HOTARARE

privind reglementarea regimului juridic al terenului in suprafata de 2768 mp situat in Eforie Sud, Han Hora

Consiliul Local Eforie,
Avand in vedere:
- proiectul de hotarare prezentat de Primarul Orasului Eforie,
- raportul DADPP, DE, SJCAAS,
- avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local,
- Cererea nr.376/04.10.2017, inregistrata la Primaria Eforie cu nr.30452/04.10.2017,
- Cadastru nr.103516, Carte funciara 103516,
- Contract de vanzare cumparare autentificat cu nr.355/16.05.2017 la BIN Dumitru Vechiu,
- Dispozitia Primarului nr.380/27.11.2015,
- HCL nr.35/2007, completata prin HCl nr.207/2010, pozitia 3220,
- art.693 – 702 din Codul civil,
- art.123, alin.3 si alin.4 din Legea nr.215/2001, republicata.

In temeiul prevederilor art.36 alin.2 lit.c si art.45 alin.3 din Legea 215/2001 privind administratia publica locala, republicata

HOTARASTE

Art.1 – Se aproba constituirea unui drept de superficie cu titlu oneros pentru terenul in suprafata de 2768 mp, situat in Eforie Sud, loturi 5055, 5056, 5057, 5045, 5046, 5047 partiale, parcelarea Movila Techirghiol, identificat in Cadastru nr.103516, in favoarea SC A.B.C. Tour SRL.

Art.2 – Se va intocmi raport de evaluare in vederea stabilirii redeventei, contravaloarea acestuia fiind suportata de titularul dreptului de superficie.

Art.3 – Durata superficiei este de 25 ani. Destinatia terenului este conform PUG.

Art.4 – Se aproba contractul de superficie conform anexei. Se aproba incheierea contractului in forma autentica.

Art.5 – In situatia in care imobilul cladire este instrainat sub orice forma, contractul de superficie se transmite noului proprietar doar daca in actele de instrainare este descris intregul imobil constructie si teren cu sarcinile care greveaza intreg imobilul constructie si teren.

Art.6 – Dreptul de superficie se anuleaza daca imobilul constructie dispare, indiferent de conditiile in care a disparut (calamitate, autorizatie de demolare, accident, etc.).

Art.7 – Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de Primarul orasului.

Art.8 – Prezenta hotarare va fi tra nsmisa autoritatilor si persoanelor interesate de secretarul orasului.

Hotararea a fost adoptata cu un numar de …12.... voturi "pentru", …5... voturi "impotriva", …-... voturi "abtineri" din totalul de 17 consilieri in functie.

Eforie, 29.11.2017

Nr. 250.....

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER
NICULESCU AUREL

ROMÂNIA JUDEŢUL CONSTANTA-ORAŞUL EFORIE CONSILIUL LOCAL

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR ORAS
JR.GRECEANU VIORICA

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
ORAŞUL EFORIE

CONTRACT DE SUPERFICIE NR. ____

Incheiat azi ___.____._____ la sediul Primariei Orasului Eforie, str. Progresului,nr. 1, Eforie Sud

I. PARTILE CONTRACTANTE

ORASUL EFORIE , persoana juridica de drept public conform dispozitiilor art. 19 din Legea administratiei publice locale nr. 215/2001 , avand cod unic de inregistrare 4617794 , reprezentata prin primar _____, avand sediul in localitatea Eforie Sud , strada Progresului nr. 1 , jud. Constanta , in calitate de **PROPRIETAR**

si

_____ *date de identificare* calitatea de **SUPERFICIAR,**

In temeiul art. 693 ÷ 702 din Codul Civil, a planului de situatie intocmit de Anastasescu Bogdan Radu (persoana autorizata A.N.C.P.I.) si a Hotărârii Consiliului Local nr. __ din __, s-a încheiat prezentul contract de superficie cu respectarea urmatoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.1. Obiectul contractului este cedarea, de catre PROPRIETAR , si , respectiv , preluarea , de catre SUPERFICIAR ,cu titlu oneros, un drept de superficie pentru terenul situat în **Eforie** __, str. __, **lotul** __ din planul parcelar __ in suprafaţă de __ **mp** (__ mp din masuratori), care face parte din domeniul privat al orasului identificat in planul de situaţie intocmit de __ (persoana autorizata __) .

Art.2.2. Conform planului de situatie intocmit de __ (persoana autorizata __) terenul este __.

Art.2.2. SUPERFICIARUL va exploata terenul numai ca __.

Art.2.3. Predarea primirea terenului se face pe baza de proces verbal de predare primire.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art.3.1. Prezentul contract intra in vigoare la data incheierii lui si este valid pe o perioada de __ **de ani** conform Hotărârii Consiliului Local nr. __ din __.

