



**ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL**

21

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea regulamentului de constituire a dreptului de suprafață cu
titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al municipiului
Constanța**

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 30.01.2018

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 6689/16.01.2018 raportul Comisiei de specialitate nr.1 de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța, raportul Comisiei de specialitate nr.5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului și raportul Direcției patrimoniu și cadastru înregistrat sub nr.6694/16.01.2018.

Văzând art.4 din Legea nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publică, art.1 alin.(1) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 32¹ din OUG nr.88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, cu modificările și completările ulterioare, HG nr. 577/2002 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a OUG nr. 88/1997, cu modificările și completările ulterioare și a Legii nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării, art.3 lit.d și art.12 din Legea nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării, art.107 alin.(1) din Legea nr.1/2005 privind organizarea și funcționarea cooperatiei, republicată, art. 693 alin.(1) și art.697 alin.(1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare și art.7 din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

În temeiul art. 36 alin. (2) lit. c), art.124 și a art. 115 alin. (1), lit.b) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1- Se aprobă Regulamentul privind procedura constituirii dreptului de suprafață asupra terenurilor aflate în domeniul privat al municipiului Constanța în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe aceste terenuri, conform anexei nr.1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2- Se aprobă modelul contractului de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros, conform anexei nr. 2 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3- Sumele încasate din derularea contractelor de constituire a dreptului de suprafață se vor face venit la bugetul local.

Art.4- Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, Direcției autorizare și sprijin operatori economici, Direcției patrimoniu și cadastru, Direcției financiare, Direcției administrație publică locală S.P.I.T. Constanța și spre știință Instituției prefectului – județul Constanța.

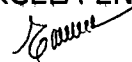
Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel: 24 pentru, - împotrivă, _____ abțineri.
La data adoptării sunt în funcție _____ consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

COJOC MARIORARA



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE



CONSTANȚA

NR. 19 / 30.01.2018

Regulamentul privind procedura constituirii dreptului de suprafață asupra terenurilor aflate în domeniul privat al municipiului Constanța în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe aceste terenuri

Cap.I. Dispoziții generale

Art.1. Prezentul Regulament stabilește reguli minimale și procedura de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros, asupra terenurilor din domeniul privat al municipiului Constanța pe care sunt edificate, în mod legal, construcții.

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

Art.3. Sunt exceptate de la încheierea contractelor de suprafață cu titlu oneros terenurile atribuite în folosință gratuită în conformitate cu prevederile art. 124 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

Art.5. Dreptul de suprafață se constituie în baza unei hotărâri adoptate de Consiliul local al municipiului Constanța. Prin actul administrativ se va aproba constituirea dreptului de suprafață, raportul de evaluare întocmit prin intermediul aparatului de specialitate al primarului municipiului Constanța, precum și cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață.

Art. 6. Terenul ce face obiectul dreptului de suprafață este cel care rezultă din acte sau din măsurătorile cadastrale, după caz. Dacă există neconcordanțe între suprafața din acte și cea rezultată în urma măsurătorilor cadastrale, dreptul de suprafață se va institui asupra terenului ce rezultă din măsurători. Primăria municipiului Constanța își rezervă dreptul de a constitui suprafața asupra unei suprafețe de teren mai mici decât cea care rezultă din acte, în situația în care se va aprecia că suprafața de teren înscrisă în acte este evident mai mare decât terenul aferent construcției sau în situația în care terenul este supus unei utilități publice.

Art. 7. 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.

Art. 8. Dreptul de suprafață se instituie pentru o perioadă de 5 ani. La împlinirea termenului, dreptul de suprafață se va reînnoi, prin act adițional la contractul de suprafață. La momentul reînnoirii se va realiza o actualizare a cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață. Actul adițional de prelungire a termenului suprafeței va cuprinde și actualizarea cuantumului prestației.

Art. 9. În temeiul art. 885 și 888 din Codul civil contractul de suprafață se va încheia în formă autentică.

