

P15

PROIECT DE HOTARARE

privind incetarea contractului de superficie nr.1/06.02.2017, ca urmare a neîncheierii acestuia în forma autentică coroborat cu prevederile art.10, alin.(3) și art.12 din contract și aprobarea constituirii altui drept de superficie, ca drept real principal, cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra suprafeței de teren de 299 mp (suprafața măsurată) aparținând domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, teren situat în Municipiul Rm.Sarat, cartier Bariera Focsani (parcelea 242), strada Oltului nr.66, județul Buzău, pe care este executată infrastructura unei clădiri aflată la stadiul de fundație, cu destinația locuință, către domnul Musat Costel și doamna Limisca (fosta Musat) Mirela, în vederea intrării în legalitate cu privire la folosința terenului prin raportare la reglementările de urbanism specifice zonei

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinară în data de **27.02.2020**;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat înregistrat sub nr. 10308/11.02.2020 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- raportul comun al Direcției Economice-Serviciul Buget Contabilitate, al Compartimentului Contencios Administrativ și Juridic și al Compartimentului Administrare Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat înregistrat sub nr.10619/12.02.2020 în 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 înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Rm.Sarat sub nr.35512/28.05.2019 a domnului Musat Costel însoțită de Sentința Civilă nr.1799/2017 din Dosarul nr.398/252/2017, ramasa definitivă prin neapelare la data de 04.08.2017;
- certificatele de atestare fiscală nr.8029/03.02.2020, respectiv nr.8021/03.02.2020 emise de către Serviciul Impozite și Taxe Locale din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat;
- 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;
- caracteristicile dreptului de superficie, respectiv: drept real principal, drept derivat, drept temporar (durata maximă potrivit art.694 din Codul Civil este de 99 ani, cu posibilitatea reînnoirii);
- prevederile Legii nr.7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată;
- prevederile HCL nr.102/25.04.2013 privind acordarea dreptului de superficie proprietarilor de construcții amplasate pe terenuri aparținând domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, precum și aprobarea unui Regulament privind constituirea acestui drept în condițiile Codului Civil;
- procesul-verbal de constatare la fața locului nr.75474/30.10.2019 întocmit de către Compartimentul Administrare Patrimoniu din cadrul aparatului de

specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat potrivit caruia pe terenul in cauza sunt executate lucrari de construire prin realizarea unei fundatii;

- referatul nr.2168/14.01.2020 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 coroborat cu referatul nr.9871/10.02.2020 al aceluiasi compartiment din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat privind modalitatea de calcul a pretului superficiei, pentru terenul ce face obiectul prezentei hotarari raportat la adresa nr.3205/15.01.2020 a Serviciului Impozite si Taxe Locale din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat;
- prevederile contractului de superficie nr.1/06.02.2017, incheiat la sediul Primariei Municipiului Rm.Sarat coroborat cu referatul din Dosarul nr.34599/22.03.2019 al Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara Buzau;
- 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.8826/05.02.2020, respectiv adresa nr.8824/05.02.2020 ale 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 solicitantii;
- adresa nr.8348/04.02.2020, respectiv adresa nr.8349/04.02.2020 ale Compartimentului Spatiu locativ din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat prin care se precizeaza ca solicitantii nu figureaza cu debite datorate si neincasate;
- Extrasul de carte funciara pentru informare nr.149961/01.11.2019 aferent numarului cadastral 30625 (numar carte funciara 30625);
- prevederile HCL nr.300/28.11.2019 privind alegerea presedintelui de sedinta al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru sedintele din lunile decembrie 2019- februarie 2020;
- prevederile art.5, lit.m) si n), 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. Se aproba incetarea contractului de superficie nr.1/06.02.2017, ca urmare a neincheierii acestuia in forma autentica coroborat cu prevederile art.10, alin.(3) si art.12 din contract.

