

HOTĂRÂREA NR. 22

Din 21 martie 2024

privind aprobarea **Regulamentului privind procedura de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aparținând domeniului privat al Orașului Berești, județul Galați, în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe acestea**

Inițiator : Primar Bejan Mihai Lucian

Nr. de înregistrare și data depunerii proiectului de hotărâre :

1356/ 29.02.2024

Consiliul Local al orașului Berești, județul Galați întrunit în ședința ordinară din data de 21.03.2024;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 1355/ 29.02.2024 al inițiatorului proiectului de hotărâre Primarul orașului Berești, județul Galați;
- Raportul de specialitate nr. 1669/15.03.2024 al Compartimentului de resort din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului orașului Berești, județul Galați;
- Rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate nr. 1, 2 și 3 ale Consiliului Local al orașului Berești, județul Galați;

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

- Art. 693-695, art. 697 și art. 876-877 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 23 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, (rep³) cu modificările și completările ulterioare;
- art. 82-83 din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul nr. 600/2023 cu modificările și completările ulterioare;
- art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 87 alin. (5), art. 108 lit. „e”, art. 129, alin.(2) lit. „c”, art. 354 și art. 355 din Ordonanța de Urgență nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art. 139, alin. (3) lit. „g” și art. 196 alin. (1) lit. „a” din Ordonanța de Urgență nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă Regulamentul privind procedura de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aparținând domeniului privat al Orașului Berești, județul Galați, în favoarea proprietarilor de construcții situate pe acestea, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Dispozițiile prezentei hotărâri se aduc la cunoștință publică prin afișare la sediu și prin publicare pe site-ul <https://orasulberesti.ro>.

Art.3 Prezenta hotărâre se comunică Serviciului Urbanism, Registre agricole, Compartimentelor Achiziții publice și Juridic și Biroului Financiar Contabil din Aparatul de specialitate al Primarului orașului Berești, județul Galați, precum și Instituției Prefectului județului Galați în vederea controlului sub aspectul legalității.

PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI,
MOISE TATIANA

Contrasemnează pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL,
DONCIU ANA CRISTINA

Regulamentul privind procedura constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor din domeniul privat al Orașului Berești în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe acestea

Cap.I. Dispoziții generale

Art.1. Prezentul Regulament stabilește reguli minimale și procedura de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor din domeniul privat al Orașului Berești pe care sunt edificate, în mod legal, construcții. Dreptul de superficie este un drept real imobiliar.

Art.2. Nu intră sub incidența prezentului Regulament acele terenuri pentru care există contracte încheiate cu Orașul Berești, în calitate de proprietar al acestora.

Art.3. Sunt exceptate de la încheierea contractelor de superficie cu titlu oneros terenurile atribuite în folosință gratuită în conformitate cu prevederile art. 297, alin.1 lit. a și d, art. 298 și urm, și art. 349 și urm. din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și cele care au făcut sau fac obiectul contractelor de concesiune.

Art. 4. Constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros se realizează fie la solicitarea expresă a proprietarului construcțiilor, fie din oficiu.

Art.5. Dreptul de superficie se va constitui în baza unei hotărâri adoptate de Consiliul Local al Orașului Berești pentru fiecare caz în parte, după stabilirea suprafeței de teren necesare de către o Comisie numită prin Dispoziție a Primarului Orașului Berești – comisie formată din personal din Serviciul Urbanism, Registre Agricole, Compartiment juridic. Prin actul administrativ anterior menționat se va aproba constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, însușirea raportului de evaluare întocmit de un evaluator autorizat cu care Primăria Orașului Berești colaborează printr-un acord cadru de servicii, precum și prețul folosirii cu titlu oneros a terenului – **taxa de superficie** - în lei/mp/an.

Art. 6. Obiectul contractelor ce urmează a fi încheiate în baza prezentului regulament este reprezentat de constituirea unui drept de superficie asupra suprafețelor de teren necesare exploataării și bunei utilizări a unor construcții proprietate privată, aflate pe terenuri proprietate a Orașului Berești. Suprafețele de teren mai înainte descrise, ce fac obiectul dreptului de superficie, vor include amprenta la sol a construcțiilor amplasate pe terenurile proprietate a Orașului Berești.

În toate cazurile suprafețele de teren asupra cărora vor fi constituite drepturi de superficie în beneficiul terților proprietari ai construcțiilor aflate pe aceste suprafețe, se vor reduce la o limită absolut necesară exploataării, administrării și folosirii adecvate a acestor construcții și pentru asigurarea, în bune condiții, a accesului proprietarilor construcțiilor la calea publică.

