

Regulamentul privind procedura constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat comunei Nănești, județul Vrancea

PARTEA I. Constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe terenurile aparținând domeniului privat al comunei Nănești, județul Vrancea

Cap. I. Dispoziții generale

Art.1. Prezentul Regulament stabilește reguli minimale și procedura de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor din domeniul privat al Comunei Nănești pe care sunt edificate, în mod legal, construcții. Dreptul de superficie este un drept real imobiliar.

Art.2. Nu intră sub incidența prezentului Regulament acele terenuri pentru care există contracte încheiate cu Comuna Nănești, în calitate de proprietar al acestora.

Art.3. Sunt exceptate de la încheierea contractelor de superficie cu titlu oneros terenurile atribuite în folosință gratuită în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și cele care au făcut sau fac obiectul contractelor de concesiune.

Art. 4. Constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros se realizează fie la solicitarea expresă a proprietarului construcțiilor.

Art. 5. Dreptul de superficie se va constitui în baza unei hotărâri adoptate de Consiliul Local al Comunei Nănești pentru fiecare caz în parte, după stabilirea suprafeței de teren necesare, cuprinsă în cartea funciară. Prin actul administrativ se va aproba constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, însușirea raportului de evaluare întocmit de un evaluator autorizat precum și prețul folosirii cu titlu oneros a terenului — superficia - în lei/mp/an.

Art. 6. Obiectul contractelor ce urmează a fi încheiate în baza prezentului regulament este reprezentat de constituirea unui drept de superficie asupra suprafețelor de teren necesare exploatării și bunei utilizări a unor construcții proprietate privată, aflate pe terenuri proprietate privată a Comunei Nănești. Suprafețele de teren mai sus descrise, ce fac obiectul dreptului de superficie, vor include și amprenta la sol a construcțiilor amplasate pe terenurile proprietate a Comunei Nănești. În toate cazurile, suprafețele de teren asupra cărora vor fi constituite drepturi de superficie în beneficiul terților proprietari ai construcțiilor aflate pe aceste suprafețe, se vor reduce la o limită absolut necesară exploatării, administrării și folosirii adecvate a acestor construcții și pentru asigurarea în bune condiții, a accesului proprietarilor construcțiilor la calea publică. Terenul excedentar, care nu va face obiectul unui drept de superficie, pentru că nu folosește exploatării, administrării și folosirii construcțiilor aflate în proprietatea unor terți, rămâne în toate cazurile, în proprietatea negrevată a Comunei Nănești.

Art. 7. Terenul ce face obiectul dreptului de superficie este cel care rezultă din acte și din măsurătorile cadastrale realizate în acest sens. Dacă există neconcordanțe între suprafața din acte și cea rezultată în urma măsurătorilor cadastrale, dreptul de superficie se va institui asupra terenului ce rezultă din măsurători. UAT Comuna Nănești își rezervă dreptul de a constitui superficia asupra unei suprafețe de teren mai mici decât cea care rezultă din acte, în situația în care se va aprecia că suprafața de teren inserată în acte este evident mai mare decât terenul aferent construcției sau în situația în care terenul este supus unei utilități publice. Suprafața de teren descrisă la art. 6 va fi

delimitată prin intermediul unor măsurători cadastrale, astfel încât să rezulte, în mod concret, care va fi amplasamentul și dimensiunea suprafețelor necesare pentru instituirea dreptului de superficie.

Art. 8. Prin teren aferent construcției se înțelege amprenta construcției, terenul din împrejurimile construcției necesar bunei utilizări a acesteia indiferent de categoria de folosință, cât și terenul care asigură accesul la calea publică. Suprafața de teren solicitată spre constituirea unui drept de superficie nu va depăși suprafața parcelei construibile, a celei necesare în vederea unei bune folosințe potrivit destinației construcției, așa cum este determinată prin Regulamentul General de Urbanism pe zona în care este situată și a evaluării.

Art. 9. Dreptul de superficie se instituie pentru perioada existenței construcțiilor, dar nu mai mult de 99 de ani, conform art. 694 din Codul Civil. La împlinirea termenului, dreptul de superficie se va reînnoi, prin act adițional la contractul de superficie. Pe tot acest parcurs se va realiza o actualizare a taxei de superficie cu rata inflației comunicată de către Institutul Național de Statistică. Actul adițional de prelungire a termenului superficiei va cuprinde și un nou quantum al taxei de superficie.

