integrare a studenţilor şi absolvenţilor instituţiilor de învăţământ superior în mediul socio-economic;

5.1.4 atragerea de fonduri private în cercetare;
5.1.5 stimularea creării de locuri de muncă în domeniile de intervenţie ale parcului;
5.1.6 stimularea potenţialului inovativ şi tehnico-ştiinţific al personalului academic, universitar, al cercetătorilor şi al studenţilor;
5.1.7 stimularea orientării unităţilor de cercetare către mediul economic şi social;
5.1.8 stimularea iniţiativei unităţilor de cercetare-dezvoltare pentru atragerea de noi surse de finanţare;
5.1.9 atragerea companiilor pentru a investi în activităţi de transfer tehnologic
5.1.10 stimularea implicării mediului de afaceri în activităţi de transfer tehnologic;
5.1.11 dezvoltarea potenţialului ştiinţific, tehnologic şi economic la nivel regional;
5.1.12 facilitarea antreprenoriatului inovator orientat spre tehnologie, crearea unei punţi de legătură între mediul economic, mediul academic şi de cercetare, precum şi sprijinirea dezvoltării de iniţiative comune în domeniul CDI;
5.1.13 facilitarea creării şi creşterii companiilor bazate pe inovare prin procese de incubare şi spin-off;
5.1.14 stimularea antreprenoriatului inovativ, in special în rândul tinerilor, absolvenţilor, cercetătorilor şi dezvoltarea de scheme relevante de incubare/pre-incubare a afacerilor;
5.1.15 dezvoltarea de oportunităţi de atragere a tinerilor către activitatea de cercetare, precum şi de formare a acestora conform cerinţelor economiei bazate pe cunoaştere.

5.2. Domeniile si Activităţile specifice ce vor fi desfăşurate în cadrul parcului ştiinţific şi tehnologic "Măgurele Science Park" sunt:
5.2.1 cercetare ştiinţifică;
5.2.2 dezvoltare tehnologică ;
5.2.3 consultanţă tehnologică;
5.2.4 preluarea şi aplicarea rezultatelor cercetării de către agenţii economici care îşi desfăşoară activitatea în parcul ştiinţific şi tehnologic "Măgurele Science Park";
5.2.5 realizarea şi utilizarea în regim de microproducţie şi/sau comercializarea modelelor experimentale, prototipurilor sau a produselor obţinute;
5.2.6 antreprenoriat inovativ;
5.2.7 educaţie/formare.
Ponderea acestora în funcionarea Parcului precum si activitatile specifice vor fi stabilite prin act aditional de catre parti dupa intocmirea planului de afaceri (denumit in cele ce urmeaza „Business Plan").

Capitolul VI - Aportul asociaţilor. Capitalul social. Repartizarea beneficiilor şi pierderilor
6.1. Participarea fiecărui asociat în cadrul prezentei Asocieri în Participaţie este următoarea:

6.1.1 **U.A.T. JUDEŢUL ILFOV - CONSILIUL JUDEŢEAN** va participa cu un aport investiţional având ca sursă de finanţare fonduri proprii şi fonduri atrase (finanţări rambursabile şi/sau nerambursabile). Având în vedere faptul că la data semnării prezentului contract, doar investiţia în faza 0 şi faza 1 are o valoare certă (fazele 2 si 3 depinzând de dezvoltările ulterioare ale "Măgurele Science Park"), aportul investiţional iniţial este investiţia aferentă fazei 0 şi fazei 1 în cuantum de 30.634.374 Euro (TVA inclus). Vărsarea aportului la patrimoniul "Măgurele Science Park" (faza 0 şi faza 1) se va realiza pe măsura realizării celor 2 faze la datele stabilite funcţie de necesităţile investiţionale conform Business Planului, a Proiectului Tehnic şi a contractelor ce vor fi încheiate cu furnizorii de echipamente şi constructorii, precum şi alţi prestatori sau furnizori. Pentru fazele 2 şi 3, aporturile ce vor fi realizate de Judeţul Ilfov –

Consiliul Județean conform Business Planului și a Proiectului Tehnic ce vor fi întocmite și aprobate de asociați, vor determina o majorare a patrimoniului Asocierii cu menținerea cotelor de participare la beneficii și pierderi și numarul părților de interes ale asociaților.

