



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A Ţ A
O R A Ş U L E F O R I E

Nr. înreg. 1202 / 17.01.2020

A N U N Ţ

cu privire la Informarea și consultarea publicului privind:

**„PROIECT DE HOTĂRÂRE
PRIVIND CONSTITUIREA DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU
ONEROS ASUPRA TERENURILOR AFLATE ÎN DOMENIUL PRIVAT AL
ORASULUI EFORIE ÎN FAVOAREA PROPRIETARILOR DE CONSTRUCȚII
AMPLASATE PE ACESTEA**

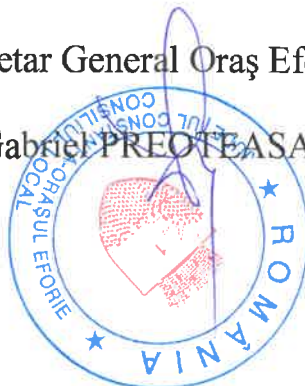
Primăria Orașului Eforie anunță locuitorii orașului Eforie, precum și toate persoanele, organizațiile și instituțiile interesate că, până la data de 21.02.2020, se primesc propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare cu privire la următoarele:

PROIECT DE HOTĂRÂRE

**PRIVIND CONSTITUIREA DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU
ONEROS ASUPRA TERENURILOR AFLATE ÎN DOMENIUL PRIVAT AL
ORASULUI EFORIE ÎN FAVOAREA PROPRIETARILOR DE CONSTRUCȚII
AMPLASATE PE ACESTEA**

Secretar General Oraș Eforie

Gabriel PREOTEASA





R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A N T A
O R A Ş U L E F O R I E

U.A.T. EFORIE PH	
REGISTRUL	
NR. 85002	DATA 17 / 01 / 2020

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al oraşului Eforie în favoarea proprietarilor de construcţii amplasate pe acestea

PRIMARUL ORAŞULUI EFORIE,

Având în vedere prevederile Legii nr. 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, OUG 57/2019, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, OUG nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, cu modificările și completările ulterioare, HG nr. 577/2002 privind aprobarea normelor metodologice de aplicare a OUG nr. 88/1997, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr.1/2005 privind organizarea și funcționarea cooperatiei, republicată; Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare; Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată

În temeiul prevederilor OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie urmatorul

PROIECT DE HOTARARE

Art. 1- Se aprobă constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al oraşului Eforie în favoarea proprietarilor de construcţii amplasate pe aceste terenuri.

Art. 2- Se aprobă Regulamentul privind procedura constituirii dreptului de superficie asupra terenurilor aflate în domeniul privat al oraşului Eforie în favoarea proprietarilor de construcţii amplasate pe aceste terenuri, conform Anexei nr. 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A N T A
O R A Ş U L E F O R I E

Art. 3- Se aprobă modelul contractului de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros, conform Anexei nr. 2 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4- Sumele încasate din derularea contractelor de constituire a dreptului de suprafață se vor face venit la bugetul local.

Art.5- Prezenta hotărâre va fi transmisă autorităților și persoanelor interesate de către Secretarul General al Orașului Eforie.

PRIMAR

Robert-Nicolae ȘERBAN

Întocmit/Redactat

Director Executiv

Daniel MANEA



ianuarie 2020



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A N T A
O R A Ş U L E F O R I E

R E F E R A T D E A P R O B A R E

la Proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al oraşului Eforie în favoarea proprietarilor de construcţii amplasate pe acestea

Instituirea dreptului de folosinţă cu titlu oneros asupra bunurilor aflate în domeniul privat al oraşului Eforie este reglementată prin prevederile Codului civil. Astfel, în conformitate cu prevederile art. 693 alin. (1) din Legea nr, 287/2009 privind Codul civil, "Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcţie pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluşi teren, asupra căruia superficialarul dobândeşte un drept de folosinţă". La art. 697 alin. (1) din Codul civil se prevede faptul că "în cazul în care superficiala s-a constituit cu titlu oneros, dacă părţile nu au prevăzut alte modalităţi de plată a prestaţiei de către superficialar, titularul dreptului de superficie datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piaţa liberă, ţinând seama de natura terenului, de destinaţia construcţiei în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum şi de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinţei".

