

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL MARASESTI

HOTARAREA NR.55

din 30.09.2021

privind : constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului situat în orasul Marasesti, str.Emanoil Petrut ,nr.6, aferent imobilului –fundatie , în favoarea doamnei Mihalache Andreea

Consiliul local al orasului Marasesti, judetul Vrancea, intrunit in sedinta ordinara;

Vazand:

- cererea doamnei Mihalache Andreea inregistrata la nr. 15.504 din 08.09.2021 prin care solicita constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului situat în orasul Marasesti, str. Emanoil Petrut ,nr.6, aferent imobilului –fundatie dobandit conform contractului de vanzare – cumparare autentificat sub nr. 896 din 29.04.2021 la Biroul Individual Notarial Croitoru Nicoleta ;

- referatul de initiere al Serviciului Arhitect sef , inregistrat la nr.15.900 din 15.09. 2021 ;

- referatul de aprobare al Primarului orasului Marasesti si raportul Serviciului arhitect sef inregistrat la nr. 16.002 din 16.09.2021 prin care se propune constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului situat în orasul Marasesti, str. Emanoil Petrut ,nr.6, aferent imobilului –fundatie , în favoarea doamnei Mihalache Andreea ;

- raportul de evaluare inregistrat la nr. 15.980 din 16.09.2021 intocmit de expert ANEVAR Seciu Nicolae;

- incheierea de carte funciara nr.10129 din 5.05.2021 inregistrata la O.C.P.I. Panciu;

- pozitia nr.32 din Anexa la Hotararea Consiliului local Marasesti nr. nr.125/20.12.2018 privind actualizarea listei cu bunurile imobile ce apartin domeniului privat al orasului Marasesti judetul Vrancea asa cum a fost modificata prin HCL nr. 71/2020;

Luand act de avizul favorabil al Comisiei pentru dezvoltare urbanistica, amenajarea teritoriului si patrimoniu ,administrarea domeniului public si privat, servicii publice si comert, al Comisiei pentru studii, prognoze, economie, buget, finante, impozite , taxe si agricultura, al Comisiei pentru cultura, stiinta, invatamant, sanatate, protectie sociala, turism, ecologie, sport si culte si al Comisiei pentru administratie locala, juridica, ordine publica, drepturile omului , prin care se avizeaza favorabil proiectul de hotarare;

In conformitate cu prevederile:

- art. 695 și art.697 din Legea 287/2009 privind Codul Civil ;

- art.355 și art.361, alin.(2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

In temeiul art.129 alin. (1), alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. a),art.139 alin. (1) și alin.(3) și art. 196 alin. (1), lit. a) din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ;

HOTARASTE:

Art. 1 - Se aprobă constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros asupra terenului situat în orasul Marasesti, str. Emanoil Petrut , nr.6, înscris în CF nr.52801 Marasesti , cu nr.cadastral 52801 și suprafața de 410 mp, în favoarea proprietarului imobilului - fundatie situat/ă pe terenul respectiv, doamna Mihalache Andreea , precum și înscrierea dreptului de superficie cu titlu oneros în cartea funciară.

Art. 2 - Se însușește Raportul de evaluare inregistrat la nr.15.980 din 16.09.2021 întocmit de expert ANEVAR Seciu Nicolae și se stabilește taxa de superficie in cuantum de 20 lei/mp , raport ce constituie **Anexa nr. 1** la prezenta hotărâre.

Art. 3.- Contractul de constituire a dreptului de superficie pentru terenul menționat la art.1 se încheie pe o durată de 49 de ani, modelul de contract constituind **Anexa nr.2** la prezenta hotărâre.

Art. 4.- Taxa de superficie va fi platita de doamna Mihalache Andreea în două rate pe an, ratele scadente fiind 31 martie și 30 septembrie a fiecărui an, inclusiv garanția pentru un an.

Art.5.- Pentru neachitarea la termenul de scadență a obligației ce decurge din dreptul de superficie cu titlu oneros, conform Codului de Procedură Fiscală se instituie sancțiunea pecuniară pentru neplata în termen a obligațiilor. În cazul în care se înregistrează neplata consecutivă a două rate anuale se va retrage dreptul de superficie cu titlu oneros acordat și rezilierea de drept a contractului.