6.1.2. **U.A.T. ORAȘUL MĂGURELE - CONSILIUL LOCAL** va participa cu dreptul de folosință asupra terenului în suprafata de 16,3 ha, CF nr. 63493, aflat în proprietatea publică a Orașului Măgurele. Aportul în folosință este evaluat la suma de 6.065.000,00 euro, potrivit raportului de expertiza intocmit de S.C. Management & Evaluation Company S.R.L., prin doamna Ariadna Sonia GRIMALSCHI, Expert evaluator proprietăți imobiliare.

6.1.3. **INSTITUTUL NAȚIONAL DE CERCETARE-DEZVOLTARE PENTRU FIZICĂ ȘI INGINERIE NUCLEARĂ "HORIA HULUBEI" (IFIN-HH)** va contribui cu **suma de 10.000 Euro** precum și competența în domeniile de cercetare și dezvoltare specifice Parcului Științific.

6.2. Aportul participativ al asociaților va fi destinat integral constituirii patrimoniului parcului științific și tehnologic "Măgurele Science Park". Asociații vor depune toate eforturile financiare, materiale și intelectuale pentru atingerea obiectivelor Asociației.

6.3. În schimbul aporturilor, asociații dobândesc părți de interes împărțite după cum urmează:

- U.A.T. Județul Ilfov – Consiliul Județean deține 30.634.374 părți de interes în valoare totală de 30.634.374,00 euro (1 euro = o parte socială) care dau drept de vot de la data subscrierii;
- U.A.T. Orașul Măgurele - Consiliul Local deține 6.065.000 părți de interes în valoare totală de 6.065.000 euro (1 euro = o parte socială) care dau drept de vot din momentul subscrierii;
- Institutul Național de Cercetare-Dezvoltare Pentru Fizică și Inginerie Nucleară "Horia Hulubei" (IFIN-HH) deține 10.000 părți de interes în valoare totală de 10.000 Euro (1 euro = o parte socială) care dau drept de vot din momentul subscrierii.

Părțile de interes sunt inalienabile ;i insesizabile, ele neputand face obiectul instrainarii sau executarii silite.

6.4. Cota de participare la Beneficii și la Pierderi a fiecărui asociat este stabilită astfel:

- U.A.T. Județul Ilfov - Consiliul Județean - 70 %
- U.A.T. Orașul Măgurele - Consiliul Local - 25 %
- Institutul Național de Cercetare-Dezvoltare în Fizică și Inginerie Nucleară "Horia Hulubei" (IFIN-HH) - 5%

6.5. Anual, asociații vor decide, după caz, modul de repartizare sau reinvestire a profitului obținut în urma funcționării Asocierii, în scopul funcționării și dezvoltării parcului științific și tehnologic "Măgurele Science Park".

6.6. După caz, împărțirea beneficilor rămase după repartizarea profitului și a pierderilor rezultate din funcționarea Asocierii se va efectua anual, proporțional cu cota de participare a fiecărui asociat, în cazul în care Consiliul de Conducere decide repartizarea de beneficii. Plata beneficiilor se va face în termen de 30 zile de la data hotărârii Consiliului de Conducere privind repartizarea beneficiilor.

6.7. Evidența financiar-contabilă a Asocierii se ține prin grija Asociatului U.A.T. Județul Ilfov – Consiliul Județean. Controlul financiar va fi exercitat de ceilalți asociați. Asociații au dreptul ca în termen de 5 zile lucrătoare de la transmiterea unei solicitări în scris către Asociatul U.A.T. Județul Ilfov – Consiliul

România
Județul Ilfov
Consiliul Județean

Nr. 4194 / 15.06 2026

REFERAT DE APROBARE

Proiectul "Dezvoltarea și operaționalizarea Parcului Științific și Tehnologic Măgurele Science Park" urmărește dezvoltarea infrastructurii de cercetare, inovare, transfer tehnologic și specializare inteligentă, valorificarea potențialului științific și tehnologic existent în zona Măgurele, atragerea de operatori economici și investiții, precum și crearea unui cadru funcțional pentru cooperarea dintre administrația publică, institute de cercetare, universități și mediul privat.

