ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
PRIMĂRIA COMUNEI TĂTULEȘTI,
Localitatea Tătulești, Judetul Olt, Cod 237460, Telefon / fax 0249 / 467601, e-mail primariatatulesti@yahoo.com.

Nr. 17 din 19.02.2020

HOTĂRÂRE

privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al primăriei Tătulești în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe acestea.

Consiliul local al comunei Tătulești , întrunit în ședința ordinară din data de 19.02.2020 ,ora 14.00

Luând în dezbatere referatul de aprobare a domnului primar VASILE DAN înregistrată sub nr. 939/18.02.2020

Raportul de specialitate al secretarului general înregistrat sub nr. 100/18.02.2020

-Privind Ordonanța de urgență a Guvernului nr .57/2019 privind Codul Administrativ.

-Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

- OUG nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, cu modificările și completările ulterioare,

-G nr. 577/2002 privind aprobarea normelor metodologice de aplicare a OUG nr. 88/1997, cu modificările și completările ulterioare,

-Legii nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării, cu modificările și completările ulterioare,

-Legea nr.1/2005 privind organizarea si funcționarea cooperatiei, republicata;

-Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-art 693 alin(1) din Codul Civil ,republicată,cu modificările și completările ulterioare;

-art.885 și 888 din Codul Civil contractul de superficie se va încheia în formă autentică

-Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;În temeiul art 129 alin(1) (2) și art 196 alin(1) lit a din Ordonanța de urgență a Guvernului nr .57/2019 privind Codul Administrativ

H O T Ă R Ă Ș T E

Art. 1-Se aprobă constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului aflat în domeniul privat al comunei Tătulești JudețulOlt în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe aceste terenuri.

Art. 2-Se aprobă Regulamentul privind procedura constituirii dreptului de superficie asupra terenurilor aflate în domeniul comunei Tătulești în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe aceste terenuri, conform Anexei nr. 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre

.Art. 3-Se aprobă modelul contractului de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros, conform Anexei nr. 2 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre

.Art. 4-Sumele încasate din derularea contractelor de constituire a dreptului de superficie se vor face venit la bugetul local.

Art.5 -Această hotărâre se va comunica prin grija secretarului general Instituţiei Prefectului –Judeţul Olt .

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONSTANTIN MARINICĂ

AVIZAT PENTRU LEGALITATE

SECRETAR GENERAL AL UAT

GRECU ADRIAN

Această hotărâre a fost aprobată cu un nr de voturi

pentru..5.....împotrivă..2...,abțineri..1..,din totalul consilierilor în funcție.

ANEXA NR.1 LA H.C.L. nr. 17 / 19.02.2020

Regulamentul privind procedura constituirii dreptului de superficie asupra terenurilor aflate în domeniul privat al Comunei Tătulești în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe aceste terenuri.

Cap.I. Dispoziții generale

Art.1.Prezentul Regulament stabilește reguli minimale și procedura de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros, asupra terenurilor din domeniul privat al Comunei Tătulești pe care sunt edificate, în mod legal, construcții.

Art.2.Nu intră sub incidența prezentului Regulament acele terenuri pentru care există contracte încheiate cu Comuna Tătulești , în calitate de proprietar al acestora.

Art.3.Sunt exceptate de la încheierea contractelor de superficie cu titlu oneros terenurile atribuite în folosință gratuită bunurile mobile și imobile proprietate publică sau privată persoanelor juridice fără scop lucrativ ,care desfășoară activitate de binefacere sau de utilitate publică.

Art. 4.Constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros se realizează fie la solicitarea expresă a proprietarului construcțiilor, fie din oficiu.

Art.5.Dreptul de superficie se constituie în baza unei hotărâri adoptate de Consiliul Local al Comunei Tătulești .

Prin actul administrativ se va aproba constituirea dreptului de superficie, raportul de evaluare întocmit prin intermediul aparatului de specialitate al Primarului comunei Tătulești , precum și cuantumul prestației titularului dreptului de superficie.