Art. 10. În temeiul art. 885, art. 888 și art. 1244 din Codul civil, contractul de superficie se va încheia prin înscris autentic, sub sancțiunea nulității absolute. Pentru autentificarea contractului de constituire a superficiei este obligatoriu prezentarea certificatului de atestare fiscală. Toate cheltuielile generate în acest sens sunt în sarcina exclusivă a superficiarului.

Art. 11. Contractul de superficie va conține în mod obligatoriu următoarele clauze:

a) 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.

b) Exceptând aceste cazuri, toate modificările aduse clădirilor existente la data încheierii contractului de superficie se pot realiza doar cu acceptul proprietarului terenului, prin Hotărârea Consiliului Local, în caz contrar se aplică prevederile art. 695 alin. (3) din Codul Civil: ”În cazul în care superficiarul modifică structura construcției, proprietarul terenului poate să ceară, în termen de 3 ani, încetarea dreptului de superficie sau repunerea în situația anterioară. În al doilea caz, curgerea termenului de prescripție de 3 ani este suspendată până la expirarea duratei superficiei.”

Art. 12. Dispozițiile în materie de Carte Funciara rămân aplicabile și în cazul contractului de superficie.

Cap. II. Documentele necesare constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros

Art. 13. Documentele necesare constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros sunt următoarele:

a) cererea proprietarului construcțiilor, după caz, însoțită de documentele de identificare civilă a titularului dreptului de proprietate (BI/CI pentru persoanele fizice; certificat de înmatriculare/statutul societății/certificat constatator valabil pentru persoanele juridice);

b) titlul de proprietate asupra construcțiilor (contract de vânzare cumpărare, contract de donație, certificat de moștenitor, hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă, după caz, autorizație de construire și proces verbal de receptie parțială, finală sau la terminarea lucrărilor sau certificat de atestare la terminarea lucrărilor, după caz, proces verbal de adjudecare a licitației, etc.);

c) documentație cadastrală, încheiere de carte funciară și extras de carte funciară ce au ca obiect terenul aferent construcțiilor ;

d) hotărârea Consiliului Local Nănești de inventariere a terenului în domeniul privat al Comunei Nănești;

e) situația juridică a terenului;

f) certificatul de urbanism ce cuprinde funcțiunea și reglementările aprobate prin documentațiile de urbanism (PUD/PUZ/PUG);

g) nota de constatare cu privire la stabilirea suprafeței de teren aferente construcțiilor pentru care se va institui dreptul de superficie;

h) certificate fiscale eliberate de către Serviciul Impozite și Taxe pentru imobilul - construcție în cauză și pentru terenul aferent;

i)raportul de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR.

Cap. III. Procedura constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros

Art. 14. Gestionarea procedurii administrative a constituirii dreptului de suprafață intră în competența UAT Comuna Nănești.

Art. 15. Cererea transmisă UAT Comuna Nănești ce are ca obiect constituirea dreptului de suprafață este direcționată către secretarul general, care are obligația de a verifica documentația depusă odată cu cererea. În situația în care se constată că documentația este incompletă, respectiv cererea nu este însoțită de documentele prevăzute la Cap. 11, art. 13, lit. a), b), c) și h) din prezentul Regulament, vor solicita completarea acesteia titularului cererii.

Art. 16. Ulterior verificărilor efectuate asupra documentelor comunicate, se va analiza notificările formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 pentru verificarea cu privire la existența unor litigii, notificări formulate în baza Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv sau în baza legilor fondului funciar.

Art. 17. Dacă se va constata că terenul este de natura patrimoniului privat al comunei Nănești, dar nu este cuprins în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul privat al comunei, se va promova un proiect de hotărâre în acest sens.

Art. 18. Se va solicita Compartimentului Urbanism eliberarea unui certificat de urbanism cu privire la funcțiunea și reglementările aprobate prin documentațiile de urbanism (PUD/PUZ/ PUG).

