

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BIHOR**  
**CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI**  
**VALEA LUI MIHAI**

**H O T Ă R Ă R E**

**privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra terenului în suprafață de 100 mp situat în Orașul Valea lui Mihai str. Jakab Rezso nr.13 pentru extindere construcții, în favoarea d-nei MARC RALUCA DAIANA**

Consiliul Local al Orașului Valea lui Mihai,

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre inițiat de Primarul Orașului Valea lui Mihai, avizat favorabil de comisiile de specialitate ale Consiliului Local al Orașului Valea lui Mihai,

- Referatul de aprobare la proiectul de hotărâre, nr. 1959/06 mai 2019,

- Raportul de specialitate la proiectul de hotărâre, al Secretarului Orașului Valea lui Mihai, nr. 1960/06 mai 2019,

- cererea d-nei Marc Raluca Daiana – proprietar al construcției: casă de locuit – amplasată pe terenul cu nr. cad.50334, în suprafață de 400/500 m<sup>2</sup> asupra căruia s-a constituit dreptul de folosință în favoarea solicitantei, în baza **Legii nr.15/2003** privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, înregistrată sun nr.856/2019,

- prevederile art.693-702 Titlul II – *Dezmembrămintele dreptului de proprietate privată* din Codul Civil,

- prevederile art.4 din **Legea nr.213/1998** privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare,

În baza art. 36 alin. (2), lit. c coroborat cu alin. (5) lit. b, art.45, art.121 și art.115 alin. (1) lit. b din **Legea administrației publice locale nr.215/2001** - republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**H O T Ă R Ă Ș T E**

**Art.1: (1)** Se constituie dreptul de suprafață cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra terenului în suprafață de 100/500 mp situat în Orașul Valea lui Mihai, str. Jakab Rezso nr.13, județul Bihor, în favoarea d-nei **MARC RALUCA DAIANA** – titular al dreptului de folosință gratuită în baza **Legii nr.15/2003**, a cotei de 400/500 mp teren din teren și proprietar al construcției amplasate pe teren, în vedere extinderii construcțiilor.

(2) Terenul situat în intravilan, în suprafață totală de 500 mp, este proprietate privată a Orașului Valea lui Mihai, înscris în C.F. nr. 50334 – Valea lui Mihai (nr. CF vechi 110 NDF) cu nr. cad 50334 (nr. cad. vechi: 359), iar construcțiile – casă de locuit P+M, sunt proprietatea d-nei **MARC RALUCA DAIANA**, conform *Anexei nr.1* – parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2:** Durata dreptului de suprafață se constituie pe perioada existenței construcțiilor, dar nu mai mult de 50 de ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul ambelor părți.

**Art.3:** (1) Se aprobă prețul folosinței terenului în suprafață de 30 lei/lună (360 lei/ani), plata făcându-se semestrial, până la data de 25 a primei luni din semestru.

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

**Art.4:** Se aprobă proiectul Contractului de constituire a dreptului de suprafață, conform *Anexei nr.2*, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.5:** Se împuternicește Primarul Orașului Valea lui Mihai să reprezinte Orașul Valea lui Mihai la perfectarea și încheierea în formă autentică a contractului de constituire a dreptului de suprafață.

**Art.6:** Cheltuielile aferente constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros și îndeplinirea condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege, vor fi suportate de beneficiarul dreptului de suprafață cu titlu oneros.