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 (suprafata masurata) apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, teren situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Bariera Focsani (parcela 242), strada Oltului nr.66, judetul Buzau, pe care este executata infrastructura unei cladiri aflata la stadiul de fundatie, cu destinatia locuinta, catre domnul Musat Costel si

doamna Limisca (fosta Musat) Mirela, in vederea intrarii in legalitate cu privire la folosinta terenului prin raportare la reglementarile de urbanism specifice zonei.

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 242), strada Oltului nr.66, judetul Buzau, cu domnul Musat Costel si cu doamna Limisca (fosta Musat) Mirela.

Art.4. Dreptul de superficie prevazut la art.1 se constituie pe o durata de 46 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 462 lei/an in conformitate cu modalitatea de calcul specificata prin referatul nr.9871/10.02.2020.

(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. Beneficiarii dreptului de superficie vor avea obligatia de a respecta obligatiile stipulate de prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de construire, republicata, actualizata.

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. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm.Sarat prin Directia economica-Serviciul Buget-Contabilitate, Serviciul Urbanism, Serviciul Impozite si Taxe Locale, Compartimentul Contencios Administrativ si Juridic 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 si in stransa corelare cu raspunderea administrativa si cu principiile raspunderii administrative conform competentelor celor implicati in raspunderea aferenta actelor administrative, respectiv domnul Musat Costel si doamna Limisca (fosta Musat) Mirela.

Art.11. 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 adoptată de către Consiliul Local al Municipiului Rm. Sărat în ședința ordinară din data de 27.02.2020, cu respectarea prevederilor art.139, alin.3, lit.g) (majoritate absolută) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un număr de _____ voturi pentru, _____ abțineri și _____ voturi împotriva din numărul total de 18 consilieri locali în funcție și _____ consilieri locali prezenți.

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

**Președinte de ședință,
Doamna consilier Topana Mariana**

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

**Nr. _____
Rm.Sărat 27.02.2020**

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 este edificată construcția cu destinația de locuință;

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

(4) 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 46 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 suprafaței 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 suprafaței 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 prevederilor legale în materie.

Obligațiile superficiarului:

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

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

(3) Să respecte destinația terenului, respectiv _____;

(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 SUPRAFACIE

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 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 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 prevazut si nici împiedicat de catre cel chemat sa raspunda daca 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 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

Nr. 10308/11.02.2020

PRIMAR

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind încetarea Contractului de suprafață nr. 1/06.02.2017 ca urmare a neîncheierii acestuia în formă autentică coroborat cu prevederile art. 10 alin. (3) și art. 12 din Contract și aprobarea constituirii altui drept de suprafață, ca drept real principal, 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 242), strada Oltului, nr. 66, județul Buzău, pe care este executată infrastructura unei clădiri aflată la stadiul de fundație, cu destinația de locuință, către domnul Mușat Costel și doamna Limișcă (fostă Mușat) Mirela, în vederea intrării în legalitate cu privire la folosința terenului prin raportare la reglementările de urbanism specifice zonei

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.

Raportat la dispozițiile H.C.L. nr. 102/25.04.2013 privind acordarea dreptului de suprafață proprietarilor de construcții amplasate pe terenuri aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, precum și aprobarea unui Regulament privind constituirea acestui drept în condițiile Codului Civil, între Municipiul Râmnicu Sărat, reprezentat prin primar, în calitate de proprietar și Mușat Costel și Mușat (actual Limișcă) Mirela, în calitate de beneficiari ai dreptului de suprafață, s-a încheiat, la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, Contractul de suprafață nr. 1/06.02.2017, având ca obiect asigurarea dreptului de folosință asupra terenului cu suprafața măsurată de 299 mp situat în municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani, strada Oltului, nr. 66, (parcele 242), județul Buzău.

Potrivit prevederilor art. 10, alin. (4) din Contractul de suprafață sus-menționat, beneficiarul avea obligația 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, cu încadrarea în prevederile documentațiilor de urbanism, în caz contrar, față de prevederile art. 12 din Contract, intervine rezilierea de drept a contractului.

