



ROMÂNIA - JUDEȚUL TULCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TULCEA



HOTĂRÂREA NR. 178

privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Tulcea în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe acestea

Consiliul Local al Municipiului Tulcea, întrunit în ședința ordinară din data de 30.06.2021, legal constituită;

Examinând proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață asupra terenurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Tulcea în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe acestea, proiect din inițiativa consilierului local George Singhi;

Luând în discuție Referatul de aprobare al consilierului local George Singhi înregistrat sub nr. 18585/20.05.2021 și Raportul întocmit de către Biroul Concesiuni, Închirieri Terenuri, Spații din cadrul Direcției Întreținere și Administrare Patrimoniu Tulcea, înregistrat sub nr. 7550/20.05.2021;

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;

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată

În temeiul art. 87 alin. (5), art. 129 alin. (2) lit. c), art. 136 alin. (1), art. 139 alin. (1) și (3), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197 alin. (4), art. 199, art. 354 și art. 355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Tulcea în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe acestea.

Art. 2 Se aprobă Regulamentul privind procedura constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al Municipiului Tulcea în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe acestea, prevăzut în Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se împuternicesc Primarul Municipiului Tulcea și Direcția Întreținere și Administrare Patrimoniu.

Art. 4 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 19 voturi ale consilierilor locali din 19 consilieri locali prezenți.

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL,
Leventh IUSUF

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER LOCAL,
Ana Elena MERGEANI

Regulamentul privind procedura constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al Municipiului Tulcea

PARTEA I. Constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe terenurile aparținând domeniului privat al Municipiului Tulcea

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 Municipiului Tulcea 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 Municipiul Tulcea, 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, fie din oficiu.

Art. 5. Dreptul de superficie se va constitui în baza unei hotărâri adoptate de Consiliul Local al Municipiului Tulcea pentru fiecare caz în parte, după stabilirea suprafeței de teren necesare, în urma colaborării, ca schimb de informații între Direcția Intretinere și Administrare Patrimoniu, Direcția Urbanism, Amenajare Teritoriu și Direcția Administrație Publică Locală. Prin actul administrativ se va aproba constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, însușirea raportului de evaluare întocmit de un evaluator autorizat cu care Primăria Municipiului Tulcea colaborează printr-un acord cadru de servicii, 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 exploatarea și bunei utilizări a unor construcții proprietate privată, aflate pe terenuri proprietate a Municipiului Tulcea. Suprafețele de teren mai înainte descrise, ce fac obiectul dreptului de superficie, vor include și amprenta la sol a construcțiilor amplasate pe terenurile proprietate a Municipiul Tulcea. 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 exploatarea, 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 exploatarea, administrării și folosirii construcțiilor aflate în proprietatea unor terți rămâne, în toate cazurile, în proprietatea negrevată a Municipiului Tulcea.

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. Primăria Municipiul Tulcea 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 înserată 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, sau decât durata existenței construcției, 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 raman aplicabile si 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 recepție 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 atât construcțiile, cât și terenul aferent acestora;
- d) hotărârea Consiliului Local Tulcea de inventariere a terenului în domeniul privat al Municipiului Tulcea;
- 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 superficie cu titlu oneros

Art. 14. Gestionarea procedurii administrative a constituirii dreptului de superficie intră în competența Direcției Intretinere și Administrare Patrimoniu.

Art. 15. Cererea transmisă Primăriei Municipiului Tulcea ce are ca obiect constituirea dreptului de superficie este direcționată către Direcția Intretinere și Administrare Patrimoniu, 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. II, art. 13, lit. a), b), c) și h) din prezentul Regulament, vor solicita completarea acesteia titularului cererii.

Art. 16. Ulterior verficarilor efectuate asupra documentelor comunicate, aceasta va fi înaintată către Direcția Administrație Publică Locală - Comisia Municipală pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate Privată asupra Terenurilor Tulcea și Comisia Internă pentru Analizarea Notificărilor 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 Municipiului Tulcea, dar nu este cuprins în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Tulcea, Direcția Intreținere și Administrare Patrimoniu va promova un proiect de hotărâre în acest sens.

