

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI
PRIMAR

PROIECT DE HOTĂRÂRE

**pentru aprobarea Regulamentului privind procedura constituirii dreptului de
superficie asupra terenurilor aflate în domeniul privat al municipiului Onești în
favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe aceste terenuri sau ca urmare a
extinderii pe terenuri alăturate**

Primarul municipiului Onești – Victor-Laurențiu Neghină, convocând Consiliul Local al municipiului Onești, în ședința ordinară în data de _____;

Ținând cont de următoarele prevederi legale:

- art. 693-702 și art. 1170-1179 din Codul Civil;
- art. 108, art.129, alin. (2), lit.c), alin. (14), art. 355, art. 362 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 1 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art.44 alin. (1) din Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, aprobate prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și locuinței nr. 839/2009, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 59 și 64 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată;

Având în vedere Referatul de aprobare nr.21834 din 21.04.2021 al Primarului municipiului Onești – Victor-Laurențiu Neghină, Raportul de specialitate nr. 21836 din 21.04.2021 al Serviciul Patrimoniu și Pază din cadrul Direcției administrative, și Raportul de specialitate nr. 21845 din 21.04.2021 al Serviciului Juridic Autoritate Tutelară, precum și Avizul Comisiei de studii și prognoze economico-sociale, buget, finanțe, agricultură și administrarea domeniului public și privat, servicii publice și comerț și al Comisiei pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor și disciplinei;

În temeiul art. 5 lit. cc), art. 139 alin. (1), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 240 alin. (2) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

PROPUNE:

Art.1. – Se aprobă constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al municipiului Onești în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe aceste terenuri sau ca urmare a extinderii pe terenuri alăturate.

Art.2. - Se aprobă Regulamentul privind procedura constituirii dreptului de superficie asupra terenurilor aflate în domeniul privat al municipiului Onești în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe aceste terenuri sau ca urmare a extinderii pe terenuri alăturate, conform Anexei nr. 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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 al municipiului Onești.

Art. 5. - Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul municipiului Onești, prin Direcția Urbanism și Serviciul patrimoniu și pază.

Art. 6. - Prezenta hotărâre se va comunica prin grija Secretarului general al municipiului Onești:

- Instituției Prefectului – județul Bacău;
- Primarului municipiului Onești;
- Direcției Urbanism;
- Serviciul patrimoniu și pază.

INIȚIATOR,

PRIMARUL MUNICIPIULUI ONEȘTI

Victor-Laurențiu NEGHINĂ

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI

Cons.jur. Daniel SPÂNU

**Regulamentul privind procedura constituirii dreptului de
superficie asupra terenurilor aflate în domeniul privat al
municipiului Onești în favoarea proprietarilor de construcții
amplasate pe aceste terenuri sau ca urmare a extinderii pe terenuri
alăturate**

**CAPITOLUL 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 Onești pe care sunt edificate, în mod legal, construcții sau ca urmare a extinderii pe terenuri alăturate.

Art.2. - Nu intră sub incidența prezentului Regulament acele terenuri pentru care există contracte încheiate cu Municipiul Onești, în calitate de proprietar al acestora.

Art.3. - Sunt exceptate de la încheierea contractelor de superficie cu titlu oneros terenurile atribuite în folosință gratuită în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

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 constituie în baza unei hotărâri adoptate de Consiliul local al municipiului Onești. Prin actul administrativ se va aproba constituirea dreptului de superficie, raportul de evaluare întocmit de un evaluator ANEVAR aflat în relații contractuale cu Municipiul Onești, precum și quantumul prestației 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 neconcordanțe între suprafața din acte și cea rezultată în urma măsurătorilor cadastrale, dreptul de superficie se va institui asupra terenului ce rezultă din măsurători. Municipiul Onești își rezervă dreptul de a constitui suprafața asupra unei suprafețe de teren mai mici decât cea care rezultă din acte/măsurători, în situația în care se va aprecia că suprafața de teren inserată în acte este evident mai mare decât decât terenul aferent construcției sau în situația în care terenul este supus unei utilități publice/programe de investiții.