Realizarea proiectului presupune existența unui drept real, stabil, opozabil terților și înscris în cartea funciară asupra terenului pe care urmează să fie dezvoltate investițiile. Acest drept este necesar pentru pregătirea și actualizarea documentațiilor tehnico-economice, obținerea avizelor și acordurilor necesare și emiterea autorizației de construire, în condițiile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, precum și pentru implementarea și operarea ulterioară a infrastructurii realizate în cadrul proiectului.

Demersul are la bază Contractul de asociere în participațiune nr. 16075/19.12.2018, încheiat între Județul Ilfov – Consiliul Județean Ilfov, Orașul Măgurele – Consiliul Local Măgurele și Institutul Național de Cercetare-Dezvoltare pentru Fizică și Inginerie Nucleară „Horia Hulubei" (IFIN-HH), având ca obiect constituirea, dezvoltarea și operaționalizarea Parcului Științific și Tehnologic Măgurele Science Park.

Prin adresa nr. 10510/15.04.2026, Județul Ilfov – Consiliul Județean a solicitat U.A.T. Orașul Măgurele punerea la dispoziție a terenului prin instituirea unui drept real corespunzător necesităților proiectului, în vederea realizării investiției propuse spre finanțare prin Programul Regional București-Ilfov 2021-2027.

În acest context, prin Hotărârea Consiliului Local al Orașului Măgurele nr. 41/29.04.2026, terenul a fost trecut din domeniul public în domeniul privat al Orașului Măgurele, pentru crearea cadrului juridic necesar constituirii unui drept real. Ulterior, prin Hotărârea Consiliului Local al Orașului Măgurele nr. 55/10.06.2026, a fost aprobată constituirea dreptului de superficie, cu titlu gratuit, în favoarea Județului Ilfov – Consiliul Județean, asupra terenului destinat realizării proiectului, situat în Orașul Măgurele, tarla 60, parcela 204/60, identificat cu nr. cadastral 70719, în suprafață de 162.594 mp.

Proiectul de hotărâre supus aprobării Consiliului Județean Ilfov are ca obiect acceptarea, de către Județul Ilfov – Consiliul Județean, a dreptului de superficie constituit în favoarea sa, aprobarea cadrului contractual aferent și împuternicirea Președintelui Consiliului Județean Ilfov pentru semnarea contractului de superficie și îndeplinirea formalităților legale necesare.

Din perspectiva Consiliului Județean Ilfov, acceptarea dreptului de superficie nu are natura unei liberalități, ci reprezintă o măsură administrativă necesară pentru realizarea unui obiectiv de interes public județean și regional, asumat în cadrul asocierii în participațiune.

În ceea ce privește cadrul administrativ, bunurile aflate în domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale pot face obiectul actelor juridice prevăzute de lege, inclusiv al constituirii unor drepturi reale, cu respectarea dispozițiilor art. 354–357 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ și a normelor de drept comun aplicabile proprietății private.

Potrivit dispozițiilor art. 693 din Codul civil, dreptul de superficie este un drept real principal care conferă titularului posibilitatea de a avea sau de a edifica construcții pe terenul altuia, implicând separarea dreptului de proprietate asupra terenului de dreptul de proprietate asupra construcțiilor realizate. Acest drept este opozabil terților și poate fi înscris în cartea funciară, asigurând stabilitatea juridică necesară realizării investițiilor.

În temeiul art. 694 din Codul civil, dreptul de superficie se poate constitui pe o durată determinată de cel mult 99 de ani, cu posibilitatea reînnoirii. Durata de 49 de ani prevăzută în contractul-cadru este corelată cu durata asocierii în participațiune și cu necesitățile de implementare, operare și sustenabilitate ale investiției.

Totodată, potrivit art. 695 din Codul civil, exercitarea dreptului de superficie este delimitată de suprafața de teren necesară realizării și exploatării construcțiilor. Această delimitare este relevantă pentru proiectul "Dezvoltarea și operaționalizarea Parcului Științific și Tehnologic Măgurele Science Park", care presupune edificarea și utilizarea infrastructurii aferente parcului.

Acceptarea dreptului de superficie este necesară pentru demonstrarea unui drept real asupra terenului, pentru clarificarea cadrului patrimonial al investiției, pentru asigurarea stabilității juridice pe durata implementării și operării obiectivului și pentru îndeplinirea cerințelor aplicabile proiectelor de investiții finanțate din fonduri europene nerambursabile.

