

ANEXĂ LA H.C.L. NR. 48/08.05.2018

CONTRACT DE SUPERFICIE CU TITLUL ONEROS

NR. _____ / _____

CAP. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. Încheiat între Orașul Sulina cu sediul în str. a I-a, nr.____, județul Tulcea, reprezentat prin Primar - ing. RĂDUȘ Nicolae, în calitate de *proprietar* al terenului aparținând domeniului privat al orașului Sulina, pe de o parte,

și

2. S.C. AMOREL S.R.L. - Sulina, cu sediul social în or. Sulina, str. a I-a, nr. 120, județul Tulcea, CUI: RO 2369935, J36/273/1992, TEL./FAX: _____; _____, e-mail: _____ în calitate de *superficiar*, pe de altă parte.

în temeiul Cărții a III-a Titlul III Cap. I, art. 693 - 702 (Superficia) și Cartea a V-a Titlul II, Cap. I (Izvoarele obligator - Contractul) din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în executare a Legii nr. 287/2009, privind Codul Civil, art. 4 din Legea nr. 213/1998, privind Proprietatea Publică și regimul juridic al acesteia, Legii nr. 7/1996 a Cadastrului și Publicității Imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 207/2015 privind Codul de Procedură Fiscală, Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, Legea nr. 273/2006 privind Finanțele Publice Locale, art. 36, alin.(2), lit.*c* și art. 121, alin.(2) din Legea nr. 215/2001, republicată a Administrației Publice Locale, cu modificările și completările ulterioare, precum și în temeiul H.C.L. nr. 48/08.05.2018 și a H.C.L. nr. 131/22.12.2017, anexa nr.____/____ s-a încheiat prezentul contract de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros.

CAP. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectul contractului îl constituie asigurarea dreptului de folosință asupra terenului în suprafață de 1.528 mp, situat în a I-a, nr. 175 - 177, identificat potrivit schiței Anexa la contract. Constituirea dreptului de superficie asupra terenului se face cu titlu oneros.

CAP. III. TERMENUL

Art. 2. (1) Dreptul de superficie cu titlu oneros asupra terenului menționat mai sus se constituie pentru o perioadă de 5 ani.

- La expirarea duratei superficiei beneficiarul dreptului de superficie, beneficiaza de dreptul de reînnoire a superficiei cu revizuirea clauzelor contractuale.

- Prelungirea se va face prin act adițional, cu aprobarea Consiliului Local al or. Sulina, județul Tulcea.

CAP. IV. DREPTURILE PĂRȚILOR**Drepturile superficiarului:**

Art.3. (1) Dreptul de superficie constituit se exercita 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 substanța lui în limitele impuse prin documentațiile de urbanism aprobate în condițiile legii necesare realizării și întreținerii în bune condiții a construcției deținute.

(3) Superficiarul 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 cu o notificare prealabilă a proprietarului terenului transmisă cu 30 de zile calendaristice înainte.

(4) 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. 4. (1) Proprietarul terenului garantează folosința liniștită a terenului.

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

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

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

CAP. V. OBLIGAȚIILE PARTILOR

Obligațiile superficiarului

Art.5. (1) Superficiarul nu poate modifica construcția existentă pe teren la data încheierii contractului și nici adăuga alte construcții utile acestuia, decât cu acordul proprietarului terenului și numai cu respectarea condițiilor Legii nr. 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare. În caz contrar proprietarul terenului are dreptul să ceară desființarea construcțiilor adăugate, repunerea imobilului în situația anterioară și plata de daune interese.

(2) Superficiarul este obligat să respecte sarcinile legale cu privire la protecția mediului și să asigure buna vecinătate.

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

(4) În cazul în care nu s-a îndeplinit cerința menționată la alin.(3), la încetarea contractului prin ajungere la termen, este obligat să restituie terenul proprietarului acestuia, în mod gratuit și liber de orice sarcini.

(5) Superficiarul este obligat să aducă la cunoștința proprietarului terenului orice acte sau fapte care aduc atingere dreptului de folosință liniștită și utilă a terenului.

(6) Superficiarul este obligat ca în termen de 30 de zile de la semnarea prezentului contract să se prezinte la serviciul urbanism din cadrul Primăriei Sulina pentru punerea în posesie a terenului în cauză și să îl înregistreze la Serviciul de Taxe și Impozite a autorității locale în vederea impunerii la plată a taxei pe teren care reprezintă sarcina fiscală a acestuia, în condiții similare impozitului pe teren prevăzut de lege.

(7) Superficiarul este obligat să plătească prețul constituirii dreptului de suprafață prevăzut în contract în cuantumul prevăzut expres la art.7 de proprietarul terenului, iar în caz de întârziere să achite și majorările calculate conform art.7, alin(4).

(8) Superficiarul are obligația de a plăti la Serviciul de Impozite și Taxe din cadrul Primăriei Orașului Sulina, contravaloarea taxei pe teren în conformitate cu legislația în vigoare. Neîndeplinirea culpabilă a obligației conduce la rezilierea contractului de suprafață. Rezilierea va putea interveni prin declarația de reziliere (notată în CF).

(9) Superficiarul are obligația de a suporta toate cheltuielile aferente constituirii



dreptului de suprafață cu titlu oneros și cheltuielile privind îndeplinirea condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.