Articolul 355 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ statuează faptul că „Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale se află în circuitul civil şi se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel”

Având în vedere cele expuse, asupra terenurilor aflate în domeniul privat al oraşului Eforie pe care sunt edificate construcţii aflate în proprietatea unor persoane de drept privat sau public altele decât cele prevăzute la art. 362 alin (2) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, se impune instituirea unui drept de superficie cu titlu oneros.

Faţă de cele mai sus, prezint spre dezbatere şi aprobare proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al oraşului Eforie în favoarea proprietarilor de construcţii amplasate pe acestea.

PRIMAR

Robert-Nicolae ŞERBAN



R O M Â N I A

J U D E Ţ U L C O N S T A Ţ A

DIRECTIA ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT

RAPORT

privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al orasului Eforie în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe acestea

În conformitate cu prevederile art. 693 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, "Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficiarul dobândește un drept de folosință". La art. 697 alin. (1) din Codul civil se prevede faptul că "În cazul în care superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficiar, titularul dreptului de superficie datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței". Dreptul de superficie se acorda pentru o anumita constructie si acest drept inceteaza prin pieirea constructiei conform art.698 Cod Civil.

Conform art. 362 alin. 2 din OUG 57/2019: „ Bunurile proprietate privata a unitatilor administrativ-teritoriale pot fi date in folosinta gratuita, pe termen limitat, dupa caz, persoanelor juridice fara scop lucrativ, care desfasoara activitate de binefacere sau de utilitate publica, ori serviciilor publice.”

Se impune a preciza și faptul că prevederile art. 107 alin. (1) din Legea nr. 1/2005, republicată, privind organizarea și funcționarea cooperăției potrivit căroră "Terenurile transmise în folosință pe durată nedeterminată și fără plată în vederea realizării de construcții pentru activitatea organizațiilor cooperăției de consum și meșteșugărești, precum și a asociațiilor cooperatiste, existente până la data intrării în vigoare a prezentei legi, care nu sunt revendicate și pe care au fost realizate construcții conform legii, își mențin acest regim juridic pe toată durata existenței construcțiilor respective sau până la trecerea lor, cu plată, în proprietatea societății cooperative" sunt declarate neconstituționale prin Decizia nr. 913/2009 a Curții Constituționale.

Instituirea unei folosințe cu titlu oneros asupra bunurilor aflate în patrimoniul Orasului Eforie este reglementată și prin art. 32¹ din OUG nr. 88/1997, cu modificările și completările ulterioare, privind privatizarea societăților

EFORIE SUD, str. Progresului, nr. 1, tel. 0241 748633 fax. 0241 748979 tel. Vodafone 0372730807





R O M Â N I A

J U D E Ţ U L C O N S T A Ţ A

DIRECTIA ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT

comerciale, potrivit căruia "Terenurile clasificate ca aparținând domeniului privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale, după caz, pot fi concesionate în condițiile prevăzute mai sus, închiriate sau oferite societății comerciale spre a fi cumpărate".

Având în vedere și prevederile art.362, 364 din OUG 57/2019 și prevederile Cod Civil Legea nr. 287/2009, art.693-701, considerăm că asupra terenurilor aflate în domeniul privat al orașului Eforie pe care sunt edificate construcții aflate în proprietatea unor persoane de drept privat sau public altele decât cele prevăzute în art. 362 din OUG 57/2019 este imperios necesar instituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros.

Mentionăm că de la data dobândirii construcțiilor persoanele fizice și juridice au folosit terenul gratuit în baza dreptului de folosință transmis de către vânzătorul construcției prin contract de vânzare cumpărare, dar fără ca vânzătorul construcției să fi avut contract pentru dreptul de folosință cu proprietarul terenului – Orașul Eforie

Supunem dezbaterii plenului Consiliului local proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al orașului Eforie în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe acestea.

