

R O M Â N I A
CONSILIUL LOCAL GRINDU
JUDEȚUL IALOMIȚA

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea Regulamentului pentru constituirea dreptului de suprafață în condițiile
Codului Civil, proprietarilor de construcții amplasate pe terenuri aparținând domeniului
privat al comunei GRINDU, județul Ialomița
Nr.22 din 06.04.2016.

Consiliul local al comunei GRINDU, județul Ialomița,

In conformitate cu :

- prevederile art.10 și art.36, alin.(2), lit.” c “coroborat cu alin.(5), lit.” b “ din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.4 din Legea nr 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.693-702, art. 1777-1823 din Legea nr 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.3-4 din Legea nr 199/1997 pentru ratificarea Cartei Europene a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985;

Având în vedere :

- expunerea de motive, nr.956 din 06.04.2016 a primarului comunei Grindu;
- raportul nr.955 din 06.04.2016 al compartimentului de specialitate;
- rapoartele comisiilor de specialitate nr.63 și 202 din 06.04.2016;
- avizul de legalitate al secretarului comunei înregistrat cu nr.22 din 06.04.2016;
- faptul că dreptul de suprafață oferă posibilitatea încheierii unor contracte care să asigure pe o perioada determinată folosința contra cost a terenului aflat în domeniul privat al comunei Grindu;
- reglementarea situației juridice a unor importante suprafețe de teren proprietatea comunei Grindu, valorificarea acestora și maximizarea veniturilor la bugetul local,
- anexa la Hotărârea Consiliului local nr.10 din 28.04.2011 privind însușirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Grindu, județul Ialomița, cu modificările și completările ulterioare;

Analizând :

- solicitările de reglementare a situației juridice a unor terenuri proprietate privată a comunei Grindu, exprimate de proprietarii de construcții amplasate pe aceste terenuri, în vederea intrării în legalitate și a respectării reglementărilor din documentațiile de urbanism;
- H.C.L.nr.18 din 02.06.2010 privind închirierea prin încredințare directă a unor suprafețe de teren din domeniul privat al localității Grindu, care a încetat prin ajungere la termen;

In temeiul art.45, alin.(1) și alin.(3), art 115, alin.(1), lit.” b “ din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1. Se aprobă Regulamentul privind constituirea dreptului de suprafață în condițiile Codului civil proprietarilor de construcții amplasate pe terenuri aparținând domeniului privat al comunei Grindu, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta.

Art.2. Se aprobă modelul contractului de suprafață, conform anexei nr 2 care face parte integrantă din prezenta.

Art.3. Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștință cetățenilor prin afișare la sediul Primăriei Grindu și pe site-ul www.grindu.ro.

Art.4. Prezenta hotărâre va fi comunicată, prin grija secretarului comunei Grindu, primarului comunei, inspectorilor din cadrul compartimentelor taxe și impozite locale, urbanism și Instituției Prefectului, județul Ialomița.

***INIȚIATOR,
PRIMAR,
Cristache Constantin***

R O M Â N I A
CONSILIUL LOCAL GRINDU
JUDEȚUL IALOMIȚA

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea Regulamentului pentru constituirea dreptului de suprafață în condițiile Codului Civil, proprietarilor de construcții amplasate pe terenuri aparținând domeniului privat al comunei GRINDU, județul Ialomița

Consiliul local al comunei GRINDU, județul Ialomița,

În conformitate cu :

- prevederile art.10 și art.36, alin.(2), lit.” c “coroborat cu alin.(5), lit.” b “ din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.4 din Legea nr 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.693-702, art. 1777-1823 din Legea nr 287/2009 pr Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.3-4 din Legea nr 199/1997 pentru ratificarea Cartei Europene a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985;

Având în vedere :