Având în vedere cele menționate și în conformitate cu prevederile legale în vigoare, am inițiat proiectul de hotărâre încheierea unui contract de constituire a unui drept de superficie cu titlu gratuit între Orașul Măgurele – Consiliul Local și Județul Ilfov – Consiliul Județean, în vederea realizării proiectului "Dezvoltarea și operaționalizarea Parcului Științific și Tehnologic Măgurele Science Park", finanțat prin Programul Regional București-Ilfov 2021-2027.

PREȘEDINTE

Hubert Petru Ștefan THUMA

ROMÂNIA
PREȘEDINTE
Consiliul Județean ILFOV

DIRECȚIA GENERALĂ MANAGEMENT PROGRAME DE DEZVOLTARE

Nr. 17176 / 15.06 2026

RAPORT

Proiectul "Dezvoltarea și operaționalizarea Parcului Științific și Tehnologic Măgurele Science Park" urmărește dezvoltarea infrastructurii de cercetare, inovare, transfer tehnologic și specializare inteligentă, valorificarea potențialului științific și tehnologic existent în zona Măgurele, atragerea de operatori economici și investiții, precum și crearea unui cadru funcțional pentru cooperarea dintre administrația publică, institute de cercetare, universități și mediul privat.

Realizarea proiectului presupune existența unui drept real, stabil, opozabil terților și înscris în cartea funciară asupra terenului pe care urmează să fie dezvoltate investițiile. Acest drept este necesar pentru pregătirea și actualizarea documentațiilor tehnico-economice, obținerea avizelor și acordurilor necesare și emiterea autorizației de construire, în condițiile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, precum și pentru implementarea și operarea ulterioară a infrastructurii realizate în cadrul proiectului.

Demersul are la bază Contractul de asociere în participațiune nr. 16075/19.12.2018, încheiat între Județul Ilfov – Consiliul Județean Ilfov, Orașul Măgurele – Consiliul Local Măgurele și Institutul Național de Cercetare-Dezvoltare pentru Fizică și Inginerie Nucleară „Horia Hulubei" (IFIN-HH), având ca obiect constituirea, dezvoltarea și operaționalizarea Parcului Științific și Tehnologic Măgurele Science Park.

Prin adresa nr. 10510/15.04.2026, Județul Ilfov – Consiliul Județean a solicitat U.A.T. Orașul Măgurele punerea la dispoziție a terenului prin instituirea unui drept real corespunzător necesităților proiectului, în vederea realizării investiției propuse spre finanțare prin Programul Regional București-Ilfov 2021-2027.

În acest context, prin Hotărârea Consiliului Local al Orașului Măgurele nr. 41/29.04.2026, terenul a fost trecut din domeniul public în domeniul privat al Orașului Măgurele, pentru crearea cadrului juridic necesar constituirii unui drept real. Ulterior, prin Hotărârea Consiliului Local al Orașului Măgurele nr. 55/10.06.2026, a fost aprobată constituirea dreptului de superficie, cu titlu gratuit, în favoarea Județului Ilfov – Consiliul Județean, asupra terenului destinat realizării proiectului, situat în Orașul Măgurele, tarla 60, parcela 204/60, identificat cu nr. cadastral 70719, în suprafață de 162.594 mp.

Proiectul de hotărâre supus aprobării Consiliului Județean Ilfov are ca obiect acceptarea, de către Județul Ilfov – Consiliul Județean, a dreptului de superficie constituit în favoarea sa, aprobarea cadrului contractual aferent și împuternicirea Președintelui Consiliului Județean Ilfov pentru semnarea contractului de superficie și îndeplinirea formalităților legale necesare.

3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 București
România

+40 21 212 56 93
+4074CJILFOV
+40 21 212 56 99

http://www.cjilfov.ro
cjilfov@cjilfov.ro
Consiliul Județean Ilfov

Din perspectiva Consiliului Județean Ilfov, acceptarea dreptului de superficie nu are natura unei liberalități, ci reprezintă o măsură administrativă necesară pentru realizarea unui obiectiv de interes public județean și regional, asumat în cadrul asocierii în participațiune.

În ceea ce privește cadrul administrativ, bunurile aflate în domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale pot face obiectul actelor juridice prevăzute de lege, inclusiv al constituirii unor drepturi reale, cu respectarea dispozițiilor art. 354–357 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ și a normelor de drept comun aplicabile proprietății private.

