



Consiliul Local al Municipiului Mangalia

HOTĂRÂREA NR.200

privind aprobarea Regulamentului privind procedura constituirii dreptului de suprafață asupra terenurilor ce fac parte din domeniul privat al Municipiului Mangalia

Consiliul Local Mangalia, întrunit în ședința ordinară din data de **21.10.2024**,

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre nr.136/29.05.2024 inițiat de către Primarul Municipiului Mangalia și aprobat de membrii Consiliului Local Mangalia;
 - Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre nr.32496/23.05.2024;
 - Raportul de specialitate al Direcției Urbanism, Patrimoniu și Turism din cadrul aparatului de specialitate a Primarului Municipiului Mangalia, înregistrat cu nr.32498/23.05.2024;
 - Prevederile H.C.L. nr.58/04.05.2018 privind mandatarea Primarului Municipiului Mangalia să semneze actele juridice pentru bunurile ce fac parte din domeniul public sau privat al U.A.T. Mangalia sau se află în administrarea autorităților administrației publice locale;
 - Prevederile H.C.L. nr.69/24.03.2022 privind aprobarea Contractului – cadru de suprafață pentru bunurile imobile terenuri aflate în domeniul privat al U.A.T. Municipiul Mangalia;
 - Prevederile H.C.L. nr.145/30.06.2022 privind îndreptarea erorii materiale din cuprinsul H.C.L. nr.69/24.03.2022 privind aprobarea Contractului – cadru de suprafață pentru bunurile imobile terenuri aflate în domeniul privat al U.A.T. Municipiul Mangalia;
 - Prevederile Cap.I, Pct.11 din Minuta încheiere încheiată în data de 29.05.2024 de către Camera de Conturi Constanța, urmare a misiunii de audit financiar care s-a desfășurat în perioada 04.03.2024 – 29.05.2024;
 - Prevederile 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 din 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 coroborat cu prevederile art.6 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - 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;
 - 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;
 - Rapoartele Comisiei Economice, Fonduri Structurale Europene, Turism și Industrie și Comisiei Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Juridică din cadrul Consiliului Local al Municipiului Mangalia;
- În temeiul art.108, 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.240 și art.243 alin.(1) lit.a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă **Regulamentul privind procedura constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al Municipiului Mangalia**, prevăzut în **Anexa nr. 1**, care se constituie parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă **modelul contractului cadru** privind constituirea dreptului de suprafață, prevăzut în **Anexa nr.2**, care se constituie parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Sumele încasate din derularea contractelor de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros se vor face venit la bugetul local al U.A.T. Municipiul Mangalia.

Art.4. Cheltuielile ocazionate de constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros și îndeplinirea condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege, sunt în sarcina beneficiarilor dreptului de suprafață.

Art.5. Începând cu data prezentului act administrativ orice alte prevederi contrare își încetează aplicabilitatea.

Art.6 Secretarul General al Municipiului Mangalia va comunica prezenta hotărâre către direcțiile și serviciile 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 11 voturi "pentru", 0 voturi "împotriva" și 0 voturi "abținere", din nr. de 11 consilieri prezenți la ședință și un nr. de 19 consilieri locali în funcție.

MANGALIA

DATA: 21.10.2024

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ANGELESCU DRAGOȘ**

**Contrasemnează
Secretar General Municipiu
Ciocănel Andreea**



Consiliul Local al Municipiului Mangalia

Anexa. nr.1 la H.C.L. nr. 200/21.10.2024

REGULAMENTUL DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE ASUPRA TERENURILOR CE FAC PARTE DIN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI MANGALIA

CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE

Art.1. Prezentul Regulament stabilește reguli minimale și procedura de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor ce fac parte din domeniul privat al municipiului Mangalia pe care sunt edificate, în mod legal, construcții.

Art.2. Pot constitui obiectul unor contracte de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros următoarele categorii de terenuri din domeniul privat al municipiului Mangalia:

a) terenuri care fac obiectul unor contracte de concesiune/ asociere încheiate în condițiile legii și expirate, pe care sunt edificate construcții;

b) terenuri atribuite în folosință gratuită în condițiile legii, pe care sunt edificate construcții;

c) alte situații care se încadrează în prevederile Codului Civil.