**Art.7:** Primarul Orașului Valea lui Mihai, prin aparatul de specialitate: Biroul buget-contabilitate, finanțe și Serviciul dezvoltare urbană, cadastru și agricultură vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art.8:** Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului – județul Bihor;
- Primarul orașului Valea lui Mihai,
- celor nominalizați cu ducerea la îndeplinire
- se publică pe site-ul [www.valealuimihai.ro](http://www.valealuimihai.ro)
- la dosar.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

*Popa Florin-Viorel*

**CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:  
SECRETARUL ORAȘULUI VALEA LUI MIHAI,**

*Todor Maria*

**Nr.53 din 26 iunie 2019**

*Consilieri locali în funcție: 17*

*Consilieri locali prezenți: 16*

*Hotărârea a fost adoptată cu: - 16 voturi PENTRU*

*- 0 voturi ÎMPOTRIVĂ*

**CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI SUPERFICIE**

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

**I. Părțile contractante**

Orașul Valea lui Mihai, cu sediul în Valea lui Mihai, Calea Revoluției nr.2, județul Bihor, CUI: 4650570, telefon/fax: 029 355 216, cont \_\_\_\_\_ deschis la Trezoreria Marghita reprezentat prin Primarul Orașului Valea lui Mihai, dl. \_\_\_\_\_, în calitate de **proprietar**, pe de o parte, și

\_\_\_\_\_, cu domiciliul/sediul în \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bloc \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, jud. \_\_\_\_\_ CNP/CUI \_\_\_\_\_, având BI/CI seria \_\_\_\_\_ nr \_\_\_\_\_, reprezentat prin \_\_\_\_\_ - funcția \_\_\_\_\_ în calitate de **superficiar**, pe de altă parte, în temeiul art. 693-702 din **Legea nr 287/2009** privind Codul Civil cu modificările și completările ulterioare, au încheiat prezentul contract de constituire a dreptului de superficiei.

**II. Obiectul contractului de constituire a dreptului de superficiei.**

**Art.1:** (1) Obiectul contractului îl reprezintă constituirea de către Proprietar în favoarea Superficiarului a unui drept de superficiei asupra terenului în suprafață de 100/500 mp, categoria de folosință curți-construcții, proprietatea privată a Orașului Valea lui Mihai, județul Bihor (denumit în continuare Terenul), teren situat în Orașul Valea lui Mihai, str. Jakab Rezso nr.13, identificat cu numărul cadastral nr.50334, pentru extindere de construcții..

(2) Suprafața de teren de 400/500 cu nr. cad.50334, a fost atribuită superficiarului în baza **Legii nr.15/25003** privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, iar construcțiile amplasate pe această cotă de teren sunt proprietatea superficiarului, în baza Autorizației de construire nr.10/2010 (proces verbal de recepție nr.12/2015 și certificat constatator a edificării construcțiilor nr.2551/c/2015 eliberate de Primăria Orașului Valea lui Mihai)

(3) În derularea contractului de constituire a dreptului de superficiei, superficiarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunurile de retur: constând din suprafața de 100 mp teren curții-construcții, situat în intravilanul Orașului Valea lui Mihai, aparținând domeniului privat al Orașului Valea lui Mihai;

b) bunurile proprii: bunuri utilizate pe durata superficiei ce sunt și rămân proprietate a acestuia la încetarea contractului, dacă nu fac obiectul intenției proprietarului de a le achiziționa ca bunuri de preluare.

### **III. Termenul**

**Art.2:** Durata constituirii dreptului de suprafață pe perioada existenței construcțiilor, dar nu mai mult de 50 de ani, începând cu data semnării contractului.

**Art.3:** Contractul de constituire a dreptului de suprafață poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin acordul ambelor părți.

### **IV. Prețul contractului.**

**Art.4:** (1) Prețul ce va fi achitat pentru acordarea dreptului de suprafață este de: 30 lei/lună (360 lei/ani), plata făcându-se semestrial, până la data de 25 a primei luni din semestru.

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

### **V. Plata redevenței**

**Art.5:** (1) Plata prețului se face semestrial, dar nu mai târziu de data de 25 a primei luni din semestrul respectiv în contul nr. \_\_\_\_\_, deschis la Trezoreria Marghita, sau în numerar la casieria Primăriei Orașului Valea lui Mihai.

(2) Neplata prețului în termen de 30 de zile de la expirarea termenului de plată, obligă superficialarul de a plăti majorări de întârziere calculate potrivit Codului de procedură fiscală în vigoare.