Art. 6.Terenul ce face obiectul dreptului de superficie este cel care rezultă din acte sau din măsurătorile cadastrale, după caz. Dacă există neconcordanțe între suprafața din acte și cea rezultată în urma măsurătorilor cadastrale, dreptul de superficie se va institui asupra terenului ce rezultă din măsurători. Primăria comunei Tătulești își rezervă dreptul de a constitui superficia asupra unei suprafețe de teren mai mici decât cea care rezultă din acte, în situația în care se va aprecia că suprafața de teren inserată în acte este evident mai mare decât decât

terenul aferent construcției sau în situația în care terenul este supus unei utilități publice.

Art. 7.Prin teren aferent construcției se înțelege amprenta construcţiei, terenul din împrejurimile construcţiei necesar bunei utilizări a acesteia indiferent de categoria de folosinţă, cât și terenul care asigură accesul la calea publică.

Art. 8. Dreptul de superficie se instituie pentru o perioadă de .... ani. La împlinirea termenului, dreptul de superficie se va reînnoi, prin act adițional la contractul de superficie. La momentul reînnoirii se va realiza o actualizare a cuantumului prestației titularului dreptului de superficie. Actul adițional de prelungire a termenului superficiei va cuprinde și actualizarea cuantumului prestației.

Art. 9.În temeiul art. 885 și 888 din Codul civil contractul de superficie se va încheia în formă autentică.

Art. 10. Contractul de superficie va conține în mod obligatoriu următoarea clauză: "În situația în care terenul ce face obiectul prezentului contract este notificat în baza Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 06 martie 1945 –22 decembrie 1989 și se dispune restituirea în natură a părții de teren rămase liberă, contractul se va modifica în mod corespunzător prin reducerea suprafeței de teren cu terenul restituit în natură, cu respectarea prevederilor art. 10 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, republicată, cu modificările și completări.

ulterioare".

Art. 11. Contractul de superficie se va înscrie în cartea funciară.

Cap. II.Documentele necesare constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros

Art. 12. Documentele necesare constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros sunt următoarele:

a)cererea proprietarului construcțiilor, după caz, însoțită de documentele de identificare civilă a titularului dreptului de proprietate (BI/CI pentru persoanele fizice; certificat de înmatriculare/statutul societății/certificat constatator valabil pentru persoanele juridice)

b)titlul de proprietate asupra construcțiilor (contract de vânzare cumpărare, contract de donație, certificat de moștenitor, hotătâre judecătorească definitivă și irevocabilă, după caz, autorizație de construire și proces verbal de recepție parțială, finală sau la terminarea lucrărilor sau certificat de atestare la terminarea lucrărilor, după caz, proces verbal de adjudecare a licitației, etc.);

c)documentație cadastrală, încheiere de carte funciară și extras de carte funciară ceau ca obiect atât construcțiile, cât și terenul aferent acestora;

d)hotărârea Consiliul local Tătulești de inventariere a terenului în domeniul privat al comunei Tătulești ;

e)situația juridică a terenului;

f)certificatul de urbanism ce cuprinde funcțiunea si reglementarile aprobate prin documentatiile de urbanism (PUD/PUZ/PUG);g)referat constatator cu privire la stabilirea suprafeței de teren aferente construcțiilor pentru care se va institui dreptul de superficie;

h)certificate fiscale eliberat de Compartimentul Taxe și impozite pentru imobilul-construcție în cauză și pentru terenul aferent;

i)raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat aflat în relații contractuale cu Primăria Tătulești .

Cap.III. Procedura constituirii dreptului de superficie la cererea proprietarilor construcții și stabilirea competențelor în sarcina compartimentelor de specialitate din cadrul aparatului Primarului Tătulești

Art. 13.Gestionarea procedurii administrative a constituirii dreptului de superficie intră în competența.....

Art. 14. Cererea transmisă Primăriei Tătulești ce are ca obiect constituirea dreptului de superficie ,deasemenea se va verifica dacă cererea este însoțită de documentele prevăzute la art. 12 lit. a), b), c) și h) din prezentul Regulament, va solicita completarea acesteia titularului cererii.

