

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea acordarii unui drept de superficie, cu titlu oneros, fara licitatie publica, asupra suprafetei de teren de 299 mp (suprafata masurata) apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, teren situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Bariera Focsani (parcela 79), strada Siretului nr.3, judetul Buzau, pe care sunt executate constructiile-C1 cu destinatia de locuinta (tip parter + 1 etaj) si C2 cu destinatia anexa (garaj), catre domnul Balan Stefan casatorit cu doamna Balan Dorica, coroborat cu incetarea atribuirii in folosinta gratuita a aceluasi teren catre domnul Balan Daniel Ginel

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinara in data de **30.10.2019**;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat inregistrat sub nr.71600/16.10.2019 in conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- raportul comun al Directiei economice-Serviciul Buget-Contabilitate, al Compartimentului Administrare Patrimoniu si al Compartimentului Contencios Administrativ si Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat inregistrat sub nr.72047/17.10.2019 in conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.b) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- avizul comisiei/comisiilor de specialitate a/ale Consiliului local;
- cererea inregistrata la sediul Primariei Municipiului Rm.Sarat sub nr.11355/14.02.2019 a domnului Balan Stefan;
- certificatul de atestare fiscala nr.70094/14.10.2019 emis de catre Serviciul Impozite si Taxe Locale;
- prevederile art.693, alin.1 din Noul Cod Civil potrivit carora : « (1) Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o constructie pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul acelu 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..... » si urmatoarele din Noul Cod Civil;
- caracteristicile dreptului de superficie, respectiv: drept real principal, drept derivat, drept temporar (durata maxima potrivit art.694 din Codul Civil este de 99 ani, cu posibilitatea reînnoirii);
- prevederile Legii nr.7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicata;
- prevederile HCL nr.102/25.04.2013 privind acordarea dreptului de superficie proprietarilor de constructii amplasate pe terenuri apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, precum si aprobarea unui Regulament privind constituirea acestui drept in conditiile Codului Civil;
- referatul nr.70363/14.10.2019 intocmit de Compartimentul Administrare Patrimoniu privind propunerea de incheiere a unui contract de superficie cu respectarea conditiilor de forma prevazute de art.29 din Legea nr.7/1996 a cadastrului si a publicitatii imobiliare ;
- raportul de evaluare nr.70790/15.10.2019 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, ing.Sora Ioana, potrivit caruia valoarea de piata a terenului situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Bariera Focsani (parcela nr.79), strada Siretului

nr.3, judetul Buzau, este de 43 lei/mp (fara TVA), rezultand un pret pentru acordarea dreptului de suprafata de 514,28 lei/an;

-referatul nr.70597/15.10.2019 intocmit de Compartimentul Administrare Patrimoniu privind modalitatea de calcul a pretului suprafetei, pentru terenul ce face obiectul prezentei hotarari;

- contractul de vanzare autentificat sub nr.29/08.01.2015 avand ca obiect imobilul situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Siretului nr.3, judetul Buzau, compus din constructie -C1 parter, cu destinatia de locuinta, avand numarul cadastral 30462-C1. Acelasi contract de vanzare are stipulat inscrisul ca pe suprafata de 299 mp teren se afla edificat si un garaj (anexa) in suprafata construita la sol de 26 mp, edificat din boltari, acoperit cu placa de ciment, cu o incapere-(30462-C2)(fara acte);

- procesul-verbal nr.10907/03.04.2007 aferent parcelei nr.79, situata in cartier Bariera Focsani, strada Siretului nr.3, judetul Buzau atribuita in folosinta gratuita pe durata existentei constructiei;

-autorizatia de construire nr.37/18.02.2008 (constructia C1);

-extras de carte funciara pentru informare nr.74511/18.06.2019, imobil situat in Municipiul Rm.Sarat, Cartier Bariera Focsani (strada Siretului nr.3), judetul Buzau (nr.cadastral 30462);

-prevederile HCL nr.80/28.03.2019 privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm.Sarat la data de 28.02.2019, cu modificarile si completarile ulterioare;