Prin cererea înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat sub nr. 35512/28.05.2019, domnul Mușat Costel solicită încheierea unui contract de suprafață

cu respectarea condițiilor de formă prevăzute de art. 29 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, acesta fiind în imposibilitatea notării dreptului de suprafață în cartea funciară în vederea intrării în legalitate cu privire la construcția edificată și continuarea lucrărilor.

Ținând seama de:

- Prevederile art. 693 alin. (1) și alin. (2) din noul Cod civil potrivit cărora: „(1) *Suprafața este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia suprafațiarul dobândește un drept de folosință*”. (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.*”
- Adresa nr. 3205/15.01.2020 a Serviciului Impozite și Taxe Locale potrivit căreia prețul suprafeței pentru anul 2020 corespunzător terenului situat în municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani, strada Oltului, nr. 66, (parcele 242), județul Buzău este de 462,00 lei (fără TVA);
- faptul că dreptul de suprafață se poate constitui atât cu titlu gratuit, cât și cu titlu oneros, fiind justificat și în interesul economic al Municipiului Râmnicu Sărat să se încaseze de la beneficiarul dreptului de suprafață contravaloarea folosinței terenului, aspect pentru care propunem ca dreptul de suprafață să se constituie cu titlu oneros;

Având în vedere dispozițiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, în baza prevederilor art. 136, alin. (1) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, înaintez Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat, spre dezbateră și aprobare, proiectul de hotărâre privind încetarea Contractului de suprafață nr. 1/06.02.2017 ca urmare a neîncheierii acestuia în formă autentică coroborat cu prevederile art. 10 alin. (3) și art. 12 din Contract și aprobarea constituirii altui drept de suprafață, ca drept real principal, 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 242), strada Oltului, nr. 66, județul Buzău, pe care este executată infrastructura unei clădiri aflată la stadiul de fundație, cu destinația de locuință, către domnul Mușat Costel și doamna Limișcă (fostă Mușat) Mirela, în vederea intrării în legalitate cu privire la folosința terenului prin raportare la reglementările de urbanism specifice zonei, în conformitate cu atribuțiile instituite acestei autorități deliberative prin Codul administrativ aprobat prin O.U.G nr. 57/2019, respectiv art. 129, alin. (2), lit. c) coroborat cu alin. (6), lit. b) din actul normativ anterior menționat

Inițiator,
Primarul Municipiului Râmnicu Sărat,
Cîrjaș 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. 10619/12.02.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind încetarea Contractului de suprafață nr. 1/06.02.2017 ca urmare a neîncheierii acestuia în formă autentică coroborat cu prevederile art. 10 alin. (3) și art. 12 din Contract și aprobarea constituirii altui drept de suprafață, ca drept real principal, 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 (parcela 242), strada Oltului, nr. 66, județul Buzău, pe care este executată infrastructura unei clădiri aflată la stadiul de fundație, cu destinația de locuință, către domnul Mușat Costel și doamna Limișcă (fostă Mușat) Mirela, în vederea intrării în legalitate cu privire la folosința terenului prin raportare la reglementările de urbanism specifice zonei

În baza prevederile H.C.L. nr. 102/25.04.2013 privind acordarea dreptului de suprafață proprietarilor de construcții amplasate pe terenuri aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, precum și aprobarea unui Regulament privind constituirea acestui drept în condițiile Codului Civil, între Municipiul Râmnicu Sărat, reprezentat prin primar, în calitate de proprietar și Mușat Costel și Mușat (actual Limișcă) Mirela, în calitate de beneficiari ai dreptului de suprafață, s-a încheiat, la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, Contractul de suprafață nr. 1/06.02.2017, având ca obiect asigurarea dreptului de folosință asupra terenului cu suprafața măsurată de 299 mp situat în municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani, strada Oltului, nr. 66, (parcela 242), județul Buzău.

