



PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. 3

privind aprobarea instituirii unui drept real de uz și servitute cu titlu oneros asupra unor suprafețe de teren din extravilanul/intravilanul Orașului Rupea, în favoarea S.C. GREENLIGHT CONNECTIONS S.R.L., pentru realizarea instalației de racordare aferente obiectivului „Centrală Electrică Fotovoltaică - CEF Homorod”

Consiliul Local al Orașului Rupea, județul Brașov, întrunit în ședință publică ordinara la data de 17.07.2026

Analizând Referatul de aprobare al Primarului Orașului Rupea, în calitate de inițiator, înregistrat sub nr. _____, precum și Raportul de specialitate al Secretarului orașului Rupea înregistrat sub nr. _____;

Având în vedere Solicitarea înregistrată la Primăria Orașului Rupea la data de 18.06.2026, înaintată de **S.C. GREENLIGHT CONNECTIONS S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul social în Mun. București, Str. Scărlătescu nr. 17-19, etaj 3, sector 1, înregistrată la ONRC sub nr. J2022011247409, CUI 46296703, prin împuternicit Radu Săndulescu, prin care solicită încheierea unei convenții de constituire a drepturilor de uz și servitute pentru trecerea unei rețele electrice subterane de racordare;

Luând în considerare că Societatea dezvoltă proiectul de utilitate energetică din surse regenerabile „Centrală Electrică Fotovoltaică - CEF Homorod”, în baza Certificatelor de Urbanism nr. 122, 123 și 124 din 17.04.2024, precum și a Certificatului de Urbanism pentru racordare nr. 331 din 01.07.2025, emise de Consiliul Județean Brașov;

Ținând cont de Hotărârea Comisiei Locale de Fond Funciar Rupea nr. _____ din _____, prin care s-a exprimat acordul favorabil privind instituirea dreptului real de uz și servitute,

Identificând imobilele din patrimoniul privat local ce urmează a fi afectate de traseul cablului subteran de racordare:

1. **Terenul în suprafață totală de 2.048 mp**, situat în extravilanul Orașului Rupea, tarla 10, parcela 718/5, identificat cu nr. cadastral 105774, înscris în cartea funciară nr. 105774 Rupea.
2. **Terenul în suprafață totală de 4.773 mp**, situat în intravilanul Orașului Rupea, tarla 22, parcelele 1548, 1552, identificat cu nr. cadastral 104875, înscris în cartea funciară nr. 104875 Rupea.



În conformitate cu prevederile **art. 12 alin. (1) și alin. (2) lit. a), b) și c) din Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012**, cu modificările și completările ulterioare, care reglementează drepturile legale de uz și servitute de trecere subterană în favoarea titularilor de capacități energetice;

Ținând cont de dispozițiile **art. 621 - art. 625 din Codul Civil al României** referitoare la servitutea de trecere și obligațiile proprietarului fondului aservit, coroborat cu principiul constituirii sarcinilor reale cu titlu oneros pentru acoperirea prejudiciilor și restrângerii de folosință;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă instituirea unui drept real de uz și de servitute de trecere subterană, **cu titlu oneros**, în favoarea **S.C. GREENLIGHT CONNECTIONS S.R.L.**, asupra culoarelor de teren aferente imobilelor identificate cu nr. cadastral 105774 (suprafață totală 2.048 mp) și nr. cadastral 104875 (suprafață totală 4.773 mp), aparținând UAT Rupea, conform planurilor parcelare și de situație care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Dreptul de uz și servitute se constituie exclusiv în scopul amplasării în subteran, exploatării, întreținerii, reviziei și reparării cablurilor electrice de racordare destinate evacuării puterii în Sistemul Energetic Național de la obiectivul energetic „CEF Homorod”.

Art. 3. (1) Prețul/indemnizația datorată de către beneficiarul dreptului de uz și servitute, S.C. GREENLIGHT CONNECTIONS S.R.L., se stabilește în cuantum de **5 lei/mp de teren afectat/lună**, aplicabil **exclusiv pe perioada de derulare a lucrărilor de execuție și pozare a rețelei subterane**.

