



**Municipiul Iași
Consiliul Local**

HOTĂRÂRE

privind constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros pentru suprafața de 976 mp, situată în Iași, str. Ghica Voda nr.3A, având nr. cadastral 168194, înscris în Cartea Funciară nr. 168194, proprietate privată a Municipiului Iași, în favoarea SC IULIUS REAL ESTATE SRL

Consiliul Local al Municipiului Iași, întrunit în ședința ordinară, în data de 29.01.2021;

Având în vedere avizul favorabil întocmit de Comisia Juridică și de Disciplină a Consiliului Local al Municipiului Iași;

Având în vedere avizul favorabil întocmit de Comisia Economico – Financiară a Consiliului Local al Municipiului Iași;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 7003/21.01.2021, întocmit de către Direcția Evidență Patrimoniu Public și Privat;

Având în vedere Raportul de specialitate nr. 7604/22.01.2021, întocmit de Direcția Juridică, Serviciul Legislație, Metodologie și Avize Legalitate;

Având în vedere propunerile formulate, aprobate în plenul ședinței privind constituirea Comisiei care va stabili perioada pentru care va fi constituită suprafața, pentru terenul în suprafața de 976 mp, din str. Ghica Voda nr.3A, având nr. cadastral 168194 și va negocia valoarea suprafeței direct cu proprietarul construcției, consemnate în procesul verbal al ședinței;

Având în vedere Adresa nr. 130838/29.12.2020 prin care S.C. Iulius Real Estate S.R.L. solicită încheierea unui contract de suprafață pentru suprafața de 976 mp, situată în Iași, str. Ghica Voda nr.3A, având nr. cadastral 168194, înscris în Cartea Funciară nr. 168194 UAT Iași, proprietate privată a Municipiului Iași, motivat de faptul că societatea este proprietară pe clădirea amplasată pe acest teren;

Având în vedere Adresa 6263/20.01.2021 a S.C. Iulius Real Estate S.R.L. prin care comunică documentele privind atestarea calității de proprietar al construcției existente pe terenul având nr. cad. 168194, respectiv Contractul de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 2566/10.11.2020, la Biroul Notarial Daniela Bădărău și Asociații;

Având în vedere Extrasul de carte funciară de informare nr. 205593/21.12.2020 emis de O.C.P.I. Iași;

Având în vedere Raportul de evaluare nr. 6999/21.01.2021 întocmit de expert evaluator Bulău Vlad, membru ANEVAR;

Având în vedere Adresa 2431/15.01.2021 a Serviciului Gis Cadastru prin care comunică că terenul în suprafața de 976 mp, situat în Iași, str. Ghica Voda nr.3A, nu este revendicat în baza legilor proprietății

Având în vedere Hotărârea de Consiliu Local nr. 308 din 30.07.2020 privind completarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Iași nr. 225 din 30.06.2020, cuprinzând inventarul domeniului privat al Municipiului Iași, cu terenurile cuprinse în Anexele 1-4 ;

Având în vedere Hotărârea de Consiliu Local nr. 225 din 30 .06. 2020 privind însușirea inventarului domeniului privat al Municipiului Iași;

Având în vedere Prevederile art. 693-702 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată

Având în vedere prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

Având în vedere dispozițiile Legii privind normele de tehnică legislativă nr. 24/2000 cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile art. 129 și art. 196 alin. (1) lit. a, din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019, privind Codul Administrativ;

Având în vedere prevederile Ordonanței de Urgență nr. 61 din 30 aprilie 2020, privind completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 și pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros pentru terenul în suprafața de 976 mp, situat în Iași, str. Ghica Voda nr.3A, având nr. cadastral 168194, înscris în Cartea Funciară nr. 168194 UAT Iași, proprietate privată a Municipiului Iași, în favoarea S.C. IULIUS REAL ESTATE S.R.L., ce este proprietara clădirii existente pe acesta.

Art. 2. Se însușește Raportul de evaluare nr. 6999/21.01.2021, întocmit de expert ANEVAR Vlad Bulau, pentru terenul situat în Iași, str. Ghica Voda nr. 3A, în suprafață de **976 mp**, care stabilește că valoarea de piață a unui metru pătrat de teren este de **580 euro/mp**, respectiv **566.080 euro** pentru toată suprafața, echivalentul a 2.758.395 RON la un curs BNR de 1 EURO = 4,8728 RON din 14.01.2021, cuprins în Anexa 1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. (1) Se constituie Comisia care va stabili perioada pentru care va fi constituită suprafața, pentru terenul în suprafața de 976 mp, din str. Ghica Voda nr.3A, având nr. cadastral 168194 și va negocia valoarea suprafeței direct cu proprietarul construcției situate pe acest teren, respectiv cu SC Iulius Real Estate SRL, în următoarea componentă :

