ROMÂNIA
JUDETUL BRAILA
COMUNA BERTEŞTII DE JOS
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 10

din 24 februarie 2021

privind modificarea Hotărârii Consiliului Local Berteştii de Jos nr. 60/30.12.2019 privind aprobarea Regulamentului privind constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, asupra terenurilor aparţinând domeniului privat al Comunei Berteştii de Jos

Consiliul local al comunei Berteştii de Jos, întrunit în sedinţă ordinară la data de 24 februarie 2021;

Având în vedere :
- Hotărârea Consiliului Local al Comunei Berteştii de Jos nr. 60/30.12.2019 privind aprobarea Regulamentului privind constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, asupra terenurilor aparţinând domeniului privat al Comunei Berteştii de Jos
- Referatul de aprobare al domnului Capbun Costel Florinel, Primarul Comunei Berteştii de Jos;
- Raportul Compartimentului financiar-contabil din cadrul Primăriei Comunei Berteştii de Jos;
- Rapoartele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Comunei Berteştii de Jos;

În temeiul art.139 alin. (1), art.196 alin.(1), lit. a) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul aministrativ,

HOTĂRĂŞTE:

Art. I Se aprobă modificarea Anexei nr. 3 la Regulamentul privind constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, asupra terenurilor aparţinând domeniului privat al Comunei Berteştii de Jos, reprezentând modelul Contractului de superficie, care va avea următorul conţinut:

Anexa nr. 3
la regulament

CONTRACT DE SUPERFICIE
încheiat la data de .....

Art. 1. PĂRŢILE CONTRACTANTE

1. UAT Comuna Berteştii de Jos, în calitate de proprietar, având sediul în Comuna Berteştii de Jos, str.Principală nr. 27, având contul ..... deschis la Trezoreria Însurăţei, reprezentat de .....în calitate de Primar, pe de o parte, şi

2. ..... cu domiciliul/sediul în ..... str. ..... nr.....

PĂRȚILE AU CONVENIT ÎNCHEIEREA PREZENTULUI CONTRACT DE SUPERFICIE, ÎN URMĂTOARELE CONDITII:

Art. 2. OBIECTUL CONTRACTULUI

Obiectul prezentului contract îl constituie dreptul de superficie asupra suprafeței de teren, proprietatea privată a UAT Comuna Berteștii de Jos, situat în Comuna Berteștii de Jos, str. ..... nr..... având următoarele caracteristici:

Suprafața terenului: ..... mp.
Amplasare: teren intravilan,
Vecinătăți:
-NORD.....
-EST .....
-SUD .....
-VEST.....
Nr. cadastral.....
Cartea funciară.....

Art. 3. DURATA CONTRACTULUI DE SUPERFICIE

UAT Berteștii de Jos acordă dreptul de superficie cu titlu oneros asupra terenului din comuna Berteștii de Jos, sat.....str....., nr.....pe o durata de 49 de ani (2 ani în cazul atribuirii directe), începand cu data semnării prezentului contract.

Art. 4. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

4.1. UAT Berteștii de Jos declară, pe propria răspundere, următoarele:

4.2. La data semnării deține dreptul de proprietate privată asupra terenului și are capacitatea de a constitui dreptul de superficie asupra acestuia.

4.3. Nu a incheiat nici un antecontract sau contract privind înstrăinarea terenului sub orice formă sau vreun contract de orice fel prin care s-ar constitui în favoarea unei terțe persoane un dezmembrământ al dreptului de proprietate sau vreun drept de folosință.

4.4. La data semnării, terenul nu constituie și nici nu a constituit obiectul vreunei cereri sau pretenții de reconstituire sau constituire a dreptului de proprietate, nici al unei cereri sau pretenții de restituire sau revendicare și nici al unui litigiu aflat pe rolul instanțelor de judecată , arbitrale, sau a altor organe de jurisdicție administrativă.

4.5. Asa cum rezulta din extrasul de Carte Funciara nr.....terenul nu este grevat de nici o sarcina (ipoteca, privilegiu, servitute) constituită în favoarea unei terțe persoane;

4.6. Terenul nu este scos din circuitul civil și nu face obiectul vreunei proceduri de declarare a utilității publice, premergătoare exproprierii sau a altui interes public despre care UAT Berteștii de Jos are cunoștință.

4.7. Situația juridică și economică a terenului, conform extrasului de Carte Funciara nr.....permite exercitarea folosinței asupra acestuia de către superficiar în conformitate cu scopul declarat al superficiarului.

4.8. De asemenea, declară că după semnarea contractului de superficie, superficiarul are obligația să înscrie în Cartea Funciară dreptul de superficie și că este de acord ca acesta să îndeplinească toate formalitățile la O.C.P.I. în vederea înscrierii dreptului de superficie.

4.9. Terenul nu prezintă niciun fel de contaminare care să contravină regulilor în vigoare, de ocrotire a mediului înconjurător, dar această declarație va fi confirmată de Acordul de Mediu emis de Agenția pentru Protecția a Mediului Brăila.

