



ROMÂNIA - JUDEȚUL TULCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TULCEA



HOTĂRÂREA NR. 154

privind aprobarea raportului de evaluare pentru terenul în suprafață de 284,31 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Tulcea, str. Balizei nr. 31, Parcela G, Lot 12 și constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros asupra acestui teren către CIOBANU PANAIT

Consiliul Local al Municipiului Tulcea, întrunit în ședința ordinară din data de 27 mai 2021, legal constituită;

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare pentru terenul în suprafață de 284,31 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Tulcea, str. Balizei nr. 31, Parcela G, Lot 12 și constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros asupra acestui teren către CIOBANU PANAIT, proiect din inițiativa Primarului;

Luând în discuție Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Tulcea înregistrat sub nr.18583/20.05.2021, Raportul întocmit de către Biroul Concesiuni, Închirieri Terenuri, Spații din cadrul Direcției Întreținere și Administrare Patrimoniu Tulcea, înregistrat sub nr. 7549/20.05.2021 și raportul de evaluare nr. 6695/26.04.2021 întocmit de expert evaluator "proprietăți imobiliare" Benea Cătălina, legitimat ANEVAR sub nr. 18345;

Reținând avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Tulcea;

Având în vedere prevederile:

- art. 693 - 701 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 22, alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările;

- art. 354 și art. 355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 87 alin. (5), art. 129 alin. (2) lit. c), art. 136 alin. (1), art. 139 alin. (1) și (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197 alin. (4) și art. 199 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 (1) Se aprobă valoarea de piață a terenului în sumă de 303,90 lei/mp, echivalentul a 61,7 euro/mp la cursul de schimb de 4,9255 lei/euro folosit de evaluator la data efectuării evaluării, stabilită pe baza raportului de evaluare al terenului în suprafață de 284,31 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Tulcea, str. Balizei nr. 31, Parcela G, Lot 12, identificat în Cartea funciară nr. 40195.

(2) Raportul de evaluare nr. 6695/26.04.2021 face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 (1) Se aprobă constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, pe o perioadă de 49 ani, cu posibilitatea prelungirii ulterioare, dar nu mai mult de 99 de ani sau decât durata existenței construcției, asupra terenului în suprafață de 284,31 mp, identificat în Cartea funciară nr. 40195 aparținând domeniului privat al municipiului Tulcea, str. Balizei nr. 31, Parcela G, Lot 12, către CIOBANU PANAIT în calitate de proprietar al construcției existente pe acest amplasament.

(2) Prețul ce va fi achitat pentru constituirea dreptului de suprafață se stabilește la suma de 1.763,30 lei/an, platită în tranșe trimestriale, suprafață ce va fi indexată anual cu indicii de inflație comunicat de către Institutul Național de Statistică.

(3) Superficiarul are obligația ca în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de suprafață, să depună cu titlu de garanție, suma 881,64 lei, reprezentând cuatumul a două suprafețe din obligația de plată datorată pentru primul an de activitate, care va fi folosită în scopul prelevării eventualelor datorii.

(4) Sumele depuse cu titlu de garanție rămân la dispoziția proprietarului, iar în cazul depășirii cu 30 de zile a termenului de plată a redevenței, penalitățile și suprafața vor fi încasate din garanția constituită, cu înștiințarea prealabilă a suprafiarului, acesta având obligația de a reconstitui garanția depusă în termen de 60 zile de la notificarea proprietarului.

(5) Se aprobă contractul-cadru de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros, conform anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(6) Toate cheltuielile ocazionate cu perfectarea actului în formă autentică vor fi suportate de către suprafiar.

Art. 3 Se împuternicesc cu semnarea Contractului de suprafață Primarul Municipiului Tulcea, domnul Ilie Ștefan sau unul din cei doi Viceprimari, domnul Șinghi George ori domnul Simion Dragoș sau administratorul public al Municipiului Tulcea, domnul Bibu Nicolae-Florin.

Art. 4 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se împuternicește Biroul Concesiuni, Închirieri Terenuri, Spații din cadrul Direcției Întreținere și Administrare Tulcea.

Art. 5 Secretarul general al Municipiului Tulcea va asigura comunicarea prezentei Hotărâri autorităților și persoanelor interesate pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor sale.

Hotărârea a fost adoptată cu 21 voturi ale consilierilor locali din 21 consilieri locali prezenți.

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL,
Leventh IUSUF**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER LOCAL,
Ana Elena MERGEANI**

CONTRACT - CADRU DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS

Nr..... /

Prezentul contract se încheie între:

Art 1 . PĂRȚILE CONTRACTANTE

Unitatea Administrativ-Teritorială Municipiul Tulcea, cu sediul în Tulcea, Str. Păcii Nr. 20, reprezentată prin Primarul Municipiului Tulcea, Ștefan ILIE, în calitate de proprietar și Direcția Întreținere și Administrare Patrimoniu, cu sediul în Tulcea, Str. Plugarilor Nr. 2, Complex Plugari, e-mail: secretariat@diaptulcea.ro, reprezentată p. Director, Bogdan VASILESCU - Director Adjunct și Contabil Șef, Codruța CONSTANTIN GAIDANUT, în calitate de administrator, denumit în continuare **TITULAR** pe de o parte,

și

....., cu domiciliul/sediul în localitatea....., Jud..... str.....nr....., bl....., sc....., ap....., B.I./C.I./pașaport/ Oficiul Național al Registrului Comerțului sub seria....., nr....., eliberat de..... la data de, CNP/CUI/CIF..... cont nr....., deschis la, e-mail (*câmp obligatoriu)....., reprezentată prin, având funcția de în calitate de beneficiar al dreptului de suprafață, denumit în continuare, **SUPERFICIARUL**,

În temeiul art. 693 - 702 din Codul Civil și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr...../..... privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unor suprafețe de teren aflate în domeniul privat al Municipiului Tulcea 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, proprietatea privată a Municipiului Tulcea (denumit în continuare Terenul), situat în Tulcea, str....., nr....., **înscris în Cartea Funciară nr..... a localității Tulcea, cu număr cadastral.....;**

(2) Terenul asupra căruia se constituie dreptul de suprafață a fost dobândit de către Proprietar Municipiul Tulcea înscris în Cartea Funciară la partea a II-a (foaia de proprietate) sub nr. crtconform 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 49 ani, începând cu data de, și produce efecte de la data semnării acestuia de către părți.