-adresa nr.70871/15.10.2019 a Compartimentului Contencios Administrativ si Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat prin care se precizeaza faptul ca in evidentele acestei structuri organizatorice nu se regasesc litigii aflate pe rolul instantelor judecatoresti avand ca obiect creante datorate/neincasate de catre Primaria Municipiului Rm.Sarat/Municipiul Rm.Sarat privind solicitantul;

-adresa Compartimentului Spatiu locativ din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat nr.71533/16.10.2019 prin care se precizeaza ca solicitantul nu figureaza cu debite datorate si neincasate;

-prevederile HCL nr.205/29.08.2019 privind alegerea presedintelui de sedinta al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru sedintele din lunile septembrie 2019- noiembrie 2019;

-prevederile art.129, alin.(2), lit.c) coroborat cu prevederile art.240 din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ;

Luand in considerare dispozitiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnica legislativa la elaborarea actelor normative republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

În temeiul art.133, alin.(1), art. 139, alin.(1) si alin.(3), lit.g) si ale art.196, alin.1, lit.a) din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se ia act de incetarea atribuirii in folosinta gratuita catre domnul Balan Daniel Ginel a suprafetei de teren de 299 mp (suprafata masurata) apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, teren situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Bariera Focsani (parceta 79), strada Siretului nr.3, judetul Buzau, urmare a incheierii contractului de vanzare autentificat sub nr.29/08.01.2015.

(2) Pe terenul in suprafata de 299 mp (suprafata masurata) apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, teren situat in

Municipiul Rm.Sarat, cartier Bariera Focsani (parcela 79), strada Siretului nr.3, judetul Buzau, este executata constructia C1 cu destinatia de locuinta (tip parter + 1 etaj) – cu acte, respectiv constructia C2 cu destinatia anexa (garaj) – fara acte, conform extrasului de carte funciara nr.74511/18.06.2019.

(2) Procesul-verbal nr.10907/03.04.2007 incheiat cu ocazia predarii-primirii parcelei nr.79, situata in cartier Bariera Focsani, incheiat intre Primaria (Municipiul) Rm.Sarat si domnul Balan Daniel Ginel, si-a incetat aplicabilitatea.

Art.2. Se aproba constituirea unui drept de superficie, ca drept real principal, cu titlu oneros, fara licitatie publica, asupra suprafetei de teren de 299 mp apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, teren situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Bariera Focsani (parcela 79), strada Siretului nr.3, judetul Buzau, pe care este executata o constructie - C1, cu destinatia de locuinta (tip parter + 1 etaj) si o constructie – C2, cu destinatia anexa (garaj), catre domnul Balan Stefan casatorit cu doamna Balan Dorica.

Art.3. Se aproba incheierea unui contract de constituire a unui drept de superficie asupra terenului in suprafata de 299 mp, situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Bariera Focsani (parcela 79), strada Siretului nr.3, judetul Buzau, cu domnul Balan Stefan casatorit cu doamna Balan Dorica.

Art.4. Dreptul de superficie prevazut la art.1 se constituie pe o durata de 49 de ani, cu posibilitatea prelungirii duratei contractului cu acordul ambelor parti.

Art.5. (1) Pretul ce va fi achitat pentru acordarea dreptului de superficie va fi de 514,28 lei/an in conformitate cu modalitatea de calcul specificata prin referatul nr.70597/15.10.2019.

(2) Plata superficiei se face anual, pana la data de 30 septembrie a anului in curs.

(3) Pretul superficiei se va actualiza la 1 ianuarie a fiecarui an cu rata inflatiei.

Art.6. Beneficiarul dreptului de superficie va avea obligatia de a respecta obligatiile stipulate de prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de construire, modificata, republicata.

Art.7. In caz de instrainare a imobilului-constructie/stadii constructie, in baza unui act autentic notarial, dreptul de superficie acordat pentru vanzator va fi constituit in favoarea cumparatorului prin act autentic notarial, pastrandu-se aceleasi clauze contractuale din contractul de superficie detinut de vanzator, inclusiv pretul superficiei, de la momentul incheierii actului notarial de instrainare a imobilului-constructie/stadii constructie.

Art.8. Se aproba proiectul contractului de constituire a dreptului de superficie, conform anexei nr.1, care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.9. Se imputerniceste primarul Municipiului Rm.Sarat sa semneze in fata notarului public contractul de constituire a dreptului de superficie.