Art. 18. Se va solicita Direcției Urbanism, Amenajare Teritoriu 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, Direcția Intreținere și Administrare Patrimoniu 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 descrise mai sus și a raportului de evaluare, Direcția Intreținere și Administrare Patrimoniu va promova un proiect de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului aflat în domeniul privat al Municipiului Tulcea în favoarea proprietarilor construcțiilor amplasate pe acest teren.

Art. 21. Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea va fi comunicată către Direcția Intreținere și Administrare Patrimoniu, respectiv Biroulului Concesiuni, Inchirieri Terenuri, Spații, în vederea demarării demersurilor legale pentru perfectarea contractului de suprafață prevăzut în Anexa 1A, care face parte integrantă din prezentul Regulament .

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 Municipiului Tulcea.

Art. 23. Plata suprafeței va fi evidențiată prin factura fiscală emisă de proprietar, lunar sau trimestrial; achitarea suprafeței se va face în numerar la caseria Direcției Intreținere 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. RO60TREZ64121A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Tulcea, C.U.I. 4321429.

Art. 24. Pentru neplata în termen se calculează majorări de întârziere în procent de 0,07 zi respectiv 2% 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. Factura Fiscală aferentă fiecărei obligații de plată va fi comunicată locatarului în momentul efectuării plății.

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, în contul nr. RO94TREZ6415006XXX000140, Trezoreria municipiului Tulcea, cod fiscal 14734651 sau în numerar la casieria Direcției Întreținere și Administrare Patrimoniu din str. Plugarilor, nr. 2,

Complex Plugari, sumă ce va fi folosită pentru prelevarea eventualelor penalități și sume datorate proprietarului, în perioada derulării Contractului de Superficie.

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 superficiei cu titlu oneros

Art. 27. (1) Dreptul de superficie se stinge prin radierea din cartea funciară, în următoarele cazuri:

- a) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;
- b) prin pierderea 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 de 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;

(2) 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.

(3) Ipotecile născute pe durata existenței superficiei se mențin fiecare în funcție de obiectul asupra căruia s-au constituit.

(4) În cazul stingerii dreptului de superficie prin pierderea construcției, drepturile reale care grevează dreptul de superficie se sting, dacă legea nu prevede altfel.

(5) În cazul expirării termenului, proprietarul terenului nu dobândește dreptul de proprietate asupra construcției edificate de superficiar.

Cap. V. Alte clauze

Art. 28. Cesionarea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului este interzisă.

Art. 29. 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. 30. 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.

31. Taxa de suprafață va fi actualizată la începutul fiecărui an calendaristic, cu rata medie a inflației, conform datelor furnizate de către Institutul Național de Statistică și totodată ne rezervăm dreptul ca la un interval de 36 luni (3 ani) să solicităm veridicitatea valorii de piață a terenului prin elaborarea unui Raport de evaluare.

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 Adițional.

(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 superficie** – 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 superficie va fi evidențiată prin factură fiscală emisă de proprietar, trimestrial; achitarea superficiei 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. RO60TREZ64121A300530XXXX 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 superficiei, 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 Superficie.

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 superficiei constituite prin prezentul contract.

În acest sens părțile sunt de acord cu notarea dreptului de superficie 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 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 superficiarului folosința liniștită și utilă a terenului, precum și obligația de a-l garanta pe superficiar împotriva evicțiunii.

Art. 7. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE 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. 9.

(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 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 suprafeței.***

(5) Constituirea dreptului de suprafață asupra terenului nu îi conferă superficiarului și corespondența legală (intrarea în legalitate sau desființarea acestora din urma) 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 construire).

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 pieirea 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,

Președinte de Ședință,

SUPERFICIAR,