(3) Superficialarul rămâne obligat la plata prețului datorat și a majorărilor de întârziere calculate până la retragerea dreptului de suprafață.

### **VI. Drepturile părților**

#### ***Drepturile superficialarului:***

**Art.6:** (1) Superficialarul are dreptul de a exercita posesia și folosința asupra terenului, precum și de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile ce fac obiectul contractului.

(2) Superficialarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul dreptului de suprafață, potrivit naturii bunului.

#### ***Drepturile proprietarului***

**Art.7:** (1) Proprietarul are dreptul să inspecteze bunul atribuit, verificând respectarea obligațiilor asumate de superficialar.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a superficialarului și în prezența reprezentantului acestuia, cu excepția cazurilor când superficialarului își dă acordul, în scris, cu privire la verificarea în absența sa.

(3) Proprietarul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementată a contractului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, notificând acest fapt superficialarului.

(4) Proprietarul are dreptul să încaseze redevența la termenele prevăzute în contract și să actualizeze taxa de folosință a terenului conform Hotărârilor adoptate de Consiliul Local al Orașului Valea lui Mihai.

## **VII. Obligațiile părților**

### ***Obligațiile superficiarului:***

**Art.8:** (1) Superficiarul este obligat să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și de permanență, a bunurilor care fac obiectul contractului.

(2) Superficiarul este obligat să exploateze în mod direct terenul care face obiectul constituirii dreptului de superficie.

(3) Superficiarul nu poate ceda, sub orice altă formă juridică, folosința bunului care face obiectul constituirii dreptului de superficie, fără acordul prealabil al proprietarului.

(4) Superficiarul este obligat să plătească prețul la termenul prevăzut în prezentul contract.

(5) Superficiarul este obligat să respecte condițiile impuse de protecția mediului și ale legislației în domeniul construcțiilor.

(6) La încetarea contractului prin ajungere la termen sau din alte cauze prevăzute în prezentul contract, Superficiarul este obligat să restituie proprietarului, pe bază de proces verbal de predare-primire, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

(7) Superficiarul este obligat să solicite acordul proprietarului la realizarea lucrărilor de construcții, asupra cărora a dobândit dreptul de superficie și să obțină autorizație de construire, conform **Legii nr.50/1991**, republicată și actualizată, *privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*.

(8) În termen de 20 de zile de la data încheierii contractului, superficiarul va înregistra la biroul ipozite și taxe al autorității locale în vederea impunerii și plata impozitului prevăzut de Codul Fiscal.

(9) În cazul în care superficiarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea de exploatare a terenului, va notifica acest fapt proprietarului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării terenului.

(10) Superficiarul este obligat ca pe cheltuiala proprie, să execute documentația topo-cadastrală și să facă notarea prezentului contract în Cartea Funciară, iar după îndeplinirea formalităților de publicitatea imobiliară, va transmite un exemplar din întreaga documentație autorității publice locale – Serviciul de dezvoltare urbană.

### ***Obligațiile Proprietarului:***

**Art.9:** (1) Proprietarul este obligat să nu îl tulbure pe superficiar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de constituire a dreptului de superficie.

(2) Proprietarul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de constituire a dreptului de superficie, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de prezentul contract.

(3) Proprietarul este obligat să notifice superficiarul apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia, precum și în situația în care interesul național sau local impune restituirea terenului.