Art.10. (1) Inventarul terenurilor apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat disponibile pentru aplicarea Legii nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte proprietate personala, cu modificarile si completarile ulterioare, se va modifica in mod corespunzator prin excluderea parcelei nr.79 situata in Municipiul Rm.Sarat, cartier Bariera Focsani, strada Siretului nr.3, judetul Buzau.

(2) Parcela nr. 79 situata in Municipiul Rm.Sarat, cartier Bariera Focsani, strada Siretului nr.3, judetul Buzau va face parte din Inventarul bunurilor apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat aprobat prin HCL nr. 80/28.03.2019 privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm.Sarat la data de 28.02.2019.

Art.11. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm.Sarat prin Biroul Contencios Administrativ, Juridic si Registrul Agricol, Directia economica-Serviciul Buget-Contabilitate, Serviciul Urbanism, Serviciul Impozite si Taxe Locale si Compartimentul Administrare Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat precum si persoanele abilitate sa exercite controlul financiar preventiv propriu, respectiv auditul public intern, operatiuni ce se exercita asupra tuturor operatiunilor care afecteaza fondurile publice locale si/sau patrimoniul public si privat, conform reglementarilor legale in domeniu, de catre functionarii publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului abilitati in acest sens.

Art.12. 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 data de 30.10.2019, cu respectarea prevederilor art.139, alin.3, lit.g) (majoritate absoluta) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un numar de _____ voturi pentru, _____ abtineri si _____ voturi impotriva din numarul total de 18 consilieri locali in functie si _____ consilieri locali prezenti.

**Initiator,
Primar,
Cirjan Sorin-Valentin**

**Președinte de ședință,
Domnul consilier Rosca Constantin**

**Avizat,
Secretar general,
Vagyas-Davidoiu Manuela**

**Nr. _____
Rm.Sărat 30.10.2019**



ROMÂNIA



CERT SYSTEMS
AMG-O.C.
0930400567-SR EN ISO 9001:2015

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

Str. Nicolae Bălcescu nr. 1, Râmnicu Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 71600/16.10.2019
PRIMAR

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea acordării unui drept de suprafață, cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra suprafeței de teren de 299 mp (suprafață măsurată), aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani (parcele 79), str. Siretului, nr. 3, județul Buzău, pe care sunt executate construcțiile - C1 cu destinația de locuință (tip parter + 1 etaj) și C2 cu destinația anexă (garaj), către domnul Bălan Ștefan, căsătorit cu Bălan Dorica, coroborat cu încetarea atribuirii în folosință gratuită a aceluiași teren către domnul Bălan Daniel-Ginel

În conformitate cu prevederile art. 129, alin. (2), lit. c) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Consiliul local exercită atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului.

În baza procesului verbal nr. 10907/03.04.2007 încheiat între Municipiul Râmnicu Sărat, în calitate de titular al terenului și Bălan Daniel-Ginel, în calitate de beneficiar, având ca obiect predarea-primirea terenului în suprafață de 300 mp, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani (parcele 79), str. Siretului, nr. 3, județul Buzău, beneficiarul a executat două construcții C1 cu destinația de locuință în suprafață măsurată de 117 mp, înscrisă în Cartea funciară nr. 30462 cu nr. cadastral 30462-C1, în conformitate cu Autorizația de construire nr. 37/18.02.2008 și C2 cu destinația anexă (garaj) în suprafață măsurată de 26 mp înscrisă în Cartea funciară nr. 30462 cu nr. cadastral 30462-C2 (fără acte).

