



HOTARARE

privind aprobarea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului din b-dul Victoriei, nr. 2C – proprietar constructie SC DUBLET SRL

Consiliul Local al oraşului Techirghiol, întrunit în şedinţa extraordinara din data de **20.02.2018**,

Luând în dezbatere proiectul de hotărâre şi expunerea de motive prezentate de d-l primar – Soceanu Iulian, precum şi avizul Comisiei pe domenii de specialitate nr.2, precum şi avizul de legalitate al secretarului orasului Techirghiol,

Având în vedere :

- raportul de specialitate nr. 2378/2018 al Serviciului de Urbanism,
- cererea nr. 18089/2017 a SC. DUBLET SRL.;
- proces verbal de adjudecare pentru bunuri imobile nr.66251/19.10.2017;
- plan cadastru nr.1203;
- raportul de evaluare intocmit de SC. GATAG SERV SRL.
- prevederile Cărţii a III-a, Titlul III, Capitolul I, art. 693-702 şi Cărţii a V-a, Titlul II, Capitolul I din Legea nr.71/2011 pentru punerea în executare a Legii nr.287/2009 privind Codul Civil;
- art.4 din Legea nr.213/1998, privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia;
- Legea nr.7/1996 a cadastrului şi publicităţii imobiliare, cu modificările şi completările ulterioare;
- art.36 alin.1 din Legea nr.18/1991, republicată, a fondului funciar;

În conformitate cu prevederile art.36, alin.2, lit. c, art.121 din Legea nr.215/2001, republicată, privind administraţia publică locală,

In temeiul prevederilor art.45, alin.3 din Legea nr.215/2001, privind administraţia publică locală, modificată şi completată,

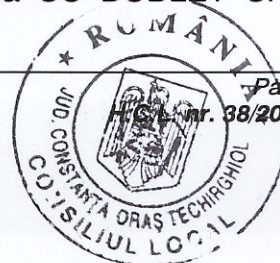
HOTĂRĂŞTE :

Art.1 – Se aproba constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, asupra terenului in suprafata de 333 mp, situat in b-dul Victoriei nr.2C, in favoarea detinatorului constructiei edificate - SC DUBLET SRL.

Art.2 – Vecinatatile terenului apartinand domeniului privat al orasului Techirghiol, mentionat la art.1, sunt urmatoarele:

- la nord – propr. privata VILA MAREA NEAGRA;
- la sud – b-dul Victoriei;
- la est – propr. SC DUBLET SRL;
- la vest – propr. privata VILA MAREA NEAGRA.

Art.3 – Dreptul de superficie cu titlu oneros, in favoarea SC DUBLET SRL., se constituie pe o durata de 49 ani.





Art.4 – Pretul constituirii dreptului de superficie asupra terenului mentionat la art.1, este conform raportului de evaluare, respectiv:

- valoare unitara –2,60 euro/mp./an (fara TVA)
- valoare totala – 865,80 euro/an (fara TVA).

Art.5 – Se aprobă Contractul pentru constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, conform anexei – parte integrantă la prezenta.

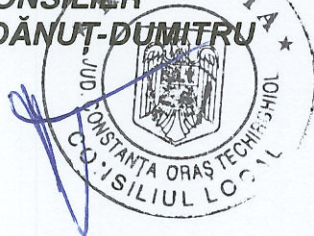
Art.6 - Contravaloarea raportului de evaluare, cadastru si intabulare cad in sarcina beneficiarului terenului in cauza.

Art.7 - Secretarul oraşului va face publică prezenta hotărâre prin afişaj şi o va comunica persoanelor şi instituţiilor interesate, iar primarul o va duce la îndeplinire .

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de 13 voturi pentru, - voturi împotrivă, - abţineri, din totalul de 15 consilieri în funcţie.