- expunerea de motive, nr.956 din 06.04.2016 a primarului comunei Grindu;
- raportul nr.955 din 06.04.2016 al compartimentului de specialitate;
- rapoartele comisiilor de specialitate nr.63 și 202 din 06.04.2016;
- avizul de legalitate al secretarului comunei înregistrat cu nr.22 din 06.04.2016;
- faptul că dreptul de suprafață oferă posibilitatea încheierii unor contracte care să asigure pe o perioadă determinată folosința contra cost a terenului aflat în domeniul privat al comunei Grindu;
- reglementarea situației juridice a unor importante suprafețe de teren proprietatea comunei Grindu, valorificarea acestora și maximizarea veniturilor la bugetul local,
- anexa la Hotărârea Consiliului local nr.10 din 28.04.2011 privind însușirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Grindu, județul Ialomița, cu modificările și completările ulterioare;

Analizând :

- solicitările de reglementare a situației juridice a unor terenuri proprietate privată a comunei Grindu, exprimate de proprietarii de construcții amplasate pe aceste terenuri, în vederea intrării în legalitate și a respectării reglementărilor din documentațiile de urbanism;
- H.C.L.nr.18 din 02.06.2010 privind închirierea prin încredințare directă a unor suprafețe de teren din domeniul privat al localității Grindu, care a încetat prin ajungere la termen;

În temeiul art.45, alin.(1) și alin.(3), art 115, alin.(1), lit.” b “ din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1. Se aprobă Regulamentul privind constituirea dreptului de suprafață în condițiile Codului civil proprietarilor de construcții amplasate pe terenuri aparținând domeniului privat al comunei Grindu, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta.

Art.2. Se aprobă modelul contractului de superficie, conform anexei nr 2 care face parte integrantă din prezenta.

Art.3. Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștință cetățenilor prin afișare la sediul Primăriei Grindu și pe site-ul www.grindu.ro.

Art.4. Prezenta hotărâre va fi comunicată, prin grija secretarului comunei Grindu, primarului comunei, inspectorilor din cadrul compartimentelor taxe și impozite locale,urbanism și Instituției Prefectului, județul Ialomița.

***PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Busuioc Petre***

***Contrasemneaza,
Secretar comuna
Ene Tudora***

***Nr.16.
Adoptată la GRINDU.
Astăzi 22.04.2016.***

REGULAMENT

privind procedura acordării dreptului de suprafață, în condițiile prevăzute de Codul civil, în favoarea proprietarilor de construcții, amplasate pe terenuri ce aparțin domeniului privat al comunei GRINDU.

Constituirea dreptului de suprafață, în condițiile Codului civil în favoarea proprietarilor de construcții, amplasate pe terenuri ce aparțin domeniului privat al comunei Grindu, în vederea intrării în legalitate și respectării reglementărilor din documentațiile de urbanism, se va face cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

Terenurile aparținând domeniului privat al comunei Grindu, aferente unor construcții pot constitui obiectul unor contracte de suprafață.

În exercitarea acestui drept, cei interesați vor depune la sediul Primăriei comunei Grindu, o cerere de constituire a dreptului de suprafață.

Suprafața de teren solicitată spre constituirea unui drept de suprafață nu va depăși suprafața parcelei construibile, așa cum este determinată prin Regulamentul General de Urbanism pentru zona în care este situată.

La cerere se vor anexa următoarele documente:

- acte de indentificare a titularului solicitant:BI/CI pentru persoanele fizice/certificat de înmatriculare/certificate constatator valabil pentru persoanele juridice;
- acte de proprietate asupra construcției (contract de vânzare-cumpărare, certificate moștenitor, act de donație, proces verbal de adjudecare la licitație, hotărâre judecătorească, alte înscrisuri doveditoare ale proprietății);
- autorizație de construire, după caz;
- certificat fiscal eliberat de compartimentul impozite-taxe din cadrul Primăriei comunei Grindu, pentru imobilul în cauză, după caz.

Cererea însoțită de actele de mai sus se va depune la sediul Primăriei comunei Grindu, care prin comp.urbanism și impozite-taxe, verifică documentația depusă de petent, efectuează deplasare în teren, verifică regimul juridic, întocmește referatul de propunere a încheierii contractului de suprafață.

