



ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SLOBOZIA
Adresa: Slobozia, Strada Episcopiei nr. 1, 920023, Județul Ialomița
Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149
Website: <http://www.slobozia.ro> Email: office@municipiulslobozia.ro



HOTĂRÂRE

privind constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 46.082 mp. situat în Municipiul Slobozia, varianta DN 2A, Km. 65+509, identificat cu numărul cadastral 34556 în favoarea S.C. OYL COMPANY HOLDING AG S.R.L.

Consiliul Local al Municipiului Slobozia, județul Ialomița, întrunit în ședința ordinară din data de 25.02.2021,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al domnului Primar Soare Dragoș, înregistrat cu nr. 23461/23.02.2021;
- Rapoartele de specialitate ale Serviciului Juridic înregistrate la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 8514/04.02.2021 și nr. 22846/23.02.2021;
- Referatul Serviciului Urbanism înregistrat la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 22361/22.02.2021;
- Adresele societății OYL COMPANY HOLDING AG S.R.L. înregistrate la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 22199/22.02.2021 și 24316/24.02.2021;
- Adresa Instituției Prefectului nr. 17511/26.10.2020, înregistrată la Primăria Slobozia cu nr. 80198/09.11.2020;
- Raportul de evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan – DN 2A, Km. 65+509, nr. cadastral 34556, loc. Slobozia, jud. Ialomița, întocmit de LESCAE R STOICA – INTREPRINDERE INDIVIDUALĂ;
- Raportul de avizare al Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Local al Municipiului Slobozia;
- Prevederile art. 693-702 din Noul Cod Civil, aprobat prin Legea nr. 287/2009;

În temeiul art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (14), respectiv art. 139 alin. (3) lit. g) din Codul Administrativ.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – Se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra terenului în suprafață de 46.082 mp. situat în Municipiul Slobozia, varianta DN 2A, Km. 65+509, identificat cu numărul cadastral 34556, înscris în cartea funciară nr. 34556 a UAT Municipiul Slobozia, în favoarea S.C. OYL COMPANY HOLDING AG S.R.L.

Art. 2 – (1) Condițiile în care va fi încheiat Contractul de constituire a dreptului de suprafață sunt cele prevăzute în Anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Bunul de preluare care va fi strada de categoria a- II- a cu două benzi de circulație pe sens - legătura dintre Șos. Sudului și Str. Sudului cu acces la DN2A, inclusiv trotuarele, iluminatul public și canalizarea pluvială aferente, conform proiectului tehnic de execuție executat de Superficiar și aprobat de Proprietar, are o valoare estimată de 3.801.997,00 lei fără TVA, conform Devizului general al DTAC actualizat, reprezentat în Anexa parte integrantă a Condițiilor în care va fi încheiat Contractul de constituire a dreptului de suprafață, prevăzut la alin. (1).

Art. 3 - Se mandatează Primarul Municipiului Slobozia să semneze în fața notarului contractul de constituire a dreptului de suprafață în condițiile prevăzute în Anexa la prezenta hotărâre.

Art. 4 – HCL Slobozia nr. 118/30.07.2020 privind constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 46.082 mp. situat în Municipiul Slobozia, varianta DN 2A, Km. 65+509, identificat cu numărul cadastral 34556 în favoarea S.C. OYL COMPANY HOLDING AG S.R.L., se abrogă.

Art. 5 – Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștința cetățenilor prin afișare la sediul Primăriei municipiului Slobozia și pe site-ul www.sloboziail.ro.

