



ROMANIA
JUDETUL BUZAU

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PODGORIA

PROIECTUL DE HOTARARE NR. 13

privind aprobarea acordarii unui drept de superficie, cu titlu oneros, fara licitatie publica, asupra suprafetei de teren, categoria de folosinta curti-constructii de 2 114 mp, apartinand domeniului privat al comunei Podgoria, teren situat in extravilan, sat Podgoria, comuna Podgoria, judetul Buzau, nr. cadastral 450, inscris in Cartea Funciara 20169, catre S.C. GHEORGHE AURELIAN S.R.L. - proprietarul constructiei cu destinatia constructii industriale si edilitare/magazie de cereale amplasata pe acest teren

Consiliul local al comunei Podgoria, judetul Buzau, intrunit in sedinta **ORDINARA** in data de **29.03.2024**;

Avand in vedere:

- referatul de aprobare al Primarului comunei Podgoria, inregistrat sub nr. 850/23.02.24024 intocmit in conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, in calitate de initiator, coroborat cu prevederile art.240 din acelasi act normativ cu referire la angajarea raspunderii primarului in exercitarea atributiilor ce ii revin potrivit legii, raspundere aferenta actelor administrative;
- raportul Compartimentului de resort inregistrat sub nr. 851/13.02.2024, intocmit in conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.b) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art.240 din acelasi act normativ, cu referire la angajarea raspunderii functionarilor publici si personalului contractual in exercitarea atributiilor ce le revin potrivit legii (intocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevazute de lege, respectiv semnarea/avizarea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare, din punct de vedere tehnic si al legalitatii), raspundere aferenta actelor administrative, operatiuni anterioare adoptarii actului administrativ;
- avizul consultativ al Comisiei de specialitate pentru programe de dezvoltare economico – sociala, buget – finante, administrarea domeniului public si privat al comunei, agricultura, gospodarie comunala, protectia mediului, servicii si comert, inregistrat sub nr.....;

- avizul consultativ al Comisiei de specialitate pentru invatamant, cultura, sanatate, protectie sociala, activitati sportive si de agrement, inregistrat sub nr.....;
- avizul consultativ al Comisiei de specialitate pentru administratie publica locala, juridica, apararea ordinii si linistii publice, a drepturilor cetatenilor, inregistrat sub nr.....;
- solicitarea inregistrata la sediul Primariei comunei Podgoria sub nr. 838/22.02.2024 formulata de catre domnul Gheorghe Aurelian – Emil – administrator al S.C. GHEORGHE AURELIAN S.R.L.;
- extrasul de carte funciara pentru informare nr. 20169-C1 /21.02.2024 in care este inscrisa intabularea dreptului de proprietate, dobandit prin conventie a imobilului cu nr. cadastral 450-C1-cu destinatia constructii industriale si edilitare in favoarea S.C. GHEORGHE AURELIAN SNC ;
- extrasul de carte funciara pentru informare nr. 20 169/21.02.2024;
- raportul de evaluare intocmit de catre Evaluator autorizat-Sora Ioana privind terenul situat in extravilan, categoria de folosinta curti-constructii, sat Podgoria, comuna Podgoria, judetul Buzau- in suprafata de 2 114mp ;
- raportul de evaluare intocmit de catre Evaluator autorizat-Sora Ioana privind cladirea detinuta de catre S.C. Gheorghe Aurelian S.R.L., in sat Podgoria, comuna Podgoria, judetul Buzau ;
- hotararea Consiliului local Podgoria nr. 11 din 17.04.20203 privind insusirea inventarului bunurilor ce alcatuiesc domeniul privat al comunei Podgoria- fisa corpului de proprietate din sat Podgoria, comuna Podgoria, judetul Buzau – privind suprafata de 13 391mp;
- Prevederile art. 693 alin.(1) din Noul Cod Civil, potrivit carora:
„(1) Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o constructie pe terenul altuia, deasupra ori in subsolul acelui teren, asupra căruia superficialul dobândește un drept de folosință”.
- prevederile art. 5 lit. m) si n), art.129, alin.(2), lit.”c”, art. 240 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare ;
- prevederile art. 693-702 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;
- caracteristicile dreptului de superficie, respectiv: drept real principal, drept derivat, drept temporar (durata maxima potrivit art. 694 din Codul Civil este de 99 ani, cu posibilitatea reinnoirii);
- contractul de vanzare cumparare nr. 3384/23.08.2006 incheiat intre S.A. Viitorul si Firma Gheorghe Aurelian – Societate in nume colectiv;
- certificatul de inregistrare precum si certificatul constatator al Gheorghe Aurelian S.R.L. ;
- rezolutia nr. 5497/12.08.2011 pronuntata de catre directorul Oficiului Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Buzau in sedinta din data de 12.08.2011;
- Actul constitutiv actualizat al S.C. Gheorghe Aurelian S.R.L. ;
- contractul de vanzare cumparare nr. 3384/23.08.2006 incheiat intre S.A. Viitorul si Firma Gheorghe Aurelian – Societate in nume colectiv;
- raportul Comisiei pentru Inventariere referitor la proiectul de hotarare privind aprobarea acordarii unui drept de superficie, cu titlu oneros,

