

ROMÂNIA
JUDETUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
Timisoara 2021 Capitala Europeana a Culturii

CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS

Nr..... /

Prezentul contract se încheie între:

Art 1 . PĂRȚILE CONTRACTANTE

MUNICIPIUL TIMISOARA, cu sediul în Timișoara, Bv.C.D.Loga nr. 1, telefon 0256.408.300, având codul fiscal RO32937000, având contul curent RO17TREZ621502205X020362, deschis la Trezoreria Timisoara, reprezentat prin Primar-Nicolae Robu, în calitate de proprietar sau administrator al dreptului de proprietate al Statului Român/Municipiului Timisoara, 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/ Oficiul Național al Registrului Comerțului sub seria....., nr....., eliberat de..... la data de, CNP/CUI/CIF..... cont nr....., deschis la, e-mail(*camp obligatoriu)....., reprezentată prin, având funcția de în calitate de **beneficiar al dreptului de suprafață**, denumit în continuare, **SUPERFICIARUL**,

În temeiul art. 693-702 și art.1170-1179 din Codul Civil și a HCL nr...../..... privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unor suprafețe de teren aflate în domeniul privat al Municipiului Timișoara 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 mp, din terenul proprietatea privată a Municipiului Timișoara (denumit în continuare Terenul) în suprafață totală de....., proprietatea privată a Municipiului Timișoara (denumit în continuare Terenul) situat în Timișoara, str....., nr....., înscris în Cartea Funciara. nr..... a localității Timisoara, cu numar cadastral.....;
- (2) Terenul asupra căruia se constituie dreptul de suprafață a fost dobândit de către Proprietar înscris în Cartea Funciara 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 înscrise în CF nr..... situate în/deasupra sau în subsolul terenului, în vederea exploatării, administrării și folosirii adecvate a acestor construcții și pentru asigurarea, în bune condiții, a accesului proprietarilor construcțiilor la calea publică. Suprafața de teren ce face obiectul acestui drept de suprafață este de..... mp.

Art. 3 DURATA CONTRACTULUI

- (1) Prezentul contract se încheie pe o perioadă de ani, începând cu data de, cu posibilitatea de prelungire cu acordul prealabil al proprietarului □i produce efecte de la data semnării acestuia de către păr□i.
- (2) La expirarea termenului de valabilitate a prezentului contract, acesta poate fi prelungit numai prin acordul scris si expres al părților, pentru o perioadă cel mult egală cu durata sa inițială, putându-se aplica prelungiri succesive.
- (3) Prelungirea termenului prezentului contract poate avea loc la cererea superficiarului, depusă cu cel mult 30 zile înainte de sfârșitul termenului de valabilitate a prezentului contract, dar nu mai târziu de 10 zile înainte de expirarea contractului. În cazul aprobării prelungirii termenului de valabilitate a prezentului contract se încheie un act adi□ional la prezentul contract.

Art 4. PRE□UL FOLOSIRII CU TITLU ONEROS-TAXA DE SUPERFICIE

- (1) Prețul folosirii cu titlu oneros a terenului –**taxa de superficie**– este de.....lei/mp/an așa cum a fost stabilită prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr....., indexată anual cu rata inflației și se calculează prin aplicarea tarifului mai sus menționat la suprafața stabilită prin Hotărârea Consiliului Local a Municipiului Timișoara nr....., pe care superficiarul se obligă să o plătească proprietarului.
- (2) Acestei valori i se va aplica o actualizare la începutul fiecărui an calendaristic, reprezentând rata infla□iei, conform datelor furnizate de catre Institutul National de Statistica.
- (3) Pretul folosirii cu titlu oneros a terenului, neindexat, poate fi modificat unilateral prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Timisoara.
- (4) *În cazul în care nu se plăte□te taxa de superficie la termenele scadente, superficiarul datorează majorări de întârziere care se vor calcula în acelea□i condi□ii prevăzute de Legea nr.207/2015 privind Codul de Procedura Fiscala, cu modificari si completari, vizând majorările de întârziere pentru neplata la scaden□ă a impozitelor si taxelor locale.*