Art. 15. ..... va întocmi situația juridică aterenului care va cuprinde și punctul de vedere ale Secretarul General cu privire la

existența unor notificări formulate în baza Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 –22 decembrie 1989sau a unor litigii.

Art. 16.Dacă se va constata că terenul nu este cuprins în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul privat al comunei Tătulești, va propune promovarea unui proiect de hotărâre în acest sens.

Art. 17..... va solicita Compartiment urbanism eliberarea unui certificat de urbanism cu privire la funcțiunea și reglementările aprobate prin documentațiile de urbanism (PUD/ PUZ/ PUG).

Art. 18..... va întocmi referatul constatator cu privire la stabilirea suprafeței de teren aferente construcțiilor pentru care se va institui dreptul de superficie.

Art. 19.Odată stabilită suprafața de teren, se va dispune efectuarea raportului de evaluare de către un evaluator autorizat aflat în relații contractuale cu Primăria Tătulești de stabilire a cuantumul prestației titularului dreptului de superficie. Acesta îmbracă forma chiriei ce se va stabili ținând seama de natura terenului, de destinația construcției, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței, informații ce rezultă și din certificatul de urbanism.

Art. 20.În baza documentațiilor descrise mai sus și a raportului de evaluare, se va propune promovarea unui proiect de hotărâre privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului aflat în domeniul privat al Comunei Tătulești în favoarea proprietarilor construcțiilor amplasate pe acest teren.

Art. 21.Hotărârea Consiliul local va fi comunicată Primarului Comunei Tătulești în vederea perfectării contractului de superficie.

Cap.IV. Procedura constituirii dreptului de superficie din oficiu și stabilirea competențelor în sarcina compartimentelor de specialitate din cadrul aparatului Primarului Comunei Tătulești

Art. 22. Prezentul capitol se aplică în situația în care la nivelul compartimentelor de specialitate din cadrul aparatului Primarului sunt identificate cazuri în care pe terenul aflat în patrimoniul privat al Comunei

Tătulești sunt edificate construcții legale, iar între comuna Tătulești și proprietarul construcțiilor nu există relații contractuale.

Art. 23. Documentația aferentă situației descrise la art. 22 va fi transmisă în vederea verificării admisibilității acesteia în principiu. În acest sens,se va verifica actul de proprietate asupra construcției și apartenența terenului aferent construcției la domeniul privat al comuneiTătulești .

Art. 24. Se va notifica proprietarul construcției cu privire la instituirea superficiei cu titlu oneros asupra terenului aferent construcției. Prin notificare i se va solicita proprietarului construcției, ca într-un termen rezonabil, să comunice Primăriei documentația cadastrală, încheierea de carte funciară și extrasul de carte funciară ce au ca obiect atât construcțiile, cât și terenul aferent acestora, precum și un Certificat fiscal eliberat de PRIMĂRIA TĂTULEȘTI pentru imobilul-construcție în cauză.
Art. 25. În cazul în care proprietarul construcției nu dă curs solicitării se va depune toate diligențele în vederea obținerii documentației cadastrale, a încheierii de carte funciară și a extrasului de carte funciară ce au ca obiect atât construcțiile, cât și terenul aferent acestora.

Art. 26. În cazul în care proprietarul construcției nu dă curs solicitării se va solicita de la Taxe și Impozite situația fiscală a proprietarului construcției privind imobilul în cauză.

Art. 27. Se va întocmi situația juridică a terenului care va cuprinde și punctul de vedere al Secretarului General cu privire la existența unor notificări formulate în baza Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 –22 decembrie 1989 sau a unor litigii

.Art. 28.Dacă se va constata că terenul nu este cuprins în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul privat al Comunei Tătulești , va propune promovarea unui proiect de hotărâre în acest sens.

Art. 29.Se va solicita Compartimentului urbanism eliberarea unui certificat de urbanism cu privire la funcțiunea și reglementările aprobate prin documentațiile de urbanism (PUD/ PUZ/ PUG).

