

ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ALEXENI

HOTĂRÂRE

privind aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlul oneros asupra terenului în suprafață de 1874 mp aparținând domeniului privat al comunei Alexeni

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ALEXENI, JUDEȚUL IALOMIȚA.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al primarului comunei Alexeni înregistrat sub nr. 1860 din 17.05.2021 ;
 - referatul compartimentului de specialitate înregistrat sub nr. 1861 din 17.05.2021 ;
 - prevederile Regulamentului privind închirierea/ constituirea dreptului de suprafață aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr 44 /2015;
 - prevederile HCL nr. 1 /2018 privind reactualizarea inventarului bunurilor aparținând domeniului privat al comunei Alexeni , cu modificările și completările ulterioare .
 - raportul de avizare al comisiei permanente de specialitate pentru agricultură, protecția mediului, învățământ, sănătate și familie, amenajarea teritoriului și urbanism
- Examinand :
- extras de carte funciară nr. 20822 și nr. 20823 al UAT comuna Alexeni
 - raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR ing. Tudor Constantin înregistrat la nr. 1810 din 13.05.2021 ;
 - prevederile art. 84, art. 87, alin (5), art.96, art. 108 , lit. e), art. 354 și art. 355 din O.U.G nr. 57 /2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile art. 693- 702, art. 888 și art. 1.244 din Noul Cod Civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare ;

In temeiul prevederilor art. 110 alin (1), art. 129, alin (1), alin (2) lit. c), art. 136, art.139, alin (1), alin (3), lit. g) precum și ale art. 196 , alin (1), lit a) din O.U.G. nr. 57 /2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1. (1) . Se aprobă constituirea unui drept de suprafață cu titlul oneros asupra terenului în suprafață de 1874 mp aparținând domeniul privat Unității Administrative - Teritoriale comuna Alexeni , imobil situat pe teritoriu intravilan al comunei Alexeni, str. Primăriei, nr.1, identificat cu număr cadastral 138/1, CF 20823 și număr cadastral 138/2, CF 20822 , în favoarea domnului Sava Stan Marian proprietarul construcțiilor potrivit contractului de vânzare – cumpărare nr. 826 din 8 martie 2004 și contractului de vânzare nr. 1224 din 20 aprilie 2005.

(2). Pe terenul prevăzut la alin. (1) este edificată construcția unui imobil în suprafață construită de 336,28 mp , conform planului de amplasament și delimitare a bunului, dobândită de proprietar prin actele de vânzare – cumpărare menționate.

Art.2. Se aprobă însusirea raportului de evaluare nr. 1810 din 13.05.2021 întocmit de un evaluator atestat ANEVAR în condițiile legii - ing. Tudor Constantin și se stabilește prețul ce va fi achitat pentru folosința terenului în sumă de 1,618 lei/mp/an .

Art.3. Se aprobă încheierea contractului de constituire a dreptului de suprafață, de la data încheierii de autentificare a acestuia până la data de 01.07.2024, cu posibilitatea prelungirii la împlinirea termenului .

Art.4. (1). Se aprobă conținutul contractului de constituirea dreptului de suprafață, cu titlul oneros, asupra terenului menționat la art.1, încheiat între Unitatea Administrativ – Teritorială comuna Alexeni , în calitate de proprietar al terenului și domnul Sava Stan Marian , în calitate de suprafațar, conform anexei , parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2). Se împuternicește primarul comunei Alexeni să reprezinte Unitatea Administrativ – Teritorială - Alexeni , la încheierea și semnarea contractului de constituire a dreptului de suprafață în formă autentică .

Art.5. Suprafațarul suportă financiar taxele de autentificare a contractului de constituire a unui drept de suprafață precum și taxele de intabulare .

Art.6. (1). Cu ducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează primarul comunei Alexeni, compartimentul contabilitate, compartimentul impozite și taxe locale din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Alexeni.

