



HOTĂRÂREA NR.80 /2013

Privind regulamentul pentru constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, în favoarea proprietarilor de construcții- case de locuit , amplasate pe terenuri aparținând domeniului privat al municipiului Baia Mare, în condițiile Codului civil.

Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, întrunit în ședință ordinară, luni 25 martie 2013

Examinând:

-proiectul de hotărâre inițiat de primarul Municipiului Baia Mare;
-raportul de specialitate nr.107/2013 promovat de Structura Arhitectului Șef – Serviciul Cadastru, prin care se propune aprobarea unui regulament, pentru constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, în favoarea proprietarilor de construcții-case de locuit , amplasate pe terenuri aparținând domeniului privat al municipiului Baia Mare ,în vederea intrării în legalitate și respectării reglementărilor din documentațiile de urbanism , în condițiile Codului civil.

Având în vedere:

-Faptul că ,există numeroase solicitări de reglementare a situației juridice ale unor terenuri proprietatea municipiului Baia Mare, exprimate de către proprietarii de locuințe edificate pe aceste terenuri , în special în cartierele Valea Borcutului respectiv Ferneziu.
-Prevederile H.C.L. nr.120/2012 , unde la art.nr.6 se prevede că proprietarii de locuințe edificate pe terenurile proprietatea municipiului Baia Mare care nu și-au exprimat intenția de cumpărare a terenurilor curți aferente, pot opta pentru constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros, în condițiile codului civil. În aceste situații, Municipiul Baia Mare renunță la dreptul de a invoca accesiunea asupra construcțiilor edificate pe teren.
-In scopul reglementării situației juridice a unor importante suprafețe de teren proprietatea municipiului Baia Mare, a valorificării acestora și a maximizării veniturilor la bugetul local precum și pentru a se elimina posibilele susceptibilități de tratament diferențiat între solicitanți ;
-Faptul că, dreptul de suprafață oferă posibilitatea încheierii unor contracte cu titlu oneros care să asigure pe o perioadă determinată , folosința contra cost a terenului aflat în domeniul privat al municipiului Baia Mare.
-raportul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Baia Mare.

Potrivit prevederilor Legii 287/ 2009 privind Codul Civil, despre dreptul de suprafață , Titlul III, Cap. I art. 693 – 703, și ale art. 68 din Legea 71/2011 pentru punerea în aplicare a Codului Civil

În temeiul prevederilor Legii nr.18/1991, art.36 , alin 1 , a fondului funciar, republicată, modificată și completată

Tinând seama de amendamentul comisiei pentru activități economico financiare din cadrul Consiliului Local.

Avizul secretarului municipiului Baia Mare;

Potrivit competențelor conferite de art. 36 alin.2 lit.c , art.115 alin.1 lit.b și art. 123 din Legea 215/2001 a administrației publice locale, republicată cu modificări și completări ulterioare,

HOTĂRĂȘTE,

Art.1 Se aprobă în condițiile Codului civil Regulamentul pentru constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, în favoarea proprietarilor de construcții - case de locuit , amplasate pe terenuri aparținând domeniului privat al municipiului Baia Mare, Anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

În aceste situații, municipiul Baia Mare renunță la dreptul de a invoca accesiunea asupra construcțiilor edificate pe aceste terenuri.

Art.2 Se aprobă prețurile pentru suprafața terenurilor proprietatea municipiului Baia Mare în funcție de zonarea stabilită prin HCL nr.225/2006 , conform Notei de Fundamentare a Direcției de Venituri din cadrul Primăriei Baia Mare Serviciul Disciplină Contractuală , astfel:

Zona A 2,0 lei/mp/an

Zona B 1,5 lei/mp/an

Zona C 1,0 lei/mp/an

Zona D 0,5 lei/mp/an

Art.3. Dreptul de suprafață se constituie pe o durată de 25 de ani . La împlinirea termenului ,dreptul de suprafață poate fi reînnoit. Cât timp construcția există , dreptul de folosință asupra terenului se poate înstrăina ori ipoteca numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcției.

Art.4. Determinarea suprafeței terenului se va face în baza unei documentații cadastrale întocmită pe cheltuielile solicitantului pentru fiecare teren pe care se constituie dreptul de suprafață în scopul determinării corecte a vecinătăților și suprafețelor, vizată de O.C.P.I. Maramureș și nu va depăși suprafața parcelei construibile , așa cum este determinată prin Regulamentul General de Urbanism al municipiului Baia Mare.

Art.5 .Documentația depusă la serviciul de specialitate în vederea constituirii dreptului de suprafață, va fi însoțită de certificat de urbanism sau nota instituției Arhitectului Șef, referitor la reglementările urbanistice din zonă pentru fiecare caz în parte, unde va fi stipulată încadrarea în prevederile Regulamentului General de Urbanism al municipiului Baia Mare.

