

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 66 m.p. în favoarea CEC Bank SA

Consiliul local al comunei Vânători-Neamț, județul Neamț;

Având în vedere:

- Cererea SA CEC Bank înregistrată cu nr. nr. 2257 din 22.02.2020;
 - Referatul de aprobare al Primarului comunei Vânători-Neamț, înregistrat sub nr. 1042 din 11.03.2020;
 - Raportul de specialitate al Compartimentului Achiziții publice, Administrarea Domeniului Public și Privat 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 administrative, 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 unei suprafețe de teren de 66 m.p, aparținând domeniului privat al comunei Vânători-Neamț, teren situat în sat. Vânători-Neamț, str. Ștefan cel Mare nr.231, cu destinație: *teren curți-construcții*, aferent construcției proprietatea CEC Bank SA, identificat cu numărul cadastral 51.236, în favoarea CEC Bank SA.

Art.2. Se aprobă încheierea contractului privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, fără licitație publică asupra unei suprafețe de teren de 66 m.p aparținând domeniului privat al comunei Vânători-Neamț, teren situat în sat. Vânători-Neamț, str. Ștefan cel Mare nr. 231, cu destinație: *teren curți-construcții* identificat cu numărul cadastral 51.236 în favoarea CEC Bank SA.

Art.3. Dreptul de suprafață, prevăzut în art. 1 se constituie pe un termen de 10 ani.

Art.4.(1) Prețul ce va fi achitat pentru acordarea dreptului de suprafață va fi de echivalentul a 4 euro/m.p./an(cursul din ziua plății) și va fi plătit în tranșe semestriale, dar nu mai târziu de data de 25 a ultimei luni din semestrul 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 comunei 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. 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.9. Secretarul general al comunei Vânători-Neamț va prezenta hotărârea instituțiilor și persoanelor interesate.

Inițiator
Primarul comunei Vânători-Neamț,
jr.Maria PETRARIU

Avizat pt. legalitate,
Secretar general,
Alina-Iuliana FLOȘ

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
COMUNA VÂNĂTORI-NEAMȚ
Str. Ștefan cel Mare, nr.174
Tel.: (+04)0233/251001, Fax.(+04)0233/251307
Nr. 1042 din 11.03.2020

REFERAT 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 66 m.p. în favoarea CEC Bank SA

Avînd în vedere cererea SA CEC Bank înregistrată cu nr. nr. 2257 din 22.02.2020 prin care solicită atribuirea terenului situat în sat. Vânători-Neamț, str. Ștefan cel Mare nr.231, cu destinație: *teren curți-construcții*, aferent construcției proprietatea CEC Bank SA, identificat cu numărul cadastral 51236, întucât la 29.05.2020 expiră termenul de valabilitate a contractului de concesiune nr. 51 din 29.11.2012, 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 Hotărîrea Consiliului Local Vânători Neamț nr. 44 din 27.04.2017, propun Consiliului local aprobarea Proiectului de hotărâre în variantă propusă.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Maria Petrariu

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
COMUNA VÂNĂTORI-NEAMȚ
Str. Ștefan cel Mare, nr.174
Tel.: (+04)0233/251001, Fax.(+04)0233/251307
Nr. 1042 din 11.03.2020

Compartimentul Achiziții Publice, Administrarea
Domeniului Public și Privat

APROB,
Primar,
jr. Maria PETRARIU

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 66 m.p în favoarea CEC Bank SA

CEC Bank SA, a depus o solicitare, înregistrată cu nr. 2257 din 22.02.2018, de atribuire directă terenului situat în sat. Vânători-Neamț, str. Ștefan cel Mare nr.231, cu destinație: *teren curți-construcții*, aferent construcției proprietatea CEC Bank SA, identificat cu numărul cadastral 51236, întucât la 29.05.2020 expiră termenul de valabilitate a contractului de concesiune nr. 51 din 29.11.2012.

Conform prevederile art. 355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul Administrativ, bunurile domeniul privat al UAT sunt supuse regulilor prevazute de Codul Civil. 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



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

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

CEC BANK S.A.- SUCURSALA PIATRA NEAMT cu sediul în Calea Victoriei nr. 13, Sector 3, Bucuresti, având număr de ordine la Registrului Comertului cu nr. J40/155/1997, înregistrată în Registrul Instituțiilor de Credit sub nr. RB-PJR-40-046/17.09.1999, CUI 361897, cod de TVA RO361897, capital social 1.170.443.700 lei, inregistrata sub nr. 758 in Registrul de evidenta a prelucrării datelor cu caracter personal, operator de date cu caracter personal 1262, telefon 021-311.11.19 / fax 021-202.50.97 reprezentata legal prin Dl. Cristian Alexandru Nae, în calitate de Director al Direcției de Administrare a Rețelei Teritoriale si prin Dl. Bogdan Alexandru Banculescu în calitate de Director al Directiei Logistica,

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 și 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. _____ 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 suprafața de 66

mp., categoria de folosință curți-construcții, proprietatea privată a Comunei Vânători Neamț, județul Neamț (denumit în continuare Terenul), teren situat în sat. Vânători-Neamț, str. Ștefan cel Mare nr.231, identificat cu numărul cadastral nr.51236.

(2) Pe suprafața de teren asupra căreia se constituie dreptul de superficie este amplasată construcția, proprietatea superficiarului. în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 24.07.1998.

(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 366 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 de la data semnării prezentului contract.

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 echivalentul a 4 euro/mp/an(cursul din zia plății), va fi plătit în tranșe semestriale, dar nu mai târziu de data de 25 a ultimei luni din semestrul respectiv.

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

V. Plata redevenței

Art.5. (1) Plata prețului se face semestrial, dar nu mai târziu de data de 25 a ultimei luni din semestrul respectiv în contul nr. RO70TREZ24935004XXX000051, deschis la Trezoreria Târgu-Neamț.

(2) 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.

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

VI. 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 sa 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.

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 sa 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, suma de 2196 lei, reprezentând o cota procentuală de 50% din suma datorată proprietarului cu titlu de redevență 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 Vânători 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 proprietarului, 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.

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 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.

6. La încetarea, din orice cauză, a contractului bunurile ce au fost utilizate de superficiar 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 superficiar 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, așa cum au fost stabilite în caietul de sarcini, vor rămâne în proprietatea și posesia concesionarului.

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

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, superficiarul 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 (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.

XII. Litigii

Art. 14.(1) Litigiile de orice fel ce decurg din încheierea, interpretarea și executarea prezentului contract se rezolvă potrivit prevederilor legislației în vigoare.

XIII. 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 superficial și unul pentru proprietar.

PROPRIETAR,

Comuna Vanători-Neamț
prin reprezentant legal,
Primar, MARIA PETRARIU

SUPERFICIAR,

CEC BANK S.A.