Techirghiol, astăzi – 20.02.2018.
Nr. 38.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
CONSILIER
PUCICHI DĂNUŢ-DUMITRU



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,
DR.JR.PAROŞANU NICULINA



ANEXA LA H.C.L. NR. 38/20.02.2018

CONTRACT DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS
NR. DIN

Cap. I. Partile Contractante

1. Încheiat între **Orașul Techirghiol** cu sediul în str.Dr.V.Climescu nr.24, jud.Constanța, reprezentat prin Primar – Soceanu Iulian-Constantin , în calitate de *proprietar* al terenului aparținând domeniului privat al orașului Techirghiol, pe de o parte

și

2. **S.C. DUBLET S.R.L.**, cu sediul social in loc. Techirghiol, str. Ovidiu nr. 10B, jud. Constanța, CUI : 1902524, J13/4430/1992 , TEL./FAX: 0241/735651; 0724633622, 0722403570, e-mail: dublet1992@gmail.com, dublet1@clicknet.ro, în calitate de *superficiar*, pe de altă parte.

În temeiul Cartii a III-a Titlul III Cap. I art. 693-702 (Superficia) și Cartea a V-a Titlul II Cap. I (Izvoarele obligator - Contractul) din Legea nr. 71/2011 pentru punerea in executare a Legii nr.287/2009 privind Codul Civil, art. 4 din Legea nr. 213/1998, privind Proprietatea Publica și regimul juridic al acesteia, Legii nr. 7/1996 a Cadastrului și Publicității Imobiliare, cu modificarile și completările ulterioare, Legea nr.207/2015 privind Codul de Procedura Fiscala, Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal , Legea nr. 273/2006 privind Finanțele Publice Locale, art. 36 alin. 2 lit. c și art. 121 alin. 2 din Legea nr. 215/2001, republicata a Administrației Publice Locale, cu modificările și completările ulterioare, precum și în temeiul H.C.L. nr..... /..... s-a încheiat prezentul contract de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros.

Cap. II. Obiectul contractului

Art. 1. Obiectul contractului îl constituie asigurarea dreptului de folosință asupra terenului in suprafața de **333 mp, situat in b-dul Victoriei nr.2C**, identificat potrivit schiței anexa la contract. Constituirea dreptului de superficie asupra terenului se face cu titlu oneros.

Cap. III. Termenul

Art. 2. (1) Dreptul de superficie cu titlu oneros asupra terenului menționat mai sus se constituie pentru o perioada de 49 ani.

- La expirarea duratei superficiei beneficiarul dreptului de superficie, beneficiază de dreptul de reînnoire a superficiei cu revizuirea clauzelor contractuale.

- Prolungirea se va face prin act adițional, cu aprobarea Consiliului Local al orașului Techirghiol.



Cap. IV. Drepturile partilor

Drepturile superficiarului:

Art. 3. (1) Dreptul de superficie constituit se exercită în limitele și condițiile stabilite prin prezentul contract .

(2) Superficiarul are dreptul de a exercita posesia și folosința asupra terenului menționat la art. 1, precum și dreptul de a dispune de substanța lui în limitele impuse prin documentațiile de urbanism aprobate în condițiile legii necesare realizării și întreținerii în bune condiții a construcției deținute .

(3) Superficiarul 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 cu o notificare prealabilă a proprietarului terenului transmisă cu 30 de zile calendaristice înainte.

(4) Superficiarul are dreptul să fie informat asupra cuantumului la zi a sumei de plată datorată proprietarului terenului. În acest sens va putea solicita oricând proprietarului terenului, anterior datei scadente, să i se precizeze cuantumul sumei de plată.

Drepturile proprietarului terenului:

Art. 4. (1) Proprietarul terenului garantează folosința liniștită a terenului.

(2) Proprietarul terenului are dreptul să inspecteze bunul care constituie obiectul prezentului contract, verificând respectarea obligator asumate de superficiar.

(3) Proprietarul terenului are dreptul să încaseze plata reprezentând contravaloarea folosinței terenului stabilită la art.7 la termenele prevăzute în contract.

(4) Proprietarul terenului are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementată a contractului de superficie, în situația în care interesul național sau local îl impune, potrivit hotărârilor adoptate de către Consiliul Local Techirghiol sau alte acte normative.