Art. 6 – Prezenta hotărâre va fi comunicată prin grija Secretarului General al Municipiului Slobozia, Serviciului Juridic, Serviciului Urbanism, Direcției de Impozite și Taxe Locale și S.C. OYL COMPANY HOLDING AG S.R.L., în vederea aducerii la îndeplinire.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Oancea Stela



Contrasemnează

SECRETAR GENERAL MUNICIPIU,

Jur. Tudoran Valentin

Nr. 42

Din 25.02.2021



ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SLOBOZIA
Adresa: Slobozia, Strada Episcopiei nr. 1, 920023, Județul Ialomița
Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149
Website: <http://www.slobozia.ro> Email: office@municipiulslobozia.ro



Anexă la HCL Slobozia nr. 42/25.03.2021

**CONDIȚII PRIVIND ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE CONSTITUIRE A
DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS ASUPRA TERENULUI ÎN
SUPRAFAȚĂ DE 46.082 MP, SITUAT ÎN MUNICIPIUL SLOBOZIA, VARIANTA DN
2A, KM. 65+509, IDENTIFICAT CU NUMĂRUL CADASTRAL 34556 ÎN FAVOAREA
S.C. OYL COMPANY HOLDING AG S.R.L.**

OBIECTUL CONTRACTULUI

Proprietarul U.A.T. Municipiul Slobozia constituie cu titlu oneros un drept de suprafață asupra terenului în suprafață de 46.082 mp, situat în Municipiul Slobozia, varianta DN 2A, Km. 65+509, identificat cu numărul cadastral 34556, înscris în cartea funciară nr. 34556 a UAT Slobozia în favoarea Superficiarului S.C. OYL COMPANY HOLDING AG S.R.L.

Terenul ce face obiectul contractului face parte din domeniul privat al U.A.T. Municipiul Slobozia și are categoria de folosință curți-construcții.

OBIECTIVELE CONTRACTULUI

Obiectivul Proprietarului este Complex comercial Hypermarket și Galerii comerciale (Construcția C3 - Complex comercial identificată cu nr. cadastral 34556-C3, înscrisă în cartea funciară 34556-C3, Construcția C4 - Casa de bani, cu nr. cadastral 34556-C4, înscrisă în cartea funciară 34556-C4).

Complexul comercial va cuprinde spații independente și galerii comerciale cu următoarele profile: produse alimentare și nonalimentare, bricolaj, mobilier, alimentație publică, farmacii, spații medicale, electrocasnice și electronice, birotică și papetărie, birouri, saloane de înfrumusețare și spații de relaxare, spații de divertisment, servicii hoteliere (agenții de turism).

De asemenea, vor fi realizate anexe, parcuri carosabile, alei și alte facilități necesare pentru buna funcționare a spațiilor comerciale mai sus amintite.

În derularea contractului, Superficiarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) „Bunuri de Retur” - sunt bunurile care revin deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini Proprietarului la încetarea contractului. Sunt bunuri de retur, bunurile care au făcut obiectul constituirii dreptului de suprafață, reprezentând: terenul, rețelele de utilități existente pe teren sau deviate după caz.

b) „Bunuri proprii” - sunt bunuri care devin proprietatea Superficiarului pe măsură ce sunt realizate și care vor rămâne în proprietatea Superficiarului la încetarea contractului. Sunt bunuri proprii, bunurile care aparțin Superficiarului și au fost utilizate de către acesta direct/prin intermediari pe durata concesiunii, reprezentând Complexul comercial ce va fi construit pe terenul ce face obiectul prezentului contract, alcătuit din: spații independente și galerii comerciale, parcuri, accese auto și pietonale, împrejmuiri, rețele de utilități realizate de Superficiar pentru uzul Complexului comercial și alte construcții aferente construcțiilor de bază.

c) „Bunul de preluare” este strada de categoria a-II-a cu două benzi de circulație pe sens - legătura dintre Șos. Sudului și Str. Sudului cu acces la DN2A, inclusiv trotuarele, iluminatul public și canalizarea pluvială aferente, conform proiectului tehnic de execuție executat de



Superficiar și aprobat de Proprietar, cu o valoare estimată de 3.801.997 lei fara TVA, conform Devizului general al DTAC actualizat, reprezentat în Anexa parte integrantă din prezentele condiții în care va fi încheiat Contractul de constituire a dreptului de suprafață.

TERMENUL CONTRACTULUI

Termenul constituirii dreptului de suprafață este de 49 de ani. Acest termen începe să curgă de la data semnării contractului de suprafață.