Ținând seama de:

- Cererea nr. 11355 din 14.02.2019 a d-lui Bălan Ștefan, căsătorit cu Bălan Dorica, prin care solicită acordarea dreptului de suprafață asupra terenului în suprafață măsurată de 299 mp, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, str. Siretului, nr. 3, (parcele 79), județul Buzău, urmare a cumpărării construcțiilor existente pe teren;
- Contractul de vânzare autentificat sub nr. 29 din 08.01.2015 având ca obiect imobilul situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Siretului, nr. 3, județul Buzău, compus din construcție C1 parter + 1 etaj, cu destinația de locuință, având numărul cadastral 30462-C1. Același contract de vânzare

are stipulat înscrisul că pe suprafața de 299 mp teren se află edificat și un garaj (anexă) în suprafață construită la sol de 26 mp, edificat din bolțari, acoperit cu placă de ciment, cu o încăpere, număr cadastral 30462-C2 (fără acte);

- Prevederile art. 693 alin. (1) și alin. (2) 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 superficiarul 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 de carte funciară rămân aplicabile.*”, raportat la faptul că dreptul de superficie se poate constitui atât cu titlu gratuit, cât și cu titlu oneros, este justificat să se încaseze de la beneficiarul dreptului de superficie contravaloarea folosinței terenului, aspect pentru care propunem ca dreptul de superficie să se constituie cu titlu oneros;

Pentru toate aceste considerente, supun spre analiză și aprobare Consiliului local al Municipiului Râmnicu Sărat proiectul de hotărâre privind aprobarea acordării unui drept de superficie, cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra suprafeței de teren de 299 mp (suprafață măsurată), aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani (parcele 79), str. Siretului, nr. 3, județul Buzău, pe care sunt executate construcțiile - C1 cu destinația de locuință (tip parter + 1 etaj) și C2 cu destinația anexă (garaj), către domnul Bălan Ștefan, căsătorit cu Bălan Dorica, coroborat cu încetarea atribuirii în folosință gratuită a aceluiași teren către domnul Bălan Daniel Ginel, cu rugămintea de a fi adoptat în forma prezentată.

Inițiator,
Primarul Municipiului Râmnicu Sărat,
Cîrjan Sorin-Valentin





ROMÂNIA



CERT SYSTEMS
AMG-O.C.
0930400567-SR EN ISO 9001:2015

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

Str. Nicolae Bălcescu nr. 1, Râmnicu Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

COMPARTIMENT ADMINISTRARE PATRIMONIU

Nr. 72047/17.10.2019



RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea acordării unui drept de suprafață, cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra suprafeței de teren de 299 mp (suprafață măsurată), aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani (parcele 79), str. Siretului, nr. 3, județul Buzău, pe care sunt executate construcțiile - C1 cu destinația de locuință (tip parter + 1 etaj) și C2 cu destinația anexă (garaj), către domnul Bălan Ștefan, căsătorit cu Bălan Dorica, coroborat cu încetarea atribuirii în folosință gratuită a aceluiași teren către domnul Bălan Daniel-Ginel

Având în vedere:

- Cererea nr. 11355 din 14.02.2019 a d-lui Bălan Ștefan, căsătorit cu Bălan Dorica, prin care solicită acordarea dreptului de suprafață asupra terenului în suprafață măsurată de 299 mp, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, str. Siretului, nr. 3, (parcele 79), județul Buzău, urmare a cumpărării construcțiilor existente pe teren;
- Contractul de vânzare autentificat sub nr. 29 din 08.01.2015 având ca obiect imobilul situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Siretului, nr. 3, județul Buzău, compus din construcție C1 (tip parter + 1 etaj) cu destinația de locuință, având numărul cadastral 30462-C1. Același contract de vânzare are stipulat înscrisul că pe suprafața de 299 mp teren se află edificat și un garaj (anexă) în suprafață construită la sol de 26 mp, edificat din bolțari, acoperit cu placă de ciment, cu o încăpere, număr cadastral 30462-C2 (fără acte);
- Faptul că solicitantul nu figurează cu debite restante la bugetul local și nici cu debite datorate și neîncasate din litigii cu Municipiul / Primăria / Primarul / Consiliul Local Râmnicu Sărat conform Certificat de atestare fiscală nr. 70094/14.10.2019, Adresa nr. 71533/16.10.2019 a Compartimentului Spațiu Locativ și Adresa nr. 70871/15.10.2019 a Compartimentului Contencios Administrativ și Juridic;
- Extrasul de Carte funciară pentru informare nr. 74511 din 18.06.2019 în care este înscrisă întabularea dreptului de proprietate cu titlu de cumpărare ca bun propriu a construcției cu nr. cadastral 30462-C1 cu destinația de locuință în favoarea d-lui Bălan Ștefan, căsătorit cu Bălan Dorica;
- HCL nr. 80/28.03.2019 privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat la data de

28.02.2019, în care, la poziția 1238 anexa nr. 1, figurează imobilul-teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, str. Siretului, nr. 3, (parcele 79), județul Buzău, cu numărul de inventar 1551.

