

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea constituirii unui drept de superficie cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra unei suprafețe de teren de 17 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Rm.Sărat, teren situat în Municipiul Rm.Sărat, B-dul 1 Decembrie 1918, județul Buzău, adiacent blocului D17, cu destinația extindere spațiu comercial existent, către S.C EL-MA COM S.R.L

Consiliul local al municipiului Ramnicu Sarat, judetul Buzau, intrunit in sedinta ordinara in data de **31.05.2016**;

Avand in vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Rm.Sarat;
- raportul de specialitate al Compartimentului contencios administrativ și juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm.Sărat;
- avizul comisiei de specialitate a Consiliului local;
- cererea doamnei Toader Ioana, administrator al S.C EL-MA COM S.R.L;
- prevederile art.15, lit.e din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, actualizată;
- prevederile Planului Urbanistic General;
- prevederile HCL nr.113/27.04.2016 privind completarea Inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm. Sarat;
- prevederile HCL nr.246/23.12.2015 privind încetarea contractului de concesiune nr.16390/01.09.2012 având ca obiect preluarea în concesiune a suprafeței de teren de 16,70 mp cu destinația teren pentru extindere spațiu comercial, prin acordul părților;
- prevederile art.693, alin.1 din Noul Cod Civil potrivit cărora: „1) *Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficialul dobândește un drept de folosință.*

(2) Dreptul de superficie se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile în materie de carte funciară rămân aplicabile.....” și următoarele din Noul Cod civil;

- raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Albu Domnica înregistrat la sediul Primăriei Municipiului Rm.Sărat sub nr.3817/22.02.2016;
- prevederile HCL nr.78/29.02.2016 privind alegerea Președintelui de ședință al Consiliului local al Municipiului Rm.Sărat pentru ședințele din lunile martie 2016-mai 2016 ;
- prevederile art.36 alin.2 litera “c” din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicata si actualizata;

Luând în considerare dispozițiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă la elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

In temeiul art.39 alin.1, art.45 alin.3 si art.115 alin.1 lit.b din Legea nr.215/2001 privind administratia publica locala, republicata, actualizata;

HOTARASTE:

Art.1. (1) Se aprobă constituirea unui drept de superficie cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra unei suprafețe de teren de 17 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Rm.Sărat, teren situat în Municipiul Rm.Sărat, B-dul 1 Decembrie 1918, județul Buzău, adiacent blocului D17, cu destinația extindere spațiu comercial existent, către S.C EL-MA COM S.R.L.

(2) Terenul menționat la alin.1 este înscris în cartea funciară a Municipiului Rm.Sărat având numărul cadastral 34694.

Art.2. Se aprobă încheierea unui contract de constituire a unui drept de superficie asupra terenului în suprafață de 17 mp, situat în Municipiul Rm.Sărat, B-dul 1 Decembrie 1918, județul Buzău, adiacent blocului D17, cu S.C EL-MA COM S.R.L, reprezentată de doamna Toader Ioana, în calitate de administrator, având următoarele vecinătăți:

- La Nord – domeniu public
- La Sud – număr cadastral 4906 (bloc 1A)
- La Est - domeniu public
- La Vest – număr cadastral 4903 (bloc D17)

Art.3. Dreptul de superficie prevăzut la art.1, alin.1 se constituie pe o durată de 49 de ani, cu posibilitatea prelungirii duratei contractului cu acordul ambelor părți.

Art.4. Se însușește raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Albu Domnica pentru terenul în suprafață de 17 mp situat în Municipiul Rm.Sărat, B-dul 1 Decembrie 1918, județul Buzău, adiacent blocului D17, potrivit căruia valoarea de piață a terenului este de 139 lei/mp.

Art.5. (1) Prețul ce va fi achitat pentru acordarea dreptului de superficie va fi de 94,52 lei/an, conform raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Albu Domnica.

(2) Plata superficiei se face anual, în termen de 25 ani, până la data de 30 septembrie a anului în curs.

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

Art.6. Beneficiarul dreptului de superficie va avea obligația de a solicita și obține autorizația de construire prevăzută de Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construire, modificată, republicată, în termen de maxim 1 an de la data încheierii contractului de acordare a dreptului de superficie.

Art.7. Se aprobă proiectul contractului de constituire a dreptului de superficie, conform anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.8. Se împuternicește primarul Municipiului Rm.Sărat să reprezinte Municipiul Rm.Sărat la perfectarea și încheierea în formă autentică a contractului de constituire a dreptului de superficie.

