



R O M A N I A
JUDEȚUL SUCEAVA
MUNICIPIUL RĂDĂUȚI
CONSILIUL LOCAL



România
Județul Suceava
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RĂDĂUȚI
Nr. 988/16 din 11.05.2023

PROIECT DE HOTĂRÂRE
pentru aprobarea Regulamentului privind procedura constituirii dreptului de
superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al Municipiului
Rădăuți în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe aceste terenuri

Consiliul Local al Municipiului Rădăuți, județul Suceava;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al domnului primar Loghin Bogdan Andrei nr. _____ 2023
- Referatul serviciului juridic, arhivă, fond funciar și patrimoniu nr. _____ 2023
- Raportul Serviciilor/Compartimentelor de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Rădăuți, înregistrat sub nr. ____/____.2023;
- Avizele Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Rădăuți, județul Suceava, înregistrate sub nr. ____/____ 2023 și nr. ____/____.2023
- În conformitate cu prevederile art.354 alin.1) și alin. 2), art. 355, art. 362 alin. 1) și alin. 3 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Potrivit art. 693-702 din Legea 287/2009 privind Codul Civil, republicată cu modificările și completările ulterioare.
- Art. 1 alin. 1) din Legea 50/29.07.1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare.
- Art. 7 alin.(1)-(13) din Legea nr. 52/21.01.2003, republicată privind elaborarea actelor normative, republicată cu modificările și completările ulterioare.

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

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 Se aprobă Regulamentul privind procedura constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al Municipiului Rădăuți în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe aceste terenuri conform Anexei nr.1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Se aprobă modelul contractului de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros conform Anexei nr.2 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 Sumele încasate din taxa de superficie se fac venit la bugetul local.

Art. 4 Constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros se aprobă pentru fiecare teren în parte, prin hotărâre a Consiliului Local al municipiului Rădăuți.

Art. 5 Se împuternicește primarul municipiului Rădăuți să semneze contractual de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros.

Art. 6 Primarul municipiului Rădăuți, județul Suceava, prin aparatul de specialitate, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 7 Prezenta hotărâre poate fi contestată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare la Tribunalul Suceava.

**Inițiator,
PRIMAR
Loghin Bogdan Andrei**

Avizează pentru legalitate,
**Secretar general al municipiului,
Marinică SOFRONI**

Regulamentul privind procedura constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al Municipiului Rădăuți în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe aceste terenuri

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 Rădăuți 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 Rădăuți, în calitate de proprietar al acestora.

Art.3. Sunt exceptate de la încheierea contractelor de superficie cu titlu oneros terenurile date în folosință gratuită sau administrare de către Municipiul Rădăuți în calitate de proprietar al acestora.

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 Rădăuți pentru fiecare caz în parte, după stabilirea suprafeței de teren necesare de către o Comisie numită prin Dispoziție a Primarului Municipiului Rădăuți. 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 Rădăuți colaborează printr-un acord cadru de servicii, precum și prețul folosirii cu titlu oneros a terenului – **taxa de superficie** - 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 exploatării și bunei utilizări a unor construcții proprietate privată, aflate pe terenuri proprietate a Municipiului Rădăuți. 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 Rădăuți.

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 exploatării, 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 exploatării, administrării și folosirii construcțiilor aflate în proprietatea unor terți rămâne, în toate cazurile, în proprietatea negrevată a Municipiului Rădăuți.

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 Municipiului Rădăuți 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 inserată 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 – respectându-se astfel prevederile Codului Civil valabil la data prezentului regulament – art. 694. 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 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.

Art. 11. Contractul de superficie va conține în mod obligatoriu următoarele clauze:

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 HCL, 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. Contractul de superficie se va înscrie în cartea funciară.

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 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 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 Rădăuți de inventariere a terenului în domeniul privat al Municipiului Rădăuți;
- e) situația juridică a terenului;
- f) certificatul de urbanism ce cuprinde funcțiunea și reglementările aprobate prin documentatiile de urbanism (PUD/PUZ/PUG);

- g) referat constatator cu privire la stabilirea suprafeței de teren aferente construcțiilor pentru care se va institui dreptul de suprafață;
- h) certificate fiscale eliberate de către Direcția Economică pentru imobilul- construcție în cauză și pentru terenul aferent;
- i) raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat contractat de către Primăria municipiului Rădăuți

Cap.III. Procedura constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros la cererea proprietarilor construcției și stabilirea competențelor în sarcina compartimentelor de specialitate din cadrul aparatului Primarului Municipiului Rădăuți

Art. 14. Gestionarea procedurii administrative a constituirii dreptului de suprafață intră în competența Direcției Economice și a Serviciului juridic, arhivă, fond funciar și patrimoniu.