Art. 19. După stabilirea suprafeței de teren, se va dispune efectuarea raportului de evaluare de către un evaluator autorizat ANEVAR în vederea stabilirii taxei de suprafață. Aceasta se va stabili ținând seama de natura terenului, de destinația construcției, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței, informații ce rezultă și din certificatul de urbanism.

Art. 20. În baza documentațiilor deschise mai sus și a raportului de evaluare, se va promova un proiect de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului aflat în domeniul privat al Comunei Nănești, în favoarea proprietarilor construcțiilor amplasate pe acest teren.

Art. 21. Hotărârea Consiliului Local al Comunei Nănești va fi comunicată în vederea demarării demersurilor legale pentru perfectarea contractului de suprafață.

Art. 22. În toate cazurile, încheierea contractelor de suprafață în baza prezentului regulament va fi posibilă doar dacă proprietarul construcțiilor nu înregistrează, la momentul încheierii contractului la momentul depunerii cererii, datorii către bugetul local al comunei Nănești.

Art. 23. Plata suprafeței va fi evidențiată prin evidențele fiscale ale proprietarului, lunar sau trimestrial; achitarea suprafeței se va face în numerar la caseria UAT Comuna Nănești sau în contul Consiliului Nănești nr. RO93TREZ69121A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Focșani, C.U.I. 4350548.

Art. 24. Pentru neplata în termen se calculează majorări de întârziere în procent de 1% luna din cuantumul obligației de plată neachitate, calculată pentru fiecare luna, respectiv, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate.

Art. 25. Superficiarul va depune în termen de 30 de zile de la data semnării contractului, cu titlu de garanție suma de bani reprezentând contravaloarea a două suprafețe, sumă ce va fi folosită pentru prelevarea eventualelor penalități și sume datorate proprietarului, în perioada derulării Contractului de Suprafață.

Art. 26. În situația în care titularul va utiliza garanția, cu acceptul superficiarului, acesta din urmă are obligația de a constitui din nou valoarea acesteia în termen de 30 zile.

Cap. IV. Cauzele de încetare a suprafeței cu titlu oneros

Art. 26. (1) Dreptul de suprafață se stinge prin radierea din cartea funciară, în următoarele cazuri:

a) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;
b) prin pieirea construcției sau urmare a desființării acesteia de către superficiar;
c) la expirarea termenului stabilit în contract;
d) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțare unilaterală dată către proprietarul terenului. În această situație proprietarul terenului 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;
e) prin rezilierea de către proprietarul terenului cu plata contravalorii necesare pentru aducerea la starea inițială, în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către superficiar sau a incapacității îndeplinirii acestora;
f) în alte cazuri prevăzute de lege;
În cazul în care dreptul de superficie s-a stins prin consolidare, în absența unei stipulații contrare, dezmembrămintele consimțite de superficiar se mențin pe durata pentru care au fost constituite, dar nu mai târziu de împlinirea termenului inițial al superficiei.
Ipotecile născute pe durata existenței superficiei se mențin fiecare în funcție de obiectul asupra căruia s-au constituit.
În cazul stingerii dreptului de superficie prin pieirea construcției, drepturile reale care grevează dreptul de superficie se sting, dacă legea nu prevede altfel.
În cazul expirării termenului, proprietarul terenului nu dobânziște dreptul de proprietate asupra construcției edificate de superficiar.

Cap. V. Alte clauze

Art. 27. Cesionarea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului este interzisă.

Art. 28. În cazul în care superficiarul înstrăinează construcțiile, acesta este obligat să solicite proprietarului acordul în acest sens; la momentul înstrăinării încetează și dreptul acestuia, respectiv contractul de superficie, iar noul proprietar al construcțiilor are obligația să încheie un nou contract de superficie cu titlu oneros.

Art. 29. 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 superficie pentru suprafața de teren necesară..

