

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA
HOTĂRÂREA NR. 588

**privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu gratuit asupra terenului aferent,
în favoarea deținătorilor construcțiilor edificate la parterul imobilelor cu
destinația de locuințe colective**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința extraordinară din data de 13.11.2014;

Având în vedere raportul nr.164990/2014 întocmit de Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune constituirea dreptului de suprafață cu titlu gratuit asupra terenului aferent, în favoarea deținătorilor construcțiilor edificate la parterul imobilelor cu destinația de locuințe colective și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.313 și 314/2014;

În conformitate cu prevederile Cărtii a III-a, Titlul III, Capitolul I, art. 693-702 și Cărtii a V-a, Titlul II, Capitolul I din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în executare a Legii nr.287/2009 privind Codul Civil, art. 4 din Legea nr.213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, Legii nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, Ordonanței Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, Legii nr.571/2003 privind Codul fiscal, Legii nr.273/2006 privind finanțele publice locale, art.36 alin.1 din Legea nr.18/1991, republicată, a fondului funciar și Legii nr.50/1991, republicată, privind executarea lucrărilor de construcții;

În temeiul art.36, alin.2, lit. c, art.45, alin.3, art.61 alin.2, art.115, alin.1 lit.b și art.121, alin.2 din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu gratuit asupra terenului aferent, în favoarea deținătorilor construcțiilor edificate la parterul imobilelor cu destinația de locuințe colective.

(2) Superficiarul se obligă să achite taxa pe teren ce reprezintă sarcina fiscală, potrivit prevederilor legale.

Art.2. Se aprobă contractul de suprafață în forma prevăzută în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să încheie, să semneze contractele de suprafață și să îndeplinească condițiile de publicitate imobiliară prevăzute de lege.

Art.4. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ, Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Direcția Patrimoniu, Direcția Impozite și Taxe și Direcția Elaborare și Implementare Proiecte vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Vergil TOADER

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

Nicoleta MIULESCU

ANEXA LA HOTĂRÂREA NR.588/2014

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Vergil TOADER

CONTRACT DE SUPERFICIE

NR. _____ / _____

Cap. I. Partile contractante

Între,

Municipiul Craiova, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr.7, Jud. Dolj, CUI 4417214, tel. 0251/415177, fax 0251/411561, cont....., deschis la Trezoreria Craiova, reprezentat prin **Primar**, **în calitate de proprietar al terenului** aparținând domeniului privat al Municipiului Craiova situat în str. _____ nr. _____

ȘI

_____ cu domiciliul/sediul în Craiova, str. _____ nr. _____, CUI _____ înregistrat la ORC sub nr. _____, tel/fax _____, cont _____ deschis la _____, reprezentată prin _____ administrator cu domiciliul în _____ având BI /CI seria _____ nr. _____ și CNP _____, **în calitate de superficiar**,

în temeiul Cărții a III-a Titlul III Cap. I art. 693-702 (Superficia) și Cartea a V-a Titlul II Cap. I (Izvoarele obligațiilor – Contractul) din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în executare a Legii nr.287/2009 privind Codul Civil, art. 4 din Legea nr. 213/1998, privind Proprietatea Publică și regimul juridic al acesteia, Legii nr. 7/1996 a Cadastrului și Publicității Imobiliare, cu modificările și completările ulterioare , OG nr. 92/2003 privind Codul de Procedură Fiscală, Legea nr. 571/2003 privind Codul Fiscal , Legea nr. 273/2006 privind Finanțele Publice Locale, art. 36 alin. 1 din Legea nr. 18/1991, republicată a Fondului Funciar, art. 36 alin. 2 lit. c și art. 121 alin. 2 din Legea nr. 215/2001, republicată a Administrației Publice Locale, cu modificările și completările ulterioare, precum și în temeiul HCL _____ s-a încheiat prezentul contract de constituire a dreptului de superficie.

Cap. II. Obiectul contractului

Art. 1. Obiectul contractului îl constituie asigurarea dreptului de folosință asupra terenului în suprafață de _____ mp. situat în str. _____ nr. _____, identificat potrivit schiței anexă la prezentul contract. Constituirea dreptului de superficie asupra terenului se face cu titlu gratuit.