Art. 15. Cererea transmisă Primăriei municipiului Rădăuți ce are ca obiect constituirea dreptului de suprafață este direcționată Direcției Economice și Serviciului juridic, arhivă, fond funciar și patrimoniu , care au 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. 1, lit. a), b), c) și h) din prezentul Regulament, vor solicita completarea acesteia titularului cererii.

Art. 16 Direcția Economică și Serviciul juridic, arhivă, fond funciar și patrimoniu vor prezenta situația juridică a terenului care va cuprinde și punctul de vedere privind la existența unor litigii, notificări formulate în baza Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 sau în baza legilor fondului funciar.

Art. 17. Dacă se va constata că terenul este de natura patrimoniului privat al Municipiului Rădăuți, dar nu este cuprins în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Rădăuți se va promova un proiect de hotărâre în acest sens.

Art. 18 Se va solicita Direcției Urbanism 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 de către o Comisie numită prin Dispoziție a Primarului Municipiului Rădăuți, Direcția Economică și Serviciul juridic, arhivă, fond funciar și patrimoniu vor dispune efectuarea raportului de evaluare de către un evaluator autorizat pentru stabilirea 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 Economică și Serviciul juridic, arhivă, fond funciar și patrimoniu vor promova un proiect de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului aflat în domeniul privat al Municipiului Rădăuți în favoarea proprietarilor construcțiilor amplasate pe acest teren.

Art. 21. Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Rădăuți va fi comunicată Direcției Economice și Serviciului juridic, arhivă, fond funciar și patrimoniu în vederea perfectării contractului de suprafață.

Cap.IV. Procedura constituirii dreptului de suprafață din oficiu și stabilirea competențelor în sarcina compartimentelor de specialitate din cadrul aparatului Primarului Municipiului Rădăuți.

Art. 22. Prezentul capitol se aplică în situația în care la nivelul compartimentelor de specialitate din cadrul aparatului Primarului Municipiului Rădăuți sunt identificate cazuri în care pe terenul aflat în

patrimoniul privat al Municipiului Rădăuți sunt edificate construcții legale, iar între Municipiul Rădăuți și proprietarul construcțiilor nu există relații contractuale.

Art. 23. Documentația aferentă situației descrise la art. 1 va fi transmisă la Direcției Economice și Serviciului juridic, arhivă, fond funciar și patrimoniu în vederea verificării admisibilității acesteia în principiu. În acest sens, Direcția Economică și Serviciul juridic, arhivă, fond funciar și patrimoniu, vor verifica actul de proprietate asupra construcției și apartenența terenului aferent construcției la domeniul privat al Municipiului Rădăuți.

Art. 24 Direcția Economică și Serviciul juridic, arhivă, fond funciar și patrimoniu vor notifica proprietarul construcției cu privire la instituirea suprafeței cu titlu oneros asupra terenului aferent construcției. Prin notificare se va solicita proprietarului construcției, ca într-un termen de **45 de zile**, să comunice Primăriei documentația cadastrală avizată OCPI, încheierea de carte funciară și extrasul de carte funciară ce au ca obiect atât construcțiile, cât și terenul aferent acestora, precum și un Certificat fiscal eliberat de Direcția Economică pentru imobilul-construcție în cauză.

Art. 25. În cazul în care proprietarul construcției nu dă curs solicitării, Direcția Economică și Serviciul juridic, arhivă, fond funciar și patrimoniu vor depune toate diligențele în vederea obținerii documentației cadastrale, a încheierii de carte funciară și a extrasului de carte funciară ce au ca obiect atât construcțiile, cât și terenul aferent acestora solicitând din evidențele fiscale situația proprietarului construcției privind imobilul în cauză.

Art. 26. Direcția Economică și Serviciul juridic, arhivă, fond funciar și patrimoniu vor întocmi situația juridică a terenului care va cuprinde și punctul de vedere privind la existența unor litigii, a unor notificări formulate în baza Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 sau în baza legilor fondului funciar.

Art. 27. Dacă se va constata că terenul este de natura patrimoniului privat al Municipiului Rădăuți, dar nu este cuprins în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Rădăuți, Direcția Economică și Serviciul juridic, arhivă, fond funciar și patrimoniu vor propune promovarea unui proiect de hotărâre în acest sens.

Art. 28. Direcția Economică și Serviciul juridic, arhivă, fond funciar și patrimoniu vor solicita Direcției Arhitectului-Şef eliberarea unui certificat de urbanism cu privire la funcțiunea și reglementările aprobate prin documentațiile de urbanism (PUD/ PUZ/ PUG).