fara licitatie publica, asupra suprafetei de teren, categoria de folosinta curti-constructii, de 2114 mp. apartinand domeniului privat al comunei Podgoria, teren situat in extravilan, sat Podgoria, comuna Podgoria, judetul Buzau, nr. cadastral 450, inscris in Cartea Funciara 20169, catre S.C. GHEORGHE AURELIAN S.R.L. – proprietarul constructiei cu destinatia de constructii industriale si edilitare/magazie de cereale amplasata pe acest teren, inregistrat sub nr. 868/26.02.2024;

- certificatul de atestare fiscala eliberat de Primaria comunei Podgoria ;

Luand in considerare:

- prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, republicata, precum si Normele metodologice de aplicare ale acestei Legi, aprobate prin H.G. nr. 831/2022;
- prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnica legislativa pentru elaborarea actelor normative, cu modificarile si completarile ulterioare ;

În temeiul prevederilor 133 alin.(1) si alin.(3) lit.g), art.134, alin.(1), alin.(3), lit.”a”,art. 139 alin.(3) lit.g) corob cu art. 5 lit. cc), art. 196, alin.1) lit.a), si art. 197, alin. (1) si (4) din O.U.G. 57/2019-Codul administrativ cu modificarile si completarile ulterioare ;

H O T Ă R Ă Ş T E :

ART.1. (1). Se aproba constituirea dreptului de superficie, ca drept real principal, cu titlu oneros, fara licitatie publica, asupra suprafetei de teren de 2 114 mp, categoria de folosinta curti - constructii, apartinand domeniului privat al comunei Podgoria, teren situat in extravilan, sat Podgoria, comuna Podgoria, judetul Buzau, nr. cadastral 450, inscris in Cartea Funciara 20 169, pe care este executata constructia cu destinatia constructii industriale si edilitare/magazie de cereale amplasata pe acest teren - catre S.C. GHEORGHE AURELIAN S.R.L.

ART.2. Se aproba incheierea unui contract de constituire a unui drept de superficie asupra terenului in suprafata 2 114 mp in comuna Podgoria, judetul Buzau, categoria de folosinta curti -constructii, nr. cadastral 450, inscris in Cartea Funciara 20 169, pe care este executata constructia cu destinatia constructii industriale si edilitare/magazie de cereale, avand nr. cadastral 450, inscris in Cartea funciara 20169-C1 - catre S.C. GHEORGHE AURELIAN S.R.L. conform *Anexei nr. 1*-parte integranta la prezenta hotarare.

ART.3. Dreptul de superficie prevazut la art. 1 se constituie pe o durata de 49(patruzecisino)de ani, cu posibilitatea prelungirii duratei contractului cu acordul ambelor parti.

ART.4. Se aprobă Raportul de evaluare intocmit de catre Evaluator autorizat – Sora Ioana, privind proprietatea imobiliara teren situat in extravilan categoria de folosinta curti-constructii, sat Podgoria, comuna Podgoria, conform *Anexei nr. 2* - parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Valoarea prestației pentru suprafața de 2 114 m.p. este de 1 247 lei/an.