Art.3. Sunt exceptate de la încheierea contractelor de suprafață cu titlu oneros terenurile atribuite în folosință gratuită în conformitate cu prevederile art. 362 alin. (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.4. Constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros se realizează la solicitarea expresă a proprietarului construcțiilor.

Art.5. Dreptul de suprafață se constituie în baza unei hotărâri adoptată de Consiliul local al municipiului Mangalia pentru fiecare teren în parte. Prin Hotărârea de consiliu local se aprobă constituirea dreptului de suprafață, raportul de evaluare întocmit de către un evaluator autorizat, precum și cuantumul redevenței aferente.

Art.6.

(1) Dreptul de suprafață se constituie pentru o perioadă de 10 ani. La împlinirea termenului, contractul de suprafață poate fi prelungit pentru perioade succesive de câte 10 ani, fără ca durata totală a contractului să poată depăși 99 de ani. Cererea de prelungire a dreptului de suprafață se depune cu cel puțin 90 de zile înainte de expirarea duratei de valabilitate a contractului.

(2) La momentul prelungirii se procedează la actualizarea redevenței datorată de suprafațiar conform dispozițiilor în vigoare la acel moment. Actul adițional de prelungire a duratei suprafaței va cuprinde și redevența actualizată.

Art.7. Contractul de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros se perfectează în formă autentică și se înscrie în cartea funciară.

Art.8. Modelul contractului de suprafață se aprobă prin hotărârea consiliului local.

Art.9. Cheltuielile ocazionate de constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros și îndeplinirea condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege, sunt în sarcina beneficiarilor dreptului de suprafață.

Art.10. Redevența datorată de titularul dreptului de suprafață se achită anual, până la 31 decembrie a fiecărui an. În caz de neplată la termenul scadent a redevenței, suprafațiarul datorează penalități în cuantum de 1%/ lună/ fracțiune de lună.

CAPITOLUL II. PROCEDURA PREALABILĂ ÎNCHEIERII CONTRACTELOR DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS

Art.11. În situația înstrăinării construcțiilor edificate pe terenuri ce fac obiectul unor contracte de concesiune încetate prin ajungere la termen, noul proprietar al construcțiilor va depune la Primăria municipiului Mangalia o cerere în vederea constituirii dreptului de suprafață asupra terenului aferent construcției, precum și copii ale următoarelor documente:

- a) B.I/ C.I pentru persoanele fizice/ certificat de înmatriculare/ statutul societatii pentru persoanele juridice;
- b) acte de proprietate asupra constructiei (contract de vanzare –cumparare, certificat mostenitor, act de donatie, proces verbal de adjudecare la licitatie, hotarare judecatoreasca, alte inscrisuri doveditoare ale proprietatii);
- c) contractul de concesiune a terenului pe care este edificata constructia înstrăinată;
- d) autorizație de construire;
- e) proces verbal de receptie la terminarea lucrărilor;
- f) certificat de edificare a construcției;
- g) documentație cadastrală întocmită de către o persoana autorizată de către A.N.C.P.I. pentru imobilul vizat de constituirea dreptului de superficie;
- h) extras de carte funciara pentru imobil;

Art.12 În situația înstrăinării construcțiilor edificate pe terenuri atribuite în folosința gratuită în condițiile legii, noul proprietar al construcțiilor va depune la Primăria municipiului Mangalia o cerere în vederea constituirii dreptului de superficie asupra terenului aferent construcției, precum și copii ale următoarelor documente:

- a) B.I/ C.I pentru persoanele fizice/certificat de înmatriculare/statutul societatii pentru persoanele juridice;
- b) acte de proprietate asupra constructiei (contract de vanzare –cumparare, certificat mostenitor, act de donatie, proces verbal de adjudecare la licitatie, hotarare judecatoreasca, alte inscrisuri doveditoare ale proprietatii);
- c) contractul de concesiune a terenului pe care este edificata constructia înstrăinată;
- d) autorizație de construire;
- e) proces verbal de receptie la terminarea lucrărilor;
- f) certificat de edificare a construcției;
- g) documentație cadastrală întocmită de către o persoana autorizată de către A.N.C.P.I. pentru imobilul vizat de constituirea dreptului de superficie;
- h) extras de carte funciara pentru imobil;

CAPITOLUL III. ÎNTINDEREA ȘI EXERCITAREA DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS

Art. 13.