Art.6.- Cheltuielile ocazionate de autentificarea contractului de superficie la notar și efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară vor fi suportate de către superficialiar .

Art. 7 – Primarul orasului Marasesti este mandatat sa semneze contractul de superficie.

Art.8. - Odata cu aplicarea prezentei hotarari se modifica Hotararea Consiliului local Marasesti nr. 46/20.05.2004 in sensul radierii pozitiei 17 din Anexa nr. 1 si diminuarii suprafetei ce va fi atribuita conform Legii nr. 15/2003 de la 15.000 mp la 14.590 mp.

Art.9. – Prezenta hotarare va fi adusa la indeplinire de catre Serviciul Arhitect sef.

Art. 10 - Prezenta hotarare va fi comunicata de secretarul general al UAT Marasesti prin grija Compartimentului juridic , monitorizare proceduri administrative , dupa cum urmeaza :

- Institutiei Prefectului –Judetul Vrancea;
- Primarului orasului Marasesti;
- Serviciului Arhitect sef ;
- Serviciului Buget-Contabilitate;
- pentru afisare pe site-ul institutiei.

Presedinte de sedinta,

Cons .Mihalcea Daniela

Contrasemneaza,

**Secretar general UAT ,
Dumitru Vasilica- Violeta**

Total consilieri	17
Prezenti	16
Pentru	16
Impotriva	-
Abtineri	-

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL MARASESTI

Anexa la H.C.L. nr. ____
din 30.09.2021

CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS

Prezentul contract se încheie între:

Art 1 . PĂRȚILE CONTRACTANTE

UATO Marasesti, cu sediul in orasul Marasesti, strada Siret, nr.1, judetul Vrancea, avand cod fiscal 4410623 , un calitate de proprietar , denumit în continuare **PROPRIETARUL**, pe de o parte,

și

....., cu domiciliul/sediul în localitatea.....,
Jud..... str.....nr....., bl....., sc....., ap....., B.I./C.I./pasaport/
seria..... ,nr.....,eliberat de..... la data de
....., CNP/CUI/CIF....., in calitate de beneficiar al dreptului de
superficie, denumit in continuare, **SUPERFICIARUL**,

În temeiul art. 693-702 si art.1170-1179 din Codul Civil si a HCL nr...../.....
privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra unor suprafețe de
teren aflate în domeniul privat al orasului Marasesti în favoarea proprietarilor de

construcții amplasate pe acestea, se încheie prezentul Contract de constituire a dreptului de suprafață, denumit în continuare "Contract", în fața notarului public, în următoarele condiții:

Art 2. OBIECTUL CONTRACTULUI

(1) Obiectul contractului îl reprezintă constituirea de către PROPRIETAR în favoarea SUPERFICIARULUI a unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 410 mp, din terenul proprietatea privată a orasului Marasesti (denumit în continuare Terenul) în suprafață totală de 15000 mp, proprietatea privată a orasului Marasesti (denumit în continuare Terenul) situat în orasului Marasesti, înscris în Cartea Funciara. nr. 52801 a orasului Marasesti, cu numar cadastral 1590N, Tarla 40, Parcela 3567.

(2) Dreptul de suprafață cu titlu oneros se constituie pentru terenul înscris în CF nr. 52801 , în vederea administrării și folosirii adecvate a acestuia . Suprafața de teren ce face obiectul acestui drept de suprafață este de 410 mp.

Art. 3 DURATA CONTRACTULUI

(1) Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 49 de ani, începând cu data de **01.10.2021**, cu posibilitatea de prelungire, cu acordul prealabil al proprietarului și produce efecte de la data semnării acestuia de către părți.

(2) La expirarea termenului de valabilitate a prezentului contract, acesta poate fi prelungit numai prin acordul scris și expres al părților, pentru o perioadă cel mult egală cu durata sa inițială, putându-se aplica prelungiri succesive.