(3) Contravaloarea prestației se va plăti anual, pana la data de 30 septembrie a anului in curs.

ART.5. Beneficiarul dreptului de superficie va avea obligatia de a respecta obligatiile stipulate de prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de construire, republicata, actualizata.

ART.6. In cazul in care se va instraina imobilul constructii industriale si edilitare /magazie de cereale, in baza unui act autentic notarial, dreptul de superficie acordat pentru vanzator va fi constituit in favoarea cumparatorului prin act autentic notarial, pastrandu-se aceleasi clauze contractuale din contractual de superficie detinut de vanzator, inclusiv pretul superficiei, de la momentul incheierii actului notarial de instrainare a imobilului - magazine de cereale.

ART.7. Se imputerniceste Primarul comunei Podgoria- dl. Chiru Marius – Viorel- pentru semnarea in fata notarului public a contractului de constituire a dreptului de superficie.

ART.8. Prezenta hotarare se va aduce la cunostinta publica, respectiv se comunica Primarului comunei Podgoria, celor nominalizati cu ducerea la indeplinire si se comunica Institutiei Prefectului Judetul Buzau in vederea exercitarii controlului cu privire la legalitate.

Inițiator,

Primar, Chiru Marius Viorel

Avizat pentru legalitate,

**Secretar general,
Rapeanu Violeta- Cristina**

**Podgoria
Proiect de hotarare nr. 13 din 22.02.2024**

ROMANIA
COMUNA PODGORIA
Localitatea Podgoria, Comuna Podgoria, Judetul Buzau, Cod 127480
Telefon: 0238 774 923; Fax: 0238 774 953
PRIMARUL COMUNEI PODGORIA

Nr. 850/23.02.2024

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotarare privind aprobarea acordarii unui drept de superficie, cu titlu oneros, fara licitatie publica, asupra suprafetei de teren, categoria de folosinta curti-constructii de 2 114 mp, apartinand domeniului privat al comunei Podgoria, teren situat in extravilan, sat Podgoria, comuna Podgoria, judetul Buzau, nr. cadastral 450, inscris in Cartea Funciara 20169, catre S.C. GHEORGHE AURELIAN S.R.L. - proprietarul constructiei cu destinatia constructii industriale si edilitare/magazie de cereale amplasata pe acest teren

In conformitate cu:

- prevederile art.129, alin.(2), lit. c) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare ;
- prevederile art. 693-702 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;

Tinand seama de :

- cererea formulata de catre dl. Gheorghe Aurelian – administrator al S.C. Gheorghe Aurelian S.R.L., conform careia solicita incheierea unei forme de contract (superficie) pentru folosinta terenului situat in sat Podgoria, comuna Podgoria, judetul Buzau, nr cadastral 450, C.F.20 169, urmare cumpararii constructiei existente pe teren;
- extrasul de carte funciara pentru informare nr. 20 169/21.02.2024;
- extrasul de carte funciara pentru informare nr. 20169-C1/21.02.2024;
- raportul de evaluare intocmit de catre Evaluator autorizat-Sora Ioana privind terenul situat in extravilan, categoria de folosinta curti-constructii, sat Podgoria, comuna Podgoria, judetul Buzau- in suprafata de 2 114mp ;
- raportul de evaluare intocmit de catre Evaluator autorizat-Sora Ioana privind cladirea detinuta de catre S.C. Gheorghe Aurelian S.R.L., in sat Podgoria, comuna Podgoria, judetul Buzau ;
- Prevederile art. 693 alin.(1)- 3) din Noul Cod Civil, potrivit carora:

“(1) Superficiea 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

(2) Dreptul de superficie se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile în materie de carte funciara rămân aplicabile.