(1) Dreptul de superficie se constituie asupra terenului aferent construcției, compus din amprenta construcției, terenul din împrejurimile construcției necesar normalei utilizări a acesteia conform prevederilor legale.

(2) Terenul ce face obiectul dreptului de superficie este cel care rezultă din acte și din măsurătorile cadastrale. Dacă există neconcordanțe între suprafața din acte și cea rezultată în urma măsurătorilor cadastrale, dreptul de superficie se constituie asupra terenului ce rezultă din măsurători.

Art. 14.

(1) Titularului dreptului de superficie îi este interzis să demoleze construcția existentă. Orice modificări/modernizări se pot efectua după obținerea acordului proprietarului terenului.

(2) În caz contrar, proprietarul terenului are dreptul să ceară desființarea construcțiilor edificate/ modificate fără acordul lui, repunerea imobilului în situația anterioară și plată de daune interese.

Art. 15

(1) Este interzisă cesionarea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului.

(2) În cazul în care superficiarul înstrăinează construcțiile, dreptul de superficie constituit în favoarea sa încetează, iar noul proprietar al construcțiilor are obligația să încheie un nou contract de superficie cu titlu oneros, conform prevederilor prezentului regulament. În termen de 30 de zile de la data transferului dreptului de proprietate asupra construcțiilor, noul proprietar va solicita încheierea unui contract de superficie cu titlu oneros pentru suprafața de teren aferentă.

CAPITOLUL IV. CAUZELE ȘI EFECTELE ÎNCETĂRII DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS

Art. 16. Dreptul de superficie se stinge prin radierea din cartea funciara, în următoarele cazuri:

- a) la expirarea termenului, dacă superficiarul nu manifestă în scris, cu cel puțin 90 de zile înainte de expirarea termenului intenția de prelungire a contractului de superficie cu titlu oneros;
- b) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleași persoane;
- c) prin pieirea construcției sau prin desființarea construcției de către superficiar;
- d) în alte cazuri prevăzute de lege.

Art. 17. În cazul stingerii dreptului de superficie dispozițiile art.699-701 Cod civil se aplică în mod corespunzător.

CAPITOLUL V.

PROCEDURA CONSTITUIRII DREPTULUI DE SUPERFICIE LA CEREREA PERSOANELOR INTERESATE ȘI STABILIREA COMPETENȚELOR ÎN SARCINA COMPARTIMENTELOR FUNCȚIONALE DIN CADRUL APARATULUI DE SPECIALITATE AL PRIMARULUI MUNICIPIULUI MANGALIA

Art.18. După depunerea și înregistrarea cererii de constituire a dreptului de superficie la Biroul Registratură și Informare Cetățeni, serviciile de specialitate ale primarului Municipiului Mangalia vor avea următoarele atribuții

➤ **Directia Urbanism, Patrimoniu și Turism:**

- Să verifice cererea de solicitare și să solicite completarea acesteia dacă este nevoie;
- Să verifice regimul juridic al imobilului ce face obiectul vânzării;
- În situația în care terenul pentru care se solicită constituirea dreptului de superficie nu este cuprins în inventarul bunurilor va propune promovarea unui proiect de hotărâre în acest sens.

➤ **Directia Management Fiscal și Control Venituri:**

- va verifica dacă există debite în evidențele fiscale ale autorității locale;

➤ **Serviciul Juridic și Contencios** la solicitarea Direcției Urbanism, Patrimoniu și Turism:

- va verifica dacă imobilul teren pentru care se solicită constituirea dreptului de superficie au făcut sau fac obiectul unor litigii soluționate sau aflate în curs de soluționare pe rolul instanțelor de judecată;
- Va aviza rapoartele întocmite de direcțiile de specialitate mai sus menționate.