Art. 7. – (1) Prin teren aferent construcției se înțelege amprenta la sol a construcției, terenul din împrejurimile construcției necesar bunei utilizări a acesteia indiferent de categoria de folosință, cât și terenul care asigură accesul la calea publică.

(2) 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 situată și a evaluării.

(3) 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.

(4) Terenul excedentar, care nu face obiectul unui drept de suprafață, pentru că nu folosește exploatării, administrării și folosirii construcțiilor aflate în proprietatea unor terți rămâne, în toate cazurile, în proprietatea privată a Municipiului Onești.

Art. 8. - Contractul de suprafață conține în mod obligatoriu următoarea clauză: „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. 9. - (1) Dreptul de suprafață se instituie pentru o perioadă de maximă de 49 ani.

(2) Taxa de suprafață se indexează anual unilateral cu rata inflației comunicată de Institutul Național de Statistică.

(3) La împlinirea termenului, dreptul de suprafață se poate reînnoi, prin act adițional la contractul de suprafață. La momentul reînnoirii se realizează o actualizare a cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață. Actul adițional de prelungire a termenului suprafeței va cuprinde și actualizarea cuantumului prestației.

Art. 10. - În temeiul art. 885, art. 888 și art. 1244 din Codul civil, contractul de suprafață se încheie în formă autentică.

Art. 11. - Contractul de suprafață se înscrie în cartea funciară.

CAPITOLUL II

Documentele necesare constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros

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

- a) cererea proprietarului construcțiilor, după caz, însoțită de documentele de identificare civilă a titularului dreptului de proprietate (BI/CI pentru persoanele fizice; certificat de înmatriculare/statutul societății/certificat constatator valabil pentru persoanele juridice);
- b) titlul de proprietate asupra construcțiilor (contract de vânzare cumpărare, contract de donație, certificat de moștenitor, hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă, după caz, autorizație de construire și proces verbal de recepție parțială, finală sau la terminarea lucrărilor sau certificat de atestare la terminarea lucrărilor, după caz, proces verbal de adjudecare a licitației, etc.);
- c) documentație cadastrală, încheiere de carte funciară și extras de carte funciară ce au ca obiect atât construcțiile, cât și terenul aferent acestora;
- d) hotărârea Consiliul local al municipiului Onești de inventariere a terenului în domeniul privat al municipiului Onești;
- e) situația juridică a terenului;
- f) certificatul de urbanism ce cuprinde funcțiunea și reglementările aprobate prin documentațiile 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 organul fiscal local pentru imobilul-construcție în cauză și pentru terenul aferent;
- i) raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat aflat în relații contractuale cu Municipiul Onești.

CAPITOLUL III

Procedura constituirii dreptului de suprafață la cererea proprietarilor construcțiilor și stabilirea competențelor în sarcina compartimentelor de specialitate din cadrul aparatului Primarului municipiului Onești

Art. 13. - Gestionarea procedurii administrative a constituirii dreptului de suprafață intră în competența Direcției Patrimoniu.

Art. 14. - Cererea transmisă Primăriei Onești ce are ca obiect constituirea dreptului de suprafață este direcționată Direcției Patrimoniu care are obligația de a verifica documentația depusă odată cu cererea. În situația în care se constată că documentația este incompletă, respectiv cererea nu este însoțită de documentele prevăzute la art. 12 lit. a), b), c) și h) din prezentul Regulament, va solicita completarea acesteia titularului cererii.

Art. 15. - Direcția Patrimoniu întocmește situația juridică a terenului pe baza adreselor de la Serviciul Juridic și Autoritate Tutelară 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 și de la Direcția Economico-Financiară cu privire la datele din evidențele fiscale după numărul de lot, adresa poștală, nume etc.

Art. 16. - Dacă se constată că terenul pentru care se constituie dreptul de suprafață nu este cuprins în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public sau privat al municipiului Onești, propune autorității executive promovarea unui proiect de hotărâre privind atestarea acestuia la domeniul privat al unității administrativ-teritoriale.

Art. 17. - Direcția Patrimoniu solicită Direcției Urbanism eliberarea unui certificat de urbanism cu privire la funcțiunea și reglementările aprobate prin documentațiile de urbanism (PUD/ PUZ/ PUG).