(3) Superficiea se poate înscrie și în temeiul unui act juridic prin care proprietarul întregului fond a transmis exclusiv construcția ori a transmis terenul și construcția, în mod separat, către două persoane, chiar dacă nu s-a stipulat expres constituirea superficiei”

Invederand faptul ca dreptul de superficie se poate constitui atat cu titlu gratuit, cat si cu titlu oneros, este justificat sa se incaseze de la beneficiarul dreptului de superficie contravaloarea folosintei terenului , aspect pentru care propunem ca dreptul de superficie sa se constituie cu titlu oneros.

Avand in vedere dispozitiile Legii 24/2000 privind normele de tehnica legislativa pentru elabortarea actelor normative, republicata, supun atentiei si dezbaterii Consiliului local proiectul de hotarare privind aprobarea acordarii unui drept de superficie, cu titlu oneros, fara licitatie publica, asupra suprafetei de teren, categoria de folosinta curti-constructii de 2 114 mp, apartinand domeniului privat al comunei Podgoria, teren situat extravilan, sat Podgoria, comuna Podgoria, judetul Buzau, nr. cadastral 450, inscris in Cartea Funciara 20169, catre S.C. GHEORGHE AURELIAN S.R.L.-proprietarul constructiei cu destinatia constructii industriale si edilitare/ magazine de cereale, amplasata pe acest teren, in suprafata de 409 mp.

Primar,

Prof. Chiru Marius-Viorel

ROMANIA
COMUNA PODGORIA
Localitatea Podgoria, Comuna Podgoria, Judetul Buzau, Cod 127480
Telefon: 0238 574 923; Fax: 0238 574 953
COMPARTIMENT EVIDENTA FUNCIARA SI STATISTICA

Nr.851/23.02.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

- **La proiectul de hotarare privind aprobarea acordarii unui drept de suprafata, cu titlu oneros, fara licitatie publica, asupra suprafetei de teren, categoria de folosinta curti-constructii de 2 114 mp, apartinand domeniului privat al comunei Podgoria, teren situat in extravilan, sat Podgoria, comuna Podgoria, judetul Buzau, nr. cadastral 450, inregistrat in Cartea Funciara 20169, catre S.C. GHEORGHE AURELIAN S.R.L. - proprietarul constructiei cu destinatia constructii industriale si edilitare/magazie de cereale, amplasata pe acest teren**

Avand in vedere:

- ✓ cererea formulata de catre dl. Gheorghe Aurelian – administrat al SC Gheorghe Aurelian S.R.L. , conform careia solicita incheierea unei forme de contract (suprafata) pentru folosinta terenului situat in sat Podgoria, comuna Podgoria, judetul Buzau, nr cadastral 450, C.F.20 169, urmare cumpararii constructiei existente pe teren;
- ✓ extrasul de carte funciara pentru informare nr. 20169-C1 pentru cartea funciara nr. 20169-C1 in care este inregistrata intabularea dreptului de proprietate cu titlu de cumparare ca bun propriu a constructiei cu nr cadastral 450-C1- construita la sol de 409 mp- cu destinatia constructii industriale si edilitare/magazie de cereale;
- ✓ raportul de evaluare intocmit de catre Evaluator autorizat-Sora Ioana privind terenul situat in extravilan, categoria de folosinta curti-constructii, sat Podgoria, comuna Podgoria, judetul Buzau in suprafata de 2 114mp;
- ✓ contractul de vanzare cumparare nr. 3384/23.08.2006 emis de B.N.I. Marinescu Titi;
- ✓ Hotararea Consiliului local Podgoria nr. 11 din 17.04.20203 privind insusirea inventarului bunurilor ce alcatuiesc domeniul privat al comunei Podgoria- fisa corpului de proprietate din sat Podgoria, comuna Podgoria, judetul Buzau – privind suprafata de 13 391- suprafata din care face parte suprafata de 2 114mp;

Tinand cont de :

Prevederile art. 693 alin.(1)- 3) din Noul Cod Civil, potrivit carora:

“(1) Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul acelui teren, asupra căruia superficiarul dobândește un drept de folosință

(2) Dreptul de superficie se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile în materie de carte funciară rămân aplicabile.