Luând în considerare:

- prevederile art. 693 alin. (1) și alin. (2) 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 de carte funciară rămân aplicabile.*”
- caracteristicile dreptului de superficie, respectiv:
 - 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);
- Motivele obiective menționate de d-nul Bălan Ștefan, căsătorit cu Bălan Dorica în cererea înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat cu nr. 11355/14.02.2019;
- raportul de evaluare nr. 70790 din 15.10.2019 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Sora Ioana potrivit căruia valoarea de piață a terenului situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, str. Siretului, nr. 3, (parcele 79), județul Buzău este de 43,00 lei/mp, rezultând prețul superficiei pentru anul 2019 de **514,28 lei/an** (43,00 lei/mp * 299,00 mp / 25 ani).

În temeiul art. 129, alin. (2), lit. c) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

supunem spre analiză și aprobare Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat proiectul de hotărâre privind aprobarea acordării unui drept de superficie, cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra suprafeței de teren de 299 mp (suprafață măsurată), aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani (parcele 79), str. Siretului, nr. 3, județul Buzău, pe care sunt executate construcțiile - C1 cu destinația de locuință (tip parter + 1 etaj) și C2 cu destinația anexă (garaj), către domnul Bălan Ștefan, căsătorit cu Bălan Dorica, coroborat cu încetarea atribuirii în folosință gratuită a aceluiași teren către domnul Bălan Daniel-Ginel, cu rugămintea de a fi adoptat în forma prezentată.

De asemenea, propunem spre aprobare următoarele:

- dreptul de superficie să se constituie pe o perioadă de 49 de ani, cu posibilitatea prelungirii duratei contractului cu acordul ambelor părți;
- plata superficiei se face anual, până la data de 30 septembrie a anului în curs;
- prețul superficiei se va actualiza la 1 ianuarie a fiecărui an cu rata inflației;
- *proiectul de contract de constituire a dreptului de superficie, conform anexei nr. 1, cu precizarea că se împuternicește primarul Municipiului Râmnicu Sărat să reprezinte Municipiul Râmnicu Sărat la semnarea contractului de superficie în fața notarului public.*

**Compartiment Administrare Patrimoniu,
Cons. Corbu Decebal-Iulian**

**Avizat,
Șef Serviciu Buget - Contabilitate
Ec. Tăbuleț Anișoara**

**Avizat,
Comp. Contencios Administrativ și Juridic
Cons. jr. Scîrlet Dorian**

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, Cîrjan Sorin-Valentin, în calitate de proprietar al imobilului cu număr cadastral _____, înscris în cartea funciară _____ compus din teren în suprafață de _____ mp, cu destinația _____, situat în _____

Și

1.2. _____, prin (reprezentant) _____, cu sediul/domiciliul în _____, în calitate de Superficiar.

Proprietarul și Superficiarul fiind numiți împreună **“Partile”** și separate **“Partea”**. Având în vedere HCL nr. _____ / _____, în temeiul art. 693-702 din Noul Cod Civil, partile au decis să încheie prezentul Contract de Constituire a dreptului de suprafață, denumit în continuare **“CONTRACTUL”** în fața notarului public, astfel:

II. Obiectul Contractului:

Art.1 (1) Obiectul contractului îl reprezintă constituirea cu titlu oneros de către Proprietar în favoarea Superficiarului a unui drept de suprafață asupra terenului intravilan în suprafața totală de _____ mp, având număr cadastral _____, înscris în CF a localității Rm. Sărat sub nr. _____, aflat în proprietatea privată a Municipiului Rm.Sărat, situat în municipiul Rm.Sărat, strada _____, având următoarele vecinătăți _____

(2) Dreptul de suprafață se constituie în scopul intrării în legalitate cu privire la folosința terenului precizat la alin. (1), pe care sunt edificate construcția C1 (tip parter + 1 etaj) cu destinația de locuință (cu acte) și construcția anexă C2 – garaj (fără acte);

(3) Terenul ce face obiectul prezentului contract de constituire a dreptului de suprafață este liber de sarcini așa cum rezultă din _____

III. DURATA DREPTULUI DE SUPERFICIE

Art.2 Dreptul de suprafață 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 suprafață 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 suprafață este de _____ lei/an.

