

ROMÂNIA
JUDETUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA

CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS

Nr..... /

Prezentul contract se încheie între:

Art 1 . PĂRȚILE CONTRACTANTE

MUNICIPIUL TIMISOARA, cu sediul in 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, DOMINIC SAMUEL FRITZ**, în calitate de proprietar sau administrator al dreptului de proprietate al Statului Român/Municipiului Timisoara, denumit în continuare **PROPRIETARUL**, pe de o parte,

și

MOL România Petroleum Products S.R.L., cu sediul în localitatea Cluj-Napoca, Jud.Cluj, bv. 21 Decembrie 1989 nr.77, cam.C.1.1, Clădirea C-D The Office, et.1, Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. J12/729/2000, cod unic de înregistrare 7745470 , e-mail(*camp obligatoriu) egeogea@molromania.ro, reprezentată prin

....., în calitate de **beneficiar al dreptului de suprafață**, denumit în continuare, **SUPERFICIARUL**,

În temeiul art. 693-702 din Codul Civil și a HCL nr. 302/14.06.2019 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 **5000 mp**, teren proprietatea privată a Municipiului Timișoara (denumit în continuare Terenul) în suprafață totală de 5000 mp, proprietatea privată a Municipiului Timișoara (denumit în continuare Terenul) situat în Timișoara, **b-dul. Iosif Bulbuca nr.9, înscris în Cartea Funciară nr. 455342 a localității Timișoara, (CF vechi nr. 139315) cu numar cadastral 14164/2/1/1/1/1/1;**

(2) Terenul asupra căruia se constituie dreptul de suprafață a fost dobândit de către Proprietar Municipiul Timișoara înscris în Cartea Funciară nr. 455342 Timișoara la partea a II-a (foaia de proprietate) sub nr.crt. conform Încheierii nr. 64582/09.06.2009 , în baza H.G.nr.1016/29.09.2005;

(3) Dreptul de suprafață cu titlu oneros se constituie pentru construcția/construcțiile înscrise în CF nr. 455342 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 5000 mp.

Art. 3 DURATA CONTRACTULUI

- (1) Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 25 ani, începând cu data semnării acestuia de către părți, 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.
- (3) Prolungirea 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 adițional la prezentul contract.

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

- (1) Prețul folosirii cu titlu oneros a terenului –**taxa de superficie**– este de **94.884 euro/an fără TVA, plătită în lei la cursul leu/euro valabil în ziua facturării, inclusiv garanția pentru un an**, indexată anual cu rata inflației și se calculează prin aplicarea tarifului mai sus menționat la suprafața de 5000 mp, 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 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 Municipiului Timisoara în baza unui raport de evaluare imobiliară întocmit de un expert autorizat Anevar.
- (4) *În cazul în care nu se plătește taxa de superficie la termenele scadente, superficiarul datorează majorări de întârziere care se vor calcula în aceleași condiții prevăzute de Legea nr.207/2015 privind Codul de Procedura Fiscala, cu modificari si completari, vizând majorările de întârziere pentru neplata la scadență a impozitelor si taxelor locale.*

Art.5 MODALITATEA DE PLATĂ ȘI TERMENELE DE PLATĂ

- (1) **Plata taxei de superficie se efectuează în două rate anuale în contul nr. RO17TREZ621502205X020362 deschis la Trezoreria Municipiului Timisoara pe numele proprietarului sau prin casieria Direcției Fiscale a Municipiului Timisoara.**
- (2) Termenul scadent pentru plata primei rate este 30 martie aferent lunilor ianuarie-iunie, respectiv 30 septembrie, aferent lunilor iulie-decembrie.
- (3) În situația în care contractul urmează a se executa după data primei scadențe, adică 31 martie, sau cu cel mult 30 de zile înainte de împlinirea acestuia, termenul de plată scadent al primei rate este 30 septembrie al aceluiași an.
- (4) În situația în care contractul urmează a se executa 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.
- (5) **Pentru buna executare a prezentului contract, superficiarul va constitui în termen de cel mult 5(cinci) zile lucrătoare de la data semnării contractului, garanția de buna execuție a contractului.**
- (6) Valoarea garanției de buna execuție reprezintă pretul taxei de superficie calculat pentru un an, respectiv de **94.884 euro/an fără TVA**.
- (7) Proprietarul are dreptul de a executa garanția de bună execuție a contractului ori de câte ori superficiarul nu își îndeplinește obligația de plată a taxei de superficie în termen de maxim 90 de zile de la data scadenței.
- (8) În termen de cel mult 5 zile lucrătoare de la data executării de către proprietar a garanției de buna execuție, superficiarul, sub sancțiunea rezilierii de drept a prezentului contract, este obligat să



constituie o noua garantie de buna executie sau sa suplineasca diferenta, dupa caz, până la nivelul prevazut de alin.(6).