(2). Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștință celor interesați și publicată pe pagina proprie de internet, prin grija secretarului general al comunei .

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ ,
Consilier local ,
Drăgan Leon

Contrasemnează pentru legalitate ,
Secretar general comună
p. Radu Mariana

Nr. 16.
Adoptată la Alexeni.
Astăzi 27.05.2021.

**CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE
CU TITLU ONEROS**

Nr. / 2021.

Cap. I. Părțile contractante

1. **Unitatea Administrativ-Teritorială comuna Alexeni**, cu sediul în com. Alexeni, str. Primăriei, Nr. 5, județul Ialomița, CUI 4365085, tel. 0243/249553, fax 0243/249553, e-mail: primaria_alexeni@yahoo.com, cont de virament nr. deschis la Trezoreria mun. Urziceni, reprezentată la încheierea prezentului contract de primarul comunei Alexeni, domnul Crețu Ion, cetățean român, domiciliat în comuna Alexeni, str. Comerțului, nr. ..., județul Ialomița, identificat cu CI seria SZ nr., eliberată de SPCL.EP Urziceni, la data denumită în continuare proprietar

și

2. **SAVA STAN MARIAN**, CNP, cu domiciliul în comuna Alexeni, str. Șoseaua Națională, nr. 24, județul Ialomița, căsătorit cu Sava Daniela, CNP denumit în continuare superficial, cu drept de folosință asupra terenului,

în temeiul Cartii a III- a, Titlul III Cap.I art. 693-702 (Superficia) și Cartea a V-a Titlul II Cap. I (Izvoarele obligațiilor - Contractul) din Legea nr. 287 / 2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare, Legea 7 / 2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009, a prevederilor Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările, a prevederilor art. 12, alin 3 din Ordinul 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, a prevederilor art. 463 alin. (2), art. 466 alin.(8), 467 alin (5) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, a prevederilor Legii nr 273/2006 privind finanțele publice locale, a prevederilor art. 84, art.87 alin.(5), art. 96, art. 108, lit.e), art. 354, art. 355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 /2019 privind Codul administrativ, precum și în temeiul prevederilor H.C.L. privind aprobarea constituirii unui drept de superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 1874 mp, aparținând domeniului privat al Unității Administrativ- Teritoriale Alexeni, Județul Ialomița, situat în intravilanul comunei Alexeni, str. Primăriei, nr. 1, număr de carte funciară 20823 și 20822, în favoarea domnului Sava Stan Marian, proprietarul construcției potrivit contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 826 din 8 martie 2004 și contractului de vânzare - cumpărare nr. 1224 din 20 aprilie 2005

am convenit încheierea prezentului contract de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros, în următoarele condiții

Cap II. Obiectul contractului

Art. 1. - (1) Obiectul contractului îl constituie asigurarea dreptului de folosință asupra terenului în suprafață de 1874 mp, aparținând domeniului privat al Unității Administrativ-Teritoriale comuna Alexeni, județul Ialomița, situat în intravilanul comunei Alexeni, str. Primăriei, nr.1, categorie de folosință curți construcții, număr de carte funciară 20822 și 20823 în favoarea domnului Sava Stan Marian.

- (2) Dreptul de suprafață se constituie pentru terenul prevăzut la alin.(1) aferent construcției în suprafață de 336,28 mp, din intravilanul comunei Alexeni, str. Primăriei, nr.1, conform planului de amplasament și delimitare a imobilului, dobândită de proprietar în baza contractelor de vânzare - cumpărare, autentificate sub nr. 826 /2004 și 1224 /2005.

- (3) Constituirea dreptului de suprafață asupra terenului se face cu titlu oneros.

Cap. III. Termenul

Art. 2. - (1) Dreptul de suprafață cu titlu oneros asupra terenului prevăzut la art.(1) alin.(1) se constituie de la data încheierii de autentificare a contractului de constituire a dreptului de suprafață până la data de 01.07. 2024 cu posibilitatea prelungirii, prin acordul părților, la împlinirea termenului.