IV. CUANTUMUL DE PLATA

Art.4.1 Cuantumul de plata este de __ EURO/an, aşa cum rezulta din Hotărârea Consiliului Local nr. __ din __ de __ EURO/mp/an, înmulţită cu suprafaţa terenului atribuit în folosinţă de __ mp .

Art.4.2. In situatia in care beneficiarul terenului extinde constructia existenta (pe verticala si/sau pe orizontala), taxa de inchiriere se va modifica conform art. 697 din Codul Civil .

Art. 4.3. Odata cu plata cuantumului de plata prevazut la art. 4.1., SUPERFICIARUL va plati si alte impozite si taxe prevazute de legislatia in vigoare dupa semnarea contractului.

Art.4.4. Plata cuantumului de plata si a altor impozite si taxe in conditiile art. 4.2. se face incepand cu data semnarii prezentului .

Art. 4.5. SUPERFICIARUL are obligatia ca, in termen de 90 de zile de la data semnarii contractului de superficie, sa depuna, cu titlu de garantie, o suma fixa de __ **Euro** din

care, in cazul nerespectarii obligatiilor fiscale contractuale, acestea se vor preleva din suma mai sus mentionata.

V. MODALITATI DE PLATA

Art.5.1 Sumele prevăzute la art. 4.1 si art. 4.2. se vor plati in functie de cursul comunicat de B.N.R. si valabil pentru ziua plăti în contul părţii întâi nr. RO52TREZ23621160250XXXXX deschis la Trezoreria Eforie astfel:

-pentru primul an de derulare a contractului, plata se va face in termen de 60 de zile de la data semnării procesului verbal de predare-primire a terenului, dar nu mai târziu de data de 31 decembrie a anului respectiv;

-începând cu al doilea an, plata se va face conform prevederilor legale si a H.C.L. in vigiare.

Art.5.2 Sumele prevăzute la art. 4.3 se vor plăti în contul părţii întâi nr. RO30TREZ23621070250XXXXX deschis la Trezoreria Eforie.

Art.5.3 Intarzierile la plata cuantumulu de plata se vor penaliza conform legislatiei in vigoare, plata efectuandu-se in lei la cursul de schimb din ziua scadentei debitului .

Art.5.4 Pentru compensarea prejudiciului suferit de catre PROPRIETAR, ca urmare a indeplinirii cu intarziere sau a neindeplinirii obligatiilor asumate de SUPERFICIAR, SUPERFICIARUL va plati daune-interese sub forma daunelor moratorii sau a celor compensatorii.

VI. INCETAREA CONTRACTULUI

Art.6. Superficia poate înceta prin:

6.a.- reziliere din cauze imputabile SUPERFICIARULUI;

6.b. - renuntare;

6.c. - rascumparare;

6.d. - forta majora.

Art. 6.a. Incetarea contractului prin reziliere

6.a.1. In cazul nerespectarii intocmai de catre SUPERFICIAR a vreuneia dintre obligatiile sale legale sau contractuale , indiferent daca este esentiala sau nu la incheierea prezentului contract , acesta se reziliaza de deplin drept , fara a mai fi necesara punerea in intarziere sau interventia instantei judecatoresti si fara nici o formalitate prealabila .

6.a.2. Rezilierea isi produce pe deplin efectele de la momentul implinirii termenelor sau a neindeplinirii conditiilor prevazute de prezentul contract , indiferent de momentul la care PROPRIETARUL comunica SUPERFICIARULUI faptul considerarii contractului drept reziliat .

6.a.3. Indeplinirea ulterioara de catre SUPERFICIAR a obligatiilor sale contractuale nu inlatura rezilierea contractului de drept .

Art. 6.b. Incetarea CONTRACTULUI prin renuntare

6.b.1. SUPERFICIARUL poate renunta la superficie în cazul în care cauze obiectiv justificate fac imposibilã utilizarea terenului, dupã verificarea celor semnalate de SUPERFICIAR de cãtre comisia formatã din reprezentantii SUPERFICIARULUI care împreunã cu reprezentantii PROPRIETARULUI vor hotãrî asupra continuãrii sau încetãrii superficiei.

6.b.1. SUPERFICIARUL poate renunta la superficie în cazul în care cauze obiectiv justificate fac imposibilã utilizarea constructiei, dupã verificarea celor semnalate de SUPERFICIAR de cãtre comisia formatã din reprezentantii SUPERFICIARULUI care împreunã cu reprezentantii PROPRIETARULUI vor hotãrî asupra continuãrii sau încetãrii superficiei.

Art. 6.c. Incetarea contractului prin rãscumpãrare.

6.c.1. Pentru cazurile de interes public local superficia poate fi rãscumpãratã, PROPRIETARUL asigurând despãgubiri corespunzãtoare valorii investitiei, care trebuie sã fie adecvatã, efectivã si promptã. Cazul de interes public local se probeazã prin acte autentice emise de autoritatea localã sau prin hotârâre de guvern.