Terenul excedentar, care nu va face obiectul unui drept de superficie, pentru că nu folosește exploataării, administrării și folosirii construcțiilor aflate în proprietatea unor terți rămâne, în toate cazurile, în proprietatea negrevată a Orașului Berești.

Art. 7. Terenul ce face obiectul dreptului de superficie este cel care rezultă din acte și din măsurătorile cadastrale realizate în acest sens. Dacă există neconcordanțe între suprafața din acte și cea rezultată în urma măsurătorilor cadastrale, dreptul de superficie se va institui asupra terenului ce rezultă din măsurători. UAT Orașul Berești își rezervă dreptul de a constitui superficia asupra unei suprafețe de teren mai mici decât cea care rezultă din acte, în situația în care se va aprecia că

suprafața de teren inserată în acte este evident mai mare decât terenul aferent construcției sau în situația în care terenul este supus unei utilități publice. Suprafața de teren descrisă la art. 6 va fi delimitată prin intermediul unor măsurători cadastrale, astfel încât să rezulte, în mod concret, care va fi amplasamentul și dimensiunea suprafețelor necesare pentru instituirea dreptului de superficie.

Art. 8. Prin teren aferent construcției se înțelege amprenta construcției, terenul din împrejurimile construcției necesar bunei utilizări a acesteia indiferent de categoria de folosință, cât și terenul care asigură accesul la calea publică. Suprafața de teren solicitată spre constituirea unui drept de superficie nu va depăși suprafața parcelei construibile, a celei necesare în vederea unei bune folosințe potrivit destinației construcției, așa cum este determinată prin Regulamentul General de Urbanism pe zona în care este situată și a evaluării.

Art. 9. Dreptul de superficie se instituie pentru perioada existenței construcțiilor, dar nu mai mult de 99 de ani – respectându-se astfel prevederile Codului Civil valabil la data prezentului regulament – art. 694. La împlinirea termenului, dreptul de superficie se poate reînnoi, prin act adițional la contractul de superficie. Pe tot acest parcurs se va realiza o actualizare a taxei de superficie cu rata inflației comunicată de Institutul Național de Statistică. Actul adițional de prelungire a termenului superficiei va cuprinde și un nou quantum al taxei de superficie.

Art. 10. În temeiul art. 885, art. 888 și art. 1244 contractul de superficie se va încheia prin înscris autentic, sub sancțiunea nulității absolute. Pentru autentificarea contractului de constituire a superficiei este obligatoriu prezentarea certificatului de atestare fiscală. Taxele notariale pentru autentificarea contractului de superficie revin în sarcina superficiarului.

Art. 11. Contractul de superficie va conține în mod obligatoriu și următoarele clauze:

În cazul în care superficiarul dorește să intervină asupra construcției existente prin modificări structurale, altele decât reparații și consolidări, acesta le poate face, dacă nu implică modificarea suprafeței construite la sol, neafectând în acest sens terenul construit. Exceptând aceste cazuri, toate modificările aduse clădirilor existente la data încheierii contractului de superficie se pot realiza doar cu acceptul proprietarului terenului, prin Hotărâre a Consiliului Local, în caz contrar se aplică prevederile art. 695 alin. 3 din Codul Civil:” *În cazul în care superficiarul modifică structura construcției, proprietarul terenului poate să ceară, în termen de 3 ani, încetarea dreptului de superficie sau repunerea în situația anterioară. În al doilea caz, curgerea termenului de prescripție de 3 ani este suspendată până la expirarea duratei superficiei.*”

Art. 12. Contractul de superficie se va înscrie în cartea funciară prin grija superficiarului.

Cap. II. Documentele necesare constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros

Art. 13. Documentele necesare constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros sunt următoarele:

a) cererea proprietarului construcțiilor, după caz, însoțită de documentele de identificare civilă a titularului dreptului de proprietate (BI/CI pentru persoanele fizice; certificat de înmatriculare/statutul societății/certificat constatator valabil pentru persoanele juridice);

b) actul de proprietate asupra construcțiilor (contract de vânzare cumpărare, contract de donație, certificat de moștenitor, hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă, după caz, autorizație de construire și proces verbal de recepție parțială, finală sau la terminarea lucrărilor sau certificat de atestare la terminarea lucrărilor, după caz, proces verbal de adjudecare a licitației, etc.);