Art.9. Primarul municipiului Rm. Sarat prin aparatul de specialitate: Compartimentul contencios administrativ și juridic, Instituția Arhitectului Șef, Serviciul Urbanism și Serviciul Impozite și Taxe Locale vor duce la indeplinire prevederile prezentei hotarari.

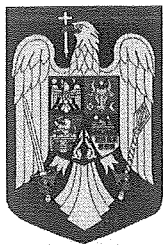
Art.10. Prezenta hotarare se aduce la cunostinta publica, respectiv se comunica Primarului municipiului Rm. Sarat, celor nominalizati cu ducerea la indeplinire si se comunica Institutiei Prefectului Judetului Buzau in vederea exercitarii controlului cu privire la legalitate.

Această hotărâre a fost adoptata de catre Consiliul Local al Municipiului Rm. Sarat in sedinta ordinara din 31.05.2016, cu respectarea prevederilor art.45 alin.3 din Legea nr.215/2001, a administrației publice locale, republicată și actualizată, cu un numar de _____ voturi pentru, _____ abțineri și _____ voturi împotriva din numarul total de 19 consilieri locali in functie si _____ consilieri locali prezenti.

**Președinte de ședință,
Domnul consilier Horjea Viorel**

**Contrasemnează,
Secretar,
Vagyas-Davidoiu Manuela**

**Nr. _____
Rm.Sărat 31.05.2016**



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU- SĂRAT



Cert. no. AJAEU/10/11995

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

Nr.14445/23.05.2016

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra unei suprafețe de teren de 17 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Rm.Sărat, teren situat în Municipiul Rm.Sărat, B-dul 1 Decembrie 1918, adiacent blocului D17, județul Buzău, cu destinația extindere spațiu comercial existent, către SC EL-MA COM SRL

În conformitate cu prevederile art. 36, alin.(2), lit. c) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, actualizată, Consiliul local exercită atribuții privind domeniul public sau privat al comunei, orașului sau municipiului.

Având în vedere prevederile art. 693 alin.(1) și (2) din noul Cod civil potrivit căror:

„ (1) *Suprafața este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficiarul dobândește un drept de folosință*”, coroborat cu prevederile alin.(2): „*Dreptul de suprafață se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile de carte funciară rămân aplicabile.*”

(2) *Dreptul de suprafață se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile în materie de carte funciară rămân aplicabile*”;

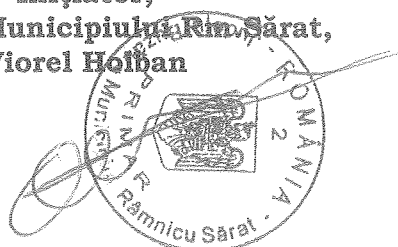
Coroborat cu prevederile art.15 lit. e) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, actualizată;

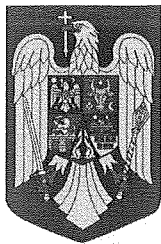
Luând în considerare:

- prevederile H.C.L. nr. 246/23.12.2015 privind încetarea contractului de concesiune nr. 16390/01.09.2012 având ca obiect preluarea în concesiune a suprafeței de teren de 16,70 mp cu destinația teren pentru extindere spațiu comercial, prin acordul părților;
- cererea nr. 55077/23.05.2016 formulată de doamna Toader Ioana, administrator al SC EL-MA COM SRL;
- planul de amplasament și delimitare a imobilului;
- raportul de evaluare întocmit de evaluator ANEVAR Albu Domnica potrivit căruia valoarea de piață a terenului este de 2.363 lei (139 lei/mp).

Propunem spre analiză și aprobare Consiliului local al Municipiului Rm.Sărat proiectul de hotărâre privind aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra unei suprafețe de teren de 17 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Rm.Sărat, teren situat în Municipiul Rm.Sărat, B-dul 1 Decembrie 1918, adiacent blocului D17, județul Buzău, cu destinația extindere spațiu comercial existent, către SC EL-MA COM SRL, cu rugămintea de a fi adoptat în forma prezentată.