Cap. III. Termenul

Art. 2. Dreptul de suprafață asupra terenului prevăzut la art.1, se constituie pe durata existenței construcției, dar nu mai mult de 99 ani.

Cap. IV. Drepturile partilor

Drepturile suprafațiarului:

Art. 3. (1) Dreptul de suprafață constituit se exercită în limitele și condițiile stabilite prin prezentul contract .

(2)Suprafațiarul are dreptul de a exercita posesia și folosința asupra terenului menționat la art. 1 precum și dreptul de a dispune de substanța lui în limitele impuse prin documentațiile de urbanism aprobate în condițiile legii necesare realizării și întreținerii în bune condiții a construcției deținute (săpături, amenajări etc.)

Drepturile proprietarului terenului

Art. 4. (1) Proprietarul terenului garantează folosința liniștită a terenului.

(2)Proprietarul terenului are dreptul să inspecteze bunul care constituie obiectul prezentului contract , verificând respectarea obligațiilor asumate de suprafațiar.

(3)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 Municipal sau alte acte normative.

Cap. V. Obligațiile părților

Obligațiile suprafațiarului

Art.5. (1)Suprafațiarul nu poate modifica construcția existentă pe teren la data încheierii contractului și nici adăuga alte construcții utile acesteia, decât cu acordul proprietarului terenului și numai cu respectarea condițiilor Legii nr. 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare. În caz contrar proprietarul terenului are dreptul să ceară desființarea construcțiilor utile adăugate , repunerea imobilului în situația anterioară și plata de daune interese.

(2)Suprafațiarul este obligat să respecte sarcinile legale cu privire la protecția mediului și să asigure buna vecinătate.

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

(4)În cazul în care nu s-a îndeplinit cerința menționată la alin. 3 , la încetarea contractului prin ajungere la termen, suprafațiarul este obligat să desființeze construcția și să restituie terenul proprietarului acestuia, în mod gratuit și liber de orice sarcini.

(5)Suprafațiarul este obligat să aducă la cunoștința proprietarului terenului

orice acte sau fapte care aduc atingere dreptului de folosință liniștită și utilă a terenului.

(6) Superficiarul este obligat ca în termen de 30 de zile de la semnarea prezentului contract să îl înregistreze la Direcția de Taxe și Impozite a autorității locale în vederea stabilirii taxei pe teren care reprezintă sarcina fiscală în condiții similare impozitului pe teren prevăzut de Legea nr. 571/2003 cu modificările și completările ulterioare(art.256 alin 3)

(7) Se interzice superficiarului să încheie orice acte sau convenții privind cedarea dreptului de folosință constituit prin contract, sub sancțiunea rezolvirii de drept a contractului .

Obligațiile proprietarului terenului

Art. 6. (1) Proprietarul terenului este obligat să nu îl tulbure pe superficiar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract .

(2) Proprietarul terenului este obligat să notifice superficiarul despre apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor superficiarului precum și în situația în care interesul național sau local impune restituirea terenului.

Cap. VI. Încetarea contractului de superficie

Art. 7. (1) Prezentul contract de superficie încetează în 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 superficie și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură;

c) prin pieirea construcției;

d) prin reziliere, de către proprietarul terenului în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către superficiar sau al incapacității îndeplinirii acestora;

e) nerespectarea obligației prevăzute la art. 5 alin. 1 și alin. 7 se sancționează cu desființarea de plin drept a contractului , fără somație sau punere în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești, autoritatea locală având dreptul să dezafecteze terenul și să-l aducă la starea inițială pe cheltuiala exclusivă a superficiarului.

(2) La încetarea, din orice cauză, a contractului de superficie, terenul care constituie obiectul contractului va fi restituit gratuit și liber de orice sarcini proprietarului terenului.

Cap. VII. Forța majoră și cazul fortuit

Art.8. Forța majoră și cazul fortuit exonerează părțile de răspundere în cazul executării necorespunzătoare sau cu întârziere a obligațiilor asumate prin prezentul contract.

Art.9. (1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de superficie, se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să-și execute obligațiile

asumate.

(2) Prin caz fortuit se inteleg acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

Cap. VIII. Notificările între părți

Art.10. (1) În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre părți celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa menționată la **Cap. I.** al prezentului contract.

