

HOTĂRÂREA NR.377

privind aprobarea contractului cadru pentru constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în favoarea deținătorilor construcțiilor edificate pe acestea

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 29.10.2015;

Având în vedere raportul nr.154048/2015 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune aprobarea contractului cadru pentru constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în favoarea deținătorilor construcțiilor edificate pe acestea;

În conformitate cu prevederile Cărții a III-a, Titlul III, Capitolul I, art. 693-702 și Cărții 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.** Se aprobă contractul cadru pentru constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în favoarea deținătorilor construcțiilor edificate pe acestea, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să încheie, să semneze contractele de suprafață cu titlu oneros și să îndeplinească condițiile de publicitate imobiliară prevăzute de lege.
- Art.3.** Cheltuielile aferente constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros și îndeplinirea condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege, vor fi suportate de beneficiarii dreptului de suprafață cu titlu oneros.
- Art.4.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și Direcția Impozite și Taxe vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Emilian ȘTEFĂRȚĂ

CONTRASEMNEAZĂ,

PT.SECRETAR,

Ovidiu MISCHIANU

CONTRACT DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS
NR..... /.....

Cap. I. Părțile contractante

Între,

1. Municipiul Craiova , cu sediul in Craiova, str. Alexandra Ioan Cuza, nr.7, Jud. Dolj,

CUI 4417214, tel. 0251/415177, fax 0251/411561, cont,
deschis la Trezoreria Craiova, reprezentat **prin Primar**, in **calitate de proprietar** al terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Craiova situat in str.nr.

Și

2. _____ cu domiciliul/sediul in _
,str. _____ nr. _____
CUI
inregistrat la ORC sub nr. _____ , tel/fax _____ ,
cont _____ deschis la _____ , reprezentata prin _____
administrator cu domiciliul in _ avand BI /CI seria ____ nr. _____ și CNP _____

În temeiul Cartii a III-a Titlul III Cap. I art. 693-702 (Superficia) și Cartea a V-a Titlul II Cap. I (Izvoarele obligator - Contractul) din Legea nr. 71/2011 pentru punerea in executare a Legii nr.287/2009 privind Codul Civil, art. 4 din Legea nr. 213/1998, privind Proprietatea Publica și regimul juridic al acesteia, Legii nr. 7/1996 a Cadastrului și Publicității Imobiliare, cu modificarile și completările ulterioare , OG nr. 92/2003 privind Codul de Procedura Fiscala, Legea nr. 571/2003 privind Codul Fiscal , Legea nr. 273/2006 privind Finanțele Publice Locale, art. 36 alin. 2 lit. c și art. 121 alin. 2 din Legea nr. 215/2001, republicata a Administrației Publice Locale, cu modificările și completările ulterioare, precum și în temeiul H.C.L. nr. _____ / _____ s-a încheiat prezentul contract de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros

Cap. II. Obiectul contractului

Art. 1. Obiectul contractului il constituie asigurarea dreptului de folosință asupra terenului in suprafata de mp. situat in str..... nr..... ,identificat potrivit schiței anexa la prezentul contract. Constituirea dreptului de superficie asupra terenului se face cu titlu oneros.

Cap. III. Termenul

Art. 2. (1) Dreptul de superficie cu titlu oneros asupra terenului menționat mai sus se constituie pentru o perioada de ani.

(2) La expirarea duratei superficiei beneficiarul dreptului de superficie, beneficiază de dreptul de reînnoire a superficiei cu revizuirea clauzelor contractuale.

(3) Prelungirea se va face prin act adițional, cu aprobarea Consiliului Local al municipiului Craiova.

Cap. IV. Drepturile partilor

Drepturile superficiarului:

Art. 3. (1) Dreptul de superficie 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 substanța lui în limitele impuse prin documentațiile de urbanism aprobate în condițiile legii necesare realizării și întreținerii în bune condiții a construcției deținute .

(3) Superficiarul poate dispune în mod liber de dreptul său. Cât timp construcția există, dreptul de folosință asupra terenului se poate înstrăina ori ipoteca numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcției cu o notificare prealabilă a proprietarului terenului transmisă cu 30 de zile calendaristice înainte.

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

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

(3) Proprietarul terenului are dreptul să încaseze plata reprezentând contravaloarea folosinței terenului stabilită la art.7 la termenele prevăzute în contract.

(4) Proprietarul terenului are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de superficie, în situația în care interesul național sau local o impune, potrivit hotărârilor adoptate de către Consiliul Local Municipal sau alte acte normative.

Cap. V. Obligatiile părților

Obligatiile superficiarului

Art.5. (1) Superficiarul nu poate modifica construcția existentă pe teren la data încheierii contractului și nici adăuga alte construcții utile acestuia, 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 adăugate , repunerea imobilului în situația anterioară și plata de daune interese.

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

(3) Superficiarul 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 atingere la termen, este obligat să restituie terenul proprietarului acestuia, în mod gratuit și liber de orice sarcini.

(5) Superficiarul 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 impunerii la plată a taxei pe teren care reprezintă sarcina fiscală a

acestui, în condiții similare impozitului pe teren prevăzut de Legea nr. 571/2003 cu modificările și completările ulterioare(art.256 alin 3)

(7) Superficiarul este obligat să plătească prețul constituirii dreptului de suprafață prevăzut în contract în cuantumul prevăzut expres la art.7 de proprietarul terenului, iar în caz de întârziere să achite și majorările calculate conform art.7 alin 5.

