

PROIECT DE HOTARARE
privind acordarea dreptului de suprafață proprietarilor de construcții
amplasate pe terenuri aparținând domeniului privat al Municipiului
Rm.Sărat precum și aprobarea unui Regulament pentru constituirea
acestui drept în condițiile Codului Civil

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinară în data de **25.04.2013**;

- expunerea de motive Primarului municipiului Rm.Sarat ;
 - raportul Compartimentului juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm.Sărat;
 - avizul comisiei de specialitate a Consiliului local;
 - prevederile Legii nr.287/2009 privind Codul Civil, dreptul de suprafață, Titlul III, cap.I, art.693-702 și ale art.68 din Legea nr.71/2011 pentru punerea în aplicare a Codului Civil ;
 - prevederile art.4 din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, actualizată;
 - prevederile HCL nr.104/31.05.2012 privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Rm. Sarat;
 - faptul că există numeroase solicitări de reglementare a situației juridice a unor terenuri proprietate privată a Municipiului Rm.Sărat, exprimate de către proprietarii de construcții amplasate pe aceste terenuri, în vederea intrării în legalitate și respectării reglementărilor din documentațiile de urbanism ;
 - în scopul reglementării situației juridice a unor importante suprafețe de teren proprietatea municipiului Rm.Sărat, a valorificării acestora și a maximizării veniturilor la bugetul local ;
 - faptul că dreptul de suprafață oferă posibilitatea încheierii unor contracte care să asigure pe o perioadă determinată folosința contra cost a terenului aflat în domeniul privat al municipiului Rm.Sărat ;
 - terenurile identificate nu fac obiectul restituirii în natură în condițiile Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare sau al Legii nr. 247/2005, privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, actualizată;
 - prevederile HCL nr.114/2011, HCL nr.180/2011, HCL nr.181/2011, HCL nr.171/2010 și 171/2012 privind aprobarea rapoartelor de evaluare prin care s-a stabilit prețul minim de pornire la licitație pentru terenurile situate în cartierele Alecu Bagdat, Extindere Slam Rimnic, Anghel Saligny, Bariera Focșani și 1 Mai;
 - prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Rm.Sărat și a Regulamentului de aplicare al acestuia, respectiv prevederile Planurilor Urbanistice Zonale și a Regulamentelor de aplicare a acestora;
 - prevederile art.36 alin.2 lit.c, art.39 alin.1 și art.121, alin.2 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, actualizată;
- În temeiul art.39 alin.1, art.45 alin.3 și art.115 alin.1 lit.b din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, actualizată;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se acordă dreptul de suprafață proprietarilor de construcții amplasate pe terenuri aparținând domeniului privat al Municipiului Rm.Sărat, în vederea intrării în legalitate și respectării reglementărilor din documentațiile de urbanism..

Art.2. Dreptul de suprafață pentru construcțiile care se încadrează în prevederile Planului Urbanistic General și Planurilor Urbanistice Zonale se acordă pe o durată de 49 de ani, cu posibilitatea prelungirii duratei contractului cu acordul ambelor părți.

Art.3. Prețul ce va fi achitat pentru acordarea dreptului de suprafață va fi următorul :

-Teren situat în cartier Bariera Focșani -30,75 lei/mp conform HCL nr.171/2010 pentru terenurile cu destinația de construcție locuință proprietate personală și 37 lei/mp conform HCL nr.171/2010 pentru terenurile cu destinația unități de producție și/sau prestări servicii ;

-Teren situat în cartier Anghel Saligny-30,73 lei/mp conform HCL nr.181/2011;

-Teren situat în cartier Alecu Bagdat -30,75 lei/mp conform HCL nr.114/2011;

-Teren situat în cartier Extindere Slam Rîmnic - 23 lei/mp conform HCL nr.180/2011;

-Teren situat în cartier 1 Mai-34 lei/mp conform HCL nr.171/2012.

Art.4. (1) Plata suprafaței se face anual, în termen de 25 ani, până la data de 30 septembrie a anului în curs.

(2) Prețul suprafaței se va actualiza la 1 ianuarie a fiecărui an cu rata inflației.

Art.5. Se aprobă Regulamentul privind procedura acordării dreptului de suprafață, în condițiile prevăzute de Codul civil, în favoarea proprietarilor de construcții, amplasate pe terenuri ce aparțin domeniului privat al Municipiului Rm.Sărat, conform anexei nr.1.

Art.6. Se aprobă contractul cadru de acordare a dreptului de suprafață, conform anexei nr.2.