Având în vedere:

- ✓ Prevederile contractului de suprafață nr. 1/06.02.2017 încheiat între Municipiul Râmnicu Sărat, în calitate de proprietar și Mușat Costel și Mușat (actual Limișcă) Mirela, în calitate de beneficiari ai dreptului de suprafață, raportat la prevederile art. 10, alin. (4) din Contract conform cărora beneficiarul avea obligația 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, coroborat cu prevederile art. 12 din Contract, prevederi ce conduc la rezilierea de drept a contractului;
- ✓ Cererea înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat sub nr. 35512/28.05.2019 a domnului Mușat Costel prin intermediul căreia solicită intrarea în legalitate cu privire la terenul mai sus identificat, coroborat cu

documentația depusă, întrucât nu există act autentic pentru folosința terenului situat la adresa din Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani, strada Oltului, nr. 66, (parcele 242), județul Buzău;

- ✓ Sentința civilă nr. 1799/2017 rămasă definitivă la data de 04.08.2017 prin care Mușat Mirela, prin divorț, revine la numele anterior căsătoriei, Limișcă Mirela;
- ✓ Certificatul de atestare fiscală nr. 8029/03.02.2020 potrivit căruia în evidențele fiscale Mușat Costel figurează cu teren cu suprafața de 299 mp, teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Râmnicu Sărat, fără debite restante datorate bugetului local;
- ✓ Certificatul de atestare fiscală nr. 8021/03.02.2020 potrivit căruia în evidențele fiscale Limișcă Mirela figurează fără debite restante datorate bugetului local;
- ✓ Adresele nr. 8826/05.02.2020 și 8824/05.02.2020 conform cărora Mușat Costel și Limișcă (fostă Mușat) Mirela nu se regăsesc figurând în evidențele Compartimentului Contencios Administrativ, Juridic din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Râmnicu Sărat cu debite datorate și neîncasate din litigii înregistrate la instanțele judecătorești/birouri de executare silită, cu Municipiul / Primăria / Primarul / Consiliul Local Râmnicu Sărat;
- ✓ Adresele nr. 8348/04.02.2020 și 8349/04.02.2020 potrivit cărora persoanele mai sus nominalizate nu figurează în evidențele Compartimentului Spațiu locativ cu debite restante de plată rate/chirii pentru construcții și terenuri și nici cu debite aferente unor hotărâri judecătorești, rămase definitive și irevocabile, având ca obiect folosința unităților locative aparținând Municipiului Râmnicu Sărat;
- ✓ Referatul aprobat nr. 2168/14.01.2020 de propunere a încheierii unui contract de suprafață cu respectarea condițiilor de formă prevăzute de art. 29 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare;
- ✓ Procesul-verbal de constatare la fața locului nr. 75474/30.10.2019 întocmit de Compartimentul Administrare Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Râmnicu Sărat potrivit căruia pe terenul situat în Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani, strada Oltului, nr. 66, (parcele 242), județul Buzău, teren identificat cu nr. 1391 în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat, sunt executate lucrări de construire prin realizarea unei fundații;
- ✓ Prevederile H.C.L. nr. 80/28.03.2019 privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat la data de 28.02.2019.

Raportat la:

- Faptul potrivit căruia contractul de constituire a dreptului de suprafață nr. 1/06.02.2017 nu a fost încheiat în formă autentică, nefiind astfel îndeplinite condițiile cerute de art. 29 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată;
- Motivele obiective invocate de petent prin solicitarea acestuia;
- Faptul că și în cazul dreptului de suprafață dispozițiile în materie de carte funciară rămând aplicabile;
- Prevederile art. 693 alin. (1) și alin. (2) din noul Cod civil potrivit cărora: „(1) *Suprafața este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia suprafațiarul dobândește un drept de folosință*”. (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, respectiv:

- ✓ drept real principal (are o existență de sine stătătoare în raport cu celelalte drepturi reale sau de creanță);
- ✓ constituie un dezmembrământ al dreptului de proprietate (rezultat din separarea atributelor componente ale dreptului de proprietate, astfel încât posesia și folosința revine superficiarului, în timp ce dispoziția aparține nudului proprietar);
- ✓ drept cu caracter perpetuu în genere (durata maximă potrivit art. 694 din Codul civil este de 99 ani, cu posibilitatea reînnoirii, de regulă durează atât timp cât durează construcția edificată pe terenul – proprietatea altei persoane);
- ✓ drept imprescriptibil (caracter ce derivă din perpetuitatea sa);
- ✓ Adresa nr. 3205/15.01.2020 a Serviciului Impozite și Taxe Locale potrivit căruia prețul suprafeței pentru anul 2020 corespunzător terenului situat în municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani, strada Oltului, nr. 66, (parcele 242), județul Buzău este de 462,00 lei (fără TVA).