(8) Superficiarul are obligația de a plăti la Direcția Impozite și Taxe -Primăria municipiului Craiova contravaloarea taxei pe teren astfel cum este reglementată de art.256 alin3 al Legii 571/2003 Cod Fiscal. Neîndeplinirea culpabilă a obligației conduce la rezilierea contractului de suprafață. Rezilierea va putea interveni prin declarația de reziliere(notată în CF).

(9) Superficiarul are obligația de a suporta toate cheltuielile aferente constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros și cheltuielile privind îndeplinirea condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.

(10) 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 exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract .

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

Cap.VI Prețul contractului. Modalitate de plată.

Termene de plată. Efectele nerespectării obligațiilor de plată.

Art.7.(1) Superficiarul datorează, sub formă de rate egale, o sumă de _____ lei /mp/lună ,respectiv suma anuală de _____ lei ,conform raportului de evaluare aprobat prin H.C.L.nr...../....., în contul Municipiului Craiova numărul RO23TREZ29121A300530XXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Craiova sau prin casieria Primăriei Craiova Cod de înregistrare fiscală 4417214.

(2) Suma prevăzută la alin(1) se va calcula începând cu data semnării prezentului contract și se va achita de superficiar la termenele stabilite de proprietarul terenului. Pentru anul 2015 termenul de plată este stabilit să fi ultima zi lucrătoare a anului.

(3) Suma prevăzută la alin.1 se va achita anual în 2 rate semestriale egale, cel mai târziu până în următoarele date:

- rata I (prețul pentru sem. I) până la data de 31 martie a fiecărui an
- rata II (prețul pentru sem.II) până la data de 30 septembrie a fiecărui an.

(4) Pentru anii următori, începând cu anul 2017, suma prevăzută la alin.(1) se va actualiza prin aplicarea indicelui prețurilor de consum comunicat de Institutul Național de Statistică la prețul din anul precedent. Noua sumă va fi comunicată superficiarului printr-o notificare cu încheiere de act adițional .

(5) Pentru depășirea termenelor de plată prevăzute la alin. (2) și (3), superficiarul va plăti majorări de întârziere de 2% din cuantumul sumei neachitate la termen, calculate pentru fiecare lună sau fracție de lună, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorată, conform OG nr.92/2003 privind Codul de Procedură Fiscală, cu modificările și completările ulterioare. Se consideră întârziere la plata depășirea termenului scadent expres prevăzut în contract la alin(3).

(6) În cazul în care acte normative referitoare la cuantumul majorărilor de întârziere menționate la art.7 alin 4 se vor modifica, acestea se vor aplica de drept prezentului contract de superficie cu titlu oneros.

(7) Suma datorată de superficialar se va recalcula ori de câte ori se vor constata erori de calcul sau modificări ale suprafeței obiectului contractului, și se va reactualiza corespunzător cu rata infleției.

(8) Neplata a trei rate consecutive duce la încetarea contractului.

Cap. VI. Încetarea contractului de superficie. Efectele încetării superficiei

Art. 8. (1)Prezentul contract de superficie inceteaza in urmatoarele situatii:

a) la expirarea termenului stabilit in contract;

b) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterală de catre proprietarul terenului. In aceasta situatie proprietarul terenului va notifica de indata intentia de a denuta unilateral contractul de superficie și va face mentiune cu privire la motivele ce au determinat aceasta masura;

c) prin pieirea constructiei;

d) prin reziliere, de catre proprietarul terenului in cazul neexecutării obligațiilor contractuale ale superficialarului în termenele stabilite sau al incapacității îndeplinirii acestora.

e) Nerespectarea obligatiei prevazute la art. 5 alin. 1 și alin.10, art.7 alin.8, se sanctioneaza cu desfiintarea de plin drept a contractului, fără somatie sau punere in intarziere și fara interventia instantei judecatorești, autoritatea locală avand dreptul să dezafecteze terenul și sa-l aduca la starea initiala pe cheltuiala exclusiva a superficialarului.

f) neplata a trei rate consecutive.

(g) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane.

(2)În cazul în care dreptul de superficie s-a stins prin consolidare, dezmembrămintele consimțite de superficialar se mențin pe durata pentru care au fost constituite, dar nu mai târziu de împlinirea termenului inițial al superficiei.

(3) În cazul stingerii dreptului de superficie prin pieire construcției drepturile reale care grevează dreptul de superficie se sting.

(4) Ipotecile născute cu privire la nuda proprietate asupra terenului pe durata existenței dreptului de superficie se mențin asupra dreptului de proprietate reîntregit.

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

Cap. VII. Forja majoră cazul fortuit

Art.9. Forta majoră și cazul fortuit exonereaza partile de raspundere in cazul executarii necorespunzatoare sau cu intarziere a obligator asumate prin prezentul contract.

Art.10. (1)Prin forța majoră, in sensul prezentului contract de superficie, se intelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, aparut dupa incheierea contractului și care impiedica părțile sa-și execute obligate asumate.

(2)Prin caz fortuit se inteleg acele imprejurari care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implica vina părților, dar care nu intrunesc caracteristicile forței majore.

Cap. VIII. Notificarile între părți

Art.11. (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 considera primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediat.

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

Cap. IX. Litigii

Art.12. (1)Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din interpretarea, executarea ori încetarea prezentului contract de suprafață urmează să fie 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.13. (1)Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

(2)Prezentul contract 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 originale, din care unul pentru suprafață și unul pentru proprietarul terenului.

Proprietar,

Suprafață,

Municipiul Craiova
prin Primar

Lia Olguța Vasilescu

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
EMILIAN ȘTEFĂRȚĂ**