(2) Ulterior finalizării lucrărilor și recepției acestora, ca urmare a readucerii pământului la starea inițială de către investitor, terenul nu va mai fi afectat în regim suprateran sau structural, putând fi întrebuințat conform destinației sale actuale (agricol/fâneată); prin urmare, **de la data procesului-verbal de finalizare a lucrărilor nu se va mai percepe niciun tarif sau taxă** către bugetul local, dreptul de uz și servitute continuând să fie exercitat în condițiile tehnice specifice art. 12 din Legea nr. 123/2012.”



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
U.A.T. ORAȘUL RUPEA
Str. Republicii nr. 169, cod postal 505500
Tel. 0268/260490; Fax: 0268/260788
www.primariarupea.ro, www.rupeaturistica.ro
mail: contact@primariarupea.ro

Art. 4. S.C. GREENLIGHT CONNECTIONS S.R.L. are obligația ca, după finalizarea lucrărilor de pozare în subteran a rețelilor, să execute readucerea la starea inițială a terenurilor afectate de lucrările de excavare, pe cheltuială proprie, fiind direct răspunzătoare pentru orice daune aduse culturilor, solului sau rețelilor edilitare vecine.

Art. 5. Se împuternicește Primarul Orașului Rupea să semneze, în numele și pentru Unitatea Administrativ-Teritorială Orașul Rupea, Convenția privind constituirea dreptului de uz și servitute cu titlu oneros în formă autentică notarială

Art. 6. Prezenta hotărâre se va comunica, prin grija Secretarului General al Orașului Rupea, Instituției Prefectului Județului Brașov, Primarului Orașului Rupea, Compartimentului Juridic și Administrarea Patrimoniului, precum și S.C. GREENLIGHT CONNECTIONS S.R.L.

INIȚIATOR,

contrasemneaza,

PRIMAR

SECRETAR GENERAL



REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea instituirii unui drept real de uz și servitute cu titlu oneros în favoarea S.C. GREENLIGHT CONNECTIONS S.R.L. asupra unor suprafețe de teren din UAT Rupea, în vederea realizării instalației de racordare a obiectivului „Centrală Electrică Fotovoltaică - CEF Homorod”

Dezvoltarea infrastructurii energetice din surse regenerabile reprezintă un pilon strategic pentru atragerea investițiilor private și consolidarea securității energetice la nivel local și regional.

Prin solicitarea înaintată de societatea **S.C. GREENLIGHT CONNECTIONS S.R.L.**, s-a pus în discuție traseul rețelei electrice subterane necesare pentru racordarea obiectivului de investiții „Centrală Electrică Fotovoltaică - CEF Homorod” la Sistemul Energetic Național (SEN). Traseul tehnic planificat urmează să traverseze parțial două parcele de teren ce aparțin Unității Administrativ-Teritoriale Rupea, înscrise în evidențele de carte funciară cu titlu de „rezervă a comisiei locale de fond funciar”:

1. **Imobilul din extravilan**, NC 105774 (Tarla 10, Parcela 718/5), în suprafață de 2.048 mp.
2. **Imobilul din intravilan**, NC 104875 (Tarla 22, Parcelele 1548, 1552), în suprafață de 4.773 mp.

Pentru a asigura o deplină siguranță juridică, Comisia Locală de Fond Funciar Rupea a analizat stadiul rezervei funciare, emitând în acest sens un acord favorabil. Prin acesta se constată oficial faptul că procedurile de reconstituire a drepturilor de proprietate la nivelul localității noastre au fost finalizate în totalitate, eliminând orice risc ca instituirea sarcinilor să lezeze drepturile unor terți solicitanți.

Din perspectiva oportunității economice și a protejării patrimoniului local, am considerat imperativ ca acest drept să fie instituit **cu titlu oneros** pe perioada în care pământul este efectiv blocat de șantier. Astfel, se propune un tarif de **5 lei/mp de teren afectat**, calculat în strictă conformitate cu taxa de închiriere a domeniului privat aprobată prin H.C.L. Rupea nr. 86 din 2025 (privind taxele și impozitele locale pentru anul 2026).