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

V. MODALITATEA DE PLATĂ

Art.4 (1) 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.

(2) Superficiarul se află de drept în întârziere la data împlinirii termenului stabilit pentru executare, stipulat la alin. (1).

Art.5 Pentru neplata la termen a prețului suprafaței, se calculează majorări de întârziere în procent de 2% din cuantumul obligației nefiscale principale (prețul suprafaței) 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, conform H.C.L. nr. 146/30.09.2014.

În cazul întârzierilor mai mari de 90 de zile privind plata prețului suprafaței, proprietarul poate să procedeze la rezilierea contractului (pact comisoriu expres de gradul I).

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 superficialiar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

(2) Proprietarul are obligația să pună la dispoziția superficialiarului 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 prevederilor legale în materie.

Obligațiile superficialiarului:

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

(2) Beneficiarul dreptului de suprafață este obligat a respecta obligațiile stipulate de prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, actualizată;

(3) Să respecte destinația terenului, respectiv _____;

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

(5) Superficialiarul este obligat să achite taxele/impozitele ce privesc bunul dat în suprafață în condițiile stabilite de Codul fiscal.

(6) Superficialiarul 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 SUPRAFAȚĂ

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 superficialiar 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 fortuit.

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

(3) Prin forța majora 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. CLAUZE SPECIALE

(1) În caz de înstrăinare a imobilului - construcție/stadii construcție, în baza unui act autentic notarial, dreptul de suprafață acordat pentru vânzător va fi constituit în favoarea cumpărătorului prin act autentic notarial, păstrându-se aceleași clauze contractuale din contractul de suprafață deținut de vânzător, inclusiv prețul suprafeței de la momentul încheierii actului notarial de înstrăinare a imobilului - construcție/stadii construcție.

(2) La data transferării dreptului de proprietate a imobilului - construcție/stadii construcție, în baza actului autentic notarial, contractul de constituire a dreptului de suprafață își încetează aplicabilitatea.

XII. 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 de _____ lei stabilită conform _____

Actul _____ a fost redactat și autentificat la Biroul Notarial _____ în _____ exemplare, din care _____.

Proprietar

Supraficiar



ROMÂNIA



CERT SYSTEMS
AMG - O.C.
0930400567-SR EN ISO 9001:2015

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

Str. Nicolae Bălcescu nr. 1, Râmnicu Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

COMPARTIMENT ADMINISTRARE PATRIMONIU

Nr. 70597/15.10.2019

AVIZAT.

Director Economic
Forțu Macovei

APROBAT.



REFERAT

Având în vedere:

- Cererea nr. 11355 din 14.02.2019 a d-lui Bălan Ștefan, căsătorit cu Bălan Dorica, prin care solicită constituirea unui drept de suprafață asupra terenului cu suprafața măsurată de 299 mp, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, str. Siretului, nr. 3, (parcele 79), jud. Buzău, urmare a cumpărării construcțiilor existente pe teren,
- Referatul - aprobat - de propunere a încheierii unui contract de suprafață nr. 70597/15.10.2019;
- Raportul de evaluare nr. 70790/15.10.2019 pentru proprietatea imobiliară - teren în suprafață măsurată de 299 mp situată în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, str. Siretului, nr. 3, (parcele 79), județul Buzău, evaluată la prețul de **43,00 lei/mp** (preț fără TVA).

Prin raportare la modul de calcul al prețului suprafeței contractelor încheiate, precum și cu prevederile contractelor de concesiune cu privire la recuperarea în termen de 25 ani a valorii terenului, vă rugăm să analizați și să aprobați, în măsura în care apreciați corect, modul de calcul al prețului suprafeței și implicit prețul suprafeței care este de **514,28 lei/an**.

- $299 \text{ mp} \times 43,00 \text{ lei/mp} : 25 \text{ ani} = 514,28 \text{ lei/an}$.

Întocmit,
Cons. Corbu Decebal Iulian