Președinte de ședință
Ionel Petrea

Contrasemnează pt. legalitate
Secretar general
Rafira Dumitrache

MODEL

CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS

Art.1-Părțile contractului

1. UAT COMUNA NĂNEȘTI, județul Vrancea, cu sediul social în localitatea Nanești, str. Principală nr. 30, cod fiscal 4350548, reprezentată prin primar, Balinca Nuți, denumit în continuare PROPRIETAR
și

2.domiciliat/cu sediul în
..... CNP/cod de înregistrare fiscală
nr....., înregistrat la O.R.C.
cu nr....., cont nr..... deschis la....., în
calitate de beneficiar al dreptului de suprafață, denumit în continuare SUPERFICIAR.

În temeiul art.693-702, art.1170-1179 din Codul Civil și HCL nr.....privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al comunei Nănești 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 superfiarului a unui drept de suprafață asupra terenului în suprafață de....., proprietatea privată a Comunei Nănești (denumit în continuare terenul), situat în....., localitatea....., județul Vrancea, înscris în Cartea Funciară nr.....a localității.....cu număr cadastral.....
- (2) Terenul asupra căruia se constituie dreptul de suprafață a fost dobândit de către Proprietar în suprafață de....., înscris în Cartea Funciară la partea a II-a (foaia de proprietate) sub nr.crt..... conform încheierii nr..... din.....
- (3) Dreptul de suprafață cu titlu oneros se constituie pentru construcția/construcțiile situate în, deasupra/subsolul terenului.

Art.3-Durata Contractului

- (1) Durata contractului este de..... ani și produce efecte de la data semnării acestuia de către părți.
- (2) Contractul se va prelungi, prin act adițional, dacă nu intervine una dintre cauzele de încetare a dreptului de suprafață prevăzute la art.8 din Contract.

Art.4-Cuantumul prestației, modalitatea de plată și termenele de plată

- (1) Cuantumul prestației este de.....lei/lună.
- (2) Superfiarul va achita Proprietarului lunar, pe durata derulării contractului, suma de

.....lei, în contul Proprietarului nr. _____ deschis la _____

Plata se va realiza până în ultima zi lucrătoare a fiecărei luni.

- (3) În caz de neplată la termenul scadent, Superficiarul datorează majorări de întârziere în conformitate cu Codul de procedură fiscală. Nivelul majorării de întârziere este de 1% din cuantumul prestației neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

Art.5-Drepturile și obligațiile Proprietarului

- (1) Proprietarul are dreptul de a dispune de teren (de a înstrăina nuda proprietate), noul proprietar fiind ținut să respecte condițiile superficiei 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 Superficiarului constituite prin prezentul contract, cele conferite lui în baza legii, de a pretinde plata prețului contractului la termenele convenite prin prezentul contract.
- (3) Proprietarul are obligația de a garanta Superficiarului folosința liniștită și utilă a terenului, precum și obligația de a-l garanta pe Superficiar împotriva evicțiunii.

Art.6-Drepturile și obligațiile Superficiarului

- (1) Superficiarul are dreptul de a folosi terenul potrivit destinației sale, dobândind în acest sens și posesia asupra terenului, precum și dreptul de a dispune de substanța terenului în limitele impuse de necesitatea construcției existente pe acesta.
- (2) Superficiarul 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.

Art.7-Modificarea contractului

- (1) Orice modificare asupra clauzelor contractului se realizează prin act adițional.
- (2) În situația prelungirii contractului, se va realiza o actualizare a cuantumului prestației Superficiarului. Actul adițional de prelungire a termenului superficiei va cuprinde și actualizarea cuantumului prestației.
- (3) 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.

Art.8-Incetarea Contractului

Dreptul de suprafață încetează pentru una dintre următoarele cauze :

- (1) Prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleași persoane;
- (2) Prin pieirea construcției sau urmare a desființării acesteia de către superficiar;
- (3) În alte cazuri prevăzute de lege.

Art.9-Forța majoră și 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 îi incumbă 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.
- 3) Prin forța 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 fac imposibilă executarea Contractului.

Aceste evenimente includ, fără a se limita la acestea: război, revoluție, incendiu, inundație, sau orice calamitate naturală, restricții ca urmare a carantinei, embargo etc.

Prezentul contract a fost încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR,

.....

SUPERFICIAR

.....

Președinte de ședință

Ionel Petrea

Contrasemnează pt. legalitate

Secretar general

Rafira Dumitrache