Art. 18. - Direcția Urbanism întocmește referatul constatator cu privire la stabilirea suprafeței de teren aferente construcțiilor sau ca urmare a extinderii pe terenuri alăturate pentru care se va institui dreptul de suprafață.

Art. 19. - După stabilirea suprafeței de teren aferente construcțiilor sau ca urmare a extinderii pe terenuri alăturate pentru care se va institui dreptul de suprafață, Direcția Patrimoniu dispune efectuarea raportului de evaluare de către un evaluator autorizat aflat în relații contractuale cu Municipiul Onești în scopul stabilirii 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 Patrimoniu propune autorității executive promovarea unui proiect de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului aflat în domeniul privat al municipiului Onești în favoarea proprietarilor construcțiilor amplasate pe acest teren sau care sunt necesare pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate.

Art. 21. - Hotărârea Consiliul local se comunică Primarului Municipiului Onești și Direcției Patrimoniu, în vederea perfectării contractului de suprafață.

CAPITOLUL IV

Procedura constituirii dreptului de suprafață din oficiu și stabilirea competențelor în sarcina compartimentelor de specialitate din cadrul aparatului Primarului municipiului Onești

Art. 22. - Prezentul capitol se aplică în situația în care la nivelul compartimentelor de specialitate din cadrul aparatului Primarului municipiului Onești sunt identificate cazuri în care pe terenul aflat în patrimoniul privat al municipiului Onești sunt edificate construcții legale, iar între Municipiul Onești și proprietarul construcțiilor nu există relații contractuale, precum și pentru cazul în care se solicită extinderea pe terenuri alăturate.

Art. 23. - Documentația aferentă situației descrise la art. 22 se transmite Direcției Patrimoniu de către celelalte compartimente constatatoare în vederea verificării admisibilității acesteia în principiu. În acest sens, Direcția Patrimoniu verifică actul de proprietate asupra construcției și apartenența terenului aferent construcției la domeniul privat al municipiului Onești.

Art. 24. - Direcția Patrimoniu notifică proprietarul construcției cu privire la instituirea suprafeței cu titlu oneros asupra terenului aferent construcției. Prin notificare i se solicită proprietarului construcției, ca într-un termen de cel mult 45 zile, să comunice Primăriei municipiului Onești 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 Economico-Financiară pentru imobilul-construcție în cauză.

Art. 25. - În cazul în care proprietarul construcției nu dă curs notificării, Direcția Patrimoniu depune toate diligentele 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. - Direcția Patrimoniu solicită de la Direcția Economico-Financiară situația fiscală a proprietarului construcției privind imobilul în cauză.

Art. 27. - Direcția Patrimoniu întocmește situația juridică a terenului pe baza adreselor de la Serviciul Juridic și Autoritate Tutelară 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 și de la Direcția Economico-Financiară cu privire la datele din evidențele fiscale după numărul de lot, adresa poștală, nume etc.

Art. 28. - Dacă se constată că terenul nu este cuprins în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public sau privat al municipiului Onești, Direcția Patrimoniu propune autorității executive promovarea unui proiect de hotărâre privind atestarea acestuia la domeniul privat al unității administrativ-teritoriale.

Art. 29. - Direcția Patrimoniu solicită Direcției Urbanism eliberarea unui certificat de urbanism cu privire la funcțiunea și reglementările aprobate prin documentațiile de urbanism (PUD/PUZ/PUG).

Art. 30. - Direcția Patrimoniului întocmește referatul constatator cu privire la stabilirea suprafeței de teren aferente construcțiilor pentru care se va institui dreptul de suprafață.

Art. 31. - După stabilirea suprafeței de teren aferente construcțiilor pentru care se va institui dreptul de suprafață, Direcția Patrimoniului dispune efectuarea raportului de evaluare de către un evaluator autorizat aflat în relații contractuale cu Municipiul Onești în scopul stabilirii cuantumului prestației titularului dreptului de suprafață. Acesta îmbracă forma chiriei ce se va stabili ținând seama de natura terenului, de destinația construcției și de terenului, 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. 32. - În baza documentațiilor descrise mai sus și a raportului de evaluare, Direcția Patrimoniului propune autorității executive promovarea unui proiect de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului aflat în domeniul privat al municipiului Onești în favoarea proprietarilor construcțiilor amplasate pe acest teren.

