



**Municipiul Iași
Consiliul Local**

HOTĂRÂRE

privind transmiterea contractului de suprafață de pe SC BUILD CORP INVESTMENTS SRL pe SC AWWWDUDE SRL pentru cotele indivize de teren aferente spațiilor pe care le dețin în proprietate în imobilul din str. Ghica Voda nr. 3A, cote indivize ce fac parte din suprafața de 976 mp, având nr. cadastral 168194, înscris în Cartea Funciară nr. 168194, proprietate privată a Municipiului Iași

Consiliul Local al Municipiului Iași, întrunit în ședința ordinară în data de 29.12.2021;

Având în vedere Proiectul de hotărâre înregistrat sub nr. 144142/22.12.2021 inițiat de Primarul Municipiului Iași;

Având în vedere avizul favorabil înregistrat sub nr. 412/28.12.2021 întocmit de Comisia Juridică și de Disciplină a Consiliului Local al Municipiului Iași;

Având în vedere avizul favorabil înregistrat sub nr. 338/28.12.2021 întocmit de Comisia Economico-Financiară a Consiliului Local al Municipiului Iași;

Având în vedere referatul de aprobare nr. 137152/09.12.2021 întocmit de Direcția Exploatare Patrimoniu;

Având în vedere raportul de specialitate nr. 140357/15.12.2021 întocmit de Direcția Juridică;

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 28/29.01.2021 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 ;

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 83/2021 privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 28/29.01.2021 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 ;

Avand in vedere Contractul de superficie, autentificat sub nr. 751/26.04.2021 la Societatea Profesională Notarială "Daniela Badarau si Asociatii", incheiat intre Municipiul Iasi si SC BUILD CORP INVESTMENTS SRL

Avand in vedere Adresa nr. 122978 din 05.11.2021 prin care SC Build Corp Investments SRL aduce la cunostinta autoritatii locale faptul ca va instraina spatii deținute în proprietate din constructia situată în Iași, str. Ghica Voda nr.3A, avand nr. cadastral 168194, înscris în Cartea Funciară nr. 168194 UAT Iasi si in consecinta solicita introducerea noilor proprietari ca beneficiari ai dreptului de superficie;

Avand in vedere promisiunea bilaterală de vânzare autentificat sub nr. 2176 din 29.10.2021, la Societatea Profesională Notarială TOADER, încheiat între SC Build Corp Investments SRL având CIF RO 38388237 și SC AWWWDUDE SRL având cod unic de înregistrare 43653240;

Avand in vedere Contractul de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 2451 din 07.12.2021, la Societatea Profesională Notarială TOADER, încheiat între SC Build Corp Investments SRL având CIF RO 38388237 și SC AWWWDUDE SRL având cod unic de înregistrare 43653240;

Avand in vedere solicitarea nr. 130598/23.11.2021 a SC "AWWWDUDE" SRL de transmitere în aceleași condiții a contractului de superficie încheiat între Municipiul Iași și SC BUILD CORP INVESTMENTS SRL, pentru cota indiviza de teren ce revine spatiului pe care il detine in proprietate in imobilul din str. Ghica Voda nr. 3A;

Avand in vedere Raportul Comisiei tehnice de analiza a solicitarilor de cumpărare și concesiune pentru bunurile imobile aflate în proprietatea publica sau privata a Municipiului Iasi - constituita prin Hotararea Consiliului Local Iasi nr. 50/26.02.2021, incheiat in data de 24.11.2021;

Avand in vedere Adresa nr. 77130/13.07.2021 a Directiei Juridice – Serviciul Contencios, prin care se comunica ca pentru terenul din str. Ghica Voda nr 3A nu sunt inregistrate litigii;

Avand in vedere prevederile Hotararii Consiliului Local nr. 225 din 30 .06. 2020 privind însușirea inventarului domeniului privat al Municipiului Iași;

Avand in vedere prevederile art. 693-702 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, Republicată;

Avand in vedere prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, republicata;

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

Având în vedere prevederile Ordinului nr. 25/14.01.2021 pentru aprobarea modelului orientativ al statutului unitatii administrativ – teritoriale, precum si a modelului orientativ al regulamentului de organizare si functionare a consiliului local;

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

Având în vedere prevederile Ordonantei de Urgenta nr. 61 din 30 aprilie 2020, privind completarea Legii cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996 si pentru modificarea si completarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 (1) Se aprobă transmiterea contractului de superficie de pe SC BUILD CORP INVESTMENTS SRL, pe SC AWWWDUDE SRL persoană juridică română, cu sediul social în Iași, aleea Grigore Ghica Voda, nr. 34, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Iași sub nr. J22/356/2021, având cod unic de înregistrare RO 43653240, reprezentată legal de, CNP, pentru suprafata de 721,10 mp, reprezentând cota indiviză din suprafața totală de 976 mp a terenului situat în Iași, str. Ghica Voda nr. 3A, având nr. cadastral 168194, înscris în Cartea Funciară nr. 168194, proprietate privata a Municipiului Iasi, ce revine spatiilor pe care societatea le detine in proprietate conform contractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 2451 din 07.12.2021, la Societatea Profesională Notarială TOADER.

