



*Consiliul Local al Municipiului Mangalia*

### **HOTĂRÂREA NR.69**

#### **privind aprobarea Contractului-cadru de suprafață pentru bunurile imobile terenuri aflate în domeniul privat al U.A.T. Municipiul Mangalia**

Consiliul Local Mangalia, întrunit în ședința ordinară din data de **24.03.2022**,

#### **Având în vedere:**

- Proiectul de hotărâre nr.56/11.03.2022 inițiat de către Primarul Municipiului Mangalia și aprobat de membrii Consiliului Local Mangalia;
  - Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre nr.1731/11.03.2022;
  - Raportul de specialitate al Direcției Management Fiscal și Control Venituri din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Mangalia, înregistrat cu nr.19295/17.03.2022;
  - Prevederile Cărții a III-a, Titlul III, Cap. I, art. 693-702 și ale art. 1166-1323 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
  - Prevederile Legii nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
  - Prevederile art.91 - 92 Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/2014, cu modificările și completările ulterioare;
  - Prevederile art.1 alin.(2), din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ coroborate cu prevederile art.6 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art.108 lit.e, art.354, art.355 în O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ
  - Prevederile pct.3.12 privind intabularea dreptului de suprafață și a dreptului de concesiune din Ordinul Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr.633/2006;
  - Rapoartele Comisiei Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Juridică și al Comisiei Economice, Fonduri Structurale Europene, Turism și Industrie din cadrul Consiliului Local al Municipiului Mangalia;
- În temeiul dispozițiilor art.129 alin.(2) lit.c) coroborat cu alin.(6) lit.b), art.139 alin.(3) lit.g), art.196 alin.(1) lit.a), art.243 alin.(1) lit.a), art.354 și art.355 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

#### **HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** Se aprobă Contractul-cadru de suprafață pentru bunurile imobile terenuri aflate în domeniul privat al U.A.T. Municipiul Mangalia conform *anexei* ce se constituie parte integrantă din prezentul act administrativ.

**Art.2** Secretarul General al Municipiului Mangalia va comunica prezenta hotărâre direcțiilor și serviciilor de specialitate în vederea ducerii la îndeplinire, Primarului Municipiului Mangalia, Instituției Prefectului – Județul Constanța pentru controlul și verificarea legalității, și o va afișa în locuri publice pentru a fi adusă la cunoștința cetățenilor municipiului.

*Prezenta hotărâre a fost adoptată cu un nr. de 15 voturi "pentru", 0 voturi "împotriva" și 3 voturi "abținere", din nr. de 18 consilieri prezenți la ședință și un nr. de 19 consilieri locali în funcție.*

**MANGALIA**

**DATA: 24.03.2022**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
GRIGUȚA NICOLETA**

**Contrasemnează  
Secretar General Municipiu  
Ciocănel Andreea**



## CONTRACT DE SUPERFICIE

NR. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

### Cap. I. Partile contractante

Intre,

Municipiul Mangalia, cu sediul in Mangalia, Șoseaua Constanței, nr.13, Jud. Constanța, CUI \_\_\_\_\_, tel. 0241/751060, fax 0241/755606, cont....., deschis la Trezoreria Mangalia, reprezentat prin Primar, in calitate de proprietar al terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Mangalia situat în str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ și \_\_\_\_\_ cu sediul/domiciliul in \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, Jud. \_\_\_\_\_, CUI \_\_\_\_\_ inregistrat la ORC sub nr. \_\_\_\_\_, tel/fax \_\_\_\_\_, cont \_\_\_\_\_ deschis la \_\_\_\_\_, reprezentata prin \_\_\_\_\_ - administrator cu domiciliul în \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, Jud. \_\_\_\_\_, având BI /CI seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ și CNP \_\_\_\_\_, în calitate de superficiar, la sediul proprietarului terenului mentionat anterior, in temeiul Cărții a III-a, Titlul III, Cap. I, art.693-702 ( Superficia ) și Cartea a V-a, Titlul II, Cap. I ( Izvoarele obligațiilor – Contractul ) din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, Partea a V-a, Titlul II, art.354 și art.355 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, al Legii nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, Ordinul nr.700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, al Legii nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, al Legii nr.227/2015, privind codul fiscal, al Legii nr 273/2006, privind finanțele publice locale, al art.36 alin.1 din Legea nr.18/1991, republicată a fondului funciara, precum și în temeiul H.C.L. nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ s-a încheiat prezentul contract de constituirea dreptului de superficie.

### Cap. II. Obiectul contractului

Art.1. Obiectul contractului îl constituie asigurarea, cu titlu oneros, a dreptului de folosință asupra terenului în suprafață de \_\_\_\_\_ mp. situat în Municipiul Mangalia, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, Jud. Constanța și identificat potrivit schiței anexă la prezentul contract.

Pe acest teren superficiarul deține o construcție edificată potrivit Autorizației de Construire nr. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ (sau, după caz, va edifica o construcție având destinația \_\_\_\_\_, potrivit reglementărilor urbanistice locale).