Cap. V. Obligatiile părților

Obligatiile superficiarului

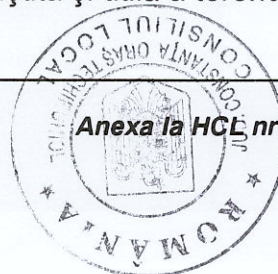
Art.5. (1) Superficiarul nu poate modifica construcția existentă pe teren la data încheierii contractului și nici adăuga alte construcții utile acestuia, decât cu acordul proprietarului terenului și numai cu respectarea condițiilor Legii nr. 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare. În caz contrar proprietarul terenului are dreptul să ceară desființarea construcțiilor adăugate, repunerea imobilului în situația anterioară și plata de daune interese.

(2) Superficiarul este obligat să respecte sarcinile legale cu privire la protecția mediului și să asigure buna vecinătate.

(3) Superficiarul este obligat să aducă la cunoștința proprietarului, în scris, cu 30 de zile înainte de împlinirea termenului, intenția de prelungire a prezentului contract.

(4) În cazul în care nu s-a îndeplinit cerința menționată la alin. 3, la încetarea contractului prin atingerea termenului, este obligat să restituie terenul proprietarului acestuia, în mod gratuit și liber de orice sarcini.

(5) Superficiarul este obligat să aducă la cunoștința proprietarului terenului orice acte sau fapte care ating dreptul de folosință liniștită și utilă a terenului.





(6) Superficiarul este obligat ca in termen de 30 de zile de la semnarea prezentului contract sa se prezinte la serviciul urbanism din cadrul Primariei Techirghiol pentru punerea in posesie a terenului in cauza si sa il inregistreze la Serviciul de Taxe și Impozite a autoritatii locale in vederea impunerii la plată a taxei pe teren care reprezinta sarcina fiscala a acestuia, in conditii similare impozitului pe teren prevazut de lege.

(7) Superficiarul este obligat să plătească prețul constituirii dreptului de superficie prevăzut în contract în cuantumul prevăzut expres la art.7 de proprietarul terenului, iar în caz de întârziere să achite și majorările calculate conform art.7 alin 4.

(8) Superficiarul are obligația de a plăti la Serviciul de Impozite și Taxe din cadrul Primăriei Orasului Techirghiol, contravaloarea taxei pe teren in conformitate cu legislatia in vigoare. Neîndeplinirea culpabilă a obligației conduce la rezilierea contractului de superficie. Rezilierea va putea interveni prin declarația de reziliere(notată în CF).

(9) Superficiarul are obligația de a suporta toate cheltuielile aferente constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros și cheltuielile privind îndeplinirea condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.

(10) Se interzice superficiarului să încheie orice acte sau convenții privind cedarea dreptului de folosință constituit prin contract, sub sancțiunea rezolvirii de drept a contractului.

Obligatiile proprietarului terenului

Art. 6. (1) Proprietarul terenului este obligat sa nu il tulbure pe superficiar in exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract .

(2) Proprietarul terenului este obligat sa notifice superficiarul despre aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor superficiarului precum și in situatia in care interesul national sau local impune restituiria terenului.

Cap.VI Prețul contractului. Modalitate de plată.

Termene de plată. Efectele nerespectării obligațiilor de plată.

Art.7.(1) Superficiarul datorează, sub formă de rate egale, o sumă de **2,60 euro/mp/an (fara TVA)**, respectiv suma anuală de **865,80 euro/an (fara TVA)**, conform raportului de evaluare aprobat prin H.C.L.nr...../....., în contul Primariei Techirghiol, numărul, deschis la Trezoreria Eforie Sud sau prin casieria Primăriei Oras Techirghiol, Cod de înregistrare fiscală 4300540.

Pretul se va reactualiza în momentul plății în funcție de cursul euro stabilit de către B.N.R. Cursul euro stabilit de B.N.R. la data încheierii contractului este de lei.

(2) Suma prevăzuta la alin. (1) se va calcula începând cu data semnării prezentului contract și se va achita de superficiar la termenele stabilite de proprietarul terenului.

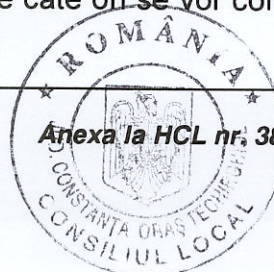
(3) Suma prevăzută la alin.1 se va achita anual în 2 rate semestriale egale, cel mai târziu până în următoarele date:

- rata I (prețul pentru sem. I) până la data de 31 martie a fiecărui an;

- rata II (prețul pentru sem.II) până la data de 30 septembrie a fiecărui an.