Art.7. Anexele nr.1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.8. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul municipiului Rm. Sarat prin Compartimentul juridic, Direcția Administrație Publică Locală-Birou Administrare patrimoniu, Arhitectul șef- Serviciul Urbanism și Direcția Economică- Serviciul Taxe și Impozite locale.

Art.9. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștința publică, respectiv se comunică Primarului municipiului Rm. Sarat, celor nominalizați cu ducerea la îndeplinire și se comunică Instituției Prefectului Județului Buzău în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate.

Această hotărâre a fost adoptată de către Consiliul Local al Municipiului Rm. Sarat în ședința ordinară din 25.04.2013, cu respectarea prevederilor art.45 alin.3, cu un număr de _____ voturi din numărul total de 19 consilieri locali în funcție și _____ consilieri locali prezenți.

**Președinte de ședință,
Ing.Mânzală Alexandru**

**Contrasemnează secretar delegat,
Vagyas-Davidoiu Manuela**

Nr. _____

Rm.Sărat 25.04.2013



ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RÂMNICU- SĂRAT

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web site: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro

Nr.6026/13.04.2013

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre privind acordarea dreptului de suprafață proprietarilor de construcții amplasate pe terenuri aparținând domeniului privat al Municipiului Rm.Sărat precum și aprobarea unui Regulament pentru constituirea acestui drept în condițiile Codului Civil

Având în vedere :

- faptul că există numeroase solicitări de reglementare a situației juridice a unor terenuri proprietate privată a Municipiului Rm.Sărat, exprimate de către proprietarii de construcții amplasate pe aceste terenuri, în vederea intrării în legalitate și respectării reglementărilor din documentațiile de urbanism ;
- în scopul reglementării situației juridice a unor importante suprafețe de teren proprietatea municipiului Rm.Sărat, a valorificării acestora și a maximizării veniturilor la bugetul local ;
- faptul că dreptul de suprafață oferă posibilitatea încheierii unor contracte care să asigure pe o perioadă determinată folosința contra cost a terenului aflat în domeniul privat al municipiului Rm.Sărat ;
- prevederile Legii nr.287/2009 privind Codul Civil, dreptul de suprafață, Titlul III, cap.I, art.693-702 și ale art.68 din Legea nr.71/2011 pentru punerea în aplicare a Codului Civil ;
- prevederile art.4 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, actualizată;

Propun Consiliului local al Municipiului Rm.Sărat spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre privind acordarea dreptului de suprafață proprietarilor de construcții amplasate pe terenuri aparținând domeniului privat al Municipiului Rm.Sărat precum și aprobarea unui Regulament pentru constituirea acestui drept în condițiile Codului Civil, în conformitate cu prevederile legale.

Primar,
Pr.VIOREL HOLBAN





ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RÂMNICU- SĂRAT

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web site: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro

Nr.6025/13.04.2013

RAPORT DE SPECIALITATE

*la proiectul de hotărâre privind acordarea dreptului de suprafață
proprietarilor de construcții amplasate pe terenuri aparținând domeniului
privat al Municipiului Rm.Sărat precum și aprobarea unui Regulament
pentru constituirea acestui drept în condițiile Codului Civil*

Având în vedere :

- faptul că există numeroase solicitări de reglementare a situației juridice a unor terenuri proprietate privată a Municipiului Rm.Sărat, exprimate de către proprietarii de construcții amplasate pe aceste terenuri, în vederea intrării în legalitate și respectării reglementărilor din documentațiile de urbanism ;

- în scopul reglementării situației juridice a unor importante suprafețe de teren proprietatea municipiului Rm.Sărat, a valorificării acestora și a maximizării veniturilor la bugetul local ;

- faptul că dreptul de suprafață oferă posibilitatea încheierii unor contracte care să asigure pe o perioadă determinată folosința contra cost a terenului aflat în domeniul privat al municipiului Rm.Sărat ;

- prevederile Legii nr.287/2009 privind Codul Civil, dreptul de suprafață, Titlul III, cap.I, art.693-702 și ale art.68 din Legea nr.71/2011 pentru punerea în aplicare a Codului Civil ;

- prevederile art.4 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, actualizată;

Propunem Consiliului local al Municipiului Rm.Sărat spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre privind acordarea dreptului de suprafață proprietarilor de construcții amplasate pe terenuri aparținând domeniului privat al Municipiului Rm.Sărat precum și aprobarea unui Regulament pentru constituirea acestui drept în condițiile Codului Civil, conform anexei nr.1.