Ținând seama de domeniul de competență al autorității deliberative, potrivit dispozițiilor art. 129, alin. (2), lit. c) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

Supunem spre competență analiză și aprobare Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat proiectul de hotărâre privind încetarea Contractului de suprafață nr. 1/06.02.2017 ca urmare a neîncheierii acestuia în formă autentică coroborat cu prevederile art. 10 alin. (3) și art. 12 din Contract și aprobarea constituirii altui drept de suprafață, ca drept real principal, 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 242), strada Oltului, nr. 66, județul Buzău, pe care este executată infrastructura unei clădiri aflată la stadiul de fundație, cu destinația de locuință, către domnul Mușat Costel și doamna Limișcă (fostă Mușat) Mirela, în vederea intrării în legalitate cu privire la folosința terenului prin raportare la reglementările de urbanism specifice zonei.

La data încheierii contractului de suprafață pentru imobilul-teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, strada Oltului, nr. 66, (parcele 242), județul Buzău, în suprafață măsurată de 299 mp, având numărul cadastral 30625, înscris în Cartea funciară nr. 30625 a Municipiului Râmnicu Sărat, contractul de suprafață nr. 1/06.02.2017 își încetează aplicabilitatea.

De asemenea, propunem spre aprobare următoarele:

- dreptul de suprafață să se constituie pe o perioadă de 46 de ani, cu posibilitatea prelungirii duratei contractului cu acordul ambelor părți;
- plata suprafeței se face anual, 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, conform anexei nr. 1, cu precizarea că se împuternicește primarul Municipiului Râmnicu Sărat să reprezinte Municipiul Râmnicu Sărat la semnarea contractului de suprafață în fața notarului public.*

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

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

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



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. 9871 / 10.02.2020

AVIZAT

Director Economic
Forțu Macovei

APROBAT

Primar
Cîrjan Sorin Valentin



REFERAT

Având în vedere:

- cererea nr. 35512 din 28.05.2019 a d-lui Mușat Costel, co-proprietar al construcției edificate în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani (parcele 242), str. Oltului, nr. 66, jud. Buzău, prin care solicită încetarea Contractului de suprafață nr. 1 din 06.02.2017 și acordarea dreptului de suprafață asupra terenului printr-un contract încheiat în formă autentică,
- 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 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”;
- Adresa nr. 3205/15.01.2020 a Serviciului Impozite și Taxe Locale prin care se precizează că prețul suprafeței, corespunzător anului 2020, pentru terenul în suprafață măsurată de 299 mp, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani (parcele 242), str. Oltului, nr. 66, jud. Buzău, este de **462 lei/an**.

Față de cele prezentate, vă rugăm să analizați și să aprobați, în măsura în care apreciați întemeiat și corect, ca prețul suprafeței pentru anul 2020 să fie de **462 lei**.

Întocmit,
Cons. Corbu Decebal Iulian



ROMÂNIA



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

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

Str. N.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.3205/15.01.2020

**CATRE,
COMPARTIMENTUL PATRIMONIU**

Ca raspuns la adresa dumneavoastra, va comunicam ca pretul
superfíciei calculat pentru anul fiscal 2020, pentru terenul
proprietatea Municipiului Rm Sarat, situat in str. Oltului nr. 66-
parcela nr.242 Cartier Bariera Focsani este de 462 lei.

Cu stima,

**Sef serviciu Impozite si Taxe
STANARINGA MONICA**