Art. 33. - Hotărârea Consiliului local se comunică Primarului Municipiului Onești și Direcției Patrimoniului în vederea perfectării contractului de suprafață.

Art. 34. - Hotărârea Consiliului local se comunică și suprafațiarului împreună cu o invitație în vederea perfectării contractului.

Art. 35. - Dacă proprietarul construcției refuză încheierea contractului de suprafață cu titlu oneros sau nu dă curs invitației, se va demara procedura judiciară. În acest sens, se comunică Serviciului Juridic și Autoritate Tutelară documentația necesară în vederea promovării acțiunilor în justiție.

Art. 36. - În toate cazurile, încheierea contractelor de suprafață în baza prezentului regulament va fi posibilă doar dacă proprietarul construcțiilor nu înregistrează, la momentul încheierii contractului, datorii către bugetul local al Municipiului Onești.

Art. 37. - În măsura în care proprietarii construcțiilor folosesc terenul aferent acestora, proprietate a Municipiului Onești, direcțiile responsabile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului vor face demersurile necesare pentru recuperarea acestor sume.

CAPITOLUL V

Întinderea și exercitarea dreptului de suprafață

Art. 38. Dreptul de suprafață se exercită în limitele și în condițiile stabilite prin prezentul regulament și prin contract. În lipsa unei stipulații contrare, exercitarea dreptului de suprafață este delimitată de suprafața de teren pe care urmează să se construiască și de cea necesară exploatarea construcției sau, după caz, de suprafața de teren aferentă și de cea necesară exploatarea construcției edificate.

Art. 39. Titularul dreptului de suprafață nu poate modifica structura construcției, fără acordul Municipiului Onești.

Art. 40. În cazul în care suprafațiarul 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 suprafațiarului.

Art. 41. 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.

CAPITOLUL VI

Cauzele de încetare a superficiei cu titlu oneros

Art. 42. Dreptul de superficie se stinge prin radierea din cartea funciară, în următoarele cazuri:

- a) la expirarea termenului stabilit prin contract în cazul în care acesta nu a fost prelungit;
- b) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleași persoane;
- c) prin pieirea construcției, dacă există stipulație expresă în acest sens;
- d) prin reziliere de către proprietarul terenului, în cazul neîndeplinirii obligației de plată de către superficialar în cuantumul și la termenul prevăzut prin contract;
- e) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțare unilaterală de către proprietarul terenului. În această situație proprietarul terenului va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de superficie și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură;
- f) în alte cazuri prevăzute de lege.

CAPITOLUL VII

Efectele încetării superficiei prin expirarea termenului

Art. 43. În cazul prevăzut la art. 42 lit. a), în absența unei stipulații contrare, proprietarul terenului dobândește dreptul de proprietate asupra construcției edificate de superficialar prin accesiune, cu obligația de a plăti valoarea de circulație a acesteia de la data expirării termenului.

Art. 44. Când construcția nu exista în momentul constituirii dreptului de superficie, iar valoarea acesteia este egală sau mai mare decât aceea a terenului, proprietarul terenului poate cere obligarea constructorului să cumpere terenul la valoarea de circulație pe care acesta ar fi avut-o dacă nu ar fi existat construcția. Constructorul poate refuza să cumpere terenul dacă ridică, pe cheltuiala sa, construcția clădită pe teren și repune terenul în situația anterioară.

Art. 45. În absența unei înțelegeri contrare încheiate cu proprietarul terenului, dezmembrămintele consimțite de superficialar se sting în momentul încetării dreptului de superficie. Ipotecile care grevează dreptul de superficie se strămută de drept asupra sumei primite de la proprietarul terenului în cazul prevăzut la alin. (1), se extind de drept asupra terenului în cazul prevăzut la alin. (2) teza I sau se strămută de drept asupra materialelor în cazul prevăzut la alin. (2) teza a II-a.