De asemeni propunem spre aprobare următoarele :

- Dreptul de suprafață pentru construcțiile care se încadrează în prevederile documentațiilor de urbanism să se constituie pe o perioadă de

49 de ani, cu posibilitatea prelungirii duratei contractului cu acordul ambelor părți.

- Prețul ce va fi achitat pentru acordarea dreptului de suprafață va fi următorul :

a) Teren situat în cartier Bariera Focșani -30,75 lei/mp conform HCL nr.171/2010 pentru terenurile cu destinația de construcție locuință proprietate personală și 37 lei/mp conform HCL nr.171/2010 pentru terenurile cu destinația unități de producție și/sau prestări servicii ;

b) Teren situat în cartier Anghel Saligny-30,73 lei/mp conform HCL nr.181/2011

c) Teren situat în cartier Alecu Bagdat -30,75 lei/mp conform HCL nr.114/2011

d) Teren situat în cartier Extindere Slam Rîmnic – 23 lei/mp conform HCL nr.180/2011 ;

e) Teren situat în cartier 1 Mai-34 lei/mp conform HCL nr.171/2012.

Plata suprafeței se face anual, în termen de 25 ani, până la data de 30 septembrie a anului în curs.

Prețul suprafeței se va actualiza la 1 ianuarie a fiecărui an cu rata inflației.

- Contractul-cadru de acordare a dreptului de suprafață prevăzut în anexa nr.2.

Întocmit,
Cons.jr.Corbu Alina Giorgiana



REGULAMENT

privind procedura acordării dreptului de superficie, în condițiile prevăzute de Codul civil, în favoarea proprietarilor de construcții, amplasate pe terenuri ce aparțin domeniului privat al municipiului Rm. Sărat

Constituirea dreptului de superficie, în condițiile codului civil în favoarea proprietarilor de construcții, amplasate pe terenuri aparținând domeniului privat al municipiului Rm.Sărat, în vederea intrării în legalitate și respectării reglementărilor din documentațiile de urbanism, se va face cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

Terenurile aparținând domeniului privat al municipiului Rm.Sărat, aferente unor construcții pot constitui obiectul unor contracte de superficie.

În exercitarea acestui drept cei interesați vor depune o cerere de constituire a dreptului de superficie.

Suprafața de teren solicitată spre constituirea unui drept de superficie nu va depăși suprafața parcelei construibile, așa cum este determinată prin Regulamentul General de Urbanism pentru zona în care este situată.

Se exceptează de la prevederile prezentei hotărâri terenurile care pot face obiectul prevederilor art.36 din Legea 18/1991, a fondului funciar cu modificările și completările ulterioare precum și cele aflate în procedura de revendicare administrativă sau judiciară.

La cerere se vor anexa următoarele acte:

- Date de identificare civilă a titularului solicitant
- Hotărâre judecătorească rămasă definitivă și irevocabilă pentru menținerea construcției casă de locuit, unde este cazul;
- Certificat de atestare a edificării construcției, unde este cazul;
- Certificat fiscal eliberat de Serviciul de Taxe și Impozite din cadrul primăriei municipiului Rm.Sărat, pentru imobilul – construcție, unde este cazul.

Cererea însoțită de actele mai sus menționate se va depune la sediul Primăriei municipiului Rm.Sărat, care prin serviciile de specialitate verifică documentația depusă de petent, efectuează deplasare în teren, verifică regimul juridic, întocmește referatul de propunere a încheierii contractului de superficie.

Dreptul de superficie se stinge prin radierea din cartea funciară, pentru una din următoarele cauze:

1. la expirarea termenului;
2. în cazul în care interesul național sau local o impune , prin denunțare 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.
3. prin pieirea construcției;
4. prin reziliere de către proprietarul terenului cu plata contravalorii lucrărilor necesare pentru aducerea terenului la starea inițială, în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către superficialiar sau a incapacității îndeplinirii acestora;
5. prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;
6. în alte situații prevăzute de lege.

CONTRACT DE SUPERFICIE

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. Municipiul Rm.Sărat cu sediul în Rm.Sărat, strada Nicolae Bălcescu nr.1, reprezentat legal prin Pr. Viorel Holban – primar, în calitate de proprietar și

2.....domiciliat în.....CNP.....în calitate de beneficiar al dreptului de superficie

Potrivit prevederilor Legii 287/2009 privind Codul Civil, despre dreptul de superficie, Titlul III, Cap. I art. 693 – 703 și ale art. 68 din Legea 71/2011 pentru punerea în aplicare a Codului Civil, convin încheierea prezentului contract astfel:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1 Asigurarea dreptului de folosință asupra terenului în suprafață de.....mp, situat în Rm.Sărat, str.....nr.....identificat prin

Pe acest teren superficiarul deține o construcție, menținută în baza hotărârii judecătorești și/sau figurează în evidențele registrului agricol....., în conformitate cu

III. DURATA DREPTULUI DE SUPERFICIE

Art.2 Dreptul de superficie asupra terenului menționat mai sus se constituie pe o perioadă de 49 ani, cu posibilitatea prelungirii duratei contractului cu acordul ambelor părți. Cât timp construcția există, dreptul de folosință asupra terenului se poate înstrăina ori ipoteca numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcției.