Art. 5. PREȚUL MODALITĂȚILE DE PLATĂ ȘI GARANȚIA DE BUNĂ EXECUȚIE

5.1. Valoarea prețului superficiei este de ..... lei/mp/an stabilit în baza raportului de evaluare al terenului aprobat prin hotărâre a consiliului local raportat la cursul euro la data efectării tranzacției și se achită până cel târziu la data de 31 martie a anului pentru care se datorează plata. Prețul superficiei se actualizează anual cu rata inflației.

5.2. Prețul superficiei pentru primul an de contract se achită în termen de 30 de zile calendaristice de la data semnării contractului de superficie, proporțional cu durata rămasă până la sfârșitul anului.

5.3. Plata superficiei și a garanției se va face, în numerar, la casieria Primăriei comunei Berteștii de Jos sau prin transfer bancar în conturile proprietarului:-

- cont plată garanție: RO25TREZ15221070250XXXXX
- cont plată superficie: RO69TREZ15221A300530XXXX
- CIF: 4874780

5.4. Neplata prețului superficiei conduce la plata de către superficiar a unor penalități de întârziere de 0,1% pe zi de întârziere.

Art. 6. DREPTURILE PĂRȚILOR

6.1. Drepturile superficiarului:

6.1.1. Dreptul de superficie constituit se exercită în limitele și condițiile stabilite prin prezentul contract.

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

6.1.3. 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.

6.2. Drepturile proprietarului terenului:

6.2.1. Proprietarul terenului garantează folosința liniștită a terenului.

6.2.2. Proprietarul terenului are dreptul să încaseze plata reprezentând contravaloarea folosinței terenului stabilită la art. 5. l., la termenele prevăzute în contract.

6.2.3. Să inspecteze terenul, să verifice stadiul și modul de realizare a proiectului propus și modul de respectare a obligațiilor asumate de către superficiar. Verificarea se va efectua în termen de 5 zile de la comunicarea unei notificări prealabile către superficiar.

Art. 7. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

7.1. Superficiarul are următoarele obligații:

7.1.1 Să plătească prețul superficiei în suma și la termenele prevăzute în art. V.

7.1.2. Să respecte normele de protecție a mediului conform Anexei 3, a prezentului contract.

7.1.3. Să efectueze toate procedurile necesare pentru înregistrarea în Cartea Funciară a dreptului de superficie în favoarea sa, inclusiv întabularea construcției în Cartea Funciară și să suporte orice cheltuială în acest sens.

7.1.4. Să predea terenul, la încetarea contractului, în mod gratuit și liber de sarcini, predare care va fi consemnată într-un proces verbal de predare-primire.

7.1.5. Dacă în urma studiilor realizate se constată existența unor conducte, cabluri, fire sau orice alte amenajări care nu au putut fi identificate la data încheierii prezentului contract de superficie și care aparțin unor furnizori de servicii de utilitate publică, vor fi menținute în funcțiune, fără niciun fel de pretenție din partea superficiarului, iar intervenția asupra lor se va putea realiza numai după primirea avizului scris al deținătorului rețelei respective și după obținerea autorizației de construire în acest sens, pe cheltuiala superficiarului.

7.1.6. Să pregătească terenul prin realizarea nivelărilor, înlăturarea oricărui obstacol și al oricărui alt impediment în vederea executării obiectivului propus în termenii și condițiile prezentului contract de superficie, în termen de 12 luni de la primirea autorizației de construire.

7.1.7. Superficiarul care beneficiază de atribuirea directă a terenului pe care există construcție fara autorizație de construire, are obligația ca în termen de 2 ani de la încheierea contractului de superficie să intre în legalitate cu privire la construcția existentă (obținerea autorizației de construire, înscrierea în cartea funciară).

7.1.8. Adjudecatarul are obligația să demareze procedura de obținere a autorizației de construire conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare ca, în termen de 6 luni de la încheierea contractului de constituire a dreptului de superficie și să finalizeze lucrările de execuție ale obiectivului, în termen de 24 de luni de la obținerea autorizației de construire, în caz contrar, contractul de superficie se reziliază.

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

7.2. Proprietarul terenului are următoarele obligații:

7.2.1. Să nu îl tulbure pe superficiar în exercițiul drepturilor născute din prezentul contract, să asigure folosința exclusivă, liniștită și utilă a terenului pe întreaga durată a contractului.

7.2.2. Să predea terenul atribuit cu drept de superficie în starea prevazuta la art. 2 din prezentul contract cel târziu în 30 de zile de la data semnării contractului. La data predării terenului, se va întocmi un proces verbal de predare-primire, semnat de ambele parți, prin care se va constata starea fizică a terenului.

7.2.3. În cazul în care beneficiarul dreptului de superficie nu se prezintă pentru semnarea procesului verbal de predare a terenului în termenul stabilit la art. 7.2.2, acesta se consideră predat de drept.

7.2.4. Să notifice beneficarul dreptului de superficie cu privire la apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.

Art. 8. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

Acest contract intra în vigoare la data semnării.