În baza rapoartelor de specialitate întocmite de Direcția Urbanism, Patrimoniu și Turism și Direcția Management Fiscal și Control Venituri, Comisia de specialitate de Urbanism din cadrul Consiliului Local al Municipiului Mangalia, va analiza cererea de constituire a dreptului de superficie și va emite un aviz favorabil/nefavorabil.

Redevența se stabilește pe baza unui Raport de evaluare, însușit de consiliul local, întocmit de un evaluator autorizat persoane fizice sau juridice autorizați în condițiile legii.

Art. 19. În baza documentației prevăzută la art.18, Direcția Urbanism, Patrimoniu și Turism va promova un proiect de hotărâre privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului în favoarea proprietarului construcției.

Art.20. Hotărârea Consiliului Local prin care se aprobă constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros se comunică beneficiarului dreptului de superficie, Direcției Urbanism, Patrimoniu și Turism, Direcției Management Fiscal și Control Venituri în vederea perfectării contractului de superficie.

Art. 21. Direcția Management Fiscal și Control Venituri - Serviciului Venituri Persoane Fizice/ Juridice și Direcția Economică va urmări derularea contractelor de superficie cu titlu oneros, în conformitate cu prevederile contractuale și legislația în vigoare, asigurând și răspunzând de facturarea și încasarea prestației, în cuantumul și la scadențele stabilite.

CAPITOLUL VI.

PROCEDURA CONSTITUIRII DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS ÎN SITUAȚIA CONSTATĂRII DE CĂTRE PROPRIETARUL TERENULUI, A FOLOSINȚEI TERENULUI FĂRĂ PLATA CORESPUNZĂTOARE ȘI STABILIREA COMPETENȚELOR ÎN SARCINA COMPARTIMENTELOR FUNCȚIONALE DIN CADRUL APARATULUI DE SPECIALITATE AL PRIMARULUI MUNICIPIULUI MANGALIA

Art. 22. Ori de câte ori la nivelul compartimentelor funcționale din cadrul aparatului de specialitate al primarului sunt identificate terenuri aflate în domeniul privat al municipiului Mangalia pe care există construcții legal edificate, iar între Municipiul Mangalia și proprietarii construcțiilor nu există relații contractuale, se întocmește un Referat de constatare, care se înaintează Direcției Urbanism Patrimoniu și Turism pentru efectuarea de verificări.

Art. 23. (1) Direcția Urbanism, Patrimoniu și Turism astfel sesizată verifică dreptul de proprietate asupra construcției și apartenența terenului aferent construcției.

(2) În situația în care se constată că dreptul de proprietate asupra construcției aparține unui terț, iar construcția a fost legal edificată, Direcția Urbanism, Patrimoniu și Turism notifică proprietarul construcției ca, în termen de 30 de zile de la comunicare cu confirmare de primire, să depună documentele prevăzute la art.11 – 12 și să solicite constituirea unui drept de superficie.

(3) În lipsa solicitării proprietarului construcției pentru constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros

sau în cazul în care, după adoptarea hotărârii de consiliu de aprobare a constituirii dreptului de suprafață, beneficiarul nu se prezintă în termenul prevăzut de art.23 alin.(2) în vederea perfectării contractului de suprafață, se demarează procedura judiciară.

(4) Procedura judiciară are ca obiect recuperarea contravalorii lipsei de folosință a terenului pe toată durata termenului de prescripție și obligarea proprietarului construcției la plata pentru viitor a prestației stabilite conform prevederilor legale în materie sau, după caz, constatarea dobândirii dreptului de proprietate asupra construcției prin efectul accesiunii/ dacă construcția prezintă interes pentru municipiul Mangalia.

(5) În acest scop, Direcția Urbanism, Patrimoniu și Turism comunică Serviciului Juridic și Contencios documentația necesară în vederea promovării acțiunilor în justiție.

Art. 24. Prevederile prezentului regulament sunt aplicabile persoanelor fizice/ juridice ce dețin construcții pe terenuri ce fac parte din domeniul privat al municipiului Mangalia.