Potrivit dispozițiilor art. 693 din Codul civil, dreptul de superficie este un drept real principal care conferă titularului posibilitatea de a avea sau de a edifica construcții pe terenul altuia, implicând separarea dreptului de proprietate asupra terenului de dreptul de proprietate asupra construcțiilor realizate. Acest drept este opozabil terților și poate fi înscris în cartea funciară, asigurând stabilitatea juridică necesară realizării investițiilor.

În temeiul art. 694 din Codul civil, dreptul de superficie se poate constitui pe o durată determinată de cel mult 99 de ani, cu posibilitatea reînnoirii. Durata de 49 de ani prevăzută în contractul-cadru este corelată cu durata asocierii în participațiune și cu necesitățile de implementare, operare și sustenabilitate ale investiției.

Totodată, potrivit art. 695 din Codul civil, exercitarea dreptului de superficie este delimitată de suprafața de teren necesară realizării și exploatării construcțiilor. Această delimitare este relevantă pentru proiectul "Dezvoltarea și operaționalizarea Parcului Științific și Tehnologic Măgurele Science Park", care presupune edificarea și utilizarea infrastructurii aferente parcului.

Acceptarea dreptului de superficie este necesară pentru demonstrarea unui drept real asupra terenului, pentru clarificarea cadrului patrimonial al investiției, pentru asigurarea stabilității juridice pe durata implementării și operării obiectivului și pentru îndeplinirea cerințelor aplicabile proiectelor de investiții finanțate din fonduri europene nerambursabile.

Prezentul raport este întocmit în vederea susținerii proiectului de hotărâre privind încheierea unui contract de constituire a unui drept de superficie cu titlu gratuit între Orașul Măgurele – Consiliul Local și Județul Ilfov – Consiliul Județean, în vederea realizării proiectului "Dezvoltarea și operaționalizarea Parcului Științific și Tehnologic Măgurele Science Park", finanțat prin Programul Regional București-Ilfov 2021-2027.

Director General
Gabriel-Onoriu DRAGOMIR

Director Executiv D.M.M.
Daniel-Eugen DOBRE

Întocmit,
Consilier C.M.I.
Dan-Cosmin MELINTE

3-5 Ernest Juvara
Sector 6, 060104 București
România

+40 21 212 56 93
+4074CJILFOV
+40 21 212 56 99

http://www.cjilfov.ro
cjilfov@cjilfov.ro
Consiliul Județean Ilfov

Nr. 17297 / 16.06.2026

RAPORT

Proiectul "Dezvoltarea și operaționalizarea Parcului Științific și Tehnologic Măgurele Science Park" urmărește dezvoltarea infrastructurii de cercetare, inovare, transfer tehnologic și specializare inteligentă, valorificarea potențialului științific și tehnologic existent în zona Măgurele, atragerea de operatori economici și investiții, precum și crearea unui cadru funcțional pentru cooperarea dintre administrația publică, institute de cercetare, universități și mediul privat.

Realizarea proiectului presupune existența unui drept real, stabil, opozabil terților și înscris în cartea funciară asupra terenului pe care urmează să fie dezvoltate investițiile. Acest drept este necesar pentru pregătirea și actualizarea documentațiilor tehnico-economice, obținerea avizelor și acordurilor necesare și emiterea autorizației de construire, în condițiile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, precum și pentru implementarea și operarea ulterioară a infrastructurii realizate în cadrul proiectului.

Demersul are la bază Contractul de asociere în participațiune nr. 16075/19.12.2018, încheiat între Județul Ilfov – Consiliul Județean Ilfov, Orașul Măgurele – Consiliul Local Măgurele și Institutul Național de Cercetare-Dezvoltare pentru Fizică și Inginerie Nucleară „Horia Hulubei" (IFIN-HH), având ca obiect constituirea, dezvoltarea și operaționalizarea Parcului Științific și Tehnologic Măgurele Science Park.

Prin adresa nr. 10510/15.04.2026, Județul Ilfov – Consiliul Județean a solicitat Orașului Măgurele punerea la dispoziție a terenului prin instituirea unui drept real corespunzător necesităților proiectului, în vederea realizării investiției propuse spre finanțare prin Programul Regional București-Ilfov 2021-2027.