(10) Se interzice superficiarului să încheie orice acte sau convenții privind cedarea dreptului de folosință constituit prin contract, sub sancțiunea rezolvirii de drept a contractului.

Obligațiile proprietarului terenului

Art.6. (1) Proprietarul terenului este obligat să nu îl tulbure pe superficiar în exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

(2) Proprietarul terenului este obligat să notifice superficiarul despre apariția oricărui împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor superficiarului precum și în situația în care interesul național sau local impune restituirea terenului.

CAP.VI PREȚUL CONTRACTULUI. MODALITATEA DE PLATĂ

Termene de plată. Efectele nerespectării obligațiilor de plată.

Art.7. (1) Superficiarul datorează, sub formă de rate egale, o sursă de 7,31 lei/mp/an, respectiv suma anuală de 11.177 lei/an, conform taxei aprobată prin H.C.L. nr. 131/22.12.2017. Anexa nr. 2, în contul Primăriei Sulina, numărul _____, deschis la Trezoreria Sulina sau prin casieria Primăriei Oraș Sulina, Cod de înregistrare fiscală 4321410.

Valoarea se va reactualiza după întocmirea raportului de evaluare a suprafeței de 1.528 mp, dacă se va depăși valoarea stabilită în Anexa nr. 2 la HCL nr. 131/2017.

(2) Suma prevăzută la alin. (1) se va calcula începând cu data semnării prezentului contract și se va achita de superficiar la termenele stabilite de proprietarul terenului. La calcularea sumelor se va ține cont și de rata inflației.

(3) Suma prevăzută la alin.(1) se va achita anual în 2 rate semestriale egale, cel mai târziu până în următoarele date:

- **rata I** (preț pentru sem. I) până la data de 31 martie a fiecărui an;
- **rata II** (preț pentru sem.II) până la data de 30 septembrie a fiecărui an.

(4) Pentru depășirea termenelor de plată prevăzute la alin. (2) și (3), superficiarul va plăti majorări de întârziere conform legislației în vigoare, la data plății.

(5) Suma datorată de superficiar se va recalcula după întocmirea raportului de evaluare și ori de câte ori se vor constata erori de calcul sau modificări ale suprafeței obiectului contractului.

(6) Neplata a trei rate consecutive duce la încetarea contractului.



CAP. VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE SUPERFICIE. EFECTELE ÎNCETĂRII SUPERFICIEI

Art. 8. (1) Prezentul contract de superficie încetează în 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 superficie și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură;
- c) prin pieirea construcției;
- d) prin reziliere, de către proprietarul terenului în cazul neexecutării obligațiilor contractuale ale superficiarului în termenele stabilite sau al incapacității îndeplinirii acestora.
- e) Nerespectarea obligației prevăzute la art. 5, alin.(1) și alin.(10), art.7, alin.(7), se sancționează cu desființarea de plin drept a contractului, fără somație sau punere în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești, autoritatea locală având dreptul să dezafecteze terenul și să-l aducă la starea inițială pe cheltuiala exclusivă a superficiarului.
- f) neplata a trei rate consecutive.
- g) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane.

(2) În cazul în care dreptul de superficie s-a stins prin consolidare, consimțite de superficiar se mențin pe durata pentru care au fost constituite, dar nu mai târziu de împlinirea termenului inițial al superficiei.

(3) În cazul stingerii dreptului de superficie prin pieirea construcției drepturile reale care grevează dreptul de superficie se sting.

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

(5) La încetarea, din orice cauza, a contractului de superficie, terenul care constituie obiectul contractului va fi restituit gratuit și liber de orice sarcini proprietarului terenului.

CAP. VII. FORȚA MAJORĂ CAZUL FORTUIT

Art. 9. Forța majoră și cazul fortuit exonerează părțile de răspundere în cazul executării necorespunzătoare sau cu întârziere a obligațiilor asumate prin prezentul contract.

Art. 10. (1) Prin forța majoră, în sensul prezentului contract de superficie, se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprezibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să-și execute obligațiile asumate.

(2) Prin caz fortuit se înțeleg acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția părților, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

(3) Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre părți, dacă nu sunt confirmate și în scris.

CAP. IX. LITIGII

Art. 12. (1) Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din interpretarea, executarea



ori încetarea prezentului contract de superficie urmează a fi rezolvate pe cale amiabilă.

(2) În cazul în care nu este posibilă rezolvarea pe cale amiabilă sau părțile nu ajung la un acord, soluționarea litigiilor se face de către instanța judecătorească competentă.

CAP. X. CLAUZE FINALE

Art.13. (1) Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

(2) Prezentul contract reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

(3) Prezentul contract a fost încheiat azi _____, în 2 exemplare originale, din care unul pentru superficiar și unul pentru proprietarul terenului.

PROPRIETAR,
ORAȘUL SULINA
PRIMAR - ing. RĂDUȘ Nicolae,

SUPERFICIAR,
S.C. AMOREL S.R.L. -SULINA,

VIZAT PENTRU LEGALITATE,
SECRETARUL or. SULINA,
VLAVIAN – GURMEZA Maria,

VIZA CFP,
EPIFANOV Speranța.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONS. POPA Sorin,



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL or. SULINA,
VLAVIAN – GURMEZA Maria,