



**Municipiul Iași
Consiliul Local**

HOTĂRÂRE

privind modificarea Hotararii Consiliului Local Iasi nr. 28/29.01.2021, privind constituirea unui drept de superficie cu titlu oneros pentru suprafața de 976 mp, situată în Iași, str. Ghica Voda nr.3A, avand nr. cadastral 168194, înscris în Cartea Funciară nr. 168194, proprietate privata a Municipiului Iasi, în favoarea SC IULIUS REAL ESTATE SRL

Consiliul Local al Municipiului Iași, întrunit în ședința ordinară în data de 31.03.2021;

Avand în vedere Proiectul de hotarare înregistrat sub nr. 34181/25.03.2021 inițiat de Primarul Municipiului Iasi;

Având în vedere avizul favorabil înregistrat sub nr. 60/29.03.2021 întocmit de Comisia Juridică și de Disciplină a Consiliului Local al Municipiului Iași;

Având în vedere avizul favorabil înregistrat sub nr. 42/29.03.2021 întocmit de Comisia Economico-Financiara a Consiliului Local al Municipiului Iași;

Având în vedere avizul favorabil înregistrat sub nr. 13/30.03.2021 întocmit de Comisia de Amenajarea Teritoriului si Urbanism a Consiliului Local al Municipiului Iași;

Avand în vedere amendamentele formulate în Comisia Juridica si de Disciplina si aprobate în unanimitate în plenul sedintei Consiliului Local si consemnate în procesul verbal al sedintei;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 30694/18.03.2021, întocmit de către Direcția Evidență Patrimoniu Public și Privat;

Având în vedere Referatul de specialitate nr. 31305/19.03.2021 al Directiei Juridice;

Având în vedere Adresa nr. 30854/18.03.2021 a Directiei Juridice în care se precizeaza ca nu sunt înregistrate litigii privitoare la terenul din str. Ghica Voda nr 3 A;

Avand în vedere Opinia Legala nr. 34750/29.03.2021 formulata de Secretarul General al Municipiului Iasi;

Avand in vedere Adresele nr. 34178/25.03.2021 si 35513/30.03.2021 Directiei Juridice;

Având în vedere prevederile Hotararii Consiliului Local Iasi nr. 28/29.01.2021 privind constituirea unui drept de superficie cu titlu oneros pentru suprafața de 976 mp, situată în Iași, str. Ghica Voda nr.3A, avand nr. cadastral 168194, înscris în Cartea Funciară nr. 168194, proprietate privata a Municipiului Iasi, în favoarea SC IULIUS REAL ESTATE SRL ;

Având în vedere Adresa nr. 23884/1.03.2021 prin care SC Iulius Real Estate SRL aduce la cunostinta autoritatii locale faptul ca o parte a constructiei situate în Iași, str. Ghica Voda nr.3A, avand nr. cadastral 168194, înscris în Cartea Funciară nr. 168194 UAT Iasi a fost instrainata catre SC Build Corp Investments SRL si in consecinta solicita introducerea acesteia ca beneficiara a dreptului de superficie;

Având în vedere Contractul de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 23/6.01.2021, incheiat intre SC Iulius Real Estate SRL si SC Build Corp Investments SRL, precedat de Actul de dezmembrare nr. 2820/18.12.2020;

Având în vedere Procesul verbal nr. 28479/12.03.2021 al Comisiei de negociere a valorii superficiei, constituita in baza Hotararii Consiliului Local Iasi nr. 28/2021;

Având în vedere prevederile Hotararii Consiliului Local Iasi 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 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 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 Se aprobă modificarea Hotararii Consiliului Local Iasi nr. 28/29.01.2021, in sensul ca titlul acesteia va fi: "*Hotarare privind constituirea unui drept de superficie 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”.

Art.2 Se aprobă modificarea Hotărârii Consiliului Local Iași nr. 28/29.01.2021, în sensul ca:

➤ **Art.1 va avea următorul conținut:**

”Se aproba 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 SC BUILD CORP INVESTMENT SRL- proprietara a unitatii individuale nr. cad. 168194 - C1 – U1, pentru suprafața de 721,1 mp (cota indiviză din suprafața totală de 976 mp a imobilului din str. Ghica Voda nr 3 A) si în favoarea SC IULIUS REAL ESTATE SRL- proprietara a unitatilor individuale nr. cad. 168194 - C1 – U2, U3, U4, U5, U6, U7,U8, pentru cota indiviză de 254,9 mp (cota indiviză din suprafața totală de 976 mp a imobilului din str. Ghica Voda nr 3 A).”