- Președinte: Ciprian Manuel Bostan
- Membri: Tudor Dornean;
Iulian Nicolau;
Iulian Hușanu;
Bogdan Radu Balanișcu

- Președinte supleant: Silviu Apostol
- Membri supleanți: Petru Eduard Boz;
Cezar Alexandru Baciuc;
Teodor Bogdan Crucianu

(2) Valoarea suprafeței anuale nu poate fi mai mică decât valoarea stabilită prin Raportul de evaluare nr. 6999/21.01.2021, întocmit de expert ANEVAR Vlad Bulau, împărțită la 25 ani.

Art. 4. Se aprobă contractul de suprafață conform Anexei nr. 2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. Încetarea contractului de suprafață poate avea loc în cazul în care interesul local sau național o impune, prin denunțarea unilaterală de către Municipiul Iași.

Art. 6. Contractul de suprafață va fi înregistrat de suprafațiar în Cartea funciară.

Art. 7. Se împuternicește Primarul Municipiului Iași să semneze contractul de suprafață.

Art. 8. Copie după prezenta hotărâre va fi comunicată către: Primarul Municipiului Iași, Direcția Evidența Patrimoniu Public și Privat, Direcția Exploatare Patrimoniu, Direcția Generală Economică și Finanțe Publice Locale, membrilor Comisiei constituită la art.3 al prezentei hotărâri, S.C. Iulius Real Estate S.R.L. și Instituția Prefectului Județului Iași.

Art. 9. (1) Punerea în aplicare a prevederilor prezentei hotărâri va fi asigurată întotdeauna cu respectarea cadrului legal incident de către Direcția Evidența Patrimoniu Public și Privat, Direcția Exploatare Patrimoniu, Direcția Generală Economică și Finanțe Publice Locale și S.C. Iulius Real Estate S.R.L.

(2) Aducerea la cunoștința publică a prezentei hotărâri va fi asigurată de către Centrul de Informații pentru Cetățeni.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier local,
Răzvan Timofciuc

Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar General,
Denisa Liliana Ionașcu

Nr. 28 din 29 ianuarie 2021

Total consilieri locali	27
Prezenți	26
Pentru	26
Împotrivă	0
Abțineri	0

MUNICIPIUL IAȘI

CONTRACT DE SUPERFICIE

Nr...../.....2021

Părțile contractante

Între:

1. **MUNICIPIUL IAȘI**, cu sediul în Iași, Bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, nr. 11, reprezentat prin MIHAI CHIRICA – Primar, pe de o parte,

Și

2. **SC IULIUS REAL ESTATE SRL** cu sediul în Iași, str. Palas, nr. 7A, clădirea A1, et.2, biroul A.b-24, înmatriculată la ORC Iași cu nr. J22/3381/2007, CIF RO 22844795, reprezentată de administrator Mihaila Bogdan,

- o la data de _____,
- o la sediul Municipiului Iași,
- o în temeiul Titlului III Cap. I art. 693-702 (Superficia) și Titlului II Cap. I (Izvoarele obligațiilor – Contractul) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare ***Republicată, Ordinul 700/2014 a ANCPI privind intabularea dreptului de superficie, Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, 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 acordarea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafața de 976 mp, situat în Iași, str. Ghica Voda nr.3A, având nr. cadastral 168194, înscris în Cartea Funciară nr. 168194, proprietate privată a Municipiului Iași, identificat potrivit schiței anexă la prezentul contract. Pe acest teren superficialul deține o construcție proprietate cu o suprafața construită la sol de 976 mp și o suprafața desfășurată de 3.003 mp, având nr. cadastral 168194 – C1, intabulată în Cartea funciara nr. 168194 – C1 /UAT Iași.

Cap. III. Durata contractului

Art. 2. Dreptul de superficie asupra terenului menționat mai sus se constituie pentru o perioadă de ____ ani de la data semnării prezentului contract, sub rezerva ca dacă interesul local sau național o impune perioada se limitează până la adoptarea unor hotărâri ale Consiliului Local Municipal sau a altor acte normative, cu posibilitatea prelungirii duratei conform art. 694 din Codul Civil, aprobat prin Legea 287/2009.

Art.2.1 Lipsa de folosință a imobilului-construcție nu duce la stingerea dreptului de superficie; superficialul nu se stinge prin neutilizare.