Contractul poate fi prelungit prin act adițional, pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

PLATA CONTRACTULUI

Cuantumul prestației pentru folosința terenului este de 16,38 lei/mp/an, iar plata se va efectua în 2(două) tranșe egale, până la data de 31 martie, respectiv 30 septembrie a anului în curs. Cuantumul prestației va fi indexat anual cu rata inflației, comunicată de către Institutul Național de Statistică pentru anul anterior.

Plata prestației se va face de la data semnării contractului de suprafață.

Plata prestației pentru folosința terenului se face în contul Proprietarului nr. RO89TREZ39121A300530XXXX, deschis la Trezoreria municipiului Slobozia, sau la ghișeele din cadrul Primăriei municipiului Slobozia;

În caz de neachitare a prestației la termenul scadent, Superficiarul va achita o majorare de întârziere, în condițiile prevederilor Legii nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare (1% pentru fiecare lună sau fracțiune de lună din cuantumul obligațiilor fiscale principale neachitate în termen).

DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile Superficiarului

(1) Superficiarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile aparținând domeniului privat al Municipiului Slobozia, ce fac obiectul contractului de constituire a dreptului de suprafață.

(2) Superficiarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul contractului, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contract.

(3) Începând cu data semnării procesului-verbal de predare-primire a terenului, Superficiarul are dreptul de a exploata în mod direct și pe răspunderea sa terenul, potrivit naturii bunului și a obiectivelor stabilite de părți prin contract, cu întreg concursul Proprietarului pentru obținerea certificatelor, avizelor, autorizațiilor necesare realizării obiectivelor propuse.

(4) În vederea exploatării Complexului comercial, Superficiarul are dreptul de a încheia contracte de închiriere cu diverși operatori de profil pentru spațiile respective. Contractele de închiriere vor viza spațiile construite, parcuri, alei, curți de serviciu, alte facilități cu excepția terenului. Semnarea contractului de constituire a dreptului de suprafață echivalând cu aprobare expresă din partea Proprietarului în acest sens, nici o altă aprobare, acord, aviz nemaifiind necesar.

(5) După finalizarea investițiilor publice și private, Superficiarul are dreptul să instraineze oricărui tert - parțial sau în totalitate - bunurile proprii, după înștiințarea Proprietarului, fără a avea nevoie de acordul sau avizul acestuia. Noul proprietar al bunurilor cumparate are dreptul și Proprietarul (Municipiul Slobozia) are obligația de a încheia un contract de constituire a dreptului de suprafață în aceleași condiții ca cele din prezentul contract, cu modificările de până la momentul respectiv.

(6) Superficiarul - societate comercială are dreptul de a proceda la divizări, cesiuni și alte schimbări de structură a acționariatului propriu fără a fi nevoie de înștiințarea sau acordul



Proprietarului, cu mentinerea tuturor obligatiilor in patrimoniul sau dupa operarea schimbarilor respective.

Drepturile Proprietarului

(1) Proprietarul are dreptul să inspecteze terenul, să verifice stadiul de realizare a investiției aferente terenului, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității, verificând respectarea obligațiilor asumate de Superficiar;

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabila a Superficiarului cu 5 (cinci) zile lucrătoare anterior efectuării controlului.

(3) Proprietarul are dreptul sa modifice in mod unilateral partea reglementara a contractului, din motive exceptionale legate de interesul national sau local, dupa caz. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu, Superficiarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire. În caz de dezacord între Proprietar și Superficiar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Acest dezacord nu poate în nici un caz să permită Superficiarului să nu își execute obligațiile contractuale.

(4) Proprietarul are dreptul de a realiza lucrări de interes public la limita amplasamentului terenului, fără a afecta activitatea normală a Superficiarului, cu condiția notificării intenției către concesionar cu 2 (doua) luni înainte de începerea lucrărilor.