Terenul este identificat cu nr.cadastral .....și înscris în CF nr.....a U.A.T. Mangalia în baza încheierii nr.....din data de .....eliberată de O.C.P.I.....

Terenul nu este grevat de sarcini, nu este ipotecat sau sechestrat, așa cum rezultă din extrasul de carte funciara pentru autentificare nr.....din....eliberat de O.C.P.I. Constanța – B.C.P.I. Mangalia, nu a fost înstrăinat altor persoane fizice sau juridice, nu face obiectul vreunui litigiu aflat pe rolul instanței judecătorești de orice grad.

### Cap. III. Termenul

Art.2. - Dreptul de superficie asupra terenului menționat mai sus se constituie pentru o perioadă de \_\_\_\_\_ ani, la expirarea perioadei dreptul de superficie putând fi reinnoit.

### Cap. IV. Prețul datorat pentru folosința terenului

Art.3. Prețul folosinței terenului este de \_\_\_\_\_ Euro(lei)/mp./an potrivit raportului de evaluarea întocmit și aprobat, potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Mangalia nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_.

### Cap. V. Plata

Art.4 (1)Plata folosinței terenului se va efectua prin orice formă de plată prevăzută de lege, cel mai târziu până la data de 31 decembrie a fiecărui an în contul proprietarului terenului deschis la Trezoreria Municipiului Mangalia sau în numerar la casieria unității, în baza notei de plată emisă de către Serviciul Impozite și Taxe.

2) Pentru neplata folosinței terenului la termenele stabilite se vor plăti majorări de întârziere în cunatumul

prevăzutu de legislația specifică în vigoare.

3) Prețul stabilit prin contract constituie creanță bugetară certă, lichidă și exigibilă provenită dintr-un raport juridic contractual, iar în cazul neachitării acestuia la termenul stabilit, prezentul contract constituie titlu executoriu pentru plata folosinței terenului la termenele și prin modalitățile stabilite în contract și îndreptățește proprietarul terenului să procedeze la executarea silită a superficiarului în condițiile prevăzute de Legii nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, republicată cu modificările și completările ulterioare.

## Cap. VI. Drepturile partilor

### Drepturile superficiarului:

Art.5. - (1) Dreptul de suprafață constituit se exercită în limitele și condițiile stabilite prin prezentul contract .

(2) Superficiarul are dreptul de a exercita posesia și folosința asupra terenului menționat la art. 1, precum și dreptul de a dispune de substanța lui în limitele impuse prin documentațiile de urbanism aprobate în condițiile legii necesare realizării și întreținerii în bune condiții a construcției deținute ( săpături, amenajări etc. )

(3) În vederea achitării plății datorate, superficiarul are dreptul să fie informat asupra cuantumului la zi a sumei de plată datorată proprietarului terenului. În acest sens va putea solicita oricând proprietarului terenului, anterior datei scadente, să i se precizeze cuantumul sumei de plată.

### Drepturile proprietarului terenului:

Art.6. - (1) Proprietarul terenului garantează folosința liniștită a terenului.

(2) Proprietarul terenului are dreptul să încaseze plata reprezentând contravaloarea folosinței terenului stabilită la art. 3, la termenele prevăzute în contract .

(3) Proprietarul terenului are dreptul să inspecteze bunul care constituie obiectul prezentului contract , verificând respectarea obligațiilor asumate de superficiar.

(4) Proprietarul terenului are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementată a contractului de suprafață, în situația în care interesul național sau local o impune, potrivit hotărârilor adoptate de către Consiliul Local Municipal sau alte acte normative.

(5) Proprietarul terenului are dreptul să actualizeze taxa de folosință a terenului conform Hotărârilor adoptate de Consiliul Local Municipal.

## Cap. VII. Obligațiile partilor

### Obligațiile superficiarului:

Art.7. (1) Superficiarul are obligația să achite plata reprezentând contravaloarea folosinței terenului la termenele prevăzute în contract .

(2) Superficiarul nu poate modifica construcția existentă pe teren la data încheierii contractului (sau care urmează a fi edificată în baza prezentului contract) și nici adăuga alte construcții utile acestuia, decât cu acordul proprietarului terenului și numai cu respectarea condițiilor Legii nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare. În caz contrar proprietarul terenului are dreptul să ceară desființarea construcțiilor utile adăugate, repunerea imobilului în situația anterioară și plata de daune interese.

(3) Superficiarul este obligat să respecte sarcinile legale cu privire la protecția mediului și să asigure buna vecinătate.

(4) Superficiarul este obligat să aducă la cunoștința proprietarului, în scris, cu 30 de zile înainte de împlinirea termenului, intenția de prelungire a prezentului contract.

(5) În cazul în care nu s-a îndeplinit cerința menționată la alin.4, la încetarea contractului prin atingere la termen, superficiarul este obligat să desființeze construcția și să restituie terenul proprietarului acestuia, în mod gratuit și liber de orice sarcini.