(2) Dreptul de superficie se transmite in aceleasi conditii ca cele stabilite in contractul autentificat sub nr. 751/26.04.2021 la Societatea Profesională Notarială "Daniela Bădărau și Asociații", incheiat intre Municipiul Iasi si SC Build Corp Investments SRL.

Art.2 Se aproba contractul de superficie conform Anexei 1, ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Copie după prezenta hotărâre va fi comunicată catre: Instituția Prefectului Județului Iași; Primarul Municipiului Iași, Directia Generala Economica si Finante Publice Locale Iasi; Directia Exploatare Patrimoniu, Directia Evidenta a Patrimoniului Public si Privat, SC BUILD CORP INVESTMENTS SRL, SC AWWWDUDE SRL.

Art.4 Punerea în aplicare a prevederilor prezentei hotărâri va fi asigurată intotdeauna cu respectarea cadrului legal incident de către Directia Generala Economica de Finante Publice Locale Iasi; Directia de Exploatare Patrimoniu, Directia Evidenta Patrimoniu Public si Privat.

Art.5 Aducerea la cunoștința publică a prezentei hotărâri va fi asigurată de către Centrul de Informații pentru Cetățeni.

***PRESEDINTE DE SEDINTA,
Consilier local,
Florin Briaur***

***Contrasemneaza pentru legalitate,
Secretar General, Denisa Liliana Ionașcu***

Nr. 411 din 29 decembrie 2021

Total consilieri locali	27
Prezenți	24
Pentru	24
Împotrivă	0
Abțineri	0

MUNICIPIUL IAȘI

CONTRACT DE SUPERFICIE

Nr...../.....

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 AWWWDUDE SRL**, persoană juridică română, având sediul social în str. Aleea Gricore Ghica Vodă, nr. 34, municipiul Iași, jud. Iași, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Iași sub. nr. J22/356/2021, având cod unic de înregistrare **RO43653240**, reprezentată legal de dnl. _____, CNP _____, identificat prin C.I. seria ____, nr. _____ eliberat de SPCLEP Iași, cu domiciliul în _____ în calitate de _____,

- 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 H.C.L. nr. ____/____ 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 721,1 m.p., reprezentând cota indiviza din suprafața totală de 976 mp a terenului situat în Iași, str. Ghica Vodă 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 această suprafață superficială deține în proprietate unitatea individuală U1 având nr. cad. 168194-C1-U1, ce face parte din construcția având nr. cadastral 168194-C1, intabulată în Cartea funciară nr. 168194-C1/UAT Iași, care are o suprafață construită la sol de 976 mp și o suprafață desfășurată de 3.003 mp.

Cap. III. Durata contractului

Art. 2. (1) Dreptul de superficie asupra terenului menționat mai sus se constituie pentru o perioadă de 99 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.

(2) Lipsa de folosință a imobilului-construcție nu duce la stingerea dreptului de suprafață; suprafața nu se stinge prin neutilizare.

Cap. IV. Prețul contractului

Art. 3. a) Prețul suprafeței terenului în suprafața de 721,1 mp este **1.442,20 euro/lună**, respectiv de 2 euro/mp/lună, pentru primii 5 ani.

b) Periodic, respectiv la sfârșitul anului 5 și ulterior din 10 în 10 ani (la sfârșitul anilor 15,25,35,45,55,65,75,85,95) de la data semnării contractului se va efectua evaluarea terenului;

c) Valoarea suprafeței, după fiecare evaluare a terenului efectuată conform prevederii de la pct. b), se va calcula astfel:

$$V \text{ euro/mp/lună} = \text{Valoarea euro/mp din Raportul de evaluare} : 25 \text{ ani} : 12 \text{ luni}$$

$$\text{Valoarea suprafeței euro/mp/lună} = V \text{ euro/mp/lună} + V \text{ euro/mp/lună} \times 3,63\%$$

d) Prețul 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 suprafeței 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 suprafeței terenului la termenele stabilite se vor plăti majorări de întârziere de 1% pe zi de întârziere din sumele scadente și neachitate. Majorările de întârziere se vor calcula și modifica 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 suprafeței 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 suprafeței 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) Sa 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 prealabila a superficiarului.