(3) Superficia se poate înscrie și în temeiul unui act juridic prin care proprietarul întregului fond a transmis exclusiv construcția ori a transmis terenul și construcția, în mod separat, către două persoane, chiar dacă nu s-a stipulat expres constituirea superficiei”

In temeiul prevederilor art. 5 lit. m) și n), art.129, alin.(2), lit.”c”, art. 240 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, supunem spre analiză și aprobarea Consiliului local Podgoria privind aprobarea acordării unui drept de superficie, cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra suprafeței de teren, categoria de folosință curți-construcții de 2 114 mp, aparținând domeniului privat al comunei Podgoria, teren situat extravilan, sat Podgoria, comuna Podgoria, județul Buzău, nr. cadastral 450, înscris în Cartea Funciară 20169, către S.C. GHEORGHE AURELIAN S.R.L. - proprietarul construcției cu destinația construcției industriale și edilitare/ magazie de cereale amplasată pe acest teren.

De asemenea, propunem spre aprobare următoarele :

- ✓ *Dreptul de superficie să se constituie pe o perioadă de 49 (patruzecisnouă), cu posibilitatea prelungirii duratei contractului, cu acordul ambelor părți;*
- ✓ *Plata superficiei să se facă anual, până la data de 30 septembrie a fiecărui an;*
- ✓ *Pretul superficiei să se actualizeze la data de 1 ianuarie a fiecărui an cu rata inflației;*
- ✓ *Proiectul de contract de constituire a dreptului de superficie, cu precizarea că se imputernicește primarul comunei Podgoria - să se prezinte în fața Notarului public la semnarea contractului de superficie.*

Inspector,

Nastase Vasilica

ROMANIA
COMUNA PODGORIA
Localitatea Podgoria, Comuna Podgoria, Judetul Buzau, Cod 127480
Telefon: 0238 574 923; Fax: 0238 574 953
Adresa e-mail :primariapodgoria@yahoo.com

Nr. 868/26.02.2024

RAPORT

referitor la proiectul de hotarare privind aprobarea acordarii unui drept de suprafata, cu titlu oneros, fara licitatie publica, asupra suprafetei de teren, categoria de folosinta curti-constructii, de 2114 mp. apartinand domeniului privat al comunei Podgoria, teren situat in extravilan, sat Podgoria, comuna Podgoria, judetul Buzau, nr. cadastral 450, inscris in Cartea Funciara 20169, catre S.C. GHEORGHE AURELIAN S.R.L. – proprietarul constructiei cu destinatia de constructii industriale si edilitare/magazie de cereale, amplasata pe acest teren

Avand in vedere:

- cererea formulata de catre petentul S.C. GHEORGHE AURELIAN S.R.L. , inregistrata sub nr. 838/22.02.2024;
- actele societatii si actele de proprietate ale solicitantului;
- rapoartele de evaluare intocmite de catre evaluator autorizat Sora Ioana;
- extrasul de carte funciara pentru informare nr. 20 169/21.02.2024;
- extrasul de carte funciara pentru informare nr. 20169-C1/21.02.2024;
- proiectul de hotarare privind aprobarea acordarii unui drept de suprafata, cu titlu oneros, fara licitatie publica, asupra suprafetei de teren, categoria de folosinta curti-constructii, de 2114 mp. apartinand domeniului privat al comunei Podgoria, teren situat in extravilan, sat Podgoria, comuna Podgoria, judetul Buzau, nr. cadastral 450, inscris in Cartea Funciara 20169, catre S.C. GHEORGHE AURELIAN S.R.L. – proprietarul constructiei cu destinatia de magazie de cereale amplasata pe acest teren,

Comisia de inventariere a patrimoniului comunei Podgoria a constatat, ca terenul in suprafata de 2114 mp. face parte din domeniul privat al comunei, conform H.C.L. Podgoria, nr. 11 din 17.04.2003, avand nr. cadastral 450, inscris in Cartea Funciara 20169.

Mentionam, ca in evidentele noastre nu se regasesc litigii aflate pe rolul instantelor judecatoresti, cu privire la terenul in suprafata de 2114 mp.