(5) În cazul în care lucrările pe care Proprietarul intenționează să le efectueze sunt de natură să afecteze activitatea normală a Superficiarului, Proprietarul pe lângă obligația de notificare prevăzută anterior are obligația de a identifica, împreună cu reprezentantul Superficiarului soluții tehnice adecvate în vederea minimizării prejudiciilor cauzate Superficiarului prin efectuarea acestor lucrări. Soluțiile identificate de părți vor fi consemnate într-un proces-verbal semnat de reprezentanții părților și vor fi obligatorii pentru Proprietar.

ALTE CLAUZE

(1) Superficiarul este obligat sa realizeze investitii si amenajari corespunzatoare, astfel incat in termen de maxim 2 (doi) ani de la data predării sa se realizeze scopul pentru care a fost constituit dreptul de superficie pentru suprafata de teren care face obiectul contractului, sub conditia sprijinului acordat de Proprietar Superficiarului în obținerea avizelor, autorizatiilor, acordurilor, declaratiilor si tuturor celorlalte documente necesare pentru realizarea investitiilor si amenajarilor.

(2) Investițiile realizate de Superficiar sunt de natura:

- investiții pentru desfășurarea efectivă a activității: spații comerciale (pot fi magazine alimentare, nealimentare, galerii comerciale și spații divertisment), depozite aferente, parcuri, accese auto și pietonale, împrejurimi, acestea constituind bunuri proprii ale Superficiarului;
- investiții publice conform proiectului tehnic de execuție executat de Superficiar și aprobat de Proprietar, acestea constituind bunuri de preluare.

(3) Bunurile de retur revin deplin drept cu titlu gratuit și liber de orice sarcini Proprietarului la expirarea contractului, fiind următoarele: terenul și rețelele de utilități existente pe teren sau deviate după caz.

(4) Investițiile publice efectuate de Superficiar vor fi înregistrate ca bunuri publice în patrimoniul Municipiului Slobozia la data recepției; recepția acestor bunuri se va efectua anterior recepției celorlalte investiții sau, cel mult, la aceeași dată cu acestea.

(5) Costurile totale aferente bunului de preluare, suportate de Superficiar, exprimate în RON și indexate cu rata inflației, vor fi deduse din (I) prestațiile care vor fi plătite de Superficiar și/sau (II) din valoarea la care se va cumpăra terenul (dacă va fi cazul).

(6) Cheltuielile cu investițiile făcute pentru realizarea obiectivelor Proprietarului, vor fi suportate de Superficiar. La încetarea contractului, în cazul în care Superficiarul intenționează să



vândă. Proprietarului bunurile proprii, îi va transmite acestuia o ofertă de vânzare, la care Proprietarul trebuie să răspundă în termen de maxim 30 de zile. Prețul de vânzare va fi stabilit de un evaluator independent și, în cazul în care prețul reiesit din raportul evaluatorului este acceptat de părți, acestea au la dispoziție un termen de 30 de zile de la comunicarea prețului pentru negocierea restului condițiilor contractului și pentru semnarea contractului. În cazul în care prețul nu este agreeat de părți, acestea nu mai au nici o obligație una față de cealaltă.

(7) Cheltuielile cu devierea rețelilor care sunt pe amplasamentul construcțiilor cad în sarcina exclusivă a Superficiarului.

(8) Orice investiție sau amenajare care este necesară scopului pentru care a fost transmisă în folosință parcela de teren, se va realiza numai în baza unei Autorizații de Construire însoțită de toate avizele cerute de lege.

