

PROIECT

**ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VÂNĂTORI-NEAMȚ
HOTARÂRE**

**privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului din
domeniul privat al comunei Vânători-Neamț cu suprafața de 12 m.p. în favoarea
"ZUGRI" SRL**

Consiliul local al comunei Vânători-Neamț, județul Neamț;

Având în vedere:

-Adresa "RAMO FARM" SRL nr. 3276/2021 și adresa Firmei "ZUGRI" SRL nr. 4798/2021;

-Contractul de vânzare-cumpărare nr. 2402 din 27.05.2021 încheiat între "RAMO FARM" SRL și "ZUGRI" SRL, autentificat de notarul Teodorescu Mihaela;

-Referatul de aprobare al Primarului comunei Vânători-Neamț, înregistrat sub nr. 9693 din 02.12.2021;

-Raportul de specialitate al Compartimentului Achiziții publice, Administrarea domeniului public și privat și înregistrat sub același număr;

-Prevederile art. 355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul Administrativ;

-Prevederile art. 693-702 din Legea nr 287/2009 privind Codul Civil cu modificările și completările ulterioare;

-Prevederile Regulamentului privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor din domeniul privat al comunei Vânători-Neamț, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Vânători Neamț nr. 44 din 27.04.2017;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), ale art. 139 alin. (3) lit.g) și art. 196 alin (1) lit. a) din ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra suprafeței de teren de 12 m.p identificat cu cu nr. cadastral 52981, aparținând domeniului privat al comunei Vânători-Neamț, teren situat în sat. Vânători-Neamț, str. 1 Decembrie, cu destinație: *teren curți-construcții*, în favoarea "ZUGRI SRL".

Art.2. Se aprobă încheierea contractului privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, fără licitație publică asupra suprafeței de teren de de 12 m.p identificat cu cu nr. cadastral 52981, aparținând domeniului privat al comunei Vânători-Neamț, teren situat în sat. Vânători-Neamț, str. 1 Decembrie, cu destinație: *teren curți-construcții*, în favoarea "ZUGRI" SRL.

Art.3. Dreptul de suprafață, prevăzut în art. 2 se constituie pe un termen de 10 ani.

Art.4.(1) Prețul ce va fi achitat pentru acordarea dreptului de suprafață va fi de 1,5 leu/m.p./lună și va fi plătit în 2 tranșe semestriale, dar nu mai târziu de data de 25 a ultimei luni din semestru respectiv.

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

Art.5. Se aprobă proiectul contractului de constituire a dreptului de suprafață, conform anexei, parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art.6. Se împuternicește Primarul com. Vânători-Neamț să semneze în formă autentică contractul de constituire a dreptului de suprafață.

Art.7. Cheltuielile aferente constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros și îndeplinirea condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege, vor fi suportate de beneficiarii dreptului de suprafață cu titlu oneros.

Art.8. Se aprobă încetarea contractului de concesiune nr.01 din 01.04.2019 încheiat între COMUNA VÂNĂTORI-NEAMȚ și "RAMO FARM" SRL.

Art.9. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Compartimentul Administrarea Domeniului Public și Privat și Biroul Impozite și Taxe din cadrul aparatului de specialitate a primarului comunei Vânători-Neamț.

Art.10. Secretarul general al comunei Vânători-Neamț va comunica prezenta hotărâre instituțiilor și persoanelor interesate.

Inițiator

Primarul comunei Vânători-Neamț,
jr.Maria PETRARIU

Avizat pt. legalitate,
Secretar general al U.A.T,
Alina-Iuliana FLOȘ



ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
COMUNA VÂNĂTORI-NEAMȚ
Str. Ștefan cel Mare, nr.174
Tel.:(+40)0233/251001, Fax:(+40)0233/251307

CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI SUPERFICIE

Nr. _____ din _____ 2021

I. Părțile contractante

COMUNA VÂNĂTORI NEAMȚ, cu sediul în Vânători Neamț, Str. Ștefan cel Mare, nr. 174, tel.0233251001, fax. 0233251001, Cod fiscal 2614279, cont RO70TREZ24935004XXX000051, deschis la Trezoreria Târgu Neamț, reprezentat prin doamna Maria Petrariu, având funcția de primar, în calitate de **proprietar**, pe de o parte,
și

"ZUGRY" SRL, cu sediul în satul Vanatori-Neamt, str.Stefan cel Mare nr.38, comuna Vanatori-Neamt, județul Neamt, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Neamț sub nr.j27/1101/2007 CUÎ 22277011, reprezentată de dl. Zugravu Gherorghe, administrator al societății, în calitate de **superficiar**,

în temeiul art. 693-702 din Legea nr 287/2009 privind Codul Civil cu modificările și completările ulterioare, și aprobată cu modificări prin Legea nr. 22/2007,Regulamentului privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor din domeniul privat al comunei Vânători-Neamț, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Vânători Neamț nr. 44 din 27.04.2017, Hotărârii Consiliului Local al Comunei Vânători Neamț nr. _____ din _____ au încheiat prezentul contract de constituire a dreptului de superficie.