Presedinte: Ilie Culeta _____
Secretar: Ionescu Mihail _____
Membrii: Enache Veronica _____
Badiu Lucica _____
Gugoasa Catalin _____

CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE I.

Părțile Contractante:

1.1. COMUNA PODGORIA, cu sediul în comuna Podgoria, județul Buzău, cod fiscal 2407893 , reprezentata la perfectarea prezentului contract prin primar, CHIRU MARIUS-VIOREL, în calitate de proprietar al imobilului cu număr cadastral înscris în cartea funciară _____ compus din teren în suprafață de ____mp, cu destinația _____ , situat în _____

Și

I. 2. m _____ , prin (reprezentant) _____ , cu sediul/domiciliul în _____ , în calitate de Superficiar.

Proprietarul si Superficialul fiind numiți împreună **"Părțile"** si separate **"Partea"**. Având în vedere HCL nr. _ _/_ în temeiul art. 693-702 din Noul Cod

Civil, părțile au decis sa încheie prezentul Contract de Constituire a dreptului de suprafață, denumit în continuare **"CONTRACTUL"** în fața notarului public, astfel:

II. Obiectul Contractului:

Art.1 (1) Obiectul contractului îl reprezintă constituirea cu titlu oneros de către Proprietar în favoarea Superficiarului a unui drept de suprafață asupra terenului intravilan în suprafața totală de _____ mp, având număr cadastral _____ , înscris în CF a localității Podgoria, sub nr. _____ , aflat în proprietatea privată a comunei Podgoria, situat în comuna Podgoria, având următoarele vecinătăți :

(2) Dreptul de suprafață se constituie pentru folosința terenului precizat la alin.(1), prin raportare la reglementările de urbanism specifice zonei pe care este edificată construcția CI cu destinația magazie de cereale.

(3) Terenul ce face obiectul prezentului contract de constituire a dreptului de suprafață nu este grevat de sarcini, astfel cum rezulta din evidentele de cadastru.

III. DURATA DREPTULUI DE SUPERFICIE

Art.2 (1) Dreptul de suprafață asupra terenului menționat mai sus se constituie pe o perioadă de 49 ani.

(2) La împlinirea termenului, dreptul de suprafață poate fi reînnoit.

(3) Cât timp construcția există, dreptul de folosință asupra terenului se poate înstrăina ori ipoteca numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcției.

IV. PREȚUL DATORAT PENTRU FOLOSINȚA TERENULUI

Art.3 (1) Prețul ce va fi achitat pentru acordarea dreptului de superficie este de 1257 lei/an, corespunzător anului 2024.

(2) Prețul superficiei se va actualiza la data de 1 ianuarie a fiecărui an cu rata de inflației.

V. MODALITATEA DE PLATĂ

Art.4 (1) Plata folosinței terenului se va efectua prin orice formă de plată prevăzută de lege, anual până la data de 30 septembrie, la sediul Primăriei Comunei Podgoria sau în contul deschis la Trezoreria Rm.Sărat, beneficiar Comuna Podgoria, cod fiscal 2407893.

(2) Superficiarul se află de drept în întârziere la data împlinirii termenului stabilit pentru executare, stipulat la alin. (1).

Art.5 Pentru neplata la termen a prețului superficiei, se calculează majorări de întârziere în procent de 2% din cuantumul obligației nefiscale principale (prețul superficiei) neachitate la 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.

În cazul întârzierilor mai mari de 90 de zile privind plata prețului superficiei, proprietarul poate să procedeze la rezilierea contractului (pact comisoriu expres de gradul I).

VI.DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile superficiarului:

Art. 6 (1) Dreptul de superficie constituit se exercită în limitele și condițiile stabilite prin prezentul contract.

(2) Superficiarul are dreptul de a exercita posesia și folosința asupra terenului menționat la **art. 1** precum și dreptul de a dispune de acesta în limitele impuse de documentațiile de urbanism, aprobate în condițiile legii necesare realizării și întreținerii.

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

Drepturile proprietarului terenului:

Art.7 (1) Proprietarul terenului garantează folosința liniștită a terenului.