## **VIII. Încetarea contractului de constituire a dreptului de superficie.**

Art. 10 (1) Prezentul contract de constituire a dreptului de superficie încetează prin:

1. Înțelegerea părților, pentru motive întemeiate verificate și acceptate de proprietar, sub condiția achitării de către superficialiar, a prețului și a altor obligații izvorâte din contract.
2. La împlinirea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, prin act adițional, prelungirea acestuia potrivit art.2, alin.(2).
3. Prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane.
4. Pieirea construcției pentru care a fost constituit dreptul de superficie.
5. Rezilierea contractului intervine:

a) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către superficialiar, prin rezilierea unilaterală de către proprietar, cu plata unei despăgubiri (plata prețului datorată pe perioada de timp rămasă până la finalizarea contractului) în sarcina superficialiarului;

b) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin rezilierea unilaterală de către superficialiar, cu plata de despăgubiri în sarcina proprietarului;

c) în cazul în care superficialiarul nu exploatează terenul în scopul pentru care i-a fost constituit dreptul de superficie;

d) în cazul în care legea sau interesul public o impun, după o prealabilă notificare a superficialiarului;

e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului sau în cazul imposibilități obiective a superficialiarului de a exploata terenul (imposibilitate dovedită cu acte de superficialiar și acceptată de proprietar). În acest caz superficialiarul va notifica proprietarul, în termen de 15 zile de la constatarea situației intervenite, despre imposibilitatea obiectivă de realizare a activității.

6. La încetarea, din orice cauză, a contractului bunurile ce au fost utilizate de superficialiar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

- a. bunurile de retur, se vor întoarce în posesia proprietarului, gratuit și libere de orice sarcini;
- b. bunurile de preluare, vor fi dobândite de proprietar de la superficialiar contra unei sume de bani stabilite pe bază de evaluare întocmită de una din părți și însușită de cealaltă parte sau pe bază de raport de evaluare întocmit de un evaluator independent;
- c. bunurile proprii, vor rămâne în proprietatea și posesia superficialiarului.

## **IX. Clauze contractuale referitoare la obligațiile de mediu între proprietar și superficialiar.**

**Art.11:** Superficialiarul trebuie să exploateze terenul în conformitate cu normele de mediu impuse de legislația în vigoare, acesta fiind singurul responsabil pentru orice daună produsă terților sau pentru nerespectarea normelor în această materie.

## **X. Răspunderea contractuală**

**Art.12:** (1) Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

(2) Pentru nerespectarea obligației impusă de art.5 alin.1 din prezentul contract, superficialul va plăti majorări de întârziere, în conformitate cu prevederile Codului de procedură fiscal în vigoare.

## **XI. Forța majoră**

**Art.13:** (1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Prin caz fortuit se înțelege împrejurarea care a intervenit și a condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic (superficialului), dar care nu întrunește caracteristicile forței majore.

(3) Forța majoră exonerează de răspundere părțile, în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract. Partea care invocă forța majoră are obligația să o aducă la cunoștința celeilalte părți, în scris, în maximum 5 (cinci) zile de la apariție, iar dovada forței majore, împreună cu avertizarea asupra efectelor și întinderii posibile a acesteia, precum și încetarea cauzei de forță majoră, se va comunica în maximum 15 (cincisprezece) zile de la apariție, respectiv încetare.

(4) Dacă aceste împrejurări și consecințele lor durează mai mult de 6 (șase) luni, fiecare parte poate renunța la contract, fără plata vreunei despăgubiri, dar cu obligația de a se executa obligațiile contractuale până la aceea dată.

## **XII. Litigii**

**Art.14:** (1) Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din încheierea, interpretarea și executarea prezentului contract se rezolvă pe cale amiabilă.

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

## **XIII. Alte clauze**

**Art.15:** (1) În situația în care legislația în materie se modifică, eventualele clauze din prezentul contract incompatibile cu noile reglementări se modifică prin încheierea unui act adițional.

(2) Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional, încheiat între părțile contractante.

## **XIV. DISPOZIȚII FINALE**

**Art.16:** 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 și completările ulterioare.*

**Art.17:** Actul a fost redactat și autentificat la Biroul Notarial \_\_\_\_\_ în \_\_\_\_\_ exemplare, din care: \_\_\_\_\_

**PROPRIETAR,**  
**ORAȘUL VALEA LUI MIHAI,**

**prin**

**PRIMAR:** \_\_\_\_\_

**SUPERFICIAL,**

\_\_\_\_\_