(2) Dacă notificarea se trimite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucratoare după cea în care a fost expediat.

(3) Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre părți, dacă nu sunt confirmate și în scris.

Cap. IX. Litigii

Art.11. (1) Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din interpretarea, executarea ori încetarea prezentului contract de superficie urmează a fi rezolvate pe cale amiabilă .

(2) În cazul în care nu este posibilă rezolvarea pe cale amiabilă sau părțile nu ajung la un acord, soluționarea litigiilor se face de către instanța judecătorească competentă.

Cap. X. Clauze finale

Art.12. (1) Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

(2) Prezentul contract împreună cu anexele sale care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

(3) Prezentul contract a fost încheiat azi....., în 2 exemplare, din care unul pentru superficial și unul pentru proprietarul terenului.

Proprietar

Superficiar

Municipiul Craiova
prin Primar
Lia Olguța Vasilescu

ANEXA LA HOTĂRÂREA NR.588/2014

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Vergil TOADER

CONTRACT DE SUPERFICIE

NR. _____ / _____

Cap. I. Partile contractante

Între,

Municipiul Craiova, cu sediul în Craiova, str. Alexandru Ioan Cuza, nr.7, Jud. Dolj, CUI 4417214, tel. 0251/415177, fax 0251/411561, cont....., deschis la Trezoreria Craiova, reprezentat prin **Primar**, **în calitate de proprietar al terenului** aparținând domeniului privat al Municipiului Craiova situat în str. _____ nr. _____

ȘI

_____ cu domiciliul/sediul în Craiova, str. _____ nr. _____, CUI _____ înregistrat la ORC sub nr. _____, tel/fax _____, cont _____ deschis la _____, reprezentată prin _____ administrator cu domiciliul în _____ având BI /CI seria _____ nr. _____ și CNP _____, **în calitate de superficiar**,

în temeiul Cărții a III-a Titlul III Cap. I art. 693-702 (Superficia) și Cartea a V-a Titlul II Cap. I (Izvoarele obligațiilor – Contractul) din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în executare a Legii nr.287/2009 privind Codul Civil, art. 4 din Legea nr. 213/1998, privind Proprietatea Publică și regimul juridic al acesteia, Legii nr. 7/1996 a Cadastrului și Publicității Imobiliare, cu modificările și completările ulterioare , OG nr. 92/2003 privind Codul de Procedură Fiscală, Legea nr. 571/2003 privind Codul Fiscal , Legea nr. 273/2006 privind Finanțele Publice Locale, art. 36 alin. 1 din Legea nr. 18/1991, republicată a Fondului Funciar, art. 36 alin. 2 lit. c și art. 121 alin. 2 din Legea nr. 215/2001, republicată a Administrației Publice Locale, cu modificările și completările ulterioare, precum și în temeiul HCL _____ s-a încheiat prezentul contract de constituire a dreptului de superficie.

Cap. II. Obiectul contractului

Art. 1. Obiectul contractului îl constituie asigurarea dreptului de folosință asupra terenului în suprafață de _____ mp. situat în str. _____ nr. _____, identificat potrivit schiței anexă la prezentul contract. Constituirea dreptului de superficie asupra terenului se face cu titlu gratuit.

Cap. III. Termenul

Art. 2. Dreptul de suprafață asupra terenului prevăzut la art.1, se constituie pe durata existenței construcției, dar nu mai mult de 99 ani.

Cap. IV. Drepturile partilor

Drepturile suprafațiarului:

Art. 3. (1) Dreptul de suprafață constituit se exercită în limitele și condițiile stabilite prin prezentul contract .

(2)Suprafațiarul are dreptul de a exercita posesia și folosința asupra terenului menționat la art. 1 precum și dreptul de a dispune de substanța lui în limitele impuse prin documentațiile de urbanism aprobate în condițiile legii necesare realizării și întreținerii în bune condiții a construcției deținute (săpături, amenajări etc.)

Drepturile proprietarului terenului

Art. 4. (1) Proprietarul terenului garantează folosința liniștită a terenului.

(2)Proprietarul terenului are dreptul să inspecteze bunul care constituie obiectul prezentului contract , verificând respectarea obligațiilor asumate de suprafațiar.