Art. 9. MODIFICAREA, REZILIEREA ŞI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

9.1 Dreptul de superficie se stinge prin radierea din cartea funciară, pentru una din următoarele cauze:

a) la expirarea termenului stabilit în contract în cazul în care acesta nu a fost prelungit;

b) prin consolidare, dacă terenul şi construcţia devin proprietatea aceleiaşi persoane;

c) prin pieirea construcţiei,

d) dacă în termen de 2 ani de la încheierea contractului de constituire a dreptului de superficie nu se obţine o autorizaţie de construire, în situaţia constituirii dreptului de superficie pentru intrarea în legalitate;

e) în alte situaţii prevăzute de lege;

f) în cazul în care interesul naţional sau local o impune, prin denunţare unilaterală de către proprietarul terenului. în această situaţie, proprietarul terenului va notifica de îndată intenţia de a denunţa unilateral contractul de superficie şi va face menţiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

g) prin reziliere de către proprietarul terenului, în cazul neîndeplinirii culpabile a obligaţiei de plată asumate prin contract de către superficiar, respectiv la termenul limită stabilit prin notificarea de punere în întârziere. Declaraţia de reziliere a proprietarului terenului atrage obligaţia superficiarului de a aduce terenul la starea iniţială, cheltuielile de dezafectare fiind sarcina exclusivă a acestuia. Nepredarea amplasamentului liber de orice sarcină în termen de 30 de zile de la aducerea la cunoştinţă a declaraţiei de reziliere atrage plata de daune interese.

9.2. În situaţia înstrăinării construcţiei de către proprietarul acesteia, contractul de superficie încetează de drept, fără nicio altă formalitate, noul proprietar al construcţiei fiind obligat să încheie un nou contract de superficie pentru perioada contractuală rămasă".

Art. 10. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

10.1. Părţile înteleg să-şi îndeplinească obligaţiile asumate prin prezentul contract cu bună credinţă şi diligenţa cerută unui bun proprietar sau unui profesionist care acţionează în mod obişnuit în domeniul de activitate al părtilor,

10.2. Drepturile şi obligaţiile rezultând din prezentul contract nu pot fi cedate de oricare din părţi, fără acordul scris al celeilalte părţi, dacă legea nu prevede altfel.

Art. 11. FORŢA MAJORĂ

Forţa majoră exonerează partea care o invocă de orice raspundere. Partea care invocă forţa majoră are obligaţia de a informa în scris cealaltă parte în legatură cu noile împrejurări, în cel mult 15 zile de la apariţia acestora, şi trebuie să prezinte documente care să confirme situaţia respectivă. Dacă situaţia de forţă majoră se prelungeşte mai mult de 15 zile, contractul se va considera reziliat de drept, în urma unei notificări adresate celeilalte părţi, de către partea interesată.

Art. 12. LITIGII

Prevederile prezentului contract sunt guvernate în conformitate cu legea română. Orice dispută (dacă nu este rezolvată amiabil), se va deduce în fața instanței de judecată competentă, conform legislației din România și regulamentelor în vigoare.

Art. 13. DISPOZIȚII FINALE

13.1. În cazul în care una sau unele din clauzele prezentului contract vor fi nule, sau anulate, cele care pot produce efecte vor ramane în vigoare.

13.2. Beneficiarul dreptului de superficie va suporta cheltuielile și taxele legate de încheierea în formă autentică a prezentului contract și de îndeplinire a formalităților de publicitate imobiliară.

13.3. UAT Comuna Berteștii de Jos nu poate fi trasă la răspundere de către benefiarul dreptului de superficie pentru schimbarea situației juridice a terenului, ca urmare a apariției unor acte normative de nivel superior ulterioare semnării contractului, dar garantează acestuia liniștita posesie față de orice tulburare a folosinței acestuia, respectiv pentru orice altă deposedare de bun, cu excepția deposedării, potrivit legii, pentru cauza de utilitate publică.

13.4. Toate notificările și orice alte comunicări ce sunt necesare sau permise a fi efectuate în baza prezentului contract, vor fi făcute în scris și vor fi considerate a fi făcute în mod valabil, dacă sunt livrate personal sau prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire sau prin fax confirmat prin recipisa de primire.

13.5. Beneficiarul dreptului de superficie este obligat ca în termen de 30 zile de la schimbarea domiciliului/sediului, să înștiințeze proprietarul, în caz contrar comunicările, făcute la domiciliu, așa cum apare în prezentul contract, vor fi considerate valabile și vor produce efecte.

UAT BERTEȘTII DE JOS
PRIMAR,

SUPERFICIAR

Art. II Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Comunei Berteștii de Jos, prin compartimentul financiar-contabil din cadrul Primăriei Comunei Berteștii de Jos.

Art. III Secretarul general al comunei Berteștii de Jos, va asigura transparența și comunicarea către autoritățile, instituțiile publice și persoanele interesate a prezentei hotărâri.

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu un numar de 13 voturi din numărul total de 13 consilieri în funcție.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

BRATU VASILE

ROMÂNIA
JUD. BRAILA-COM. BERTESTII DE JOS
CONSILIUL LOCAL

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI

NICULAE GHEORGHE