DIRECTIA ADMINISTRAREA
DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT
DIRECTOR EXECUTIV
DANIEL MANEA





R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A N T A
O R A Ş U L E F O R I E

ANEXA NR.1 LA H.C.L. nr. ____ / _____

Regulamentul privind procedura constituirii dreptului de superficie asupra terenurilor aflate în domeniul privat al oraşului Eforie în favoarea proprietarilor de construcţii amplasate pe aceste terenuri

Cap.I. Dispoziţii generale

Art.1. Prezentul Regulament stabileşte reguli minimale şi procedura de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros, asupra terenurilor din domeniul privat al oraşului Eforie pe care sunt edificate, în mod legal, construcţii.

Art.2. Nu intră sub incidenţa prezentului Regulament acele terenuri pentru care există contracte încheiate cu orasul Eforie, în calitate de proprietar al acestora.

Art.3. Sunt exceptate de la încheierea contractelor de superficie cu titlu oneros terenurile atribuite în folosinţă gratuită în conformitate cu prevederile OUG 57/2019.

Art. 4. Constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros se realizează fie la solicitarea expresă a proprietarului construcţiilor, fie din oficiu.

Art.5. Dreptul de superficie se constituie în baza unei hotărâri adoptate de Consiliul Local al oraşului Eforie. Prin actul administrativ se va aproba constituirea dreptului de superficie, raportul de evaluare întocmit de evaluator ANEVAR aflat în relaţii contractuale cu primăria oraşului Eforie, precum şi cuantumul prestaţiei titularului dreptului de superficie.

Art. 6. Terenul ce face obiectul dreptului de superficie este cel care rezultă din acte sau din măsurătorile cadastrale, după caz. Dacă există neconcordanţe între suprafaţa din acte şi cea rezultată în urma măsurătorilor cadastrale, dreptul de superficie se va institui asupra terenului ce rezultă din măsurători. Primăria oraşului Eforie îşi rezervă dreptul de a constitui superficia asupra unei suprafeţe de teren mai mici decât cea care rezultă din acte/masuratori , în situaţia în care se va aprecia că suprafaţa de teren inserată în acte este evident mai mare decât decât terenul aferent construcţiei sau în situaţia în care terenul este supus unei utilităţi publice/programe de investitii.

Art. 7. Prin teren aferent construcţiei se înţelege amprenta construcţiei, terenul din împrejurimile construcţiei necesar bunei utilizări a acesteia indiferent de categoria de folosinţă, cât şi terenul care asigură accesul la calea publică. În terenul aferent construcţiei se pot include suprafeţe de teren cu destinaţia de spaţii verzi care vor fi intabulate cu această destinaţie, fără posibilitate de modificare a destinaţiei, conform legii.

Art. 8. Dreptul de superficie se instituie pentru o perioadă de 5 ani. La împlinirea termenului, dreptul de superficie se va reînnoi, prin act adiţional la contractul de superficie. La momentul reînnoirii se va realiza o actualizare a cuantumului prestaţiei titularului dreptului de superficie. Actul adiţional de prelungire a termenului superficiei va cuprinde şi actualizarea cuantumului prestaţiei.

Art. 9. În temeiul art. 885 şi 888 din Codul civil contractul de superficie se va încheia în formă autentică.



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A N T A
O R A Ş U L E F O R I E

Art. 10. Contractul de superficie va conţine în mod obligatoriu următoarea clauză:
”În situaţia 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 şi se dispune restituirea în natură a părţii de teren rămase liberă, contractul se va modifica în mod corespunzător prin reducerea suprafeţei de teren cu terenul restituit în natură, cu respectarea prevederilor art. 10 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, republicată, cu modificările şi completările ulterioare”.

Art. 11. Contractul de superficie se va înscrie în cartea funciară.

Cap. II. Documentele necesare constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros

Art. 12. Documentele necesare constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros sunt următoarele:

- a) cererea proprietarului construcţiilor, după caz, însoţită de documentele de identificare civilă a titularului dreptului de proprietate (BI/CI pentru persoanele fizice; certificat de înmatriculare/statutul societăţii/certificat constatator valabil pentru persoanele juridice);
- b) titlul de proprietate asupra construcţiilor (contract de vânzare cumpărare, contract de donaţie, certificat de moştenitor, hotărâre judecătorească definitivă şi irevocabilă, după caz, autorizaţie de construire şi proces verbal de recepţie parţială, finală sau la terminarea lucrărilor sau certificat de atestare la terminarea lucrărilor, după caz, proces verbal de adjudecare a licitaţiei, etc.);
- c) documentaţie cadastrală, încheiere de carte funciară şi extras de carte funciară ce au ca obiect atât construcţiile, cât şi terenul aferent acestora;
- d) hotărârea Consiliul local Eforie de inventariere a terenului în domeniul privat al oraşului Eforie;
- e) situaţia juridică a terenului;
- f) certificatul de urbanism ce cuprinde funcţiunea si reglementarile aprobate prin documentatiile de urbanism (PUD/PUZ/PUG);
- g) referat constatator cu privire la stabilirea suprafeţei de teren aferente construcţiilor pentru care se va institui dreptul de superficie;
- h) certificate fiscale eliberat Direcţia Economică pentru imobilul-construcţie în cauză şi pentru terenul aferent;
- i) raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat aflat în relaţii contractuale cu Primăria Eforie.

Cap.III. Procedura constituirii dreptului de superficie la cererea proprietarilor construcţiei şi stabilirea competenţelor în sarcina compartimentelor de specialitate din cadrul aparatului Primarului oraşului Eforie.

Art. 13. Gestionarea procedurii administrative a constituirii dreptului de superficie intră în competenţa Direcţiei Administrarea Domeniului Public si Privat.



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A N T A
O R A Ş U L E F O R I E

Art. 14. Cererea transmisă Primăriei Eforie ce are ca obiect constituirea dreptului de suprafață este direcționată Direcției Administrarea Domeniului Public si Privat 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 art. 12 lit. a), b), c) și h) din prezentul Regulament, va solicita completarea acesteia titularului cererii.

Art. 15. Direcția Administrarea Domeniului Public si Privat va întocmi situația juridică a terenului pe baza adreselor de la Serviciul Juridic cu privire la existența 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 a unor litigii si de la Direcția Economica cu privire la datele din evidentele fiscale fiscale dupa numarul de lot, adresa postala, nume etc.

Art. 16. Dacă se va constata că terenul nu este cuprins în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul privat al orașului Eforie, va propune promovarea unui proiect de hotărâre în acest sens.

Art. 17. Direcția Administrarea Domeniului Public si Privat va solicita Compartimentului Arhitect Sef eliberarea unui certificat de urbanism cu privire la funcțiunea și reglementările aprobate prin documentațiile de urbanism (PUD/ PUZ/ PUG).

Art. 18. Direcția Administrarea Domeniului Public si Privat va întocmi referatul constatator cu privire la stabilirea suprafeței de teren aferente construcțiilor pentru care se va institui dreptul de suprafață.

Art. 19. Odată stabilită suprafața de teren, Direcția Administrarea Domeniului Public si Privat va dispune efectuarea raportului de evaluare de către un evaluator autorizat aflat în relații contractuale cu Primăria Eforie de stabilire a cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață. Acesta îmbracă forma chiriei ce 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 Administrarea Domeniului Public si Privat va propune promovarea unui proiect de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului aflat în domeniul privat al orașului Eforie în favoarea proprietarilor construcțiilor amplasate pe acest teren.

Art. 21. Hotărârea Consiliul local va fi comunicată Direcției Administrarea Domeniului Public si Privat, Serviciului Juridic și Primarului orașului Eforie 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 orașului Eforie

Art. 22. Prezentul capitol se aplică în situația în care la nivelul compartimentelor de specialitate din cadrul aparatului Primarului orașului Eforie sunt identificate cazuri în care pe



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A N T A
O R A Ş U L E F O R I E

terenul aflat în patrimoniul privat al oraşului Eforie sunt edificate construcţii legale, iar între orasul Eforie și proprietarul construcțiilor nu există relații contractuale.

Art. 23. Documentația aferentă situației descrise la art. 22 va fi transmisă Direcției Administrarea Domeniului Public si Privat de catre celelalte compartimente: Direcția Economica, Serviciul Juridic si Arhitect Sef în vederea verificării admisibilității acesteia în principiu. În acest sens, Direcția Administrarea Domeniului Public si Privat va verifica actul de proprietate asupra construcției și apartenența terenului aferent construcției la domeniul privat al oraşului Eforie.