(2) La expirarea duratei contractului de constituire a dreptului de suprafață, suprafațiarul beneficiază de dreptul de reînnoire a suprafaței cu revizuirea clauzelor contractuale.

(3) Prelungirea se va face prin act adițional, cu aprobarea Consiliului Local al comunei Alexeni.

Cap. IV. Drepturile partilor

Drepturile suprafațiarului :

Art. 3. - (1) Dreptul de suprafață constituit se exercită în limitele și condițiile stabilite prin prezentul contract.

- (2) Suprafațiarul are dreptul de a exercita posesia și folosința asupra terenului menționat la art. 1 precum și dreptul de a dispune de substanță lui în limitele impuse prin documentațiile de urbanism aprobate în condițiile legii necesare realizării și întreținerii în bune condiții a construcției deținute.

- (3) Suprafațiarul poate dispune în mod liber de dreptul său. Cât timp construcția există, dreptul de folosință asupra terenului se poate înstrăina numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcției și numai cu acordul Consiliului Local dat prin hotărâre.

- (4) Suprafațiarul 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 comunice 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 suprafațiar.

- (3) Proprietarul terenului are dreptul să încaseze plata reprezentând contravaloarea folosinței terenului și a taxei pe teren stabilite la art. 7 la termenele prevăzute în contract.

93

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

Cap. V. Obligațiile părților

Obligațiile Superficiarului

Art. 5. - (1) în cazul în care pe terenul atribuit în folosință este edificată o construcție, superficiarul nu poate modifica construcția existentă pe teren la data încheierii contractului și nici adauga alte construcții utile acesteia, 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 atingere la termen este obligat să restituie terenul proprietarului acestuia, în mod gratuit, liber de orice sarcini și de orice construcții.

(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 îl înregistreze la compartimentul impozite și taxe locale 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 Codul fiscal.

(7) Superficiarul este obligat să plătească prețul constituirii dreptului de superficie precum și taxa pe teren prevăzute în contract, respectiv în Codul fiscal în cuantumul prevăzut expres la art. 7, iar în situația de întârziere și achite și majorările calculate conform art. 7 alin. (5).

(8) Superficiarul are obligația de a suporta toate cheltuielile aferente constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros și cheltuielile privind îndeplinirea condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.

(9) 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 exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

(2) Proprietarul terenului este obligat să notifice superficiarul despre apariția oricăror 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. Modalitate de plată. Termene de plată. Efectele nerespectării obligațiilor de plată.

Art. 7. - (1) Prețul privind folosința terenului este stabilit în lei, respectiv 1,6180 lei/mp/an. Superficiarul va plăti anual proprietarului contravaloarea folosinței în lei/an respectiv 3032 lei, la care se adaugă taxa pe teren conform prevederilor Legii Codului Fiscal.

(2) În anul încheierii contractului, suma prevăzută la alin. (1) se va achita, începând cu data semnării prezentului contract, proporțional cu perioada rămasă până la sfârșitul anului în care semnează contractul. Calculul contravalorii folosinței terenului va fi făcut de la începutul anului 2021.

(3) Plata se va efectua prin virament in contul comunei Alexeni _____ deschis la Trezoreria municipiului Urziceni sau prin numerar la casieria Primăriei Alexeni.

(4) Pe durata derulării relațiilor contractuale, plata suprafeței datorată anual se face până la data 30 iunie a fiecărui an, iar taxa pe teren se plătește lunar până la data de 25 a lunii următoare fiecărei luni din perioada de valabilitate a contractului, prin mijloacele de plată prevăzute la alin. (3) sau integral odată cu plata suprafeței.