(6) Superficiarul este obligat să aducă la cunoștința proprietarului terenului orice acte sau fapte care aduc atingere dreptului de folosință liniștită și utilă a terenului.

(7) Superficiarul este obligat ca în termen de 30 de zile de la semnarea prezentului contract să îl înregistreze la Serviciul Taxe și Impozite a autorității locale în vederea impunerii la plata impozitului prevăzut de Legea nr. 227/2015, privind codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

(8) a) Superficiarul este obligat ca, pe cheltuială proprie , să execute documentația topo- cadastrală și să intabuleze în Cartea Funciară, în numele Municipiului Mangalia, terenul care constituie obiectul contractului precum și să facă notarea prezentului contract în Cartea Funciară.

(b) După îndeplinirea formalităților de mai sus, un exemplar din întreaga documentație va fi transmisă autorității publice locale – Direcția Urbanism.

9) Se interzice superficiarului să încheie orice acte sau convenții privind cedarea dreptului de folosință constituit prin contract, sub sancțiunea rezolvirii de drept a contractului fără somație sau punere în întârziere.

### Obligațiile proprietarului terenului:

Art.8. - (1) Proprietarul terenului este obligat să nu îl tulbure pe superficiar în exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract .

(2) Proprietarul terenului este obligat să notifice superficiarul despre apariția oricărui împrejurare de natură să aducă atingere drepturilor superficiarului, precum și în situația în care interesul național sau local impune restituirea

terenului.

#### Cap. VIII. Incetarea contractului de superficie

Art.9. - (1) Prezentul contract de superficie inceteaza in urmatoarele situatii:

- a) la expirarea termenului stabilit în contract;
  - b) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de către proprietarul terenului. In aceasta situatie proprietarul terenului va notifica de indata intenția de a denunța unilateral contractul de superficie si va face mentiune cu privire la motivele ce au determinat aceasta masura;
  - c) prin pieirea construcției;
  - d) prin reziliere, de catre proprietarul terenului cu plata contravalorii lucrărilor necesare pentru aducerea terenului la starea inițială în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de catre superficial sau al incapacității îndeplinirii acestora;
  - e) nerespectarea obligației prevăzute la art.7 alin.2 și alin.9 se sancționează cu desființarea de plin drept a contractului, fără somație sau punere în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești, autoritatea locală având dreptul să dezafecteze terenul și să-l aducă la starea inițială pe cheltuiala exclusivă a superficialului;
  - f) prin consolidare , dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleași persoane.
- (2) La incetarea, din orice cauza, a contractului de superficie, terenul care constituie obiectul contractului va fi restituit gratuit si liber de orice sarcini proprietarului terenului.

#### Cap. IX. Forta majora și cazul fortuit

Art.10. Forța majoră și cazul fortuit exonerează părțile de răspundere în cazul executării necorespunzătoare sau cu întârziere a obligațiilor asumate prin prezentul contract.

Art. 11.(1) Prin forta majora, in sensul prezentului contract de superficie, se intelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să-și execute obligațiile asumate.

(2) Prin caz fortuit se inteleg acele imprejurari care au intervenit si au condus la producerea prejudiciului si care nu implica vinovatia paznicului juridic, dar care nu intrunesc caracteristicile fortei majore.

#### Cap. X. Notificarile intre parti

Art.12.(1) – In acceptiunea partilor contractante, orice notificare adresata de una dintre parti celeilalte este valabil indeplinita daca va fi transmisa la adresa menționată la Cap.I. al prezentului contract.

(2) – Daca notificarea se trimite prin fax, ea se considera primita in prima zi lucratoare dupa cea in care a fost expediata.

(3) – Notificarile verbale nu se iau in considerare de niciuna dintre parti, daca nu sunt confirmate si in scris.

#### Cap. XI. Litigii

Art.13. - (1) Solutionarea litigiilor de orice fel ce decurg din interpretarea, executarea ori incetarea prezentului contract de superficie urmează a fi rezolvate pe cale amiabila .

(2) In cazul in care nu este posibila rezolvarea pe cale amiabila sau partile nu ajung la un acord, solutionarea litigiilor se face de către instanța judecătorească competentă.

#### Cap. XII. Clauze finale

Art.14. (1) – Modificarea prezentului contract se face numai prin act additional incheiat intre partile contractante.

(2) – Prezentul contract impreuna cu anexele sale care fac parte integranta din cuprinsul sau, reprezinta vointa partilor si inlatura orice alta intelegere verbala dintre acestea, anterioara sau ulterioara incheierii lui.

(3) - Prezentul contract a fost incheiat azi, ....., in 4 (patru) exemplare, din care 3(trei) pentru proprietarul terenului si unul pentru superficial.

**PROPRIETAR,**

**SUPERFICIAR,**

**MANGALIA**

**DATA: 24.03.2022**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
GRIGUȚA NICOLETA**