(9) Plata garantiei se efectueaza prin casieria Directiei Fiscale a Municipiului Timisoara sau in contul nr.RO68TREZ62150591XXXXXX al DFMT, CUI 21666630, deschis la Trezoreria Timisoara.

(10) Corespondenta aferenta prezentului contract referitoare la indeplinirea obligatiilor de natura financiara se va purta pe adresele de e-mail puse la dispozitie de părțile implicate.

Art.6 MODALITATEA DE COMUNICARE

(1) Plata taxei de suprafacie se va efectua în baza unei facturi emisă de catre proprietar în formă electronică, în format pdf.

(2) Factura se va comunica superficialului prin mijloace electronice, e-mail, de pe adresa de e-mail veniturfiscale@dfmt.ro pe adresa de e-mail valida, securizata si comunicata in mod oficial de catre superficial. Comunicarea facturii prin modalitate electronica se va efectua cu cel putin 20 de zile inainte de implinirea termenului scadent.

(3) Partile au obligatia sa intretina functionarea continuă a adreselor de e-mail pe toata durata executarii contractului.

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

(5) Superficialul va confirma, prin mijloace electronice la adresa de e-mail: veniturfiscale@dfmt.ro primirea facturii, in 5 cinci zile de la data comunicarii.

(6) In cazul neprimirii facturii in termenul prevazut la art.5 alin.2, superficialul va informa proprietarul despre acest aspect in termen de 5 zile lucratoare de la data la care a expirat termenul mentionat.

(7) In cazul in care comunicarea facturii nu este confirmata de catre superficial in termenul prevazut la alin. 5, factura va fi considerata comunicata si acceptata.

(8) Pe cale de exceptie, daca factura nu poate fi comunicata in format electronic, deoarece superficialul fie nu detine adresă de e-mail, fie aceasta nu este functională temporar, superficialul se obliga sa se prezinte la sediul proprietarului în vederea remiterii facturii pe suport de hârtie, in termen de 5 zile de la data expirării termenului prevazut la art.5.alin.2. In acest caz, comunicarea se considera indeplinita la data la care superficialului i-a fost înmănată, sub semnătură, factura emisa pe suport de hârtie.

(9) In caz de neindeplinire de catre superficial a obligatiei prevazuta la alin.(8), factura se considera comunicata in termen de 5 zile de la data expirării termenului prevazut la art.5 alin.(2), cu toate consecintele ce decurg din acest fapt.

Art 7. 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 superficiei constituite prin prezentul contract. **În acest sens părțile sunt de acord cu notarea dreptului de suprafacie în Cartea Funciară a terenului.**

(2) Proprietarul are totodată dreptul de a greva cu sarcini nuda proprietate asupra terenului cu respectarea prerogativelor superficialului 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 superficialului folosința liniștită și utilă a terenului, precum și obligația de a-l garanta pe superficial 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 suprafață 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 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. 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 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, 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 suprafață.



Art. 10 – 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, cu excepția cazului în care demolarea parțială sau integrală este efectuată de către suprafațiar în scopul reconstituirii sau modernizării stației, conform solicitării suprafațiarului adresată proprietarului terenului și a acceptului său, cu respectarea legislației în vigoare din domeniul autorizării construcțiilor;
- (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.
- (5) Municipiul Timișoara își rezervă dreptul de a rezilia unilateral prezentul contract oricând înainte de expirarea termenului de 25 ani dacă e necesară realizarea de investiții de interes public pe terenul care face obiectul dreptului de suprafață, fără plata oricăror despăgubiri din partea Municipiului Timișoara.

Art. 11. FORȚA 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 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 face imposibilă executarea contractului.

**PROPRIETAR,
MUNICIPIUL TIMISOARA**

**SUPRAFICIAR,
MOL România Petroleum Products S.R.L**