II. Obiectul contractului de constituire a dreptului de superficie.

Art. 1.

(1) Obiectul contractului îl reprezintă constituirea de către Proprietar în favoarea Superficiarului a unui drept de superficie asupra terenului în suprafata de 12 m.p identificat cu nr.cadastral 52981, aparținând domeniului privat al comunei Vânători-Neamț, teren situat în sat. Vânători-Neamț, str. 1 Decembrie, cu destinație: *teren curți-construcții*, aferent construcției proprietatea "ZUGRY" SRL.

(2) Pe suprafața de teren asupra căreia se constituie dreptul de superficie este amplasată construcția, proprietatea superficiarului. în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 2402 din 27.05.2021, autentificat de notarul public Teodorescu Mihaela.

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

a) bunurile de retur: constând din suprafața de 12 mp teren curții-construcții, situat în intravilanul Comunei Vânători Neamț, aparținând domeniului privat al comunei Vânători Neamț;

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 superficie este de 10 ani, începând cu data semnării contractului.

Art. 3. Contractul de constituire a dreptului de superficie poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

IV. Prețul contractului.

Art. 4.

(1) Prețul ce va fi achitat pentru acordarea dreptului de superficie este de 1,5 lei/mp/lună și va fi plătit în 2 tranșe semestriale, dar nu mai târziu de data de 25 a ultimei luni din semestru respectiv, în contul nr. RO70TREZ24935004XXX000051, deschis la Trezoreria Târgu Neamț.

(2). Prețul superficiei se va actualiza automat fara alte formalitati la 1 ianuarie a fiecărui an cu rata inflației cu indicele „*IPC/HICP 12 month average all items* ” aferent anului calendaristic precedent..

Art. 5.

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

(2) Superficiarul rămâne obligat la plata prețului datorat și a majorărilor de întârziere calculate până la retragerea dreptului de superficie.

V. Drepturile părților

Drepturile superficiarului:

Art. 6.(1) Superficiarului are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile ce fac obiectul contractului.

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

Drepturile proprietarului

Art.7.

(1) Proprietarul are dreptul să inspecteze bunul atribuit, verificând respectarea obligațiilor asumate de superficiar.

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

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

VI. 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.

(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 investiții și modernizare în bunul imobil, asupra căruia 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 depune cu titlu de garanție, echivalentul a 108 lei, reprezentând o cota procentuală de 50% din suma

datorată proprietarului cu titlu de preț pentru primul an de constituire a dreptului de superficie, pentru prelevarea, dacă este cazul, a majorărilor de întârziere și altor sume datorate proprietarului de către superficiar, în baza contractului. Garanția se va restitui în termen de 5 zile de la încetarea contractului, în cazul neutilizării. Garanția se depune la casieria primăriei Vinători Neamț sau în contul deschis la Trezoreria Târgu Neamț.

(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 proprietarul, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării terenului.

(10) Superficiarul este obligat să continue exploatarea bunului, în noile condiții stabilite în mod unilateral de proprietar, potrivit art. 7 alin. (3) din prezentul contract, fără a putea solicita încetarea acestuia.

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.

VII. 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 superficiar, 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 superficiar, prin rezilierea unilaterală de către proprietar, cu plata unei despăgubiri (plata prețului datorată pe perioada de timp rămasă până la finalizarea contractului) în sarcina superficiarului;

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

c) în cazul în care superficiarul 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 superficiarului;

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

VIII. Clauze contractuale referitoare la obligațiile de mediu între proprietar si superficiar.

Art. 11. Superficiarul 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.

IX. 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, superficiarul va plăti majorări de întârziere, în conformitate cu prevederile Codului de procedură fiscal în vigoare.

X. 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 (superficiarului), 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. Dovada va fi certificată de Camera de Comerț și Industrie sau de alt organ competent în acest sens.

(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.

XI. Litigii

Art. 14. Litigiile de orice fel ce decurg din încheierea, interpretarea și executarea prezentului contract se rezolvă potrivit prevederilor legislației în vigoare.

XII. Alte clauze

Art. 15. 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. Prezentul contract de constituire a dreptului de suprafață a fost încheiat în 3 exemplare originale, două pentru suprafațiar și unul pentru proprietar.