Art. 24. Direcția Administrarea Domeniului Public si Privat va notifica proprietarul construcției cu privire la instituirea suprafeței cu titlu oneros asupra terenului aferent construcției. Prin notificare i se va solicita proprietarului construcției, ca într-un termen rezonabil, să comunice Primăriei documentația cadastrală, 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 Economica pentru imobilul-construcție în cauză.

Art. 25. În cazul în care proprietarul construcției nu dă curs solicitării Direcției Administrarea Domeniului Public si Privat, Direcția va 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.

Art. 26. În cazul în care proprietarul construcției nu dă curs solicitării Direcției Administrarea Domeniului Public si Privat, Direcția va solicita de la Direcția Economica situația fiscală a proprietarului construcției privind imobilul în cauză.

Art. 27. Direcția Administrarea Domeniului Public si Privat va întocmi situația juridică a terenului pe baza adreselor de la Serviciul Juridic cu privire la existența 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 a unor litigii si de la Direcția Economica cu privire la datele din evidentele fiscale dupa numarul de lot, adresa postala, nume etc.

Art. 28. Dacă se va constata că terenul nu este cuprins în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul privat al oraşului Eforie, va propune promovarea unui proiect de hotărâre în acest sens.

Art. 29. Direcția Administrarea Domeniului Public si Privat va solicita Compartimentului Arhitect Sef eliberarea unui certificat de urbanism cu privire la funcțiunea și reglementările aprobate prin documentațiile de urbanism (PUD/PUZ/ PUG).

Art. 30. Direcția Administrarea Domeniului Public si Privat va întocmi referatul constatator cu privire la stabilirea suprafeței de teren aferente construcțiilor pentru care se va institui dreptul de suprafață.

Art. 31. Odată stabilită suprafața de teren, Direcția Administrarea Domeniului Public si Privat va dispune efectuarea raportului de evaluare de către un evaluator autorizat aflat în relații contractuale cu Primăria Eforie de stabilire a cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață. Acesta îmbracă forma chiriei ce se va stabili ținând seama de natura terenului, de destinația construcției si terenului , de zona în care se află terenul, precum și de orice alte



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A N T A
O R A Ş U L E F O R I E

criterii de determinare a contravalorii folosinţei, informaţii ce rezultă şi din certificatul de urbanism.

Art. 32. În baza documentaţiilor descrise mai sus şi a raportului de evaluare, Direcţia va propune promovarea unui proiect de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafaţă cu titlu oneros asupra terenului aflat în domeniul privat al oraşului Eforie în favoarea proprietarilor construcţiilor amplasate pe acest teren.

Art. 33. Hotărârea Consiliului local va fi comunicată Direcţiei Administraţia Domeniului Public si Privat şi Primarului oraşului Eforie în vederea perfectării contractului de suprafaţă.

Art. 34. Hotărârea Consiliului local va fi comunicată şi suprafaţiarului împreună cu o invitaţie în vederea perfectării contractului.

Art. 35. Dacă proprietarul construcţiei refuză încheierea contractului de suprafaţă cu titlu oneros sau nu dă curs invitaţiei, se va demara procedura judiciară. În acest sens, Direcţia Administraţia Domeniului Public si Privat va comunica Serviciului Juridic documentaţia necesară în vederea promovării acţiunilor în justiţie.

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

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

- a) prin consolidare, dacă terenul şi construcţia devin proprietatea aceleaşi persoane;
- b) prin pierderea construcţiei sau urmare a desfiinţării acesteia de către suprafaţiar;
- c) în alte cazuri prevăzute de lege.

Cap. VI. Alte clauze

Art. 37. Cesiunea dreptului de suprafaţă cu titlu oneros asupra terenului este posibilă doar odată cu înstrăinarea construcţiilor edificate pe acesta, cu notificarea prealabilă a proprietarului terenului, cu cel puţin 30 de zile calendaristice înainte.