6.c.2. Dacã pãrtile nu se înteleg asupra pretului rãscumpãrãrii urmeazã a se adresa instantei.

Art. 6.d. Incetarea contractului in caz de forta majora.

6.d.1. Forta majorã exonereazã pãrtile de rãspunderi în ceea ce priveste îndeplinirea totalã sau partialã a obligatiilor ce le revin, cu mentiunea cã prin fortã majorã se întelege orice eveniment independent de vointa pãrtilor, imprevizibil si inevitabil care împiedicã pãrtile sã-si exercite integral sau partial obligatiile.

6.d.2. Aparitia si încetarea cazului de fortã majorã se va comunica celeilalte pãrti în termen de 5 zile, prin telefon, fax, telefax, urmat de o scrisoare recomandatã cu mentiunea constatãrii evenimentelor de acest gen de cãtre organele competente în prezenta pãrtilor.

6.d.3. In caz de fortã majorã comunicatã si constatatã în conditiile de mai sus, executarea obligatiilor pãrtilor se decaleazã în consecintã cu perioada corespunzãtoare acestora, cu mentiunea cã nici una din pãrti nu va pretinde penalitãti sau despãgubiri pentru întârzierea în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligatia comunicãrii va suporta irevocabil consecintele cazului de fortã majorã, cât si îndeplinirea celorlalte obligatii.

6.d.4. In conditiile în care forta majorã conduce la o decalare a obligatiilor pãrtilor mai mare de 6 luni, pãrtile se vor reuni pentru a hotãri asupra exercitãrii în viitor a clauzelor incluse în contract. In cazul disparitiei sau imposibilitãtii de exploatare a bunului concesionat, situatie verificatã si constatatã de comisia legal constiuitã, pãrtile vor conveni asupra continuãrii sau încetãrii contractului.

VII. DREPTURILE SI OBLIGATIILE PARTILOR

Art. 7.1.PROPRIETARUL are urmatoarele obligatii si drepturi:

7.1.1. Sa predea SUPERFICIARULUI terenul care face obiectul contractului.

7.1.2. Sa inspecteze prin împuternicitii sãi respectarea contractului si a H.C.L..

7.1.3. Sa declanseze procedura de executare silita impotriva SUPERFICIARULUI conform prevederilor legale , daca acesta intarzie plata taxei de superficie .

7.1.4. Sa vinda terenul, catre SUPERFICIAR, la cererea acestuia, pe baza expertizei tehnice de evaluare a terenului , in conditiile legii.

Art. 7.2. SUPERFICIARUL are urmatoarele obligatii:

7.2.1. Să plătească cuantumul de plata la termenele stabilite contractual.

7.2.2. Sa respecte destinatia terenului dat in folosinta .

7.2.3. Sa realizeze documentatia cadastrala si sa intabuleze terenul pe numele Oras Eforie conform prezentului contract .

7.2.4. Să înceapă executarea lucrărilor (daca este cazul) după obţinerea în prealabil a autorizaţiei de construire conform prevederilor legale in vigoare/ Să înceapă executarea lucrărilor după obţinerea în prealabil a autorizaţiei de construire conform prevederilor legale in vigoare in termen de 1 (un) an de zile calendaristice de la semnarea prezentului contract

7.2.5. In situatia in care superficiarul intentioneaza sa extinda constructia existenta (pe verticala si/sau pe orizontala) , este obligat sa solicite aprobare din partea

proprietarului terenului cu suficient timp inainte astfel incat proprietarul terenului sa poata hotari asupra cererii .

7.2.6. Să obţină avizele si acordurile legale pentru emiterea autorizaţiei de construire.

7.2.7. Sa anunte compartimentul responsabil din cadrul Primariei Orasului Eforie de obtinerea autorizatiei de construire in vederea recalcularii taxei de folosinta conform art. 697 din Codul Civil.

7.2.8. În cazul in care pe terenul ce face obiectul contractului se descoperă reţele edilitare (alimentare cu apă, energie electrică, canalizare, telefonie, termoficare), acestea se vor devia pe cheltuiala superficiarului după obţinerea in prealabil a autorizaţiei de construire pentru deviere si implicit a acordului deţinătorilor reţelelor.

7.2.9. Să execute din fondurile sale lucrările de racordare la reţelele tehnico-edilitare din zonă şi să obţină acordul deţinătorilor - daca este cazul.

7.2.10. *Să finalizeze executarea construcţiei la termenul prevăzut in autorizaţia de construire.*

7.2.11. *Să realizeze construcţia cu respectarea documentaţiei tehnice a autorizaţiei de construire.*

7.2.12. Daca imobilul constructie dispare, indiferent de conditiile in care a disparut (calamitate, autorizatie de demolare, accident,etc.) proprietarul constructiei se obliga sa elibereze in totalitate terenul care face obiectul prezentei.