Art.6. Se aprobă proiectul contractului cadru de suprafață Anexa nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.7. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Structura Arhitectului Șef prin serviciile de specialitate , Direcția de Venituri , Serviciul Disciplină Contractuală.

Art.8 .Prezenta hotărâre se comunică la:

Primarul Municipiului Baia Mare;

Instituția Prefectului - Județul Maramureș;

Structura Arhitectului Șef – Serviciu Cadastru;

Direcția de Venituri , Serviciul Disciplină Contractuală.

Direcția Economică;

Direcția Juridică Administrație Publică Locală

Compartimentul Pregătire Elaborare Documente.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
HOFER GABRIELA**

**CONTRASEMNAT
SECRETAR
BRAD RODICA**

Total consilieri	23
Prezenți	22
Pentru	22
Impotrivă	-
Abțineri	-

REGULAMENT

privind procedura aprobării constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros, în condițiile codului civil, în favoarea proprietarilor de construcții- case de locuit, amplasate pe terenuri aparținând domeniului privat al municipiului Baia Mare

Constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, în condițiile codului civil în favoarea proprietarilor de construcții-case de locuit , amplasate pe terenuri aparținând domeniului privat al municipiului Baia Mare ,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 municipiului Baia Mare, aferente caselor de locuit pot constitui obiectul unor contracte de suprafață cu titlu oneros.

În exercitarea acestui drept cei interesați vor înregistra 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 pe zona în care este situată.

Se exceptează de la prevederile prezentei hotărâri terenurile care pot face obiectul prevederilor art. 36 din Legea 18/1991, a fondului funciar cu modificările și completările ulterioare precum și cele aflate în procedura de revendicare administrativă sau judiciară

La cerere se anexează următoarele acte:

- date de identificare civilă a titularului solicitant
- Hotărâre judecătorească rămasă definitivă și irevocabilă pentru menținerea construcției casă de locuit (unde este cazul) și /sau Registrul Agricol
- Certificat de atestare a edificării construcției
- certificat de urbanism referitor la încadrarea în prevederile Regulamentului General de Urbanism al municipiului Baia Mare, eliberat în vederea intrării în legalitate a construcției
- extrase de coală funciară actualizate, cu privire la terenul solicitat spre constituire a dreptului de suprafață;
- documentație cadastrală întocmită de către un topograf autorizat vizată de O.C.P.I. privitoare la terenul solicitat în vederea constituirii dreptului de suprafață;
- certificat fiscal eliberat de Direcția de Venituri din cadrul primăriei municipiului Baia Mare, pentru imobilul - construcție ;

Cererea însoțită de actele mai sus menționate se depune la sediul Primăriei municipiului Baia Mare, care prin serviciul de specialitate verifică documentația depusă de petent, efectuează deplasare în teren, verifică regimul juridic, întocmește referatul de specialitate, după caz, întocmește extras din ortofotoplan, efectuează calculul prețului de constituire a dreptului de suprafață al terenului și

redactează proiectul de hotărâre individual pentru fiecare caz în parte și îl supune aprobării consiliului local.

Prețul pentru constituirea dreptului de suprafață asupra terenurilor proprietatea municipiului Baia Mare se va face în funcție de zonarea stabilită prin HCL nr.225/2006, conform Notei de Fundamentare a Direcției de Venituri din cadrul Primăriei Baia Mare Serviciul Disciplina Contractuală, astfel:

Zona A 2,0 lei/mp/an
Zona B 1,5 lei/mp/an
Zona C 1,0 lei/mp/an
Zona D 0,5 lei/mp/an

Terenurile aferente caselor de locuit vor fi predate în baza unui proces-verbal de primire-predare, după încheierea contractului de suprafață cu titlu oneros.

Dreptul de suprafață se stinge prin radierea din cartea funciară, pentru una din următoarele cauze:

- La expirarea termenului stabilit în contract
- În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțare unilaterală de către proprietarul terenului. În această situație proprietarul terenului va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de suprafață și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.
- Prin pierderea construcției
- Prin reziliere de către proprietarul terenului cu plata contravalorii lucrărilor necesare pentru aducerea terenului la starea inițială, în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către suprafațiar sau a incapacității îndeplinirii acestora.
- În alte situații prevăzute de lege.

CONTRACT DE SUPERFICIE

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.. **Municipiul Baia Mare** cu sediul în Baia Mare str.Gh.Șincai nr.37 ,jud.Maramureș, reprezentat prin Primar Cătălin Cherecheș, în calitate de proprietar.

și

2.....domiciliat în.....CNP.....în calitate de beneficiar al dreptului de superficie

Potrivit prevederilor Legii 287/ 2009 privind Codul Civil, despre dreptul de supeficie , Titlul III, Cap. I art. 693 – 703, și ale art. 68 din Legea 71/2011 pentru punerea în aplicare a Codului Civil

În temeiul HCL 120/2012, HCL, HCL.....