Art 4. PREȚUL FOLOSIRII CU TITLU ONEROS-TAXA DE SUPERFICIE

(1) Prețul folosirii cu titlu oneros a terenului **-taxa de suprafață-** este de 20 lei/mp așa cum a fost stabilită prin Hotărârea Consiliului Local al orasului Marasesti, indexată anual cu rata inflației și se calculează prin aplicarea tarifului mai sus menționat la suprafața stabilită prin Hotărârea Consiliului Local a orasului Marasesti , pe care suprafațiarul se obligă să o plătească proprietarului.

(2) Acestei valori i se va aplica o actualizare la începutul fiecărui an calendaristic, reprezentând rata inflației, conform datelor furnizate de către Institutul National de Statistica.

(3) Pretul folosirii cu titlu oneros a terenului, neindexat, poate fi modificat unilateral prin Hotărâre a Consiliului Local al orasului Marasesti.

(4) În cazul în care nu se plătește taxa de suprafață la termenele scadente, suprafațiarul datorează majorări de întârziere care se vor calcula în aceleași condiții prevăzute de Legea nr.207/2015 privind Codul de Procedura Fiscala, cu modificări și completări, vizând majorările de întârziere pentru neplata la scadență a impozitelor și taxelor locale.

(5) Pentru terenul folosit cu titlu oneros se stabilește taxa pe teren, care se datorează de beneficiarul dreptului de suprafață, în condiții similare impozitului pe teren.

Art.5 MODALITATEA DE PLATĂ ȘI TERMENELE DE PLATĂ

(1) Plata taxei de suprafață se efectuează în două rate anuale în contul proprietarului sau prin Biroul Impozite și taxe locale Marasesti.

(2) Termenul scadent pentru plata primei rate este 31 martie aferent lunilor ianuarie-iunie, respectiv 30 septembrie, aferent lunilor iulie-decembrie.

(3) În situația în care contractul urmează să se execute după data primei scadențe, adică 31 martie, sau cu cel mult 30 de zile înainte de împlinirea acesteia, termenul de plată scadent al primei rate este 30 septembrie al aceluiași an.

(4) În situația în care contractul urmează să se execute după data celei de a doua scadențe, adică 30 septembrie sau cu cel mult 30 de zile înainte de împlinirea acesteia, termenul de plată scadent al primei rate este 15 decembrie al aceluiași an.

Art 6 . DREPTURILE SI OBLIGATIILE PROPRIETARULUI

(1) Proprietarul are dreptul de a dispune de teren (de a înstrăina nuda proprietate), noul proprietar fiind ținut să respecte condițiile suprafeței constituite prin prezentul contract. În acest sens părțile sunt de acord cu notarea dreptului de suprafață în Cartea Funciară a terenului.

(2) Proprietarul are totodată dreptul de a greva cu sarcini nuda proprietate asupra terenului cu respectarea prerogativelor suprafețiarului constituite prin prezentul contract și cele conferite lui în baza legii și de a pretinde plata prețului conform contractului la termenele convenite .

(3) Proprietarul are obligația de a garanta suprafețiarului folosința liniștită și utilă a terenului, precum și obligația de a-l garanta pe suprafețiar împotriva evicțiunii.

Art. 7. DREPTURILE SI OBLIGATIILE SUPERFICIARULUI

(1) Suprafețiarul are dreptul de a folosi terenul potrivit destinației sale, dobândind în acest sens și posesia asupra terenului. Titularul poate dispune în mod liber de dreptul său. Cât timp construcția există, dreptul de folosință asupra terenului se poate înstrăina ori ipoteca numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcției precum și dreptul de a dispune de substanța terenului în limitele impuse de necesitatea construcției existente pe acesta.

(2) Suprafețiarul are obligația de a plăti prețul contractului la termenele convenite, precum și obligația de a folosi terenul ca un bun proprietar și potrivit destinației sale.

(3) Superficiarul are dreptul de a cunoaște dacă proprietarul dorește să greveze cu sarcini sau să înstrăineze nuda proprietate a terenului în timpul operării contractului, având drept de preemțiune la cumpărarea acestuia, încetând astfel prevederile prezentului contract prin consolidare, potrivit prevederilor art. 10.