IV. PREȚUL DATORAT PENTRU FOLOSINȚA TERENULUI

Art.3 Prețurile pentru superficia terenurilor proprietatea municipiului Rm.Sărat se stabilesc în funcție de prețurile stabile prin rapoartele de evaluare aprobate prin hotărâri ale Consiliului local al Municipiului Rm.Sărat, astfel:

a) Teren situat în cartier Bariera Focșani -30,75 lei/mp conform HCL nr.171/2010 pentru terenurile cu destinația de construcție locuință proprietate personală și 37 lei/mp conform HCL nr.171/2010 pentru terenurile cu destinația unități de producție și/sau prestări servicii ;

b) Teren situat în cartier Anghel Saligny-30,73 lei/mp conform HCL nr.181/2011

c) Teren situat în cartier Alecu Bagdat -30,75 lei/mp conform HCL nr.114/2011

d) Teren situat în cartier Extindere Slam Rîmnic – 23 lei/mp conform HCL nr.180/2011 ;

e) Teren situat în cartier 1 Mai-34 lei/mp conform HCL nr.171/2012.

Prețul superficiei se va actualiza la 1 ianuarie a fiecărui an cu rata inflației.

V. MODALITATEA DE PLATĂ

Art.4 Plata folosinței terenului se va efectua prin orice formă de plată prevăzută de lege, anual, până la data 30 septembrie, la casieria Primăriei municipiului Rm.Sărat sau în contul nr.deschis la Rm.Sărat, beneficiar Municipiul Rm.Sărat.

Art.5 Întârzierile de plată se vor penaliza cu 2% din cuantumul pretului superficiei neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv, urmând ca în cazul întârzierilor mai mari de 90 de zile să se procedeze la rezilierea contractului.

VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile superficiarului:

Art.6 (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 acesta în limitele impuse de documentațiile de urbanism, aprobate în condițiile legii necesare realizării și întreținerii.

(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.7 (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 termenul prevăzut 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 reglementară a contractului de suprafață, în situația în care interesul național sau local o impune, potrivit hotărârilor adoptate de către Consiliul Local al municipiului sau alte acte normative.

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

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 are obligația să pună la dispoziția superficiarului terenul liber de sarcini, de asemenea trebuie să verifice prin împuterniciții săi respectarea clauzelor contractuale.

Art.9 Rezilierea contractului se va face în condițiile respectării avizelor și acordurilor prevăzute de legile în vigoare.

Obligațiile superficiarului:

Art.10 (1) Superficiarul are obligația să achite plata reprezentând contravaloarea folosinței terenului la termenul prevăzut în contract.

(2) Superficiarul nu poate modifica construcția existentă pe teren la data încheierii contractului și nici 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. 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 își finalizeze construcția existentă la momentul încheierii contractului de suprafață cu respectarea condițiilor impuse de Legea nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și cu încadrarea în prevederile documentațiilor de urbanism.

(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) Superficiarul este obligat ca în termen de 30 de zile de la semnarea prezentului contract să îl înregistreze la Serviciul de Taxe și Impozite a autorității locale în vederea impunerii la plata impozitului prevăzut de Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE SUPERFICIE

Art.11 (1) Prezentul contract de suprafață 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 suprafață și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.
- c) prin pierderea construcției;
- d) prin reziliere de către proprietarul terenului cu plata contravalorii lucrărilor necesare pentru a aduce terenul la starea inițială în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către superficiar sau a incapacității îndeplinirii acestora.
- e) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;
- f) în alte situații prevăzute de lege.

IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.12 Nerespectarea prevederilor prezentului contract la **art.10**, atrage rezilierea de drept a contractului fără punere în întârziere și fără altă formalitate, precum și aplicarea de sancțiuni pentru cei care se fac vinovați de nerespectarea regimului juridic.

X. CLAUZE FINALE

Art.13 (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 2 exemplare originale, un exemplar pentru fiecare parte contractantă.

PROPRIETAR,

SUPERFICIAR,