Art. 29. După stabilirea suprafeței de teren de către o Comisie numită prin Dispoziție a Primarului Municipiului Rădăuți, Serviciul juridic, arhivă, fond funciar și patrimoniu va dispune efectuarea raportului de evaluare de către un evaluator autorizat pentru stabilirea 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. 30. În baza documentațiilor descrise mai sus și a raportului de evaluare, Direcția Economică și Serviciul juridic, arhivă, fond funciar și patrimoniu vor propune promovarea unui proiect de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului aflat în domeniul privat al Municipiului Rădăuți în favoarea proprietarilor construcțiilor amplasate pe acest teren.

Art. 31. Hotărârea Consiliului local va fi comunicată Direcției Economice și Serviciului juridic, arhivă, fond funciar și patrimoniu, în vederea perfectării contractului de suprafață.

Art. 32. Hotărârea Consiliului local va fi comunicată și suprafațarului împreună cu o invitație în vederea perfectării contractului.

Art. 33. Dacă proprietarul construcției refuză încheierea contractului de superficție cu titlu oneros sau nu dă curs invitației în termen de 30 de zile, se va demara procedura judiciară. În acest sens, Direcția Economică va comunica compartimentului juridic printr-un referat situația de fapt în vederea promovării acțiunilor în justiție.

Art. 34. În toate cazurile, încheierea contractelor de superficție în baza prezentului regulament va fi posibilă doar dacă proprietarul construcțiilor nu înregistrează, la momentul încheierii contractului, datorii către bugetul local al Municipiului Rădăuți.

Art 35. În măsura în care proprietarii construcțiilor folosesc terenul aferent acestora, proprietate a Municipiului Rădăuți, direcțiile responsabile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Rădăuți vor face demersurile necesare pentru recuperarea acestor sume.

Cap. V. Cauzele de încetare a superficției cu titlu oneros

Art. 36. Dreptul de superficție se stinge prin radierea din cartea funciară, în următoarele cazuri:

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

Cap. VI. Alte clauze

Art.37. Plata taxei de superficție se efectuează în două rate anuale în contul nr RO18TREZ59521A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Rădăuți sau la casieria Direcției Economice a Municipiului Rădăuți.

Art. 38 Termenul scadent pentru plata primei rate este 31 martie aferent lunilor ianuarie-iunie, respectiv 30 septembrie, aferent lunilor iulie-decembrie.

Art. 39 În situația în care contractul urmează să se execute 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.

Art. 40 În situația în care contractul urmează să se execute 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.

Art. 41 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 executie a contractului.

Art. 42 Valoarea garanției de buna executie reprezintă pretul taxei de superficție calculat pentru un an.

Art. 43 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 superficție în termen de maxim 90 de zile de la data scadenței.

Art. 44 În termen de cel mult 5 zile lucrătoare de la data executării de către proprietar a garanției de buna executie, superficiarul, sub sancțiunea rezilierii de drept a prezentului contract, este obligat să constituie o nouă garanție de buna executie sau să suplinească diferența, după caz, până la nivelul prevăzut de art. 42.

Art. 45 Plata garanției se efectuează prin casieria Direcției Economice a Municipiului Rădăuți sau în contul nr. RO18TREZ59521A300530XXXX al Municipiului Rădăuți, deschis la Trezoreria Rădăuți.

Art. 46 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. 47 Pentru neplata în termen, se calculează majorări de întârziere 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.

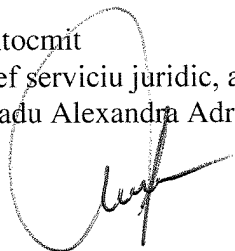
Art. 48 Cesionarea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului este interzisă.

Art. 49. În cazul în care suprafațiarul înstrăinează construcțiile, încetează și dreptul acestuia, respectiv contractul de suprafață, iar noul proprietar al construcțiilor are obligația 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, la momentul înregistrării fiscale a noului proprietar, Direcția Economică a Municipiului Rădăuți va sesiza direcțiile competente în vederea notificării noului proprietar și încheierii noului contract de suprafață.

Director Economic
Ursescu Silviu



Intocmit
Șef serviciu juridic, arhivă, fond funciar și patrimoniu
Radu Alexandra Adriana



CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS

Nr..... /

Prezentul contract se încheie între:

Art 1 . PĂRȚILE CONTRACTANTE

MUNICIPIUL RĂDĂUȚI, cu sediul în Rădăuți, strada Piața Unirii nr. 2-4, având codul fiscal 4244148, având contul curent _____, deschis la Trezoreria Rădăuți, reprezentat prin Primar _____ în calitate de proprietar sau administrator al dreptului de proprietate al Municipiului Rădăuți, 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 superficiei**, denumit în continuare, **SUPERFICIARUL**,