(5) Pentru neplata folosinței terenului și a taxei la termenele stabilite, suprafițiarul va plăti majorări de întârziere de 1% din cuantumul sumei neachitate la termen, calculate pentru fiecare lună sau fracție de lună, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorată, conform Legii 207/2015 Noul Codul de Procedură Fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

(6) În cazul în care actele normative referitoare la cuantumul majorărilor de întârziere menționate la alin. (5) se vor modifica acestea se vor aplica de drept prezentului contract de suprafiție cu titlu oneros.

(7) Suma datorată de suprafițiar se va recalcula ori de câte ori se vor constata erori de calcul sau modificări ale suprafeței obiectului contractului, și se va reactualiza corespunzător cu rata inflației.

(8) Neplata până la sfârșitul anului calendaristic a prețului folosinței terenului și/sau a taxei pe teren datorate pe un an, duce la încetarea contractului și recuperarea sumelor.

Cap. VI. Încetarea contractului de suprafiție. Efectele încetării suprafiției.

Art. 8. - (1) Prezentul contract de suprafiție încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea termenului stabilit în contract, în lipsa unei prelungiri conform prevederilor art.2, alin.(2) și (3).
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietarul terenului. În aceasta situație proprietarul terenului va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de suprafiție și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat aceasta măsură.
- c) prin pierrea construcției;
- d) prin reziliere, de către proprietarul terenului în cazul neexecutării sau executării necorespunzătoare - totale sau parțiale a obligațiilor contractuale de către suprafițiar situație în care, intervenția instanței judecătorești, autoritatea locală are dreptul să dezafecteze terenul și să-l aducă la starea inițială pe cheltuiala exclusivă a suprafițiarului, în ipoteza în care acesta nu își îndeplinește această obligație care îi incumbă.

Se face precizarea că nepredarea amplasamentului liber de orice sarcină în termen de 30 de zile de la aducerea la cunoștință a notificării de reziliere atrage plata de daune interese în valoare de 1% pe zi din prețul folosinței terenului, chiar și în cazul dezafectării terenului de către proprietar pe cheltuiala suprafițiarului.

- e) neplata până la sfârșitul anului calendaristic a prețului folosinței terenului și/sau a taxei pe teren datorate pe un an, duce la încetarea contractului și recuperarea sumelor.
- f) prin consolidare- dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleași persoane;
- g) prin acordul ambelor părți;

h) în caz de forță majoră, fără plata unei despăgubiri;

i) în alte situații prevăzute de lege.

(2) În cazul în care dreptul de superficie s-a stins prin consolidare, dezmembrămintele consimțite de superficialar 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) La încetarea, din orice cauză, a contractului de superficie, terenul care constituie obiectul contractului va fi restituit gratuit, liber de orice sarcini și de orice construcții proprietarului terenului.

Cap. VII. Forța majoră

Art. 9 -Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător - total sau parțial - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege.

Art. 10. - (1) Apariția și încetarea cazului de forță majoră se vor comunica celeilalte părți în termen de 5 zile, prin telefon, fax, urmat de o notificare scrisă, cu confirmarea constatării evenimentelor de acest gen de către autoritățile competente. În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, niciuna dintre părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri.

(2). Dacă în termen de 10 zile de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea de drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune interese.

Cap. VIII. Notificările Între părți

Art. 11. - (1) În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzută/prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

(2) În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire (AR.) și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal-

(3). Dacă notificarea se trimite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expedită.

(4) . Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre părți dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

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. Dispoziții 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 alta înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

- (3) Actul s-a redactat, tehnoredactat și autentificat astăzi _____ la sediul biroului de _____ notar public _____ într-un exemplar original și 4(patru) duplicate, din care 1 (unul) va ramane in arhiva biroului notarial, 2 (doua) exemplare s-au înmanat părților , iar 1 (unu) exemplar se va depune la OCPI Ialomîța , în vederea îndeplinirii formalităților de publicitate imobiliară.

PROPRIETAR ,

SUPERFICIAR ,

Sava Stan Marian

UAT COMUNA ALEXENI

Reprezentată prin Primar,

Crețu Ion