Această taxă va fi percepută **exclusiv pe perioada de derulare a lucrărilor de execuție**. Ulterior finalizării lucrărilor și recepției acestora, după ce constructorul își va îndeplini obligația de readucere a pământului la starea inițială, terenul nu va mai fi afectat structural, putând fi întrebuințat conform destinației sale actuale de arabil și



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
U.A.T. ORAȘUL RUPEA
Str. Republicii nr. 169, cod postal 505500
Tel. 0268/260490; Fax: 0268/260788
www.primariarupea.ro, www.rupeaturistica.ro
mail: contact@primariarupea.ro

fâneață. Prin urmare, din acel moment nu se va mai percepe niciun tarif către bugetul local.

Ținând cont de impactul favorabil al proiectului, de asigurarea legalității prin acordul comisiei de fond funciar și de protejarea interesului financiar temporar al orașului, am inițiat prezentul proiect de hotărâre, pe care îl supun analizei și adoptării în cadrul Consiliului Local Rupea.

PRIMAR,

Alexandru Opriș



RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea instituirii unui drept real de uz și servitute cu titlu oneros asupra imobilelor cu NC 105774 și NC 104875 aflate la dispoziția Comisiei Locale de Fond Funciar, în favoarea S.C. GREENLIGHT CONNECTIONS S.R.L.

Compartimentul de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului a analizat documentația depusă de S.C. GREENLIGHT CONNECTIONS S.R.L., Certificatele de Urbanism nr. 122, 123, 124 din 2024 și nr. 331 din 2025 emise de Consiliul Județean Brașov, Hotărârea/Procesul-Verbal al Comisiei Locale de Fond Funciar Rupea, precum și proiectul de hotărâre inițiat de Primar.

1. Date Tehnice și Corelarea cu Fondul Funciar: Traseul rețelei electrice subterane de racordare pentru proiectul „CEF Homorod” urmează să traverseze imobilele cu NC 105774 (extravilan, arabil) și NC 104875 (intravilan, fâneață). Ambele figurează în evidențele de carte funciară cu mențiunea de „rezervă a comisiei locale de fond funciar”.

În cadrul ședinței de lucru a Comisiei Locale de Fond Funciar – s-a constatat că procedurile de reconstituire a dreptului de proprietate (în baza Legilor nr. 18/1991, nr. 1/2000 și nr. 247/2005) au fost finalizate în totalitate pe raza localității Rupea. Ca atare, rezervele funciare sunt libere și pot fi afectate de această servitute tehnologică fără a leza drepturile unor foști proprietari.

2. Fundamentarea Economică și Mecanismul Tarifar: Cu privire la caracterul oneros al dreptului stabilit, se propune aplicarea unui tarif de **5 lei/mp afectat**, asimilat taxei de închiriere a domeniului privat stabilite prin H.C.L. Rupea nr. 804 din 2025 (valabilă pentru anul 2026).

Soluția propusă este fundamentată tehnic și juridic din următoarele considerente:

- Taxa se percepe **strict pe perioada derulării efective a lucrărilor**, interval în care UAT Rupea înregistrează o restrângere directă de folosință a suprafeței.
- Ulterior finalizării pozării cablurilor subterane și semnării procesului-verbal de recepție, investitorul are obligația legală și asumată de readucere a terenului la starea inițială.
- Deoarece cablurile vor funcționa exclusiv în mediul subteran, solul reintră în circuitul și utilitatea sa obișnuită (agricol/fâneață), nemaifiind afectat în regim suprateran. Prin urmare, după închiderea lucrărilor, menținerea unei taxe nu mai are un suport economic justificat, dreptul de uz și servitute continuând să fie exercitat în condițiile art. 12 din Legea nr. 123/2012.

3. Concluzii: Având în vedere caracterul de interes public al capacităților energetice, corelat cu respectarea integrității patrimoniale și finalizarea proceselor de fond funciar, proiectul de



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
U.A.T. ORAȘUL RUPEA
Str. Republicii nr. 169, cod postal 505500
Tel. 0268/260490; Fax: 0268/260788
www.primariarupea.ro, www.rupeaturistica.ro
mail: contact@primariarupea.ro

hotărâre îndeplinește condițiile de legalitate, oportunitate și tehnică administrativă, fiind propus spre dezbatere și adoptare.

SECRETAR GENERAL AL ORAȘULUI RUPEA

Roman Ioana Madalina