Inițiator,
Primarul Municipiului Rm.Sărat,
Viorel Holban





ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU- SĂRAT



Cert. no. AJAEU/10/11995

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

Nr.14444/23.05.2016

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros, asupra unei suprafețe de teren de 17 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Rm.Sărat, situat în municipiul Rm.Sărat, B-dul 1 Decembrie 1918, județul Buzău, adiacent blocului D17, cu destinația extindere spațiu comercial existent, către SC EL-MA COM SRL

Având în vedere:

- prevederile art. 693 alin.(1) din noul Cod civil potrivit căroră:
„ Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficialul dobândește un drept de folosință”, coroborat cu prevederile alin.(2): „Dreptul de suprafață se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile de carte funciară rămân aplicabile.”
- caracteristicile dreptului de suprafață:
 - drept real principal (se poate constitui numai asupra bunurilor imobile);
 - drept derivat (este rezultatul dezmembrării dreptului de proprietate asupra terenului);
 - drept temporar (durata maximă potrivit art. 694 din Codul civil este de 99 ani, cu posibilitatea reînnoirii);
- prevederile art.15 lit.e) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, actualizată;

Reținând:

- prevederile H.C.L. nr. 246/23.12.2015 privind încetarea contractului de concesiune nr. 16390/01.09.2012 având ca obiect preluarea în concesiune a suprafeței de teren de 16,70 mp cu destinația teren pentru extindere spațiu comercial, prin acordul părților;
- cererea formulată de doamna Toader Ioana, administrator al SC EL-MA COM SRL;
- planul de amplasament și delimitare a imobilului;
- raportul de evaluare întocmit de evaluator ANEVAR Albu Domnica potrivit căruia valoarea de piață a terenului este de 2.363 lei (139 lei/mp);

Propunem spre analiză și aprobare Consiliului local al Municipiului Rm.Sărat proiectul de hotărâre privind aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros, asupra unei suprafețe de teren de 17 mp, aparținând domeniului

privat al Municipiului Rm.Sărat, situat în municipiul Rm.Sărat, B-dul 1 Decembrie 1918, județul Buzău, adiacent blocului D17, cu destinația extindere spațiu comercial existent, către SC EL-MA COM SRL.

Realizarea extinderii spațiului comercial se va încadra armonios în cadrul volumetriei de ansamblu cu respectarea arhitecturii zonale, folosindu-se materiale ușoare (profile Al sau PVC, tâmplărie Al sau PVC, învelitoare tegola sau tablă amprentată) și cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG și funcțiunile permise ale zonei.

Terenul precizat mai sus este înscris în cartea funciară a Municipiului Rm.Sărat având numărul cadastral 34694 și are următoarele vecinătăți:

- la Nord – domeniul public
- la Sud – număr cadastral 4906 (bloc 1A)
- la Est – domeniu public
- la Vest – număr cadastral 4903 (bloc D17)

De asemenea, propunem spre aprobare următoarele:

- dreptul de suprafață să se constituie pe o perioadă de 49 de ani, cu posibilitatea prelungirii duratei contractului, cu acordul ambelor părți;
- însușirea raportului de evaluare întocmit de evaluator Albu Domnica;
- 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;
- proiectul de contract de constituire a dreptului de suprafață, cu precizarea că se împuternicește primarul Municipiului Rm.Sărat, să reprezinte Municipiul Rm.Sărat la perfectarea și încheierea în formă autentică a contractului de constituire a dreptului de suprafață.

**Compartiment contencios administrativ și juridic,
Cons. jr. Corbu Alina-Giorgiana**



CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE

I. Partile Contractante:

1.1. Municipiul Rm.Sărat, cu sediul în municipiul Rm.Sărat, strada Nicolae Bălcescu nr.1, județul Buzău, cod fiscal 2406871, reprezentat la perfectarea prezentului contract de primar, Viorel Holban, in calitate de proprietar al imobilului cu număr cadastral 34694, compus din teren intravilan în suprafață de 17 mp, cu destinața extindere spațiu comercial existent, situat în municipiul Rm.Sărat, B-dul 1 Decembrie 1918, adiacent bl.D17, parter, județul Buzău și:

1.2. SC EL-MA COM SRL, prin administrator Toader Ioana, cu sediul în municipiul Rm.Sărat, B-dul 1 Decembrie 1918, bloc D17, parter, județul Buzău in calitate de Superficiar.