(3)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 Municipal sau alte acte normative.

Cap. V. Obligațiile părților

Obligațiile suprafațiarului

Art.5. (1)Suprafațiarul nu poate modifica construcția existentă pe teren la data încheierii contractului și nici adăuga alte construcții utile acesteia, decât cu acordul proprietarului terenului și numai cu respectarea condițiilor Legii nr. 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare. În caz contrar proprietarul terenului are dreptul să ceară desființarea construcțiilor utile adăugate , repunerea imobilului în situația anterioară și plata de daune interese.

(2)Suprafațiarul este obligat să respecte sarcinile legale cu privire la protecția mediului și să asigure buna vecinătate.

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

(4)În cazul în care nu s-a îndeplinit cerința menționată la alin. 3 , la încetarea contractului prin ajungere la termen, suprafațiarul este obligat să desființeze construcția și să restituie terenul proprietarului acestuia, în mod gratuit și liber de orice sarcini.

(5)Suprafațiarul este obligat să aducă la cunoștința proprietarului terenului

orice acte sau fapte care aduc atingere dreptului de folosință liniștită și utilă a terenului.

(6) Superficiarul este obligat ca în termen de 30 de zile de la semnarea prezentului contract să îl înregistreze la Direcția de Taxe și Impozite a autorității locale în vederea stabilirii taxei pe teren care reprezintă sarcina fiscală în condiții similare impozitului pe teren prevăzut de Legea nr. 571/2003 cu modificările și completările ulterioare(art.256 alin 3)

(7) Se interzice superficiarului să încheie orice acte sau convenții privind cedarea dreptului de folosință constituit prin contract, sub sancțiunea rezolvirii de drept a contractului .

Obligațiile proprietarului terenului

Art. 6. (1) Proprietarul terenului este obligat să nu îl tulbure pe superficiar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract .

(2) Proprietarul terenului este obligat să notifice superficiarul despre apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor superficiarului precum și în situația în care interesul național sau local impune restituirea terenului.

Cap. VI. Încetarea contractului de superficie

Art. 7. (1) Prezentul contract de superficie încetează în 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 superficie și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură;

c) prin pieirea construcției;

d) prin reziliere, de către proprietarul terenului în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către superficiar sau al incapacității îndeplinirii acestora;

e) nerespectarea obligației prevăzute la art. 5 alin. 1 și alin. 7 se sancționează cu desființarea de plin drept a contractului , fără somație sau punere în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești, autoritatea locală având dreptul să dezafecteze terenul și să-l aducă la starea inițială pe cheltuiala exclusivă a superficiarului.

(2) La încetarea, din orice cauză, a contractului de superficie, terenul care constituie obiectul contractului va fi restituit gratuit și liber de orice sarcini proprietarului terenului.

Cap. VII. Forța majoră și cazul fortuit

Art.8. Forța majoră și cazul fortuit exonerează părțile de răspundere în cazul executării necorespunzătoare sau cu întârziere a obligațiilor asumate prin prezentul contract.

Art.9. (1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de superficie, se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să-și execute obligațiile

asumate.

(2) Prin caz fortuit se inteleg acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

Cap. VIII. Notificările între părți

Art.10. (1) În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre părți celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa menționată la **Cap. I.** al prezentului contract.

(2) Dacă notificarea se trimite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucratoare după cea în care a fost expediat.

(3) Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre părți, dacă nu sunt confirmate și în scris.

Cap. IX. Litigii

Art.11. (1) Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din interpretarea, executarea ori încetarea prezentului contract de superficie urmează a fi rezolvate pe cale amiabilă .

(2) În cazul în care nu este posibilă rezolvarea pe cale amiabilă sau părțile nu ajung la un acord, soluționarea litigiilor se face de către instanța judecătorească competentă.

Cap. X. Clauze finale

Art.12. (1) Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

(2) Prezentul contract împreună cu anexele sale care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

(3) Prezentul contract a fost încheiat azi....., în 2 exemplare, din care unul pentru superficial și unul pentru proprietarul terenului.

Proprietar

Superficiar

Municipiul Craiova
prin Primar
Lia Olguța Vasilescu