PROPRIETAR,

SUPRAFICIAR,

Comuna Vanători-Neamț

”ZUGRI” SRL

prin reprezentant legal,
Primar MARIA PETRARIU

administrator Zugravu Gherorghe

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
COMUNA VÂNĂTORI NEAMȚ
Str. Ștefan cel Mare, nr.174
Tel.: (+04)0233/251001, Fax.(+04)0233/251307
Nr. 9693 din 02.12.2021

REFERATUL DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului din domeniul privat al comunei Vânători-Neamț cu suprafața de 12 m.p. în favoarea "ZUGRI" SRL

La 01.04.2021 între Comuna Vânători-Neamț și RAMO FARM" SRL a fost încheiat contractul de concesiune nr. 01, având ca obiect teren aparținând domeniului privat al comunei Vânători Neamț cu suprafața de 12 m.p. situat în str 1 Decembrie, sat.Vânători-Neamț, comuna Vânători-Neamț, identificat cu nr. cadastral 52981, în vederea amenajării spațiului de acces în incinta încăperii unde desfășoară activitatea economică.

La 27.05.2021 SC RAMO FARM" SRL a înstrăinat spațiul deținut – apartamentul nr.2- către FIRMA "ZUGRY" SRL, acesta din urmă a solicitat, prin adresa nr. 4798 din 16.09.2021, preluarea contractului de concesiune.

Având în vedere prevederile art. 693-702 din Legea nr 287/2009 privind Codul Civil cu modificările și completările ulterioare, prevederile Regulamentului privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor din domeniul privat al comunei Vânători-Neamț, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Vânători Neamț nr. 44 din 27.04.2017, art. 355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul Administrativ, propun Consiliului local aprobarea Proiectului de hotărâre în variantă propusă.

INIȚIATOR,
PRIMARUL COMUNEI VÂNĂTORI-NEAMȚ,
jr. Maria PETRARIU

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
COMUNA VÂNĂTORI NEAMȚ
Str. Ștefan cel Mare, nr.174
Tel.: (+04)0233/251001, Fax.(+04)0233/251307
Nr. 9693 din 02.12.2021

APROB:
Primar Maria Petrariu

RAPORT DE SPECIALITATE

Compartimentul Achiziții Publice, Administrarea
Domeniului Public și Privat

RAPORT DE SPECIALITATE

**la proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra
terenului din domeniul privat al comunei Vânători-Neamț cu suprafața de 12 m.p. în favoarea
"ZUGRI" SRL**

Comuna Vânători-Neamț și SC RAMO FARM" SRL la 01.04.2019 au încheiat contractul de concesiune nr. 01, având ca obiect teren aparținând domeniului privat al comunei Vânători Neamț cu suprafața de 12 m.p. situat în str 1 Decembrie, sat.Vânători-Neamț, comuna Vânători-Neamț, identificat cu nr. cadastral 52981, în vederea amenajarea spațiului de acces în incinta încăperii unde desfășoară activitatea economică.

La 27.05.2021 SC RAMO FARM" SRL a înstrăinat spațiul deținut – apartamentul nr.2 și construcția extinsă cu destinația "închidere scara acces- către FIRMA "ZUGRY" SRL. În conformitate cu prevederile cap.VII art. (4) din contractul de concesiune în caz de ipotecare/instrăinare a construcțiilor edificate pe teren, concesionarul trebuie să obțină acordul Comunei Vânători Neamț și să facă dovada că a adus la cunoștința cumpărătorului obligativitatea de a solicita Comunei Vânători Neamț încheierea unui nou contract de concesiune. Încheierea contractului cu noul proprietar al construcțiilor se va face la o valoare a redevenței pe care o va stabili autoritatea locală la data încheierii acestuia.Iar FIRMA "ZUGRY" SRL prin adresa nr. 4798/2021, a solicitat preluarea dreptului de folosință a terenului obiectul contractului de cinesiune..

Opțiunea de atribuire cu titlu oneros a folosinței unui teren din domeniul privat este reprezentată de constituirea unui drept de suprafață, conform art. 693-702 din Legea nr 287/2009 privind Codul Civil cu modificările și completările ulterioare.

Atribuirea directă este reglementată de prevederile art. 7 al Regulamentului privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor din domeniul privat al comunei Vânători-Neamț, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Vânători Neamț nr. 44 din 27.04.2017, care impune obligația aplicării procedurii licitației publice doar pentru terenuri libere aparținând domeniului privat al Comunei Vânători Neamț.

Reieșind din cele expuse propunem Consiliului local aprobarea Proiectului de hotărâre prezentat, fiind în strictă corespundere cu prevederilor legislației în vigoare.

Întocmit
Natalia Rotaru