Art. 30.Se va întocmi referatul constatator cu privire la stabilirea suprafeței de teren aferente construcțiilor pentru care se va institui dreptul de superficie.

Art. 31.Odată stabilită suprafața de teren, se va dispune efectuarea raportului de evaluare de către un evaluator autorizat aflat în relații contractuale cu Primăria Tătulești de stabilire a cuantumul prestației titularului dreptului de superficie. Acesta îmbracă forma chiriei ce se va stabili ținând seama de natura terenului, de destinația construcției, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței, informații ce rezultă și din certificatul de urbanism.

Art. 32.În baza documentațiilor descrise mai sus și a raportului de evaluare, se va propune promovarea unui proiect de hotărâre privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului aflat în domeniul privat al comunei Tătulești în favoarea proprietarilor construcțiilor amplasate pe acest teren.

Art. 33.Hotărârea Consiliul local va fi comunicată Primarului Comunei Tătulești în vederea perfectării contractului de superficie.

Art. 34. Hotărârea Consiliul local va fi comunicată și superficiarului împreună cu o invitație în vederea perfectării contractului.

Art. 35. Dacă proprietarul construcției refuză încheierea contractului de superficie cu titlu oneros sau nu dă curs invitației, se va demara procedura judiciară. În acest sens, se va comunica documentația necesară în vederea promovării acțiunilor în justiție.

Cap. V. Cauzele de încetare a superficiei cu titlu oneros

Art. 36. Dreptul de superficie se stinge prin radierea din cartea funciară, în următoarele cazuri:

a)prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleași persoane;

b)prin pieirea construcției sau urmare a desființării acesteia de către superficiar;

c)în alte cazuri prevăzute prevăzute de lege.

Cap. VI. Alte clauze

Art. 37. Cesionarea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului este posibilă doar odată cu înstrăinarea construcțiilor edificate pe acesta, cu notificarea prealabilă a proprietarului terenului ,cu cel puțin 30 de zile calendaristice înainte.

ANEXA NR. 2 la H.C.L. 17/19.02.2020
MODEL CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU GRATUIT

Art. 1 - Părțile contractului

Primăria Comunei Tătulești cu sediul în Comuna Tătulești , Sat....., nr. ....., Județul Olt , cod poștal ....., România, cod de înregistrare fiscală nr. ....., cont nr. ..... deschis la Trezoreria Municipiului Slatina , reprezentat prin Primarul Comunei Tătulești , domnul VASILE DAM , denumit in continuare PROPRIETARUL

şi.....

domiciliat/cu sediul în..... CNP/cod de înregistrare fiscală nr. ....., înregistrat la ORC cu nr. ....., cont nr. ..... deschis la ....., în calitate de beneficiar al dreptului de superficie, denumit in continuare SUPERFICIARUL

În temeiul art. 693-702 și art. 1170-1179 din Codul Civil și a HCL nr. .....privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al Comunei Tătulești în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe acestea, se încheie prezentul Contract de constituire a dreptului de superficie, denumit în continuare "Contract", în fața notarului public, în următoarele condiții:

Art. 2 -Obiectul Contractului

(1) Obiectul contractului îl reprezintă constituirea de către Proprietar în favoarea Superficiarului a unui drept de superficie asupra terenului în suprafață de ....., proprietatea privată a Comunei Tătulești (denumit în continuare Terenul), situat in ....., comuna Tătulești , judetul OLT , **înscris în Cartea Funciară nr .....a localităţii .....cu număr cadastral .....**

(2) Terenul asupra căruia se constituie dreptul de superficie a fost dobândit de către Proprietar ....., înscris în Cartea Funciară la partea a II-a (foaia de proprietate) sub nr.crt. ..... conform încheierii nr. ..... din.....

(3) Dreptul de superficie cu titlu oneros se constituie pentru construcţia/construcțiile situate în ....., deasupra sau în subsolul terenului.

Art. 3 -Durata Contractului

(1) Durata Contractului este de ..... ani și produce efecte de la data semnării acestuia de catre Părți.