Art. 10. Contractul de suprafață va conține în mod obligatoriu următoarea clauză: "În situația în care terenul ce face obiectul prezentului contract este notificat în baza Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 06 martie 1945 – 22 decembrie 1989 și se dispune restituirea în natură a părții de teren rămasă liberă, contractul se va modifica în mod corespunzător prin reducerea suprafeței de teren cu terenul restituit în natură, cu respectarea prevederilor art. 10 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare".

Art. 11. Contractul de superficie se va înscrie în cartea funciară.

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

Art. 12. 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) titlul 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 atât construcțiile, cât și terenul aferent acestora;

d) hotărârea Consiliul local Constanța de inventariere a terenului în domeniul privat al municipiului Constanța;

e) situația juridică a terenului;

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

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

h) certificate fiscale eliberat de S.P.I.T Constanța pentru imobilul-construcție în cauză și pentru terenul aferent;

i) raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat aflat în relații contractuale cu Primăria Constanța.

Cap. III. Procedura constituirii dreptului de superficie la cererea proprietarilor construcții și stabilirea competențelor în sarcina compartimentelor de specialitate din cadrul aparatului Primarului municipiului Constanța

Art. 13. Gestionarea procedurii administrative a constituirii dreptului de superficie intră în competența Direcției patrimoniu și cadastru (DPC).

Art. 14. Cererea transmisă Primăriei municipiului Constanța ce are ca obiect constituirea dreptului de superficie este direcționată DPC care are 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 art. 12 lit. a), b), c) și h) din prezentul Regulament, se va solicita completarea acesteia titularului cererii.

Art. 15. DPC va întocmi situația juridică a terenului care va cuprinde și punctul de vedere al Serviciului Juridic cu privire la existența 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 a unor litigii.

Art. 16. Dacă se va constata că terenul nu este cuprins în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul privat al municipiului Constanța, va propune promovarea unui proiect de hotărâre în acest sens.

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

Art. 18. DPC va întocmi referatul constatator cu privire la stabilirea suprafeței de teren aferente construcțiilor pentru care se va institui dreptul de superficie.

Art. 19. Odată stabilită suprafața de teren, DPC va dispune efectuarea raportului de evaluare de către un evaluator autorizat aflat în relații contractuale cu Primăria municipiului Constanța de stabilire a cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață. Acesta îmbracă forma chiriei ce 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. 20. În baza documentațiilor descrise mai sus și a raportului de evaluare, DPC va propune promovarea unui proiect de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului aflat în domeniul privat al municipiului Constanța în favoarea proprietarilor construcțiilor amplasate pe acest teren.

Art. 21. Hotărârea consiliului local va fi comunicată DPC, Direcției administrației publice locale și primarului municipiului Constanța 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 municipiului Constanța

Art. 22. Prezentul capitol se aplică în situația în care la nivelul compartimentelor de specialitate din cadrul aparatului primarului municipiului Constanța sunt identificate cazuri în care pe terenul aflat în patrimoniul privat al municipiului Constanța sunt edificate construcții legale, iar între municipiul Constanța și proprietarul construcțiilor nu există relații contractuale.

Art. 23. Documentația aferentă situației descrise la art. 22 va fi transmisă DPC în vederea verificării admisibilității acestora în principiu. În acest sens, DPC va verifica actul de proprietate asupra construcției și apartenența terenului aferent construcției la domeniul privat al municipiului Constanța.

Art. 24. DPC va 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 rezonabil, să comunice primăriei documentația cadastrală, 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 S.P.I.T Constanța pentru imobilul-construcție în cauză.

Art. 25. În cazul în care proprietarul construcției nu dă curs solicitării DPC, direcția va 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. 26. În cazul în care proprietarul construcției nu dă curs solicitării DPC, Direcția va solicita de la SPIT Constanța situația fiscală a proprietarului construcției privind imobilul în cauză.

Art. 27. DPC va întocmi situația juridică a terenului care va cuprinde și punctul de vedere al Serviciului Juridic cu privire la existența 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 a unor litigii.