Proprietarul și Superficiarul fiind numiti impreuna "Partile" și separate "Partea". Avand in vedere HCL nr.____/_____, în temeiul art. 693-702 din Noul Cod Civil, partile au decis sa incheie prezentul Contract de Constituire a dreptului de superficie, denumit in continuare "CONTRACTUL" in fata notarului public, astfel:

II. Obiectul Contractului:

Art.1(1) Obiectul contractului il reprezinta constituirea cu titlu oneros de catre Proprietar in favoarea Superficiarului a unui drept de superficie asupra terenului intravilan in suprafata totala de 17 mp, având număr cadastral....., înscris în CF a localității Rm.Sărat sub nr....., aflat în proprietatea privata a Municipiului Rm.Sărat, situat în municipiul Rm.Sărat, B-dul 1 Decembrie 1918, adiacent blocului D17, județul Buzău.

(2) Dreptul de superficie se constituie în scopul edificării unei construcții cu destinația extindere spațiu comercial la adresa din Municipiul Rm.Sărat, B-dul 1 decembrie 1918, bl.D17, parter, județul Buzău.

(3) Proprietarul a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului conform HCL nr.....

(4) Terenul ce face obiectul prezentului contract de constituire a dreptului de superficie este liber de sarcini așa cum rezultă din.....

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. La împlinirea termenului, dreptul de superficie poate fi reînnoit. 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 (1) Prețul ce va fi achitat pentru acordarea dreptului de superficie este de 94,52 lei/an.

(2) Prețul superficiei se va actualiza la data de 1 ianuarie a fiecărui an cu rata de 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 de 30 septembrie, la sediul Primăriei Municipiului Rm.Sărat sau în contul nr. RO11TREZ16721A300530XXXX, cont deschis la Trezoreria Rm.Sărat, beneficiar Municipiul Rm.Sărat, cod fiscal 2406871.

Art.5 Întârzierile la plată se vor penaliza cu 2% din cuantumul prețului suprafeței neachitate la 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 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 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 termenele prevăzute în contract.
- (2) Beneficiarul dreptului de suprafață este obligat să obțină autorizația de construire și să înceapă construcția în termen de maxim 1 an de la data încheierii contractului de acordare a dreptului de suprafață, în caz contrar Contractul se reziliază de plin drept;
- (3) Să respecte destinația terenului, respectiv teren pentru extindere spațiu comercial existent;
- (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 să achite taxele/impozitele ce privesc bunul dat în suprafață în condițiile stabilite de Codul fiscal.
- (6) 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.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE SUPERFICIE

Art.11 (1) Dreptul de suprafață se stinge prin radierea din cartea funciară pentru 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 aducerea terenului la starea inițială în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către suprafiar sau a incapacității îndeplinirii acestora;
- e) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;
- f) în alte situații.

IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.12 (1) Conform art. 1350 Cod civil, orice persoană trebuie să-și execute obligațiile pe care le-a contractat. Atunci când fără justificare, nu își îndeplinește această îndatorire, ea este răspunzătoare de prejudiciul cauzat celeilalte părți și este obligată să repare acest prejudiciu, în condițiile legii. Dacă prin lege nu se prevede altfel, niciuna dintre părți nu poate înlătura aplicarea regulilor răspunderii contractuale pentru a opta în favoarea altor reguli care i-ar fi mai favorabile.

(2) Atunci când fără justificare, una din părțile Contractului nu își exercită obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia unilateral Contractul, cu daune-interese, dacă este cazul.

X. FORȚA MAJORĂ ȘI CAZUL FORTUIT

(1) Părțile prezentului contract sunt exonerate de răspunderea contractuală pentru neexecutarea la termen și/sau în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricăreia dintre obligațiile care îi incumbă în baza prezentului Contract, dacă neexecutarea obligației respective și prejudiciul au fost cauzate de forța majoră și cazul foruit.

(2) Forța majoră va fi interpretată în conformitate cu legislația aplicabilă și trebuie să fie confirmată de către o autoritate competentă.

(3) Prin forța majoră se înțelege un eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil.

(4) Prin caz fortuit se înțelege acel eveniment care nu poate fi prevăzut și nici împiedicat de către cel chemat să răspundă dacă evenimentul nu s-ar fi produs.

XI. DISPOZIȚII FINALE

Noi, părțile contractante, solicităm înscrierea dreptului de suprafață în Cartea Funciară conform prevederilor din Legea nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările ulterioare.

Impozitul și taxele ocazionate de autentificarea prezentului contract au fost calculate având în vedere valoarea de evaluare delei stabilită conform

Actul a fost redactat și autentificat la Biroul Notarial.....înexemplare, din care.....

Proprietar

Supraficiar