Cap. VII. Obligatiile partilor

Obligatiile superficiarului

Art. 7. (1) Superficiarul are obligația să achite plata reprezentând contravaloarea suprafeței terenului la termenele prevăzute în contract. În caz de neplată a 4 luni consecutive, a obligației stabilită la art. 3 al prezentului document, contractul reprezintă titlu executoriu în ceea ce privește sumele neachitate. Neplata contravalorii suprafeței terenului la termenele stabilite în contract atrage plata de daune interese în cuantum de 1 % din suma neachitata/zi de întârziere.

(2) Superficiarul nu poate modifica construcția existentă pe teren la data încheierii contractului și nici adăuga alte construcții utile acestuia, decât cu acordul Municipiului Iași și numai cu respectarea condițiilor Legii nr. 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare sau a altor reglementări 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 restituie terenul Municipiului Iași, în mod gratuit și în starea existentă la data semnării prezentului contract de suprafață. La încetarea prin ajungere la termen, contractul de suprafață poate fi prelungit prin acordul partilor, cu respectarea prevederilor legale în vigoare la momentul respectiv.

(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 Finanelor Publice a autorității locale în vederea impunerii la plata impozitului prevăzut de Legea nr. 227/2015 cu modificările și completările ulterioare.

(8) Cu excepția celor prevăzute la art. 7, alin. (9) de mai jos, se interzice superficiarului să încheie orice acte sau convenții privind cedarea dreptului de suprafață constituit prin contract, sub sancțiunea rezolvirii de drept a contractului fără somație și fără punere în întârziere.

(9) În caz de ipotecare/instrăinare a construcțiilor edificate pe teren se aplică prevederile art. 695, alin. (4) Cod Civil, noul proprietar preluând integral drepturile și obligațiile vechiului proprietar din prezentul contract. Superficiarul ca aduce la cunoștința Municipiului Iași orice astfel de operațiuni în termen de maxim 10 zile calendaristice de la încheierea contractelor. Cumpărătorul are obligația de a încheia un nou contract cu Municipiul Iași pentru suprafața de teren corespunzătoare, dobânditorul preluând toate drepturile și obligațiile din prezentul contract, cu excepția contravalorii suprafeței care va fi stabilită după același algoritm de calcul ca în prezentul contract, dar prin raportare la valoarea terenului stabilită printr-un raport de evaluare întocmit de un evaluator acreditat ANEVAR, selectat printr-o procedură de achiziție publică de către autoritatea publică, raport care trebuie însoțit de către consiliul local prin hotărâre. Prezentul contract va înceta în mod corespunzător în ceea ce privește suprafața de teren aferentă construcției/partii din construcție instrăinate, în momentul încheierii contractului de suprafață cu dobânditorul construcției/partii din construcție. 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 împrejmuji dacă este cazul; de a nu depozita deșeuri sau alte bunuri/obiecte ce pot periclita mediul sau pot crea un discomfort proprietarilor vecini.

Obligatiile 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 superficie

Art.9 – (1) Prezentul contract de superficie se stinge, urmând a fi radiat din cartea funciara, 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 superficie și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură

c) Prin pierderea construcției sau desființarea ei de către superficiar

d) Prin reziliere la solicitarea Municipiului Iași, cu obligarea superficiarului la plata de despăgubiri egale cu prejudiciul suferit de Municipiul Iași, precum și beneficiul nerealizat al contractului

e) Nerespectarea obligației prevăzute la art. 7 alin. 2 și alin. 9 se sancționează cu desființarea deplină a contractului, fără somatie sau punere în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești, cu obligarea superficiarului la plata de despăgubiri egale cu prejudiciul suferit de Municipiul Iași, precum și beneficiul nerealizat al contractului

f) Prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane

g) Prin denunțare unilaterală de către superficiar, cu obligarea superficiarului la plata de despăgubiri egale cu prejudiciul suferit de Municipiul Iași, precum și beneficiul nerealizat al contractului; superficiarul datorează valoarea superficiei terenului până la data semnării procesului verbal de predare-primire către Municipiul Iași

h) În cazul stingerii dreptului de proprietate al Municipiului Iași, din orice cauză

i) În cazul declarării falimentului superficiarului persoană juridică.

(2) La încetarea contractului din orice cauză vor fi aplicabile dispozițiile legale în materie, în vigoare la acea dată.

(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 superficial.

(4) - Prezentul contract de superficie s-a încheiat în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

MUNICIPIUL IAȘI

SUPERFICIAR,

Presedinte de sedinta,

Florin Briaur