➤ **Art.4 va avea următorul conținut:**

”Se aprobă contractele de suprafață conform Anexelor 2 și 3, ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre”.

Art.3 Se aproba modificarea și completarea Anexelor 2 și 3 (Contractele de suprafață), prevăzute la art. 4 din Hotărârea Consiliului Local Iași nr. 28/29.01.2021, astfel:

➤ **Art. 4 (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.*

➤ **Art.7 (1)** *Supficiarul 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 intarziere.*

➤ **(5)** *În cazul în care nu s-a îndeplinit cerința menționată la alin. 4, la încetarea contractului prin atingere la termen, supficiarul este obligat să restituie terenul Municipiului Iași, în mod gratuit și în starea existentă la data semnării prezentului contract de suprafață. La încetarea prin atingere la termen, contractul de suprafață poate fi prelungit prin acordul părților, cu respectarea prevederilor legale în vigoare la momentul respectiv.*

➤ (8) Cu exceptia celor prevazute la art. 7, alin. (9) de mai jos, se interzice superficialului sa incheie orice acte sau conventii privind cedarea dreptului de superficie constituit prin contract, sub sanctiunea rezolvirii de drept a contractului fara somatie si fara punere in intarziere.

➤ (9) In caz de ipotecare/instrainare a constructiilor edificate pe teren se aplica prevederile art. 695, alin. (4) Cod Civil, noul proprietar preluand integral drepturile si obligatiile vechiului proprietar din prezentul contract. Superficiarul ca aduce la cunostinta Municipiului Iasi orice astfel de operatiune in termen de maxim 10 zile calendaristice de la incheierea contractelor. Cumparatorul are obligatia de a incheia un nou contract cu Municipiul Iasi pentru suprafata de teren corespunzatoare, dobanditorul preluand toate drepturile si obligatiile din prezentul contract, cu exceptia contravalorii superficiei care va fi stabilita dupa acelasi algoritm de calcul ca in prezentul contract, dar prin raportare la valoarea terenului stabilita printr-un raport de evaluare intocmit de un evaluator acreditat ANEVAR, selectat printr-o procedura de achizitie publica de catre autoritatea publica, raport care trebuie insusit de catre consiliul local prin hotarare. Prezentul contract va inceta in mod corespunzator in ceea ce priveste suprafata de teren aferenta constructiei/partii din constructie instrainate, in momentul incheierii contractului de superficie cu dobanditorul constructiei/partii din constructie. Aceste prevederi se aplica in mod corespunzator si in cazul transmiterii dreptului asupra constructiilor prin mostenire legala.

➤ **Art.9** (1) Prezentul contract de superficie se stinge, urmand a fi radiat din cartea funciara, in urmatoarele situatii:

a) La expirarea termenului stabilit in contract

b) In cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre Municipiul Iasi. In aceasta situatie, Municipiul Iasi va notifica de indata intentia de a denunta unilateral contractul de superficie si va face mentiune cu privire la motivele ce au determinat aceasta masura

c) Prin pieirea constructiei sau desfiintarea ei de catre superficial

d) Prin reziliere la solicitarea Municipiului Iasi, cu obligarea superficialului la plata de despagurbiri egale cu prejudiciul suferit de Municipiul Iasi, precum si beneficiul nerealizat al contractului

e) Nerespectarea obligatiei prevazute la art. 7 alin. 2 si alin. 9 se sanctioneaza cu desfiintarea de plin drept a contractului, fara somatie sau punere in intarziere si fara interventia instantei judecatoresti, cu obligarea superficialului la plata de despagurbiri egale cu prejudiciul suferit de Municipiul Iasi, precum si beneficiul nerealizat al contractului

f) Prin consolidare, daca terenul si constructia devin proprietatea aceleiasi persoane

g) Prin denuntare 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 suprafeței 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.

Art.4 Copie după prezenta hotărâre va fi comunicată: Instituției Prefectului Județului Iași; Primarului Municipiului Iași, Direcției Evidență Patrimoniu Public și Privat; Direcției Generale Economice și de Finanțe Publice Locale; Direcției Exploatare Patrimoniu, SC Iulius Real Estate SRL și SC Build Corp Investment SRL.

Art.5 Punerea în aplicare a prevederilor prezentei hotărâri va fi asigurată întotdeauna cu respectarea cadrului legal incident de către Direcția Evidență Patrimoniu Public și Privat; Direcția Exploatare Patrimoniu și Direcția Generală Economică și de Finanțe Publice Locale.