c) documentație cadastrală, încheiere de carte funciară și extras de carte funciară ce au ca obiect construcțiile și/sau terenul aferent acestora;

d) situația juridică a terenului;

e) certificatul de urbanism ce cuprinde funcțiunea și reglementările aprobate prin documentațiile de urbanism (PUD/PUZ/PUG);

f) referat constatator cu privire la stabilirea suprafeței de teren aferente construcțiilor pentru care se va institui dreptul de suprafață;

g) certificate fiscale eliberate de către compartimentul impozite și taxe al Primăriei Orașului Berești pentru imobilul - construcție în cauză și pentru terenul aferent;

h) raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat aflat în relații contractuale cu Primăria Orașului Berești.

Cap.III. Procedura constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros la cererea proprietarilor construcției și stabilirea competențelor în sarcina compartimentelor de specialitate din cadrul aparatului Primarului Orașului Berești

Art. 14. Gestionarea procedurii administrative a constituirii dreptului de suprafață intră în competența Compartimentelor Achiziții publice și Juridic.

Art. 15. Cererea transmisă Primăriei Berești ce are ca obiect constituirea dreptului de suprafață este direcționată compartimentelor prevăzute la art. 14, care au obligația de a verifica documentația depusă odată cu cererea. În situația în care se constată că documentația este incompletă, respectiv cererea nu este însoțită de documentele prevăzute la Cap.II, art. 13, lit. a), b), c) și g) din prezentul Regulament, vor solicita completarea acesteia titularului cererii.

Art. 16. Serviciul Urbanism, Registre agricole va prezenta situația juridică a terenului care va cuprinde și punctul de vedere al Compartimentului Juridic cu privire la existența unor litigii, notificări formulate în baza Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 sau în baza legilor fondului funciar.

Art. 17. Se va solicita Serviciului Urbanism eliberarea unui certificat de urbanism cu privire la funcțiunea și reglementările aprobate prin documentațiile de urbanism (PUD/ PUZ/ PUG).

Art. 18. După stabilirea suprafeței de teren de către o Comisie numită prin Dispoziție a Primarului Orașului Berești, Compartimentul Achiziții publice va face demersuri pentru efectuarea raportului de evaluare de către un evaluator autorizat aflat în relații contractuale cu Primăria Berești de stabilire a taxei de suprafață. Aceasta se va stabili ținând seama de natura terenului, de destinația construcției, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței, informații ce rezultă și din certificatul de urbanism.

Art. 19. În baza documentațiilor descrise mai sus și a raportului de evaluare, Compartimentele Achiziții publice și Juridic vor propune promovarea unui proiect de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului aflat în domeniul privat al Orașului Berești în favoarea proprietarilor construcțiilor amplasate pe acest teren.

Art. 20. Hotărârea Consiliului Local al Orașului Berești va fi comunicată Compartimentelor Achiziții publice și Juridic, în vederea perfectării contractului de suprafață.

Cap.IV. Procedura constituirii dreptului de suprafață din oficiu și stabilirea competențelor în sarcina compartimentelor de specialitate din cadrul aparatului Primarului Orașului Berești

Art. 21. Prezentul capitol se aplică în situația în care la nivelul compartimentelor de specialitate din cadrul aparatului Primarului Orașului Berești sunt identificate cazuri în care pe terenul aflat în patrimoniul privat al Orașului Berești sunt edificate construcții ilegale, iar între Orașul Berești și proprietarul construcțiilor nu există relații contractuale.

Art. 22. Documentația aferentă situației descrise la art. 21 va fi transmisă la Compartimentele Achiziții publice și respectiv Juridic, în vederea verificării admisibilității acesteia în principiu. În acest sens, compartimentele anterior menționate vor verifica actul de proprietate asupra construcției și apartenența terenului aferent construcției la domeniul privat al Orașului Berești.

Art. 23. Compartimentele Achiziții publice și respectiv Juridic, vor notifica proprietarul construcției cu privire la instituirea suprafeței cu titlu oneros asupra terenului aferent construcției. Prin notificare i se va solicita proprietarului construcției, ca într-un termen de **45 de zile**, să comunice Primăriei documentația cadastrală avizată OCPI, încheierea de carte funciară și extrasul de carte funciară ce au ca obiect atât construcțiile, cât și terenul aferent acestora, precum și un Certificat fiscal eliberat de compartimentul impozite și taxe al Primăriei orașului Berești pentru imobilul-construcție în cauză.