Art. 46. Ipotecile constituite cu privire la teren pe durata existenței superficiei nu se extind cu privire la întregul imobil în momentul încetării dreptului de superficie în cazul prevăzut la alin. (1). Ele se strămută de drept asupra sumei de bani primite de proprietarul terenului în cazul prevăzut la alin. (2) teza I sau se extind de drept cu privire la întregul teren în cazul prevăzut la alin. (2) teza a II-a.

CAPITOLUL VIII
Efectele încetării superficiei prin consolidare

Art. 47. În cazul în care dreptul de superficie s-a stins prin consolidare, în absența unei stipulații contrare, dezmembrămintele consimțite de superficial se mențin pe durata pentru care au fost constituite, dar nu mai târziu de împlinirea termenului inițial al superficiei.

Art. 48. Ipotecile născute pe durata existenței superficiei se mențin fiecare în funcție de obiectul asupra căruia s-au constituit.

CAPITOLUL IX
Efectele încetării superficiei prin pieirea construcției

Art. 49. În cazul stingerii dreptului de superficie prin pieirea construcției, drepturile reale care grevează dreptul de superficie se sting, dacă legea nu prevede altfel.

Art. 50. Ipotecile născute cu privire la nuda proprietate asupra terenului pe durata existenței dreptului de superficie se mențin asupra dreptului de proprietate reîntregit.

INIȚIATOR,
PRIMARUL MUNICIPIULUI ONEȘTI
Victor-Laurențiu NEGHINĂ

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI
Cons.jur. Daniel SPÂNU

MODEL
CONTRACT-CADRU DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE CU
TITLU ONEROS

Nr.....R.U.C

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. **MUNICIPIUL ONEȘTI**, persoană juridică de drept public, conform art.96 din Legea din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, reprezentat legal prin PRIMAR – Victor Laurențiu Neghină, cu sediul în municipiul Onești, b-dul Oituz nr.17, județul Bacău și Director executiv – Tărlungeanu Daniel, având cont de virament nr. RO 22 TREZ24A660601200130X, deschis la Trezoreria Onești, pe de o parte, în calitate de PROPRIETAR,

2. **DI./D-na**, cu domiciliul în., str. nr., telefon....., cont nr.....deschis la în calitate de beneficiar al dreptului de superficie, denumit în continuare SUPERFICIARUL
S.C, cu sediul în, str. nr., telefon
..., fax contul nr., deschis la Banca., reprezentată prin, în calitate de beneficiar al dreptului de superficie, denumit în continuare SUPERFICIARUL.

în temeiul art. 693-702 și art. 1170-1179 din Codul Civil și a HCL nr..... privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al Municipiului Onești în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe acestea, se încheie prezentul Contract de constituire a dreptului de superficie, denumit în continuare "Contract", în fața notarului public, în următoarele condiții:

II. Obiectul Contractului

Art.2. - (1) Obiectul contractului îl reprezintă constituirea de către Proprietar în favoarea superficiarului a unui drept de superficie asupra terenului în suprafață de....., proprietatea privată a Municipiului Onești (denumit în continuare Terenul), situat în, Municipiul Onești, județul Bacău *înscris în Cartea Funciară nr..... a* localității cu număr cadastral.....

(2) Terenul asupra căruia se constituie dreptul de superficie 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 superficie cu titlu oneros se constituie *pentru construcția/construcțiile situate*

în , deasupra sau în subsolul terenului.

III. Durata Contractului

Art. 3. - (1) Durata Contractului este de ani și produce efecte de la data semnării acestuia de către Părți.

(2) Contractul se va prelungi, prin act adițional, dacă nu intervine una dintre cauzele de încetare a dreptului de suprafață prevăzute la art. 8 din Contract.

IV. Cuantumul prestației, modalitatea de plată și termenele de plată

Art. 4. - (1) Cuantumul prestației 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.

(4) 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.