În temeiul art. 693-702 și art.1170-1179 din Codul Civil și a HCL nr...../..... privind constituirea dreptului de superficiei cu titlu oneros asupra unor suprafețe de teren aflate în domeniul privat al Municipiului Rădăuți în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe acestea, se încheie prezentul Contract de constituire a dreptului de superficiei, 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 superficiei cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de mp, din terenul proprietatea privată a Municipiului Rădăuți (denumit în continuare Terenul) în suprafață totală de....., proprietatea privată a Municipiului Rădăuți (denumit în continuare Terenul) situat în Rădăuți, str....., nr....., înscris în Cartea Funciara. nr..... a localității Rădăuți, cu număr cadastral.....;
- (2) Terenul asupra căruia se constituie dreptul de superficiei 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 superficiei 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. Suprafața de teren ce face obiectul acestui drept de superficiei 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 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) 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 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.....lei/mp/an așa cum a fost stabilită prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Rădăuți nr....., indexată anual cu rata inflației și se calculează prin aplicarea tarifului mai sus menționat la suprafața stabilită prin Hotărârea Consiliului Local a Municipiului Rădăuți 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 National de Statistica.
- (3) Pretul folosirii cu titlu oneros a terenului, neindexat, poate fi modificat unilateral prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Rădăuți.
- (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 și completari, vizând majorările de întârziere pentru neplata la scadență a impozitelor și 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. _____ deschis la Trezoreria Municipiului Rădăuți pe numele proprietarului sau prin casieria Direcției Economice a Municipiului Rădăuți
- (2) Termenul scadent pentru plata primei rate este 31 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 executie a contractului.
- (6) Valoarea garanției de buna executie reprezintă pretul taxei de superficie calculat pentru un an, respectiv de lei.
- (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 executie, superficiarul, sub sancțiunea rezilierii de drept a prezentului contract, este obligat să constituie o nouă garanție de buna executie sau să suplinească diferența, după caz, până la nivelul prevăzut de alin.(6).
- (9) Plata garanției se efectuează prin casieria Direcției Economice a Municipiului Rădăuți sau în contul nr. _____ al Municipiului Rădăuți, deschis la Trezoreria Rădăuți.

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

Art.6 MODALITATEA DE COMUNICARE

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

(2) Factura se va comunica superficiarului prin mijloace electronice, e-mail, pe adresa de e-mail valida, securizata si comunicata in mod oficial de catre superficiar. 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 continua 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) Superficiarul va confirma, prin mijloace electronice la adresa de e-mail a institutiei primirea facturii, in 5 cinci zile de la data comunicarii.

(6) In cazul neprimirii facturii in termenul prevazut la art.5 alin.2, superficiarul 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 superficiar in termenul prevazut la alin. 5, factura va fi considerata comunicata si acceptata.

(8) Pe cale de exceptie, daca factura nu poate fi comunicata în format electronic, deoarece superficiarul fie nu detine adresă de e-mail, fie aceasta nu este functională temporar, superficiarul 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 superficiarului i-a fost înmănată, sub semnatură, factura emisa pe suport de hârtie.

(9) In caz de neindeplinire de catre superficiar 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 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. 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 Rădăuți, 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 este interzisă.

(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 Rădăuți poate solicita informații cu privire la noul proprietar înregistrat în evidențele fiscale ale Direcției Economice a Municipiului Rădăuți 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 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 RĂDĂUȚI

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
MUNICIPIUL RĂDĂUȚI
PRIMĂRIA
PRIMAR
Nr _____ din _____



Referat de aprobare

Stimați consilieri,

În municipiul Rădăuți, există situații în care pe terenuri aflate în proprietatea unității administrativ teritoriale au fost edificate construcții aparținând altor persoane fizice și juridice fără a se reglementa obligațiile proprietarului construcției față de proprietarul terenului. În aceste condiții, este necesar a fi adoptat un Regulament care să asigure un cadru normativ coerent și facil aplicabil tuturor situațiilor ivite la nivelul municipiului Rădăuți. Pentru stabilirea unui cadru normativ care reglementează constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în proprietatea privată a municipiului Rădăuți și evitarea creării unor confuzii, se impune emiterea unui act administrativ în acest sens. Având în vedere prevederile art. 129 alin 2 lit.c) , Consiliul Local al municipiului Rădăuți are competența de a aproba un cadru normativ care să reglementeze constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în proprietatea privată a municipiului Rădăuți .

Față de cele expuse, consider oportun inițierea proiectului de hotărâre pentru aprobarea Regulamentului privind procedura constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al Municipiului Rădăuți în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe aceste terenuri, pe care îl supun analizei, dezbaterii și aprobării Consiliului Local al Municipiului Rădăuți.

Inițiator,
Primar
Loghin Bogdan Andrei