Obligațiile Superficiarului:

- să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și permanență a obiectului contractului de constituire a dreptului de suprafață pe cheltuielile sale și să despăgubească pe Proprietar pentru pagubele produse din culpa sa;

- să plătească cuantumul prestației pentru folosința terenului, la valoarea și conform modalităților stabilite prin contract;

- să nu schimbe destinația spațiului sau a activității pentru care s-a încheiat contractul, fără acordul prealabil scris, justificat, al Proprietarului;

- să realizeze și să recepționeze concomitent lucrările de investiții prevăzute în contractul de constituire a dreptului de suprafață;

- să predea investiția publică în condițiile proiectului de execuție (inclusiv să realizeze trotuarele, canalizare și iluminatul public aferent) cel târziu la data recepționării investițiilor prevăzute în contract;

- Superficiarul are întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la P.S.L., protecția mediului și persoanelor;

- la expirarea termenului contractului, Superficiarul este obligat să restituie în deplină proprietate, liber de orice sarcină bunurile returnate;

- să realizeze obiectivul de investiții în scopul căruia s-a realizat constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros;

- să realizeze lucrările de investiții numai în conformitate cu documentația de execuție aprobată și autorizată conform Legii 50/1991 - republicată;

- să obțină toate avizele și acordurile legale pentru realizarea și exploatarea investiției;

- devierea rețelilor care împiedică dezvoltarea construcțiilor cade în sarcina exclusivă a Superficiarului;

- să termine construcția în termen de 2 (doi) ani de la intrarea în posesie a terenului; orice întârziere independentă de voința părților, prelungește durata de începere și realizare a investiției prin notificarea prealabilă.

Obligațiile Proprietarului

- să predea Superficiarului bunul liber de orice sarcini și pretenții ale terțelor persoane pe baza unui proces verbal de predare/ primire; Proprietarul asigură pe Superficiar că terenul transmis în folosință nu face obiectul unui litigiu, a nici unei urmăriri, executări de orice natură, notificări, că este liber de orice sarcini ori drepturi ale unor terți, că nu este sau nu a făcut obiectul unui contract sau antecontract privind înstrăinarea sau darea în folosință a acestuia sub orice formă, nu a făcut și nu va face obiectul unei pretenții de restituire în baza Legii nr. 10/2001, Legii nr. 18/1991, Legii nr. 247/2005 sau a unei revendicări, restituiri sau notificări în baza altor legi aplicabile, în vigoare la data semnării contractului;

- de a nu tulbura pe Superficiar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de constituire a dreptului de suprafață;



- să notifice Superficiarului apariția oricărei împrejurări de natură a afecta drepturile acestuia;
 - să verifice și să urmărească modul de derulare a investiției, notificând Superficiarul asupra eventualelor abateri de la obiectul contractului;
 - în cazul în care pentru dezvoltarea Proiectului va fi nevoie de devierea rețelilor de utilități, Proprietarul se obligă să emită în cel mai scurt timp, la cererea Superficiarului, toate certificatele, avizele, autorizațiile necesare;
 - în cazul în care va fi nevoie de modificări ale capacității rețelilor de utilități, în vederea realizării în bune condiții a investițiilor, conform contractului, Superficiarul va transmite solicitările sale Proprietarului și Proprietarul va realiza pe cheltuiala sa / prin compensare cu prestația pentru folosința terenului, lucrările de modificare necesare;
 - să accepte racordarea instalației de incendiu a Complexului comercial la rezervoarele de apă existente;
 - să vândă Superficiarului, la cererea acestuia, conform legislației aplicabile în vigoare la data semnării contractului de constituire a dreptului de suprafață, oricând pe durata de valabilitate a contractului, terenul care face obiectul contractului la un preț ce va fi stabilit de către un evaluator independent, numit de către părți, în conformitate cu standardele internaționale.
- Părțile convin că, în măsura în care va fi în conformitate cu legislația aplicabilă la data semnării contractului, evaluarea terenului nu va ține cont de sporul de valoare adus de investițiile în infrastructură sau alte tipuri de investiții efectuate de către Superficiar. Părțile convin că o condiție prealabilă pentru achiziționarea terenului este construirea integrală a străzii de categoria a II-a cu două benzi de circulație pe sens;
- să realizeze pe cheltuiala sa măsurătorile cadastrale ale terenului și să le înregistreze la O.C.P.L.;
 - să acorde Superficiarului dreptul de a ipoteca toate construcțiile pe care acesta le va ridica, în vederea obținerii de către Superficiar a unui împrumut bancar pentru finanțarea investițiilor cu obligația Superficiarului de a ridica toate sarcinile până la data încetării contractului.
 - să realizeze drumurile de legătură în zona complexului comercial conform planurilor urbanistice aprobate.