V. Garanția de bună plată

Art.5. - (1) În scopul garantării îndeplinirii întocmai a obligației de plată stabilită prin contract, precum și a obligației de reparare a oricărui prejudiciu suferit de proprietar prin neîndeplinirea totală și/sau parțială sau îndeplinirea defectuoasă de către superficial a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, superficialul se obligă să constituie, în termen de cel mult 90 de zile de la data încheierii contractului de suprafață, o garanție de bună plată.

(2) Garanția de bună plată se constituie în suma de lei.

(3) Garanția se constituie într-un cont bancar nr..... deschis la banca

(4) Dovada pentru constituirea garanției este scrisoarea de garanție bancară, ordinul de plată și extrasul de cont prezentat concedentului în termenul prevăzut la alin. (1).

(5) În cazul neconstituirii garanției în termenul și condițiile stabilite, proprietarul poate rezilia unilateral contractul sau poate solicita constituirea garanției prin instanță.

(7) Utilizarea garanției de către proprietar se va face în următoarele situații:

a) neplata la scadență a sumei stabilite pe o perioadă de cel mult 3 luni consecutiv;

b) neplata majorărilor de întârziere calculate pentru întârzierea plăților sau a alor obligații de plată, stabilite prin prezentul contract;

(8) În cazul utilizării garanției în condițiile menționate la alin. (7), superficialul are obligația ca în termen de 90 de zile de la data comunicării acestei situații, să reconstituie garanția.

VI. Drepturile și obligațiile Proprietarului

Art. 6. - (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 Superficialului 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 Superficialului folosința liniștită și utilă a terenului.

VII. Drepturile și obligațiile Superficialului

Art. 7. - (1) Superficialul 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) Superficialul 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) În cazul în care superficialul 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.

(4) 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 Onești, în caz contrar se aplică prevederile art. 695 alin. (3) din Codul Civil: *„În cazul în care superficialul 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.”*

VIII. Modificarea Contractului

Art. 8. - (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 quantumului 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 nu este posibilă.

(6) În cazul în care superficialul 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 Onești poate solicita informații cu privire la noul proprietar

înregistrat în evidențele fiscale ale instituției în vederea notificării și încheierii unui nou contract de suprafață.

IX. Încheierea contractului

Art. 9. - Dreptul de suprafață se stinge prin radierea din cartea funciară, în următoarele cazuri:

- a) la expirarea termenului stabilit prin contract în cazul în care acesta nu a fost prelungit;
- b) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;
- c) prin pierderea construcției dacă există stipulație expresă în acest sens;
- d) prin reziliere de către proprietarul terenului, în cazul neîndeplinirii obligației de plată de către suprafațiar în cuantum și la termenul prevăzut prin contract;
- e) în alte cazuri prevăzute de lege.

X. Efectele încetării suprafeței prin expirarea termenului

Art. 10. - (1) În cazul prevăzut la art. 8 lit. a), în absența unei stipulații contrare, proprietarul terenului dobândește dreptul de proprietate asupra construcției edificate de suprafațiar prin accesiu, cu obligația de a plăti valoarea de circulație a acesteia de la data expirării termenului.

(2) Când construcția nu există în momentul constituirii dreptului de suprafață, iar valoarea acesteia este egală sau mai mare decât cea a terenului, proprietarul terenului poate cere obligarea constructorului să cumpere terenul la valoarea de circulație pe care acesta ar fi avut-o dacă nu ar fi existat construcția. Constructorul poate refuza să cumpere terenul dacă ridică, pe cheltuiala sa, construcția clădită pe teren și repune terenul în situația anterioară.

(3) În absența unei înțelegeri contrare încheiate cu proprietarul terenului, dezmembrămintele consimțite de suprafațiar se sting în momentul încetării dreptului de suprafață. Ipotecile care grevează dreptul de suprafață se strămută de drept asupra sumei primite de la proprietarul terenului în cazul prevăzut la alin. (1), se extind de drept asupra terenului în cazul prevăzut la alin. (2) teza I sau se strămută de drept asupra materialelor în cazul prevăzut la alin. (2) teza a II-a.

(4) Ipotecile constituite cu privire la teren pe durata existenței suprafeței nu se extind cu privire la întregul imobil în momentul încetării dreptului de suprafață în cazul prevăzut la alin. (1). Ele se strămută de drept asupra sumei de bani primite de proprietarul terenului în cazul prevăzut la alin. (2) teza I sau se extind de drept cu privire la întregul teren în cazul prevăzut la alin. (2) teza a II-a.