Art.5 MODALITATEA DE PLATĂ □I TERMENELE DE PLATĂ

- (1) **Plata taxei de superficie se efectueaza în două rate anuale** în contul nr. RO17TREZ621502205X020362 deschis la Trezoreria Municipiului Timisoara pe numele proprietarului sau prin casieria Directiei Fiscale a Municipiului Timisoara.
- (2) Termenul scadent pentru plata primei rate este 31 martie aferent lunilor ianuarie-iunie, respectiv 30 septembrie, aferent lunilor iulie-decembrie.
- (3) În situatia în care contractul urmeaza a se executa dupa data primei scaden□e, adică 31 martie, sau cu cel mult 30 de zile înainte de împlinirea acestuia, termenul de plata scadent al primei rate este 30 septembrie al aceuia□i an.
- (4) În situatia în care contractul urmeaza a se executa dupa data celei de a doua scaden□e, 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 aceuia□i an.
- (5) Pentru buna executare a prezentului contract, superficiarul va constitui în termen de cel mult 5(cinci) zile lucrătoare de la data semnării contractului, garantia de buna executie a contractului.
- (6) Valoarea garantiei de buna executie reprezinta pretul taxei de superficie calculat pentru 6 luni, respectiv de lei.
- (7) Proprietarul are dreptul de a executa garan□ia de bună execu□ie a contractului ori de câte ori superficiarul nu î□i îndepline□te obligatia de plata a taxei de superficie în termen de maxim 90 de zile de la data scaden□ei.
- (8) În termen de cel mult 5 zile lucratoare de la data executarii de catre proprietar a garantiei de buna executie, superficiarul, sub sanctiunea rezilierii de drept a prezentului contract, este obligat sa constituie o noua garantie de buna executie sau sa suplineasca diferenta, dupa caz, până la nivelul prevazut de alin.(6).

(9) Plata garanției se efectuează prin casieria Direcției Fiscale a Municipiului Timisoara sau în contul nr.RO75TREZ6215059XXX017211 al DFMT, CUI 21666630, deschis la Trezoreria Timisoara.

(10) Corespondența aferentă prezentului contract referitoare la îndeplinirea obligațiilor de natură financiară se va purta pe adresele de e-mail puse la dispoziție de părțile implicate.

Art.6 MODALITATEA DE COMUNICARE

(1) Plata taxei de suprafață se va efectua în baza unei facturii emise de către proprietar în formă electronică, în format pdf.

(2) Factura se va comunica suprafiarului prin mijloace electronice, e-mail, de pe adresa de e-mail veniturfiscale@dfmt.ro pe adresa de e-mail validă, securizată și comunicată în mod oficial de către suprafiar. Comunicarea facturii prin modalitate electronică se va efectua cu cel puțin 20 de zile înainte de împlinirea termenului scadent.

(3) Partea cu obligația să întretină funcționarea continuă a adreselor de e-mail pe toată durata executării contractului.

(4) Orice modificare sau nefuncționare a adresei de e-mail se va comunica celeilalte părți în cel mult 24 de ore de la data modificării sau deficienței, în acest ultim caz, cu indicarea timpului pentru remediere.

(5) Suprafiarul va confirma, prin mijloace electronice la adresa de e-mail: veniturfiscale@dfmt.ro primirea facturii, în 5 zile de la data comunicării.

(6) În cazul neprimirii facturii în termenul prevăzut la art.5 alin.2, suprafiarul va informa proprietarul despre acest aspect în termen de 5 zile lucrătoare de la data la care a expirat termenul menționat.

(7) În cazul în care comunicarea facturii nu este confirmată de către suprafiar în termenul prevăzut la alin. 5, factura va fi considerată comunicată și acceptată.

(8) Pe cale de excepție, dacă factura nu poate fi comunicată în format electronic, deoarece suprafiarul nu deține adresă de e-mail, fie aceasta nu este funcțională temporar, suprafiarul se obligă să se prezinte la sediul proprietarului în vederea remiterii facturii pe suport de hârtie, în termen de 5 zile de la data expirării termenului prevăzut la art.5.alin.2. În acest caz, comunicarea se consideră îndeplinită la data la care suprafiarul i-a fost înmănată, sub semnătură, factura emisă pe suport de hârtie.

(9) În caz de neîndeplinire de către suprafiar a obligației prevăzută la alin.(8), factura se consideră comunicată în termen de 5 zile de la data expirării termenului prevăzut la art.5 alin.(2), cu toate consecințele ce decurg din acest fapt.

Art 7. DREPTURILE SI OBLIGAȚIILE 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 suprafiarului 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 suprafiarului folosința liniștită și utilă a terenului, precum și obligația de a-l garanta pe suprafiar împotriva evicțiunii.

Art. 8. DREPTURILE SI OBLIGATIILE SUPERFICIARULUI

(1) Superficiarul 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) 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.

(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 superficie se pot realiza doar cu acceptul proprietarului terenului, prin hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Timișoara, 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. 9. 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 superficiei va cuprinde și noua valoare a taxei de superficie.

(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 superficie, 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 superficie 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 superficie 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 superficie pentru suprafața de teren necesară. În lipsa acestei solicitări, Municipiul Timișoara poate solicita informații cu privire la noul proprietar înregistrat în evidențele fiscale ale Direcției Fiscale a Municipiului Timișoara în vederea notificării și încheierii unui nou contract de superficie.

Art. 10 – INCETAREA CONTRACTULUI

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

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

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

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

(4) La înstrăinarea de către superficiar 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. 11. 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 fac imposibilă executarea contractului.

PROPRIETAR,

SUPERFICIAR,

MUNICIPIUL TIMISOARA