Propunerea referitoare la oportunitatea încheierii contractului de suprafață concretizată printr-un referat comun al compartimentului urbanism și comp. impozite-taxe se prezintă Consiliului local pentru analiză și adoptarea unei hotărâri, pentru fiecare caz în parte.

Durata dreptului de suprafață va fi de 49 de ani. La expirarea duratei suprafeței, beneficiarul dreptului de suprafață beneficiază de dreptul de reînnoire a suprafeței, potrivit art.696 Cod civil, cu reanalizarea condițiilor contractuale.

Dreptul de suprafață se va constitui cu titlu oneros, respectiv cu plata unei prestații lunare.

Această prestație se va actualiza anual, în luna ianuarie a fiecărui an, cu rata oficială a inflației comunicată de Institutul Național de Statistică. Actualizarea prestației se va face de drept, fără încheierea de act adițional, comunicându-i-se beneficiarului prin adresă, cuantumul rezultat din aplicarea indicelui de inflație.

Plata prestației lunare se va efectua de către beneficiarul dreptului de suprafață trimestrial, până cel târziu în ultima zi lucrătoare din trimestru, pentru a cărui trimestru se datorează plata.

Neplata la termen a acestei prestații va atrage calcularea și datorarea de penalități de întârziere în cunatum de 0,01 % /zi întârziere.

Titularul dreptului de suprafață poate dispune în mod liber de dreptul sau în condițiile Codului civil, art. 695.

Dreptul de suprafață 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) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțare unilateral de către proprietarul terenului. În această situație, proprietarul terenului va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de suprafață și va face mențiuni cu privire la motivele ce au determinat această măsură;
- c) prin pierirea construcției;
- d) prin reziliere de către proprietarul terenului, în cazul neîndeplinirii culpabile a obligației de plată asumate prin contract de către suprafațiar, respectiv la termenul limită stabilit prin notificarea de punere în întârziere. Declarația de reziliere a proprietarului terenului atrage obligația suprafațiarului de a aduce terenul la starea inițială, cheltuielile de dezafectare fiind sarcina exclusivă a acestuia. Nepredarea amplasamentului liber de orice sarcină în termen de 30 de zile de la aducerea la cunoștință a declarației de reziliere atrage plata de daune interese;
- e) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;
- f) în alte situații prevăzute de lege.

Beneficiarului dreptului de suprafață îi revine sarcina plății taxei pe teren astfel cum este reglementată de art.463, alin.(2) din Legea nr.227/2015, Codul fiscal.

Orice situație referitoare la necesitatea constituirii dreptului de suprafață, neprevăzută în prezentul Regulament, urmează a fi reglementată prin hotărâre a Consiliului local.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Busuioc Petre

CONTRACT DE SUPERFICIE

I.PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. Primăria comunei Grindu cu sediul în comuna GRINDU, strada Primăriei, nr 42, județul Ialomița, prin reprezentant legal Cristache Constantin - primar, în calitate de proprietar,

și
2.....domicilat în/sediul în comuna Grindu,
str.....nr.....,județul
Ialomița, CNP/CUI....., reprezentată prin
.....
în calitate de beneficiar al dreptului de suprafață,

Potrivit prevederilor Legii nr 287/2009 privind Codul Civil, dreptul de suprafață , Titlul III, cap.I art. 693-702 și ale art.68 din Legea nr 71/2011 pentru punerea în aplicare a Codului civil, convin încheierea prezentului contract, astfel:

II.OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1.Asigurarea dreptului de suprafață asupra terenului în suprafață demp. situat în comuna Grindu, str.....nr.....identificat prin.....

Pe acest teren suprafațiarul deține o construcție , în baza.....

III.DURATA DREPTULUI DE SUPERFICIE

Art.2. Durata dreptului de suprafață asupra terenului menționat mai sus se constituie pe o perioadă de ---- de ani , începând cu data de cu posibilitatea prelungirii contractului cu acordul ambelor părți.

Art.3.Cât timp construcția există, dreptul de suprafață asupra terenului se poate înstrăina numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcției.

