



Anexa la P.H. nr. 50/27.03.2024

CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU GRATUIT

Nr. ____/ _____

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între

Consiliul local Cumpăna, cu sediul în comuna Cumpăna, județul Constanța, Șos. Constanței, nr. 132, tel/fax – 0241/739003, cont de virament RO74TREZ23621300205XXXX reprezentat prin primar, doamna Mariana Gâju, având calitatea de **proprietar** (denumită în continuare „**Proprietarul**”);

SI

Asociatia Habitat For Humanity România cu sediul in Bucuresti, Strada Naum Ramniceanu nr 45 A, C.U.I 15391896, reprezentata legal prin Roberto Paul Pătrășcoiu, in calitate de manager general, având calitatea de superficiar (denumită în continuare: „**Superficiarul**”);

au convenit să încheie prezentul contract privind constituirea dreptului de supreficie (denumit în continuare „**Contractul**”) potrivit prevederilor Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, despre dreptul de superficie, Titlul III, Cap. I art. 693-703 și ale art. 68 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Codului Civil, astfel:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Proprietarul constituie în mod irevocabil în favoarea Superficiarului, pe întreaga durată a Contractului, un drept exclusiv de superficie asupra terenului in suprafata de **9. 293 mp**, situat in intravilanul comunei Cumpana, str. Interioara nr. 2 – lot 1/2/1 + lot 1/1/1/1, judetul Constanta, aflat in domeniul privat al comunei Cumpana, avand numar cadastral 115099, conform planului de amplasament si delimitare a imobilului inregistrat sub nr. 251270 din 13.12.2023 la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta.

2.2. Terenul se predă de către Proprietar catre Superficiar pe baza de proces-verbal de predate primire în vederea realizării obiectivului de investiție **Locuinte cu caracter social destinate persoanelor cu conditii dificile de locuit, afectate de lipsa unei locuinte** (denumit în continuare „**Construcția**” sau „**Investiția**”), în conformitate cu Hotarârea Consiliului Local Cumpăna nr. _____.

2.3. În baza dreptului exclusiv de superficie, Superficiarul va fi proprietarul exclusiv al Construcției ce va fi edificată pe Teren și va avea dreptul să modifice, (re)construiască, îmbunătățească sau modernizeze oricând această Construcție.

2.4 Proprietarul declară că este proprietarul exclusiv al Terenului, pe care l-a dobândit în proprietate cu bună-credință și care este liber de orice sarcini, astfel cum rezultă din extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr. 1156099 din data de 18.03.2024, emis de O.C.P.I. Constanta, atașat prezentului Contract, nu a încheiat și nici nu a făcut o promisiune în vederea închirierii, înstrăinării, constituirii unei sarcini, acordării unui drept de acces ori al oricărui alt act de dispoziție sau de constituire a unui drept al unui terț cu privire la Teren. De asemenea, Proprietarul declară că nu există proceduri judecătorești sau arbitrale ori investigații în curs în legătură cu Terenul.

III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Constituirea dreptului de superficie cu titlu gratuit asupra terenului mentionat la art. 2.1 se va face pana la finalizarea imobilelor si predarea efectiva catre viitorul proprietar a locuintei.

IV. CESIONAREA BUNULUI

4.1. Folosința dobândită în baza Hotararii Consiliului Local Cumpăna nr. ____/____ nu poate fi transmisă, nici oneros și nici cu titlu gratuit, unei alte persoane.

4.2. Titularul dreptului de folosință gratuită are obligația de a informa Consiliul Local Cumpăna cu privire la orice tulburare adusă dreptului de proprietate publică, precum și la existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE SUPERFICIARULUI

5.1. Titularul dreptului de folosință gratuită are următoarele obligații:

- a) să folosească bunul potrivit destinației în vederea căreia i-a fost acordată folosința gratuită;
- b) să prezinte, anual, Consiliului Local Cumpăna, rapoarte privind activitatea de utilitate publică desfășurată, gradul de implementare la nivelul colectivității, precum și prognoze și strategii pentru perioada următoare;
- c) să permită accesul reprezentanților Consiliului Local Cumpăna pentru efectuarea controlului asupra bunurilor;
- d) să nu modifice bunul, în parte ori în integralitatea lui.

VI. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI

- a) să verifice modul în care sunt respectate condițiile de folosință stabilite prin actul de dare în folosință gratuită și prin lege;
- b) să solicite încetarea folosinței gratuite și restituirea bunului, atunci când interesul public legitim o impune.

VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Prezentul contract de superficie cu titlu gratuit încetează în următoarele situații:

7.1. Dreptul de superficie se stinge prin radierea din cartea funciară, pentru una dintre următoarele cauze:

- a) la expirarea termenului;

- b) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;
- c) prin pieirea construcției, dacă există stipulație expresă în acest sens;
- d) în alte cazuri prevăzute de lege.

7.2. În cazul prevăzut la art. 7.1. lit. a), în absența unei stipulații contrare, proprietarul terenului dobândește dreptul de proprietate asupra construcției edificate de superficial prin accesiune, cu obligația de a plăti valoarea de circulație a acesteia de la data expirării termenului.

7.3. Când construcția nu exista în momentul constituirii dreptului de superficie, iar valoarea acesteia este egală sau mai mare decât aceea a terenului, proprietarul terenului poate cere obligarea constructorului să cumpere terenul la valoarea de circulație pe care acesta ar fi avut-o dacă nu ar fi existat construcția. Constructorul poate refuza să cumpere terenul dacă ridică, pe cheltuiala sa, construcția clădită pe teren și repune terenul în situația anterioară.

7.4. În absența unei înțelegeri contrare încheiate cu proprietarul terenului, dezmembrămintele consimțite de superficial se sting în momentul încetării dreptului de superficie. Ipotecile care grevează dreptul de superficie se strămută de drept asupra sumei primite de la proprietarul terenului în cazul prevăzut la alin. (1), se extind de drept asupra terenului în cazul prevăzut la alin. (2) teza I sau se strămută de drept asupra materialelor, în cazul prevăzut la alin. (2) teza a II-a.

7.5. Ipotecile constituite cu privire la teren pe durata existenței superficiei nu se extind cu privire la întregul imobil în momentul încetării dreptului de superficie în cazul prevăzut la alin. (1). Ele se strămută de drept asupra sumei de bani primite de proprietarul terenului în cazul prevăzut la alin. (2) teza I sau se extind de drept cu privire la întregul teren în cazul prevăzut la alin. (2) teza a II-a.

7.6. În cazul în care dreptul de superficie s-a stins prin consolidare, în absența unei stipulații contrare, dezmembrămintele consimțite de superficial se mențin pe durata pentru care au fost constituite, dar nu mai târziu de împlinirea termenului inițial al superficiei.

7.7. Ipotecile născute pe durata existenței superficiei se mențin fiecare în funcție de obiectul asupra cărora s-au constituit.

7.8. În cazul stingerii dreptului de superficie prin pieirea construcției, drepturile reale care grevează dreptul de superficie se sting, dacă legea nu prevede altfel.

7.9. Ipotecile născute cu privire la nuda proprietate asupra terenului pe durata existenței dreptului de superficie se mențin asupra dreptului de proprietate reîntregit.”

VIII. FORȚA MAJORĂ

8.1. Forța majoră exonerează de răspundere părțile, în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract.

8.2. Prin forță majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.

8.3. Partea care invocă forța majoră are obligația să o aducă la cunoștința celeilalte părți, în scris, în maximum 5 (cinci) zile de la apariție, iar dovada forței majore se va comunica în maximum 15 (cinsprezece) zile de la apariție.

8.4. Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștința celeilalte părți încetarea cauzei acesteia în maximum 15 (cincisprezece) zile de la încetare.

8.5. Dacă aceste împrejurări și consecințele lor durează mai mult de 6 (șase) luni, fiecare partener poate renunța la executarea contractului pe mai departe. În acest caz, nici una din părți nu are dreptul de a cere despăgubiri de la cealaltă parte, dar ele au îndatorirea de a-și onora toate obligațiile până la această dată.

IX. LITIGII

9.1. Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de superficie, dacă nu pot fi soluționate pe cale amabilă, părțile se vor adresa instanțelor de judecată competente.

9.2. Pe toata durata superficiei, proprietarul si superficiarul se vor supune legislației în vigoare din România.

X. DISPOZITII FINALE

10.1. Modificarea sau completarea prezentului contract se poate face numai cu acordul părților.

10.2. Procesul-verbal de predare primire a terenului face parte integrantă din prezentul contract.

Prezentul Contract de superficie a fost autentificat astăzi de către Notarul Public _____, cu sediul în _____, în limba română, într-un exemplar original și 5 (cinci) duplicate, din care 1 (un) exemplar va fi predat Notarului Public care a autentificat Contractul, 1 (un) exemplar va fi depus la Cartea Funciară, 1 (un) exemplar pentru Proprietar și 1 (un) exemplar pentru Superficiar și 1 (un) exemplar pentru organul fiscal teritorial.