(2) Contractul se va prelungi, prin act adițional, dacă nu intervine una dintre cauzele de încetare a dreptului de superficie prevăzute la art. 8 din Contract.

Art. 4 –Cunatumul prestației, modalitatea de plată și termenele de plată

(1) Cuantumul prestației este de ..... lei/lună.

(2) Superficiarul va achita Proprietarului lunar, pe durata derulării contractului, suma de

_____ lei, în contul Proprietarului nr. _____ deschis la _____.

(3) Plata se va realiza în ultima zi lucrătoare a fiecărei luni.

(4) În caz de neplată la termenul scadent, Superficiarul datorează majorări de întârziere în conformitate cu Codul de procedură fiscală. Nivelul majorării de întârziere este de 1% din cuantumul prestației neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracţiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadenţă şi până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

Art. 5 -Drepturile şi obligaţiile Proprietarului

(1) Proprietarul are dreptul de a dispune de teren (de a înstrăina nuda proprietate), noul proprietar fiind ţinut să respecte condiţiile superficiei constituite prin prezentul contract. În acest sens Părţile sunt de acord cu notarea dreptului de superficie în Cartea Funciară a terenului.

(2) Proprietarul are totodată dreptul de a greva cu sarcini nu da proprietate asupra terenului cu respectarea prerogativelor Superficiarului constituite prin prezentul contract şi cele conferite lui în baza legii şi de a pretinde plata preţului contractului la termenele convenite prin prezentul contract.

(3) Proprietarul are obligaţia de a garanta Superficiarului folosinţa liniştită şi utilă a terenului, precum şi obligaţia de a-l garanta pe Superficiar împotriva evicţiunii.

Art .6 Drepturile și obligațiile superficiarului

(1) Superficiarul are dreptul de a folosi terenul potrivit destinaţiei sale, dobândind în acest sens şi posesia asupra terenului, precum şi dreptul de a dispune de substanţa terenului în limitele impuse de necesitatea construcției existente pe acesta.

(2) Superficiarul are obligaţia de a plăti preţul contractului la termenele convenite, precum şi obligaţia de a folosi terenul ca un bun proprietar şi potrivit destinaţiei sale.

Art. 7 –Modificarea contractului

(1) Orice modificare asupra clauzelor Contractului se realizează prin act adițional.

(2) În situația prelungirii Contractului, se va realiza o actualizare a cuantumului prestației Superficiarului. Actul adițional de prelungire a termenului superficiei va cuprinde și actualizarea cuantumului prestației.

(3) În situația în care terenul ce face obiectul prezentului contract este notificat în baza Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuzivîn perioada 06 martie 1945 –22 decembrie 1989 și se dispune restituirea în natură a părții de teren rămase liberă, contractul se va modifica în mod corespunzător prin reducerea suprafeței de teren cu terenul restituit în natură, cu respectarea prevederilor art. 10 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 8 -Incetarea Contractului

Dreptul de superficie înceteaza pentru una dintre următoarele cauze:

(1) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleași persoane;

(2) prin pieirea construcției sau urmare a desființării acesteia de către superficiar;

(3) în alte cazuri prevăzute prevăzute de lege.

Art. 9 -Forța majoră și cazul fortuit

(1) Părțile prezentului Contract sunt exonerate de răspunderea contractuală pentru neexecutarea la termen și /sau în mod necorespunzator, 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 sau caz fortuit.

(2) Forța majoră va fi interpretată în conformitate cu legislația aplicabilă și trebuie să fie confirmată de către o autoritate competentă.

(3) Prin forță majoră, în sensul prezentului Contract, se înțelege un eveniment independent de controlul/voința Părților, care nu este cauzată de erorile sau neîndeplinirea obligațiilor de către acestea și care fac imposibilă executarea Contractului; aceste evenimente includ fără a se limita la: război, revoluție, incendiu, inundație, sau orice calamitate naturală, restricții ca urmare a carantinei, embargo.

PROPRIETAR SUPERFICIAR