7.2.13. In situatia in care constructia nu mai respecta normele legale privind siguranta constructiilor si proprietarul nu consolideaza constructia sau constructia nu mai poate fi consolidata, proprietarul constructiei se obliga sa elibereze in totalitate terenul care face obiectul prezentului contract .

7.2.14. Superficiarul nu poate în nici un caz pune la dispoziţie, în tot sau în parte, unei alte persoane, obiectul contractului de superficie .

7.2.15. In situatia in care o parte din terenul care face obiectul contractului nu va mai fi proprietatea orasului Eforie, contractul de superficie se modifica in conformitate cu noua situatie juridica.

7.2.16. SUPERFICIARUL se obliga sa anunte orice schimbare a datelor de contact sau de identificare in termen de 30 zile calendaristice de la schimbarea acestora.

Alte clauze

VIII. RASPUNDERI

Art.8.1. Nici una din partile contractante nu raspund de neexecutarea la termen sau/si de executarea in mod necorespunzator, total sau partial, a oricarei obligatii care ii revine in baza prezentului contract, daca neexecutarea sau executarea necorespunzatoare a obligatiei respective a fost cauzata de o imprejurare mai presus de vointa partilor, probata de partea care o invoca.

Art.8.2. Pe perioada imposibilitatii de executare drepturile si obligatiile corelative ale partilor se suspenda pentru acea perioada.

Art.8.3. Partea care invoca imposibilitatea de executare este obligata sa notifice celeilalte parti deindata producerea evenimentului si sa ia toate masurile posibile in vederea limitarii consecintelor lui.

Alte raspunderi

IX. LITIGII

Art.9.1. Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de superficie, dacă nu pot fi solutionate pe cale amiabilă, partile se vor adresa instantelor de judecata competente.

Art.9.2. Pe toată durata concesiunii PROPRIETARUL si SUPERFICIARUL se vor supune legislatiei în vigoare din Romania.

X. DISPOZITII FINALE

Art.10.1. Modificarea sau completarea prezentului contract se poate face numai prin acte aditionale incheiate intre partile contractante.

Art.10.2. Prezentul contract reprezinta vointa partilor si inlatura orice alta intelegere verbala dintre acestea, anterioara sau ulterioara incheierii lui.

Art.10.3. Dreptul de superficie asupra terenului se transmite in caz de succesiune sau de instrainare a constructiei pentru a carei realizare acesta a fost constituit numai cu acordul prealabil al proprietarului terenului.In aceleasi conditii se transmite si autorizatia de construire (daca este cazul).

Art.10.4.In situatia in care imobilul cladire este instrainat sub orice forma , contractul de folosinta se transmite catre noul proprietar doar daca in actele de instrainare este descris intregul imobil constructie si teren cu sarcinile care greveaza intreg imobilul constructie si teren.

Art.10.5. Contractul de superficie se anuleaza daca imobilul constructie dispare, indiferent de conditiile in care a disparut (calamitate, autorizatie de demolare, accident,etc.)

Art.10.6. Prezentul contract de superficie constituie titlu executoriu.

Contractul de superficie privind terenul situat în **Eforie** __, str. __, **lotul** __ din planul parcelar __ in suprafaţă de __ **mp** (__ mp din masuratori), s-a încheiat în 3 (trei) exemplare, unul pentru SUPERFICIAR si doua pentru PROPRIETAR.

PROPRIETAR
ORASUL EFORIE

PRIMAR

—

DIRECTOR EXECUTIV D.A.D.P.P.

—

SEF SERVICIU J.C.A.A.S.

—

DIRECTOR EXECUTIV D.E.

—

SUPERFICIAR

—

PROCES VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

Anexa la contractul de superficie nr. _____ din _____

Incheiat astazi: ___.____.201_

Prezentul proces verbal s-a incheiat cu ocazia trasarii si predarii terenului situat în **Eforie** __, str. __, **lotul** __ din planul parcelar __ in suprafaţă de __ **mp** (__ mp din masuratori), care face parte din domeniul privat al orasului, identificat in planul de situaţie intocmit __, teren __ conform Hotararii Consiliului Local Eforie nr. __ din __

La predarea-primirea terenului au participat:

- din partea Orasului Eforie – __;
- din partea superficiarului – __;
- executant – __

Terenul este identificat in planul de situaţie intocmit de __.

Drept pentru care am incheiat prezentul proces verbal in 3 (trei) exemplare, unul pentru superficiar si doua pentru proprietar.

Am predat,

PRIMAR

__

DIRECTOR EXECUTIV D.A.D.P.P.

__

INSPECTOR

__

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ

Am primit

__

EXECUTANT

__

SECRETAR