Cap. IV. Prețul contractului

Art. 3. Prețul folosinței terenului în suprafața de 976 mp este de _____ euro/an, respectiv _____ euro/lună. Pretul se va plăti în lei, la cursul euro/leu stabilit de BNR în ziua plății. Pe durata derulării relațiilor contractuale valoarea suprafeței nu va fi mai mică decât valoarea acesteia în lei, la data semnării prezentului act, respectiv lei.

Cap. V. Plata

Art. 4 (1) Plata folosinței terenului se va efectua prin orice formă de plată prevăzută de lege, cel mai târziu până pe data de 25 a lunii în curs, în contul Municipiului Iași RO31TREZ40621A300530XXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Iași, sau în numerar la casieria Municipiului Iași.

(2) Pentru neplata folosinței terenului la termenele stabilite se vor plăti majorări de întârziere de 1% pe lună sau fracțiune de lună din cuantumul obligației principale. Majorările de întârziere se calculează și se modifică conform legislației în vigoare.

(3) Prețul stabilit prin prezentul contract constituie creanță bugetară certă, lichidă și exigibilă provenită dintr-un raport juridic contractual, iar în cazul neachitării acestuia la termenul stabilit, prezentul contract constituie titlu executoriu pentru plata folosinței terenului la termenele și prin modalitățile stabilite în contract, urmând a fi aplicabile prevederile Legii 207/2015 – Codul de procedură fiscală privind executarea silită.

Cap. VI. Drepturile partilor

Drepturile superficiarului:

Art. 5. - (1) Dreptul de suprafață 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 (săpături, amenajări etc.)

Drepturile Municipiului Iași

Art. 6. - (1) Să încaseze plata reprezentând contravaloarea folosinței terenului stabilită la art. 1, la termenele prevăzute în contract.

(2) Să inspecteze bunul care constituie obiectul prezentului contract, verificând respectarea obligațiilor asumate de superficiar.

(3) Să denunțe în mod unilateral contractul de suprafață în situația în care interesul național sau local o impune.

(4) Să execute lucrări de utilitate publică pe terenul ce face obiectul prezentului contract, atunci când interesul local sau național le impun potrivit hotărârilor adoptate de către Consiliul Local Municipal sau altor acte normative, cu notificarea prealabilă a superficiarului.

Cap. VII. Obligațiile partilor

Obligațiile superficiarului

Art. 7. (1) Superficiarul are obligația să achite plata reprezentând contravaloarea folosinței terenului la termenele prevăzute în contract. În caz de neplată a 4 luni consecutive, a obligației stabilită la art. 3 al prezentului document, contractul se consideră reziliat de drept, fără a mai fi necesară somarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.

Superficiarul are obligația de a preda terenul liber, în maxim 30 de zile de la înștiințarea Municipiului Iași. În caz de neconformare, autoritatea locală are dreptul să dezafecteze imobilul și să aducă terenul la starea inițială pe cheltuiala exclusivă a superficiarului.

(2) Superficiarul nu poate modifica construcția existentă pe teren la data încheierii contractului și nici adăuga alte construcții utile acesteia, decât cu acordul Municipiului Iași și numai cu respectarea condițiilor Legii nr. 50/1991, republicata cu modificările și completările ulterioare sau a altor reglementari legale. În caz contrar Municipiului Iași are dreptul să ceară desființarea construcțiilor adăugate, repunerea imobilului - teren în situația anterioară și plata de daune interese (pact comisoriu de ultim grad).

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

(4) Superficiarul este obligat să aducă la cunoștința Municipiului Iași, în scris, cu 30 de zile înainte de împlinirea termenului, intenția de prelungire a prezentului contract.

(5) În cazul în care nu s-a îndeplinit cerința menționată la alin. 4, la încetarea contractului prin ajungere la termen, superficiarul este obligat să desființeze construcția/construcțiile și să restituie terenul Municipiului Iași, în mod gratuit și liber de orice sarcini.

(6) Superficiarul este obligat să aducă la cunoștința Municipiului Iași orice acte sau fapte care aduc atingere dreptului de folosință liniștită și utilă a terenului.

(7) Superficiarul este obligat ca în termen de 30 de zile de la semnarea prezentului contract să îl înregistreze la Direcția Finantelor Publice a autorității locale în vederea impunerii la plata impozitului prevăzut de Legea nr. 227/2015 cu modificările și completările ulterioare.

(8) Se interzice superficiarului să încheie orice acte sau convenții privind cedarea dreptului de folosință constituit prin contract, sub sancțiunea rezolvirii de drept a contractului fără somație și punere în întârziere

(9) În caz de ipotecare/înstrăinare a construcțiilor edificate pe teren, superficiarul trebuie să obțină acordul Municipiului Iași și să facă dovada că a adus la cunoștința cumpărătorului obligativitatea de a solicita Municipiului Iași încheierea unui nou contract de suprafață. Încheierea contractului de suprafață cu noul proprietar al construcțiilor se va face la o valoare a taxei de folosință pe care o va stabili autoritatea locală la data încheierii acestuia. Aceste prevederi se aplică în mod corespunzător și în cazul transmiterii dreptului asupra construcțiilor prin moștenire legală.