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1 Îl constituie asigurarea dreptului de folosință asupra terenului în suprafață de.....mp, situat pe str.....nr.....identificat prin CF....., nr.topo , nr cadastral atribuitconform documentației cadastrale vizată de OCPI Maramureș sub.nr.....Pe acest teren superficiarul deține o construcție, menținută în baza hotărârii judecătorești și/sau figurează în evidențele registrului agricol....., avizată conform CU.....,HCL nr.....,etc (după caz).

III.TERMENUL

Art.2 Dreptul de superficie asupra terenului menționat mai sus se constituie pe o perioadă de 25 ani. La împlinirea termenului dreptul de superficie poate fi reînnoit. Cât timp construcția există , dreptul de folosință asupra terenului se poate înstrăina ori ipoteca numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcției.

IV.PREȚUL DATORAT PENTRU FOLOSINȚA TERENULUI

Art.3 Prețurile pentru superficia terenurilor proprietatea municipiului Baia Mare se stabilesc în funcție de zonarea stabilită prin HCL nr.225/2006 , conform Notei de Fundamentare a Direcției de Venituri din cadrul Primăriei Baia Mare Serviciul Disciplină Contractuală , astfel:

Zona A 2,0 lei/mp/an

Zona B 1,5 lei/mp/an

Zona C 1,0 lei/mp/an

Zona D 0,5 lei/mp/an

Prețul superficiei se va actualiza la 1 ianuarie a fiecărui an cu indicele inflației.

V. MODALITATEA DE PLATĂ

Art.4 Plata folosinței terenului se va efectua prin orice formă de plată prevăzută de lege , trimestrial ,până cel mai târziu în ultima zi lucrătoare a fiecărui trimestru , în contul proprietarului terenului, la casieria instituției din b-dul Independenței nr.2C, str.Crișan nr.2 , sau în contul proprietarului nr.RO12TREZ43621300205XXXXX deschis la Trezoreria Baia Mare , beneficiar municipiul Baia Mare.

Art. 5 Întârzierile de plată se vor penaliza cu 0,3% / zi de întârziere din suma datorată, urmând ca în cazul întârzierilor mai mari de 60 de zile să se procedeze la rezilierea contractului.

VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile superficiarului:

Art. 6 (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 scadente , să i se precizeze cuantumul sumei de plată.

Drepturile proprietarului terenului:

Art.7 (1) Proprietarul terenului garantează folosința liniștită a terenului

(2) Proprietarul terenului are dreptul să încaseze plata reprezentând contravaloarea folosinței terenului stabilită la art.3, la termenele prevăzute 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 municipiului sau alte acte normative.

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile proprietarului terenului:

Art.8 (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, de asemenea trebuie să verifice prin împuterniciții săi respectarea clauzelor contractuale.

Art.9 Rezilierea contractului se va face în condițiile respectării avizelor și acordurilor prevăzute de legile în vigoare.

Obligațiile superficiarului:

Art.10 (1) Superficiarul are obligația să achite plata reprezentând contravaloarea folosinței terenului la termenele prevăzute 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 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 aducă la cunoștința proprietarului , în scris, cu 30 de zile înainte de împlinirea termenului , intenția de prelungire a prezentului contract.

(4) Superficiarul este obligat ca în termen de 30 de zile de la semnarea prezentului contract să îl înregistreze la Direcția de Venituri a autorității locale în vederea impunerii la plata impozitului prevăzut de Legea nr. 571/2003, cu modificările și completările ulterioare.

(5) Superficiarul este obligat ca pe cheltuiala proprie să execute documentația topo-cadastrală și să întăbuleze în Cartea Funciară , în numele municipiului Baia Mare , terenul care constituie obiectul contractului precum să facă notarea prezentului contract în cartea funciară.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE SUPERFICIE

Art.11 (1) Prezentul contract de superficie încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea termenului stabilit în contract
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune , prin denunțarea unilaterală 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 pieirea construcției
- d) prin reziliere de către proprietarul terenului cu plata contravalorii lucrărilor necesare pentru a aducerea terenului la starea inițială în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către superficial sau a incapacității îndeplinirii acestora.

IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.12 Nerespectarea prevederilor prezentului contract la Art.10 , atrage rezilierea de drept a contractului fără punere în întârziere și fără altă formalitate , precum și aplicarea de sancțiuni pentru cei care se fac vinovați de nerespectarea regimului juridic.

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 face parte integrantă din cuprinsul sau prezența voință a părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

(3) Prezentul contract a fost încheiat azi, în 2 exemplare, din care unul pentru superficial și unul pentru proprietarul terenului

PROPRIETAR

SUPERFICIAR

**PRIMAR
CĂTĂLIN CHERECHEȘ**

**DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR EXECUTIV
CARMEN POP**

prin mandatar

**DIRECȚIA DE VENITURI
DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT
MELANIA MUREȘAN**

**SERVICIUL DISCIPLINĂ CONTRACTUALĂ
ȘEF SERVICIU
SIMONA PALADE**

**JURIDIC
ALINA ARSENI**