ÎNCETAREA CONTRACTULUI

- (1) Contractul de constituire a dreptului de suprafață încetează în următoarele situații:
- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de constituire a dreptului de suprafață;
 - b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către Proprietar, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
 - c) în cazul neîndeplinirii în mod culpabil de către Superficiar a obligației de plată a prestației pentru folosința terenului pentru o perioadă de 3 luni consecutiv, contractul se reziliază deplin drept, fără a fi necesară intervenția vreunei instanțe judecătorești, astfel: Rezilierea Contractului se va putea face numai după notificarea intenției de reziliere cu precizarea cauzei care a determinat-o. Rezilierea va opera deplin drept la expirarea unei perioade de 30 de zile de la data primirii comunicării, fără altă somație sau punere în întârziere și fără intervenția vreunei instanțe judecătorești dacă partea notificată nu își îndeplinește obligațiile în termenul menționat.
- În situația în care Superficiarul nu își îndeplinește obligația de plată în termenul de 30 de zile și intervine rezilierea contractului, atunci Superficiarul datorează Proprietarului daune interese.
- d) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului transmis în folosință sau în cazul imposibilității obiective a Superficiarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;



c) alte cauze de încetare a contractului, fara a aduce atingere cauzelor si conditiilor relementate de lege
d) în caz de forță majoră.

(2) La încetarea, din orice cauza, a contractului, bunurile ce au fost utilizate de Superficiar în derularea contractului vor fi repartizate dupa cum urmeaza:

- a) bunurile de preluare si bunurile de retur vor fi preluate de către PROPRIETAR;
- b) bunurile proprii sunt si raman in proprietatea SUPERFICIARULUI.

CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA ÎMPARTIREA RESPONSABILITĂȚILOR DE MEDIU ÎNTRE PROPRIETAR ȘI SUPERFICIAR

Superficiarul se obligă sa respecte condițiile de siguranță în exploatare, protectia mediului, protectia muncii si alte asemenea conditii impuse de natura bunurilor folosite si a activitatilor desfasurate.

RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

(1) Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse in contract atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

(2) In toate cazurile de încetare a contractului, Superficiarul este obligat sa predea Proprietarului documentatiile tehnice referitoare la investitiile publice nerealizate sau realizate partial.

(3) Situatiile de forta majora exonereaza de raspundere partea care le invoca si le dovedeste in conditiile legii; cazurile de forta majora trebuie comunicate in termen de 5 (cinci) zile lucratoare de la aparitie, comunicarea urmand a fi insotita de documentele care atesta cazul de forta majora. In lipsa acestor documente constatatoare, partea care a invocat cazul de forta majora nu va fi exonerata de raspundere. In cazurile de forta majora invocate si dovedite ca atare, partile vor conveni la decalarea obligatiilor cu perioada afectata de forta majora.

LITIGII

(1) Orice dispută, controversă sau pretenție care ar putea rezulta din sau în legătură cu încheierea, interpretarea, punerea în executare sau încetarea Contractului de constituire a dreptului de superficie va fi soluționată de catre părți pe cale amiabilă.

(2) În ipoteza în care părțile nu ajung la o soluție amiabilă, solutionarea litigiilor, apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit legii române.

DEFINIȚII

(1) Prin caz fortuit se intelege 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.

(2) În sensul Contractului de constituire a dreptului de superficie, „Forța Majora” va însemna orice imprejurare de fapt, imprevizibila si insurmontabila, precum si cauzele unor astfel de imprejurari, care determină in mod obiectiv imposibilitatea oricărei Părți să continue obligațiile sale contractuale. Asemenea imprejurari includ, dar nu se limiteaza la: fenomene naturale, blocaje, revolutii, războaie, nationalizari, confiscari, greve, embargo, dispozitii legale imperative intrate in vigoare dupa semnarea Contractului, etc.