(4) Pentru depășirea termenelor de plată prevăzute la alin. (2) și (3), superficiarul va plăti majorări de întârziere conform legislatiei in vigoare, la data platii.

(6) Suma datorată de superficiar se va recalcula ori de câte ori se vor constata erori de calcul sau modificări ale suprafeței obiectului contractului,





(7) Neplata a trei rate consecutive duce la încetarea contractului.

Cap. VI. Încetarea contractului de superficție. Efectele încetării superficției

Art. 8. (1) Prezentul contract de superficție încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea termenului stabilit în contract;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietarul terenului. În această situație proprietarul terenului va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de superficție și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură;
- c) prin pierderea construcției;
- d) prin reziliere, de către proprietarul terenului în cazul neexecutării obligațiilor contractuale ale superficiarului în termenele stabilite sau al incapacității îndeplinirii acestora.
- e) Nerespectarea obligației prevăzute la art. 5 alin. 1 și alin.10, art.7 alin.7, se sancționează cu desființarea de plin drept a contractului, fără somată sau punere în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești, autoritatea locală având dreptul să dezafecteze terenul și să-l aducă la starea inițială pe cheltuielă exclusivă a superficiarului.
- f) neplata a trei rate consecutive.
- (g) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane.

(2) În cazul în care dreptul de superficție s-a stins prin consolidare, dezmembrămintele consimțite de superficiar se mențin pe durata pentru care au fost constituite, dar nu mai târziu de împlinirea termenului inițial al superficției.

(3) În cazul stingerii dreptului de superficție prin pierdere construcției drepturile reale care grevează dreptul de superficție se sting.

(4) Ipotecile născute cu privire la nuda proprietate asupra terenului pe durata existenței dreptului de superficție se mențin asupra dreptului de proprietate reîntregit.

(5) La încetarea, din orice cauză, a contractului de superficție, terenul care constituie obiectul contractului va fi restituit gratuit și liber de orice sarcini proprietarului terenului.

Cap. VII. Forța majoră cazul fortuit

Art.9. Forța majoră și cazul fortuit exonerează părțile de răspundere în cazul executării necorespunzătoare sau cu întârziere a obligator asumate prin prezentul contract.

Art.10. (1) Prin forța majoră, în sensul prezentului contract de superficție, se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să-și execute obligate asumate.

(2) Prin caz fortuit se înțeleg acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovația părților, dar care nu intrunesc caracteristicile forței majore.

Cap. VIII. Notificarile între părți

Art.11. (1) În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre părți, celeilalte este valabilă îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa menționată la Cap. I. al prezentului contract.

(2) Dacă notificarea se trimite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expedit.



(3)Notificarile verbale nu se iau in considerare de niciuna dintre părți, daca nu sunt confirmate și in scris.

Cap. IX. Litigii

Art.12. (1)Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din interpretarea,executarea ori incetarea prezentului contract de superficie urmeaza a fi rezolvate pe cale amiabila .

(2)In cazul in care nu este posibila rezolvarea pe cale amiabila sau părțile nu ajung la un acord, soluționarea litigiilor se face de catre instanța judecatorească competentă.

Cap. X. Clauze finale

Art.13. (1)Modificarea prezentului contract se face numai prin act aditional incheiat intre părțile contractante.

(2)Prezentul contract reprezinta voința părților și inlatura orice alta înțelegere verbala dintre acestea, anterioara sau ulterioara incheierii lui.

(3)Prezentul contract a fost incheiat azi..... , in 2 exemplare originale, din care unul pentru superficial și unul pentru proprietarul terenului.

PROPRIETAR,
ORAȘUL TECHIRGHIOI
PRIMAR – SOCEANU IULIAN-CONSTANTIN

SUPERFICIAR,
S.C. DUBLET S.R.L.

VIZAT PENTRU LEGALITATE,

VIZA C.F.P.,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER
PUCICHI DĂNUȚ-DUMITRU



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,
DR.JR.PAROȘANU NICULINA