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A N T A
O R A Ş U L E F O R I E

ANEXA NR. 2 la H.C.L. _____

MODEL

CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS

Art. 1 - Părţile contractului

ORASUL EFORIE cu sediul în oras Eforie Sud, str. Progresului, nr.1, Judeţul Constanţa, cod poştal 905350, România, cod de înregistrare fiscală nr.46177964, cont nr.deschis la Trezoreria oraşului Eforie, reprezentat prin Primarul Oraşului Eforie, domnul Nicolae Robert Serban, denumit în continuare PROPRIETARUL și domiciliat/cu sediul în..... CNP/cod de înregistrare fiscală nr....., înregistrat la ORC cu nr., cont nr. deschis la....., 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 terenurilor aflate în domeniul privat al oraşului Eforie în favoarea proprietarilor de construcţii amplasate pe acestea, se încheie prezentul Contract de constituire a dreptului de superficiei, denumit în continuare "Contract", în faţa notarului public, în următoarele condiţii:

Art. 2 - Obiectul Contractului

- (1) Obiectul contractului îl reprezintă constituirea de către Proprietar în favoarea superficiarului a unui drept de superficiei asupra terenului în suprafaţă deproprietatea privată a oraşului Eforie (denumit în continuare Terenul), situat in....., orasul Eforie, judetul Constanţa, înscris în Cartea Funciară nr..... a localităţiicu număr cadastral.....
- (2) Terenul asupra căruia se constituie dreptul de superficiei a fost dobândit de către Proprietar, înscris în Cartea Funciară 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 construcţia/construcţiile situate în....., deasupra sau în subsolul terenului.

Art. 3 - Durata Contractului

- (1) Durata Contractului este de 5 ani și produce efecte de la data semnării acestuia de către Părţi.
- (2) Contractul se va prelungi, prin act adiţional, dacă nu intervine una dintre cauzele de încetare a dreptului de superficiei prevăzute la art. 8 din Contract.

Art. 4 – Cuantumul prestaţiei, modalitatea de plată și termenele de plată

- (1) Cuantumul prestaţiei este de lei/lună.
- (2) Superficiarul va achita Proprietarului lunar, pe durata derulării contractului, suma de _____ lei, în contul Proprietarului nr. _____ deschis la _____.
- (3) Plata se va realiza în ultima zi lucrătoare a fiecărei luni.



R O M Ȃ N I A
J U D E Ț U L C O N S T A N T A
O R A Ț U L E F O R I E

(3) În caz de neplată la termenul scadent, Superficiarul datorează majorări de întârziere în conformitate cu Codul de procedură fiscală. Nivelul majorării de întârziere este de 1% din cuantumul prestației neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

Art. 5 - Drepturile și obligațiile Proprietarului

(1) Proprietarul are dreptul de a dispune de teren (de a înstrăina nuda proprietate), noul proprietar fiind ținut să respecte condițiile suprafeței constituite prin prezentul contract. În acest sens Părțile sunt de acord cu notarea dreptului de suprafață în Cartea Funciară a terenului.

(2) Proprietarul are totodată dreptul de a greva cu sarcini nuda proprietate asupra terenului cu respectarea prerogativelor Superficiarului constituite prin prezentul contract și cele conferite lui în baza legii și de a pretinde plata prețului contractului la termenele convenite prin prezentul contract.

(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. 6 - Drepturile și obligațiile Superficiarului

(1) Superficiarul are dreptul de a folosi terenul potrivit destinației sale, dobândind în acest sens și posesia asupra terenului, 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.

Art. 7 – Modificarea contractului

(1) Orice modificare asupra clauzelor Contractului se realizează prin act adițional.

(2) În situația prelungirii Contractului, se va realiza o actualizare a cuantumului prestației Superficiarului. Actul adițional de prelungire a termenului suprafeței va cuprinde și actualizarea cuantumului prestației.

(3) 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 rămase 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.

Art. 8 - Incetarea Contractului

Dreptul de suprafață încetează pentru una dintre următoarele cauze:

(1) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;

(2) prin pierderea construcției sau urmare a desființării acesteia de către superficiar;

(3) în alte cazuri prevăzute de lege.

Art. 9 - 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



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A N T A
O R A Ş U L E F O R I E

obligațiile care îi incumbă 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.

(3) 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; aceste evenimente includ fără a se limita la: război, revoluție, incendiu, inundație, sau orice calamitate naturală, restricții ca urmare a carantinei, embargo.