XI. Efectele încetării suprafeței prin consolidare

Art. 11. - (1) În cazul în care dreptul de suprafață s-a stins prin consolidare, în absența unei stipulații contrare, dezmembrămintele consimțite de suprafațiar se mențin pe durata pentru care au fost constituite, dar nu mai târziu de împlinirea termenului inițial al suprafeței.

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

XII. Efectele încetării suprafeței prin pierderea construcției

Art. 12. - (1) În cazul stingerii dreptului de suprafață prin pierderea construcției, drepturile reale care grevează dreptul de suprafață se sting, dacă legea nu prevede altfel.

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

XIII. Forța majoră

Art.13. - (1) Forța majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că, prin forța majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților imprezvizibil și inevitabil care împiedică părțile să-și execute obligațiile.

(2) Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile, cu mențiunea constatării evenimentelor de către organele competente, în prezenta părților.

(3) În caz de forță majoră comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalază în consecință, cu perioade corespunzătoare acestora și cu mențiunea că nici una din părți nu va pretinde majorări sau despăgubiri pentru întâzieri în executarea contractului.

(4) În cazul în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărâ asupra executării în viitor a clauzelor contractuale.

(5) În cazul dispariției sau imposibilității de executare a bunului concesionat, situație verificată și constatată de o comisie tehnică, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

XIV. Litigii

Art.14. - (1) Părțile vor încerca să soluționeze pe cale amiabilă orice diferende ce s-ar ivi între ele, având drept obiect prezentul contract.

(2) În cazul în care părțile au efectuat procedura prealabilă judecătii prevăzută de alin. (2), dar nu au reușit soluționarea diferendelor ivite, partea interesată se va putea adresa justiției.

(3) Litigiile dintre părți se soluționează de către instanțele judecătorești competente.

XV. Clauza anticorupție

Art.15. - (1) Superficiarul se obligă să ia toate măsurile necesare și rezonabile pentru a evita corupția și mita. În consecință, acesta nu va oferi, promite sau acorda și nu va determina un terț să ofere, să promită sau să acorde, prin intermediul angajaților, membrilor din conducerea acestora sau terților, beneficii sau alte avantaje (respectiv numerar, cadouri de valoare sau invitații care nu au în principal scopuri profesionale, cum ar fi evenimente sportive, concerte, evenimente culturale, vacanțe și alte asemenea) angajaților sau membrilor din conducerea proprietarului, inclusiv rudelor acestora și altor persoane aflate în relații strânse similar acestora.

(2) În cazul unei încălcări grave a prezentei clauze, proprietarul are dreptul să rezilieze unilateral, instantaneu, contractul existent fără preaviz și fără intervenția instanțelor judecătorești, respectiv are dreptul de a sesiza organele competente potrivit legii.

XVI. Alte clauze

Art. 16. - (1) În cazul succesiunii sau înstrăinării prin vânzare a construcției, superficialul este obligat să notifice proprietarul, în prealabil și în scris.

(2) Toate modificările cu privire la schimbarea proprietarului construcției se vor trimite, în copie legalizată, în termen de 15 zile de la modificare, proprietarului. În acest sens, consiliul

local al municipiului Onești, va adopta o hotărâre prin care va constata modificarea intervenită.

(3) Prin semnarea prezentului contract,superficiarul confirmă că a luat cunoștință despre toate condițiile impuse de proprietar așa cum rezultă acestea din prezentul contract și le acceptă fără obiecțiuni.

(4) Prezentului contract de concesiune a fost încheiat la data de în 3 (trei) exemplare originale, din care două exemplare pentru proprietar și un exemplar pentru superficiar.

**PROPRIETAR,
Municipiul Onești,
prin Primar**

SUPERFICIAR,

**INIȚIATOR,
PRIMARUL MUNICIPIULUI ONEȘTI**

Victor-Laurențiu NEGHINĂ

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI
Cons.jur. Daniel SPÂNU**