Art. 28. Dacă se va constata că terenul nu este cuprins în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul privat al municipiului Constanța, va propune promovarea unui proiect de hotărâre în acest sens.

Art. 29. DPC va solicita Direcției urbanism eliberarea unui certificat de urbanism cu privire la funcțiunea și reglementările aprobate prin documentațiile de urbanism (PUD/ PUZ/ PUG).

Art. 30. DPC va întocmi referatul constatator cu privire la stabilirea suprafeței de teren aferente construcțiilor pentru care se va institui dreptul de suprafață.

Art. 31. Odată stabilită suprafața de teren, DPC va dispune efectuarea raportului de evaluare de către un evaluator autorizat aflat în relații contractuale cu Primăria municipiului Constanța de stabilire a cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață. Acesta îmbracă forma chiriei ce 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. 32. În baza documentațiilor descrise mai sus și a raportului de evaluare, Direcția va propune promovarea unui proiect de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului aflat în domeniul privat al municipiului Constanța în favoarea proprietarilor construcțiilor amplasate pe acest teren.

Art. 33. Hotărârea Consiliul local va fi comunicată DPC, Direcției administrația publică locală și primarului municipiului Constanța în vederea perfectării contractului de suprafață.

Art. 34. Hotărârea consiliul local va fi comunicată și superficiarului împreună cu o invitație în vederea perfectării contractului.

Art. 35. Dacă proprietarul construcției refuză încheierea contractului de suprafață cu titlu oneros sau nu dă curs invitației, se va demara procedura judiciară. În acest sens, DPC va comunica Direcției administrația publică locală documentația necesară în vederea promovării acțiunilor în justiție.

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

Art. 36. Dreptul de suprafață se stinge prin radierea din cartea funciară, în următoarele cazuri:

- a) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleași persoane;
- b) prin pierderea construcției sau urmare a desființării acesteia de către superficiar;
- c) în alte cazuri prevăzute de lege.

Cap. VI. Alte clauze

Art. 37. Cesionarea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului este posibilă doar odată cu înstrăinarea construcțiilor edificate pe acesta, cu notificarea prealabilă a proprietarului terenului, cu cel puțin 30 de zile calendaristice înainte.

PRESEDINTE SEDINTA

COJOC MARIODARA



MODEL**CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS****Art. 1 - Părțile contractului**

MUNICIPIUL CONSTANȚA cu sediul în municipiul Constanța, B-dul Tomis, nr. 51, Județul Constanța, cod poștal 900725, România, cod de înregistrare fiscală nr. 4785631, cont nr. deschis la Trezoreria Municipiului Constanța, reprezentat prin Primarul Municipiului Constanța, domnul Decebal Făgădău, *denumit în continuare* **PROPRIETARUL** și

..... domiciliat/cu sediul în..... CNP/cod de înregistrare fiscală nr., înregistrat la ORC cu nr., cont nr. deschis la, în calitate de beneficiar al dreptului de superficie, *denumit în continuare* **SUPERFICIARUL**

În temeiul art. 693-702 și art. 1170-1179 din Codul Civil și a HCL nr. privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al municipiului Constanța în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe acestea, se încheie prezentul Contract de constituire a dreptului de superficie, denumit în continuare "Contract", în fața notarului public, în următoarele condiții:

Art. 2 - Obiectul Contractului

(1) Obiectul contractului îl reprezintă constituirea de către Proprietar în favoarea Superficiarului a unui drept de superficie asupra terenului în suprafață de, proprietatea privată a Municipiului Constanța (denumit în continuare Terenul), situat în, municipiul Constanța, județul Constanța, **înscriș în Cartea Funciară nr. a localității cu număr cadastral**

(2) Terenul asupra căruia se constituie dreptul de superficie a fost dobândit de către Proprietar, **înscriș în Cartea Funciară la partea a II-a (foaia de proprietate) sub nr.crt. conform încheierii nr. din.....**

(3) Dreptul de superficie cu titlu oneros se constituie *pentru construcția/construcțiile situate în, deasupra sau în subsolul terenului.*

Art. 3 - Durata Contractului

(1) Durata Contractului este de 5 ani și produce efecte de la data semnării acestuia de către Părți.