(2) La expirarea termenului de valabilitate a prezentului contract, acesta poate fi prelungit cu acordul prealabil al proprietarului, aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local Tulcea, prelungirea materializându-se prin Act Adicional.

(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.

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

(1) Prețul folosirii cu titlu oneros a terenului – **taxa de suprafață** – este de.....lei/mp/an așa cum a fost stabilită prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr....., indexată anual cu rata inflației și se calculează prin aplicarea tarifului mai sus menționat la suprafața stabilită prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea 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 inflației, conform datelor furnizate de către Institutul Național de Statistică și ne rezervăm dreptul că la un interval de 36 luni (3 ani) să solicităm veridicitatea valorii de piață a terenului prin elaborarea unui Raport de evaluare.

Art.5 MODALITATEA DE PLATĂ ȘI TERMENELE DE PLATĂ

1. Plata taxei de suprafață va fi evidențiată prin factură fiscală emisă de proprietar, trimestrial; achitarea suprafeței se va face în numerar la caseria Direcția Întreținere și Administrare Patrimoniu Tulcea cu sediul în Str. Plugarilor nr. 2, Complex Plugari, respectiv la caseria Serviciului Taxe și Impozite, cu sediul în Str. I. L. Caragiale Nr. 2 sau în contul Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. RO60TREZ64121A300530XXX deschis la Trezoreria Municipiului Tulcea, C.U.I. 4321429.

Pentru neplata în termen se calculează majorări de întârziere în procent de 0,07% pe zi, respectiv 2% pe luna din cuantumul obligației de plată neachitate, calculată pentru fiecare lună, respectiv, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate. Factura Fiscală aferentă fiecărei obligații de plată va fi comunicată proprietarului în momentul efectuării plății.

Superficiarul va depune în termen de 30 de zile de la data semnării contractului, cu titlu de garanție suma delei reprezentând contravaloarea a două suprafețe, ce va fi depusă în contul nr. RO94TREZ6415006XXX000140, Trezoreria municipiului Tulcea, cod fiscal 14734651 sau cu numerar la casieria DIAP – str. Plugarilor, nr. 2, Complex Plugari și care va fi folosită pentru prelevarea eventualelor penalități și sume datorate proprietarului, în perioada derulării Contractului de Suprafață.

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

Correspondența 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. 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 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 suprafeței 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 suprafeței folosința liniștită și utilă a terenului, precum și obligația de a-l garanta pe suprafațar împotriva evicțiunii.

Art. 7. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE SUPERFICIARULUI

(1) Suprafațarul 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) Suprafațarul 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) Suprafațarul 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. 9.

(4) În cazul în care suprafațarul 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 Tulcea, 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 suprafaței.***

(5) Constituirea dreptului de suprafață asupra terenului nu îi conferă superficiarului și corespondența legală (intrarea în legalitate sau desființarea acestora din urmă) asupra imobilelor-proprietate în situația în care orice modificări aduse acestora nu s-au realizat cu respectarea demersurilor legale urbanistice ce se impun în acest sens (legislația specifică în domeniul urbanismului precum și autorizarea lucrărilor de construcție).

Art. 8. MODIFICAREA CONTRACTULUI

(1) Orice modificare asupra clauzelor contractului se realizează prin Hotărâre a Consiliului Local Tulcea și ulterior acesteia prin act adițional.

(2) 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, realizându-se un nou Raport de evaluare în acest sens. Acest proces de redeterminare poate fi inițiat de ambele părți contractuale prin notificări scrise comunicate între părți.

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

(4) 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 Tulcea poate solicita informații cu privire la noul proprietar înregistrat în evidențele fiscale ale Serviciului Impozite și Taxe al Municipiului Tulcea în vederea notificării și încheierii unui nou contract de suprafață.

Art. 9 – ÎNCETAREA 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 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. 8 alin. (4) ale prezentului contract.

(5) În situația întârzierilor la plată, titularul va notifica superficiarul prin transmiterea în luna următoare a înștiințării de plată restante.

În situația în care superficiarul nu își îndeplinește obligațiile de plată comunicate și neîndeplinirea obligației de plată va depăși 2 trimestre, titularul va înainta către acesta o Notificare în vederea comunicării intenției superficiarului de reziliere a contractului, respectiv de preluare a terenului și demararea procedurilor legale ce se impun în vederea recuperării sumelor de bani cu titlu de suprafață izvorâte din derularea prezentului contract.

Ulterior comunicării Notificării către superficiar, în situația în care acesta nu dă curs favorabil documentului precizat și nu se realizează predarea respectiv primirea terenului, titularul își rezervă dreptul de a menține obligațiile de plată în sarcina superficiarului ca urmare a ocupării terenului până la predarea acestuia pe bază de Proces Verbal.

Art. 10. 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 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,

Președinte de Ședință,