MANGALIA

21.10.2024

***PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
ANGELESCU DRAGOȘ***



Consiliul Local al Municipiului Mangalia

Anexa. nr.2 la H.C.L. nr. 200/21.10.2024

CONTRACT DE SUPERFICIE

NR. _____ / _____

Cap. I. Părțile contractante

Între,

Municipiul Mangalia, cu sediul în Mangalia, Șoseaua Constanței, nr.13, Jud. Constanța, CUI _____, tel. 0241/751060, fax 0241/755606, cont....., deschis la Trezoreria Mangalia, reprezentat prin Primar, în calitate de proprietar al terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Mangalia situat în str. _____ nr. _____

și
_____ cu sediul/domiciliul în _____, str. _____ nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, Jud. _____, CUI _____ înregistrat la O.R.C. sub nr. _____, tel/fax _____, cont _____ deschis la _____, reprezentată 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 menționat anterior, în 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 funciară, 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 funciar, 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 funciară 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 reînnoit.

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 cuantum de 1% calculat pe fiecare lună de întârziere.

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 superficialului în condițiile prevăzute de Legii nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Cap. VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile superficialului:

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

(2) Superficialul 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, superficialul 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 superficial.

(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 PĂRȚILOR

Obligațiile superficialului:

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

(2) Superficialul nu poate demola construcția existentă pe teren la data încheierii contractului (sau care urmează a fi edificată în baza prezentului contract), nu poate adăuga alte construcții utile acesteia, decât cu acordul proprietarului terenului și numai cu respectarea condițiilor Legii nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Orice modificări/modernizări se pot efectua după obținerea acordului proprietarului terenului.

În caz contrar proprietarul terenului are dreptul să ceară desființarea construcțiilor utile adăugate/ edificate/ modificate fără acordul lui, repunerea imobilului în situația anterioară și plata de daune interese.

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

(4) Superficialul este obligat să aducă la cunoștința proprietarului, în scris, cu 90 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 ajungere la termen, superficialul este obligat să desființeze construcția și să restituie terenul proprietarului acestuia, în mod gratuit și liber de orice sarcini.

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

(7) Superficialul 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) Superficialul suportă toate taxele și cheltuielile ocazionate de procedură și de încheierea în formă autentică a contractului de suprafață.

9) Se interzice superficialului 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 exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

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

Cap. VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE SUPERFICIE

Art.9. - (1) Prezentul contract de superficie încetează în următoarele situații:

a) la expirarea termenului stabilit în contract;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietarul terenului. În această situație proprietarul terenului va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de superficie și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură;

c) prin pieirea construcției;

d) prin reziliere, de către proprietarul terenului cu plata contravalorii lucrărilor necesare pentru aducerea terenului la starea inițială în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către superficiar 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 superficiarului;

f) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleași persoane.

(2) La încetarea, din orice cauză, a contractului de superficie, terenul care constituie obiectul contractului va fi restituit gratuit și liber de orice sarcini proprietarului terenului.

Cap. IX. FORȚĂ MAJORĂ 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 forță majoră, în sensul prezentului contract de superficie, se înțelege 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 înțelege acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

Cap. X. NOTIFICĂRILE ÎNTRE PĂRȚI

Art.12.(1) – În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre părți celeilalte este valabilă îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa menționată la Cap.I. al prezentului contract.

(2) – Dacă notificarea se trimite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

(3) – Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre părți, dacă nu sunt confirmate și în scris.

Cap. XI. LITIGII

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

(2) În cazul în care nu este posibilă rezolvarea pe cale amiabilă sau părțile nu ajung la un acord, soluționarea litigiilor se face de către instanța judecătorească competentă.

Cap. XII. CLAUZE FINALE

Art.14. (1) – Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

(2) – Prezentul contract împreună cu anexele sale care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

(3) - Prezentul contract a fost încheiat azi,, în 4 (patru) exemplare, din care 3(trei) pentru proprietarul terenului și unul pentru superficiar.

PROPRIETAR,

SUPERFICIAR,