Art.6 Aducerea la cunoștință publică a prezentei hotărâri va fi asigurată de către Centrul de Informații pentru Cetățeni.

PRESEDINTE DE SEDINTA,
Consilier local,
Andrieș Marius Alin

Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar General, Denisa Liliana Ionașcu

Nr. 83 din 31 martie 2021

Total consilieri locali	27
Prezenți	25
Pentru	25
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, cladirea 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 28/2021 si **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 254,9 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 privată a Municipiului Iași, identificat potrivit schiței anexă la prezentul contract. Pe această suprafață superficială deține în proprietate exclusivă unitățile individuale nr. cad. 168194 - C1 – U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8 ce fac parte din construcția având nr. cadastral 168194 – C1, intabulată în Cartea funciară nr. 168194 – C1 /UAT Iași, care 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 că 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 superficie; superficială nu se stinge prin neutilizare.

Cap. IV. Prețul contractului

Art. 3. a) Prețul suprafeței terenului în suprafața de 254,9 mp este 509,8 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) 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 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) 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. 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 neachitată/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 somată 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 împrejmuia dacă este cazul; de a nu depozita deșeuri sau alte bunuri/obiecte ce pot periclita mediul sau pot crea un disconfort 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 de plin drept 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 vointa 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 s-a încheiat în 4 (patru) exemplare, câte două

MUNICIPIUL IAȘI

**PRIMAR,
Mihai CHIRICA**

SUPERFICIAR,

SC IULIUS REAL ESTATE SRL

Presedinte de sedinta,

Andries Marius Alin

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 Build Corp Investment SRL**, cu sediul în Municipiul Iasi, sos Iasi-Tomesti nr.2, constructia C13 – Pavilion administrativ, biroul 16, et.1, inregistrata la ORC cu nr J22/3261/2017, RO 38388237, reprezentata de George Ivanescu, la data de _____,

- o la sediul Municipiului Iași,
- o în temeiul Titlului III Cap. I art. 693-702 (Superficie) 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 28/2021 si **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 721,1 mp, reprezentând cota indiviza 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 privată a Municipiului Iasi, identificat potrivit schiței anexă la prezentul contract. Pe această suprafață superficialul deține în proprietate exclusivă unitatea individuală nr. cad. 168194 - C1 – U1 ce face parte din construcția având nr. cadastral 168194 – C1, intabulată în Cartea funciara nr. 168194 – C1 /UAT Iasi, care 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 că 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 superficie; superficiea nu se stinge prin neutilizare.

Cap. IV. Prețul contractului

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

- b) Periodic, respectiv la sfarsitul anului 5 si ulterior din 10 in 10 ani (la sfarsitul anilor 15,25,35,45,55,65,75,85,95) de la data semnarii contractului se va efectua evaluarea terenului;
- c) Valoarea superficiei, dupa fiecare evaluare a terenului efectuata conform prevederii de la pct. b), se va calcula astfel:

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

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

- d) Pretul se va plati in lei, la cursul euro/leu stabilit de BNR in ziua platii. Pe durata derularii relatiilor contractuale valoarea superficiei nu va fi mai mica decat valoarea acesteia in lei, la data semnarii prezentului act, respectiv lei.

Cap. V. Plata

Art. 4 (1) Plata superficiei 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 superficiei 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 superficiei terenului la termenele și prin modalitățile stabilite în contract, urmând a fi aplicabile prevederile Legii 207/2015 – Codul de procedura fiscală privind executarea silită.

Cap. VI. Drepturile partilor

Drepturile superficiarului:

Art. 5. - (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 (săpături, amenajări etc.)

Drepturile Municipiului Iași

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

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

(3) Sa denunțe in mod unilateral contractul de superficie în situația în care interesul national 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 neachitată/zi de întârziere.

(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, 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 părților, 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 somatie și fără punere în întârziere.

(9) În caz de ipotecare/instrainare 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/părții din construcție instrainate, în momentul încheierii contractului de suprafață cu dobânditorul construcției/părții 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 împrejmuia dacă este cazul; de a nu depozita deșeuri sau alte bunuri/obiecte ce pot periclita mediul sau pot crea un discomfort 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 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 somație 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 suprafeței 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 majoră și cazul fortuit

Art.10 Forta 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 majoră, în sensul prezentului contract de suprafață, 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 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 additional 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 superficialar.

(4) - Prezentul contract de superficie 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 Build Corp Investment SRL

Presedinte de sedinta,

Andries Marius Alin