În acest context, prin Hotărârea Consiliului Local al Orașului Măgurele nr. 41/29.04.2026, terenul a fost trecut din domeniul public în domeniul privat al Orașului Măgurele, pentru crearea cadrului juridic necesar constituirii unui drept real. Ulterior, prin Hotărârea Consiliului Local al Orașului Măgurele nr. 55/10.06.2026, a fost aprobată

3-5 Ernest Juvara,
Sector 6, 060104 București,
România

Tel: +40 21 212 56 93
+4074CJILFOV
Fax: +40 21 212 56 99

http://www.cjilfov.ro
E-mail: cjilfov@cjilfov.ro
FB: Consiliul Judetean Ilfov

constituirea dreptului de superficie, cu titlu gratuit, în favoarea Județului Ilfov – Consiliul Județean, asupra terenului destinat realizării proiectului, situat în Orașul Măgurele, tarla 60, parcela 204/60, identificat cu nr. cadastral 70719, în suprafață de 162.594 mp.

Potrivit dispozițiilor art. 693 din Codul civil:

„(1) Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcţie pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul acelui teren, asupra căruia superficiarul dobândeşte un drept de folosinţă.

(2) Dreptul de superficie se dobândeşte în temeiul unui act juridic, precum şi prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispoziţiile în materie de carte funciară rămân aplicabile.

(3) Superficia se poate înscrie şi în temeiul unui act juridic prin care proprietarul întregului fond a transmis exclusiv construcţia ori a transmis terenul şi construcţia, în mod separat, către două persoane, chiar dacă nu s-a stipulat expres constituirea superficiei.

(4) În situaţia în care s-a construit pe terenul altuia, superficia se poate înscrie pe baza renunţării proprietarului terenului la dreptul de a invoca accesiunea, în favoarea constructorului. De asemenea, ea se poate înscrie în favoarea unui terţ pe baza cesiunii dreptului de a invoca accesiunea".

În conformitate cu art. 694 din Codul civil:

„Dreptul de superficie se poate constitui pe o durată de cel mult 99 de ani. La împlinirea termenului, dreptul de superficie poate fi reînnoit".

Totodată, potrivit art. 695 din Codul civil,

„Întinderea şi exercitarea dreptului de superficie

(1) Dreptul de superficie se exercită în limitele şi în condiţiile actului constitutiv. În lipsa unei stipulaţii contrare, exercitarea dreptului de superficie este delimitată de suprafaţa de teren pe care urmează să se construiască şi de cea necesară exploatării construcţiei sau, după caz, de suprafaţa de teren aferentă şi de cea necesară exploatării construcţiei edificate.

(2) În cazul prevăzut la art. 693 alin. (3), în absenţa unei stipulaţii contrare, titularul dreptului de superficie nu poate modifica structura construcţiei. El o poate însă demola, dar cu obligaţia de a o reconstrui în forma iniţială.

(3) În cazul în care superficiarul modifică structura construcţiei, proprietarul terenului poate să ceară, în termen de 3 ani, încetarea dreptului de superficie sau repunerea în situaţia anterioară. În al doilea caz, curgerea termenului de prescripţie de 3 ani este suspendată până la expirarea duratei superficiei.

3-5 Ernest Juvara,
Sector 6, 060104 București,
România

Tel: +40 21 212 56 93
+4074CJILFOV
Fax: +40 21 212 56 99

http://www.cjilfov.ro
E-mail: cjilfov@cjilfov.ro
FB: Consiliul Judetean Ilfov

(4) Titularul poate dispune în mod liber de dreptul său. Cât timp construcţia există, dreptul de folosinţă asupra terenului se poate înstrăina ori ipoteca numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcţiei".

Faţă de cele menţionate am întocmit prezentul raport pentru a însoţi proiectul de hotărâre alăturat.

Direcţia Juridică şi
Administraţie Publică Locală
Director executiv
Adriana-Jenica GOMAN

Director executiv adjunct
Irina SULIMAN

Şef Serviciu Juridic-Contencios,
Avizare Legalitate Acte
Nicoleta ŞTEFAN

3-5 Ernest Juvara,
Sector 6, 060104 Bucureşti,
România

Tel: +40 21 212 56 93
+4074CJILFOV
Fax: +40 21 212 56 99

http://www.cjilfov.ro
E-mail: cjilfov@cjilfov.ro
FB: Consiliul Judetean Ilfov