(4) În cazul în care superficiarul dorește să intervină asupra construcției existente prin modificări structurale, altele decât reparații și consolidări, acesta le poate face, dacă nu implică modificarea suprafeței construite la sol, neafectând în acest sens terenul construit. Exceptând aceste cazuri, toate modificările aduse clădirilor existente la data încheierii contractului de suprafață se pot realiza doar cu acceptul proprietarului terenului, prin hotărâri ale Consiliului Local al orașului Marasesti, în caz contrar se aplică prevederile art. 695 alin. 3 din Codul Civil: ***În cazul în care superficiarul schimbă destinația, proprietarul terenului poate să ceară, în termen de 3 ani, încetarea dreptului de suprafață sau repunerea în situația anterioară. În al doilea caz, curgerea termenului de prescripție de 3 ani este suspendată până la expirarea duratei suprafeței.***

Art. 8 MODIFICAREA CONTRACTULUI

(1) Orice modificare asupra clauzelor contractului se realizează prin act adițional.

(2) În situația prelungirii contractului, se va realiza o redeterminare a prețului folosirii cu titlu oneros. Actul adițional de prelungire a termenului suprafeței va cuprinde și noua valoare a taxei de suprafață .

(3) În situația în care pe parcursul derulării contractului se modifică natura terenului și/sau destinația construcției, parametri ce au determinat fixarea cuantumului prestației, se va proceda la redeterminarea taxei de suprafață, încheindu-se un act adițional în acest sens. Acest proces de redeterminare poate fi inițiat de ambele părți contractuale prin notificări scrise comunicate între părți.

(4) În situația în care terenul ce face obiectul prezentului contract este notificat în baza Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 06 martie 1945 - 22 decembrie 1989 și se dispune restituirea în natură a părții de teren rămasă liberă, contractul se va modifica în mod corespunzător prin reducerea suprafeței de teren cu terenul restituit în natură, cu respectarea prevederilor art.10 alin.(2) din Legea nr.10/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(5) Cesionarea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului nu este posibilă.

(6) În cazul în care superficiarul înstrăinează construcțiile, noul proprietar al construcțiilor este obligat să încheie un nou contract de suprafață cu titlu oneros . În termen de 30 de zile de la data transferului dreptului de proprietate asupra construcțiilor, noul proprietar va trebui să solicite încheierea unui contract de suprafață pentru suprafața de teren necesară. În lipsa acestei solicitări, orașul Marasesti poate solicita informații cu privire la noul proprietar înregistrat în evidențele fiscale ale Biroului Impozite și taxe locale în vederea notificării și încheierii unui nou contract de suprafață.

Art. 9 - INCETAREA CONTRACTULUI

Dreptul de suprafață cu titlu oneros încetează pentru una dintre următoarele cauze:

(1) Prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;

(2) Prin pierderea fortuită a construcției sau ca urmare a demolării acesteia, parțială sau totală, de către suprafațiar;

(3) În alte cazuri prevăzute de lege. În cazul expirării termenului, proprietarul terenului nu dobândește dreptul de proprietate asupra construcției edificate de suprafațiar.

(4) La înstrăinarea de către suprafațiar a construcțiilor – caz în care se va încheia un alt contract de suprafață cu noul proprietar al construcțiilor, ținând cont și de prevederile art.9 alin.(6) ale prezentului contract.

Art. 10. FORTA MAJORA SI CAZUL FORTUIT

(1) Părțile prezentului contract sunt exonerate de răspunderea contractuală pentru neexecutarea la termen și /sau în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricăreia dintre obligațiile care le revin în baza prezentului contract, dacă neexecutarea obligației respective și prejudiciul au fost cauzate de forța majoră sau caz fortuit.

(2) Forța majoră va fi interpretată în conformitate cu legislația aplicabilă și trebuie să fie confirmată de către o autoritate competentă.

Prin forță majoră, în sensul prezentului contract, se înțelege un eveniment independent de controlul/voința părților, care nu este cauzată de erorile sau neîndeplinirea obligațiilor de către acestea și care face imposibilă executarea contractului.

PROPRIETAR,

SUPERFICIAR,

Presedinte de sedinta,

Contrasemneaza,

Cons .Mihalcea Daniela

*Secretar general UAT ,
Dumitru Vasilica- Violeta*