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

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

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

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile proprietarului terenului:

Art. 8 (1) Proprietarul terenului este obligat să nu îl tulbure pe superficiar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

(2) Proprietarul are obligația să pună la dispoziția superficiarului terenul liber de sarcini, de asemenea trebuie să verifice prin împuterniciții săi respectarea clauzelor contractuale.

Art.9 Rezilierea contractului se va face în condițiile respectării prevederilor legale în materie.

Obligațiile superficiarului:

Art. 10 (1) Superficiarul are obligația să achite plata reprezentând contravaloarea folosinței terenului la termenul prevăzut în contract;

(2) Beneficiarul dreptului de suprafață este obligat să respecte Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, actualizată;

(3) Să respecte destinația terenului;

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

(5) Superficiarul este obligat să achite taxele/impozitele ce privesc bunul dat în suprafață în condițiile stabilite de Codul fiscal

(6) Superficiarul este obligat ca în termen de 30 de zile de la semnarea prezentului contract să îl înregistreze la Serviciul de Taxe și Impozite a autorității locale în vederea impunerii la plata impozitului;

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE SUPRAFAȚĂ

Art. 11 (1) Dreptul de suprafață se stinge prin radierea din cartea funciară pentru următoarele situații:

a) la expirarea termenului stabilit în contract;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietarul terenului. În această situație proprietarul terenului va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de suprafață și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

c) prin pierderea construcției;

d) prin reziliere de către proprietarul terenului cu plata contravalorii lucrărilor necesare pentru aducerea terenului la starea inițială în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către superficiar sau a incapacității îndeplinirii acestora;

e) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;
în alte situații.

IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 12 (1) Conform art. 1350 Cod civil, orice persoană trebuie să-și execute obligațiile pe care le-a contractat. Atunci când fără justificare, nu își îndeplinește această îndatorire, ea este răspunzătoare de prejudiciul cauzat celeilalte părți și este obligată să repare acest prejudiciu, în condițiile legii. Dacă prin lege nu se prevede altfel, niciuna dintre părți nu poate înlătura aplicarea regulilor răspunderii contractuale pentru a opta în favoarea altor reguli care i-ar fi mai favorabile.

(2) Atunci când fără justificare, una din părțile Contractului nu își exercită obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia unilateral Contractul, cu daune-interese, dacă este cazul.

X. 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 obligațiile care îi incumbă în baza prezentului Contract, dacă neexecutarea obligației respective și prejudiciul au fost cauzate de forța majoră și cazul fortuit.
- (2) Forța majoră va fi interpretată în conformitate cu legislația aplicabilă și trebuie să fie confirmată de către o autoritate competentă.
- (3) Prin forța majora se înțelege un eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil.
- (4) Prin caz fortuit se înțelege acel eveniment care nu poate fi prevăzut și nici împiedicat de către cel chemat să răspundă dacă evenimentul nu s-ar fi produs.

XL CLAUZE SPECIALE

- (1) În caz de înstrăinare a imobilului-construcție/stadii construcție, în baza unui act autentic notarial, dreptul de suprafață acordat pentru vânzător va fi constituit în favoarea cumpărătorului prin act autentic notarial, păstrându-se aceleași clauze contractuale din contractul de suprafață deținut de vânzător, inclusiv prețul suprafeței de la momentul încheierii actului notarial de înstrăinare a imobilului-construcție/stadii construcție.
- (2) La data transferării dreptului de proprietate a imobilului - construcție/stadii construcție, în baza actului autentic notarial, contractul de constituire a dreptului de suprafață își încetează aplicabilitatea.

DISPOZIȚII FINALE

Noi, părțile contractante, solicităm înscrierea dreptului de suprafață în Cartea Funciară conform prevederilor din Legea nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările ulterioare.

Impozitul și taxele ocazionate de autentificarea prezentului contract au fost calculate având în vedere valoarea de evaluare de _____ lei .

Actul a fost redactat și autentificat la Biroul Notarial _____ în _____ exemplare, din care _____

Proprietar

Supraficiar