Art. 24. În cazul în care proprietarul construcției nu dă curs solicitării, Compartimentele Achiziții publice și Juridic vor depune toate diligențele în vederea obținerii documentației cadastrale, a încheierii de carte funciară și a extrasului de carte funciară ce au ca obiect atât construcțiile, cât și terenul aferent acestora.

Art. 25. În cazul în care proprietarul construcției nu dă curs solicitării Primăriei orașului Berești, se va solicita de la compartimentul impozite și taxe al Primăriei orașului Berești situația fiscală a proprietarului construcției privind imobilul în cauză.

Art. 26. Serviciul Urbanism, Registre agricole va prezenta situația juridică a terenului care va cuprinde și punctul de vedere al Compartimentului Juridic cu privire la existența unor litigii, a unor notificări formulate în baza Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 sau în baza legilor fondului funciar.

Art. 27. Serviciul Urbanism va elibera un certificat de urbanism cu privire la funcțiunea și reglementările aprobate prin documentațiile de urbanism (PUD/ PUZ/ PUG).

Art. 28. După stabilirea suprafeței de teren de către o Comisie numită prin Dispoziție a Primarului Orașului Berești, Compartimentul Achiziții publice va face demersuri pentru efectuarea raportului de evaluare de către un evaluator autorizat aflat în relații contractuale cu Primăria Berești de stabilire a taxei de suprafață. Aceasta se va stabili ținând seama de natura terenului, de destinația construcției, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței, informații ce rezultă și din certificatul de urbanism.

Art. 29. În baza documentațiilor descrise mai sus și a raportului de evaluare, Compartimentele Achiziții publice și Juridic vor propune promovarea unui proiect de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului aflat în domeniul privat al Orașului Berești în favoarea proprietarilor construcțiilor amplasate pe acest teren.

Art. 30. Hotărârea Consiliul local va fi comunicată Compartimentelor Achiziții publice și Juridic, în vederea perfectării contractului de suprafață.

Art. 31. Hotărârea Consiliul local va fi comunicată și superficialului împreună cu o invitație în vederea perfectării contractului.

Art.32. Dacă proprietarul construcției refuză încheierea contractului de suprafață cu titlu oneros sau nu dă curs invitației în termen de 30 de zile de la comunicare, se va demara procedura în vederea promovării acțiunilor în justiție.

Art. 33. În măsura în care proprietarii construcțiilor folosesc terenul aferent acestora, proprietate a Orașului Berești, compartimentele responsabile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului orașului Berești vor face demersurile necesare pentru recuperarea acestor sume.

Cap. V. Cauzele de încetare a superficiei cu titlu oneros

Art. 34. Dreptul de suprafață se stinge prin radierea din cartea funciară, în următoarele cazuri:

- a) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;
- b) prin distrugerea construcției sau urmare a desființării acesteia de către suprafațiar;
- c) la expirarea termenului stabilit în contract;
- d) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțare unilaterală de către proprietarul terenului. În această situație proprietarul terenului va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de suprafață și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură;
- e) prin rezilierea de către proprietarul terenului cu plata contravalorii necesare pentru aducerea la starea inițială, în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către suprafațiar sau a incapacității îndeplinirii acestora;
- f) în alte cazuri prevăzute de lege;

În cazul expirării termenului, proprietarul terenului nu dobândește dreptul de proprietate asupra construcției edificate de suprafațiar.

Cap. VI. Alte clauze

Art. 35. În toate cazurile, încheierea contractelor de suprafață în baza prezentului regulament va fi posibilă doar dacă proprietarul construcțiilor nu înregistrează, la momentul încheierii contractului, datorii către bugetul local al Orașului Berești.

Art. 36. Cesionarea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului este interzisă.

În cazul în care suprafațiarul înstrăinează construcțiile, încetează și dreptul acestuia, respectiv contractul de suprafață, iar noul proprietar al construcțiilor are obligația să încheie un nou contract de suprafață cu titlu oneros. În termen de 30 de zile de la data transferului dreptului de proprietate asupra construcțiilor, noul proprietar va trebui să solicite încheierea unui contract de suprafață pentru suprafața de teren necesară. În lipsa acestei solicitări, la momentul înregistrării fiscale a noului proprietar, compartimentul impozite și taxe al Primăriei Orașului Berești va sesiza compartimentele competente în vederea notificării noului proprietar și încheierii noului contract de suprafață.

**PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI,
MOISE TATIANA**

Contrasemnează pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL,
DONCIU ANA CRISTINA