IV.PREȚUL DATORAT PENTRU FOLOSINȚA CONSTRUCȚIEI

Art.4.Prețul pentru suprafața terenului proprietatea UAT Grindu se stabilește în funcție de prețul stabilit prin rapoartele de evaluare, aprobate prin hotărâri ale Consiliului local.

Pentru terenul situat în
conform H.C.L. nr.....din.....prețul este de
Prețul suprafaței se va actualiza în luna ianuarie a fiecărui an, cu rata inflației.

V.MODALITATEA DE PLATĂ

Art. 5 Plata folosinței terenului se va efectua prin orice formă de plată prevăzută de lege, de către beneficiarul dreptului de suprafață trimestrial, până cel târziu în ultima zi lucrătoare din trimestru pentru a cărui trimestru se datorează plata, la casieria Primăriei

comunei Grindu sau în contul nr.....deschis la Trezoreria Urziceni, beneficiar UAT Grindu.

Art.6. Neplata la termen a acestei prestații va atrage calcularea și datorarea de penalități de întârziere în cunatum de 0,01 % /zi întârziere.

VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile superficiarului

Art.7.

(1). Dreptul de superficie constituit se exercită 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 acesta în limitele impuse de documentațiile de urbanism, aprobate în condițiile legii necesare realizării și întreținerii.

(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 de plată, să i se precizeze cuantumul sumei de plată.

Drepturile proprietarului terenului:

Art.8.

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

(2). Proprietarul terenului are dreptul să încaseze plata reprezentând contravaloarea folosinței terenului stabilită la art.4, la termenul prevăzut în contract.

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

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

VII.OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile proprietarului terenului

Art.9.

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

(2). Proprietarul are obligația să pună la dispoziția superficiarului terenul liber de sarcini, și de asemenea să verifice prin împuterniciții săi, respectarea clauzelor contractuale.

Obligațiile superficiarului

Art.10.

(1). Superficiarul are obligația să achite plata reprezentând contravaloarea folosinței terenului, la termenul prevăzut în contract.

(2). 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, 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 interese.

(3). Superficiarul este obligat să își finalizeze construcția existent la momentul încheierii contractului de superficie, cu respectarea condițiilor impuse de Legea nr 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și cu încadrarea în prevederile documentațiilor de urbanism.

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

(5). Superficiarul este obligat ca în termen de 30 de zile de la semnarea prezentului contract să îl înregistreze la compartimentul impozite-taxe al autorității publice locale, în vederea impunerii la plata impozitului prevăzut de Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE SUPERFICIE

Art.11 Prezentul contract de superficie încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea termenului stabilit în contract în cazul în care acesta nu a fost prelungit,
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțare unilateral de către proprietarul terenului. În această situație, proprietarul terenului va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de superficie și va face mențiuni cu privire la motivele ce au determinat această măsură
- c) prin pierirea construcției
- d) prin reziliere de către proprietarul terenului, în cazul neîndeplinirii culpabile a obligației de plată asumate prin contract de către superficiar, respective la termenul limită stabilit prin notificarea de punere în întârziere. Declarația de reziliere a proprietarului terenului atrage obligația superficiarului de a aduce terenul la starea inițială, cheltuielile de dezafectare fiind sarcina exclusivă a acestuia. Nepredarea amplasamentului liber de orice sarcină în termen de 30 de zile de la aducerea la cunoștință a declarației de reziliere atrage plata de daune interese.
- e) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane.
- f) în alte situații prevăzute de lege

IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.12. Nerespectarea prezentului contract –art.10, atrage rezilierea de drept a acestuia, astfel:

- 1) neplata superficiei pe o perioadă mai mare de 90 de zile, după ce în prealabil a fost înștiințat asupra acestui lucru de compartimentul de specialitate;
- 2) nerespectarea regimului juridic al terenului de către superficiar.

X. CLAUZE FINALE

Art.13.

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

(2). Prezentul contract împreună cu anexele sale care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

(3). Prezentul contract a fost încheiat astăzi....., în 2 (două) exemplare originale, câte un exemplar pentru fiecare parte contractantă.

Proprietar,

Superficiar,