(2) Contractul se va prelungi, prin act adițional, dacă nu intervine una dintre cauzele de încetare a dreptului de superficie prevăzute la art. 8 din Contract.

Art. 4 - Cănatumul prestației, modalitatea de plată și termenele de plată

(1) Cănatumul prestației este de lei/lună.

(2) Superficiarul va achita Proprietarului lunar, pe durata derulării contractului, suma de lei, în contul

Proprietarului nr. deschis la

(3) Plata se va realiza în ultima zi lucrătoare a fiecărei luni.

(3) În caz de neplată la termenul scadent, Superficiarul datorează majorări de întârziere în conformitate cu Codul de procedură fiscală. Nivelul majorării de întârziere este de 1% din cănatumul prestației neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

Art. 5 - Drepturile și obligațiile Proprietarului

(1) Proprietarul are dreptul de a dispune de teren (de a înstrăina nuda proprietate), noul proprietar fiind ținut să respecte condițiile superficiei constituite prin prezentul contract. În acest sens Părțile sunt de acord cu notarea dreptului de suprafață în Cartea Funciară a terenului.

(2) Proprietarul are totodată dreptul de a greva cu sarcini nuda proprietate asupra terenului cu respectarea prerogativelor Superficiarului constituite prin prezentul contract și cele conferite lui în baza legii și de a pretinde plata prețului contractului la termenele convenite prin prezentul contract.

(3) Proprietarul are obligația de a garanta Superficiarului folosința liniștită și utilă a terenului, precum și obligația de a-l garanta pe Superficiar împotriva evicțiunii.

Art. 6 - Drepturile și obligațiile Superficiarului

(1) Superficiarul are dreptul de a folosi terenul potrivit destinației sale, dobândind în acest sens și posesia asupra terenului, precum și dreptul de a dispune de substanța terenului în limitele impuse de necesitatea construcției existente pe acesta.

(2) Superficiarul are obligația de a plăti prețul contractului la termenele convenite, precum și obligația de a folosi terenul ca un bun proprietar și potrivit destinației sale.

Art. 7 - Modificarea contractului

(1) Orice modificare asupra clauzelor Contractului se realizează prin act adițional.

(2) În situația prelungirii Contractului, se va realiza o actualizare a cuantumului prestației Superficiarului. Actul adițional de prelungire a termenului superficiei va cuprinde și actualizarea cuantumului prestației.

(3) În situația în care terenul ce face obiectul prezentului contract este notificat în baza Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 06 martie 1945 - 22 decembrie 1989 și se dispune restituirea în natură a părții de teren rămasă liberă, contractul se va modifica în mod corespunzător prin reducerea suprafeței de teren cu terenul restituit în natură, cu respectarea prevederilor art. 10 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 8 - Incetarea Contractului

Dreptul de suprafață încetează pentru una dintre următoarele cauze:

- (1) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleași persoane;
- (2) prin pieirea construcției sau urmare a desființării acesteia de către superficiar;
- (3) în alte cazuri prevăzute de lege.

Art. 9 - 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 sau caz fortuit.

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

(3) Prin forță majoră, în sensul prezentului Contract, se înțelege un eveniment independent de controlul/voința Părților, care nu este cauzată de erorile sau neîndeplinirea obligațiilor de către acestea și care fac imposibilă executarea Contractului; aceste evenimente includ fără a se limita la: război, revoluție, incendiu, inundație, sau orice calamitate naturală, restricții ca urmare a carantinei, embargo.

PROPRIETAR

SUPERFICIAR

MUNICIPIUL CONSTANȚA -

PRIMAR

DECEBAL FĂGĂDĂU

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
COJOC MARIODARA

Cg'02