(10) Superficiarul are obligația de a întreține terenul, de a-l împrejmuia dacă este cazul; de a nu depozita deșeuri sau alte bunuri/obiecte ce pot periclita mediul sau pot crea un disconfort proprietarilor vecini.

Obligațiile Municipiului Iași

Art. 8. - (1) Municipiului Iași este obligat să nu îl tulbure pe superficiar în exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract, cu excepțiile menționate în prezentul contract.

(2) Municipiului Iași 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. VIII. Incetarea contractului de suprafață

Art. 9. - (1) Prezentul contract de suprafață se stinge, urmând a fi radiat din cartea funciară, 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 Municipiul Iași. În această situație Municipiul Iași 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.

- c) prin pieirea construcției sau desființarea ei de către superficiar
- d) prin reziliere, la solicitarea Municipiului Iași, și pe cheltuiala superficiarului (u plata de către acesta a contravalorii lucrărilor necesare pentru aducerea terenului la starea inițială)
- e) nerespectarea obligației prevăzute la art. 7 alin. 2 și alin. 9 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.
- f) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;
- g) prin denunțare unilaterală de către superficiar, situație în care va preda terenul liber de sarcini; superficiarul datorează folosința terenului până la data semnării procesului verbal de predare-primire către Municipiul Iași.

e) in cazul stingerii dreptului de proprietate al Municipiului Iași , din orice cauza.

(2) La incetarea, din orice cauza, a contractului de superficie, terenul care constituie obiectul contractului va fi restituit gratuit si liber de orice sarcini Municipiului Iași.

(3) În cazul în care autorul construcției este de rea-credință, Municipiul Iași are dreptul să ceară obligarea autorului lucrării la desființarea acesteia sau obligarea autorului clădirii la cumpărarea terenului la valoarea de circulație pe care acesta ar fi avut-o dacă lucrarea nu s-ar fi executat.

Cap. IX. Forta majora și cazul fortuit

Art.10 Forța majoră și cazul fortuit exonerează părțile de răspundere în cazul executării necorespunzătoare sau cu întârziere a obligațiilor asumate prin prezentul contract.

Art. 11.(1) Prin forta majora, in sensul prezentului contract de superficie, se intelege 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 imprejurari care au intervenit si au condus la producerea prejudiciului si care nu implica vinovatia paznicului juridic, dar care nu intrunesc caracteristicile fortei majore.

Cap. X. Notificarile intre parti

Art.12.(1) – In acceptiunea partilor contractante, orice notificare adresata de una dintre parti celeilalte este valabil indeplinita daca va fi transmisa la adresa menționată la Cap. I. al prezentului contract.

(2) – Daca notificarea se trimite prin fax, ea se considera primita in prima zi lucratoare dupa cea in care a fost expediat.

(3) – Notificarile verbale nu se iau in considerare de niciuna dintre parti, daca nu sunt confirmate si in scris.

Cap. XI. Litigii

Art. 13. - (1) Solutionarea litigiilor de orice fel ce decurg din interpretarea, executarea ori incetarea prezentului contract de superficie urmează a fi rezolvate pe cale amiabila .

(2) In cazul in care nu este posibila rezolvarea pe cale amiabila sau partile nu ajung la un acord, solutionarea litigiilor se face de către instanța judecătorească competentă.

Cap. XII. Clauze finale

Art.14. (1) – Modificarea prezentului contract se face numai prin act aditional incheiat intre partile contractante.

(2) – Prezentul contract, impreuna cu anexele sale care fac parte integranta din cuprinsul sau, reprezinta vointa partilor si inlatura orice alta intelegere verbala dintre acestea, anterioara sau ulterioara incheierii lui

(3) – Taxele ocazionate de autentificarea prezentului document sunt achitate de superficiar.
(4) - Prezentul contract de superficie a **terenului în suprafață de 976 mp din Iași – str. Ghica Voda nr. 3A, nr. cad. 168194**, s-a încheiat în 4 (patru) exemplare, câte două pentru fiecare parte. Terenul se consideră predat la data semnării prezentului contract de superficie.

MUNICIPIUL IAȘI

**PRIMAR,
Mihai CHIRICA**

SUPERFICIAR,

SC IULIUS REAL ESTATE SRL

**Președinte de ședință,
Consilier local
Răzvan Timofciuc**