(3) În cazul apariției unei situații de Forta Majora, nici una dintre Parti nu va fi considerată responsabilă pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor sale contractuale, cu condiția ca respectiva Parte să fi încercat să remedieze consecințele unei astfel de situații.

(4) Partea care invocă Forta Majora trebuie să notifice celeilalte Parti apariția situației de Forta Majora în termen de 5 zile de la producerea acesteia, urmând ca un certificat sau un alt document de la autoritatea competentă certificând apariția situației de Forta Majora să fie trimis celeilalte Parti.

(5) Contractul va fi prelungit cu o perioadă de timp egală cu durata situației de Forta Majora sau cu o perioadă de timp considerată rezonabilă, luând în considerare situația specifică.

(6) Dacă situația de Forta Majora nu încetează în termen de 60 de zile de la producerea acesteia, oricare Parte are dreptul să termine unilateral Contractul, cu termen de preaviz de 10 zile.

DISPOZIȚII FINALE

(1) Taxele ocazionate de autentificarea și intabularea Contractului de constituire a dreptului de suprafață vor fi achitate de către Superficiar - S.C. OYL COMPANY HOLDING AG S.R.L.

(2) Termenul de încheiere a Contractului de constituire a dreptului de suprafață la notar, este de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Oancea Stela



Contrasemnează
SECRETAR GENERAL MUNICIPIU,
Jur. Tudoran Valentin



Anexă la Condițiile în care va fi încheiat
Contractul de constituire a dreptului de suprafață

Deviz general

Contractant: OYL COMPANY HOLDING AG

DEVIZUL GENERAL
al obiectivului de investiții
Complex Comercial Hipermarket Galerii Comerciale

Nr. cap.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fără TVA) ron	TVA ron	Valoare cu TVA ron
1	2	3	4	5
CAPITOLUL 1 Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului				
1.1	Obținerea terenului	0,00	0,00	0,00
1.2	Amenajarea terenului	81.968,00	15.573,92	97.541,92
1.3	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea terenului la starea inițială	156.997,00	31.729,43	188.726,43
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/ protecția utilitatilor		0,00	0,00
Total capitol 1		348.965,00	47.303,35	396.268,35
CAPITOLUL 2 Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului de investiții				
Total capitol 2				
CAPITOLUL 3 Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică				
3.5	Proiectare	0,00	0,00	0,00
3.5.4	Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/ acordurilor/ autorizațiilor		0,00	0,00
3.5.6	Proiect tehnic și detalii de execuție		0,00	0,00
3.8	Asistență tehnică		0,00	0,00
3.8.1.1	Pe perioada de execuție a lucrărilor		0,00	0,00
CAPITOLUL 4 Cheltuieli pentru investiția de bază				
4.1	Construcții și instalații		0,00	0,00
Total capitol 4		3.553.032,00	675.076,08	4.228.108,08
CAPITOLUL 5 Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de șantier		0,00	0,00
5.1.1	Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier		0,00	0,00
5.1.2	Cheltuieli conexă organizării șantierului		0,00	0,00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	0,00	0,00	0,00
5.2.2	Cota aferentă I.S.C. pentru controlul calitatii lucrărilor de construcții (0,5% * C+M)	0,00	0,00	0,00
5.2.3	Cota aferentă I.S.C. pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții (0,1% * C+M)	0,00	0,00	0,00
5.2.4	Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - C.S.C. (0,5% * C+M)	0,00	0,00	0,00
Total capitol 5		0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL		3.801.997,00	722.379,43	4.524.376,43
din care: C + M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)		3.801.997,00	0,00	0,00

În prețuri la data de . . .

ANTREPRENOR
OYL COMPANY HOLDING AG



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Oancea Stela

[Signature]



Contrasemnează
SECRETAR GENERAL MUNICIPIU,
Jur. Tudoran Valentin

[Signature]

