

## PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE

Str. Gheorghe Șincai 37  
430311, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 213 824  
Fax: +40 262 212 332  
Email: [primar@baiamare.ro](mailto:primar@baiamare.ro)  
Web: [www.baiamare.ro](http://www.baiamare.ro)

### PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 3.000 mp, situat în Baia Mare pe str.V.Alecsandri nr.68A, aferent unei stații de distribuție carburanți, în favoarea proprietarului construcției edificată pe acesta, SC MOL ROMANIA PETROLEUM PRODUCTS SRL

#### Având în vedere:

- Referat de aprobare a proiectului de hotărâre nr.
- Raportul de specialitate nr.                    întocmit de Direcția Patrimoniu -Serviciul Monitorizare Contracte, prin care se propune aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 3.000 mp, situat în Baia Mare pe str.V.Alecsandri nr.68A, teren aferent unei stații de distribuție carburanți, proprietatea SC MOL ROMANIA PETROLEUM PRODUCTS SRL
- adresa SC MOL ROMANIA PETROLEUM PRODUCTS SRL, cu sediul în București , str.Daniel Danielopolu nr.4-6, etaj 2, sector 1, cod poștal 014134 înregistrată cu nr.26097/13.06.2023 prin care își dă acordul pentru prețul și condițiile stabilite în cadrul ședinței de negociere din data de 19.01.2023 și a discuțiilor din cadrul comisiei din datele de 09.02.2023
- Proces Verbal nr.26704/16.06.2023
- Contractul de asociere nr.16.065/19.11.1997
- Extras CF 107093 Baia Mare

#### În temeiul prevederilor:

- OUG nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ
- Art. 693-702 din Codul Civil, Notiuinea „(1) Suprafața este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul acelui teren, asupra căruia suprafațiarul dobândește un drept de folosință”
- art. 697 Cod Civil
- art. 1661 Cod Civil
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Autorizația de Construire nr.493/17.07. 1998

#### În conformitate cu prevederile:

- Art.108, art.129 alin.2, lit.c, alin.14, art.139, art.355, art.362 alin.1 din OUG nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ

#### Hotărâște :

Art.1 Se ia act de Procesul verbal nr.26704/16.06.2023, Anexa nr.1 la prezenta hotărâre, adoptat cu unanimitate de către comisia desemnată prin HCL 6/2023, prin care s-au negociat clauzele contractuale pentru constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros pe terenul în suprafață de 3.000 mp, identificat prin CF 107093, nr.cadastral 107093, situat în Baia Mare , str.V.Alecsandri nr.68A, în favoarea proprietarului construcției edificată pe acesta,

Art.2 Se aprobă constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros pe terenul în suprafață de 3.000 mp, identificat prin CF 107093, nr.cadastral 107093, situat în Baia Mare , str.V.Alecsandri nr.68A, în

favoarea proprietarului construcției edificată pe acesta, SC MOL ROMANIA PETROLEUM PRODUCTS SRL, pentru exploatarea, menținerea, reabilitarea , modernizarea construcțiilor, cu respectarea regulamentului de Urbanism, în baza unei Autorizații de Construire.

Art.3. (1) Dreptul de superficie se constituie pe o durata de 10 ani calculată de la data de încheierii contractului.

(2) La împlinirea termenului, dreptul de superficie poate fi prelungit cu acordul părților.

(3) Dreptul de superficie asupra terenului se transmite numai odată cu înstrăinarea dreptului de proprietate asupra construcțiilor.

Art.4 (1) Se aprobă prețul pentru superficia terenului situat în Baia Mare, str.V.Alecsandri nr.68A, care va fi format dintr-o sumă fixă la valoarea de 289.500 lei/an, care se va indexa anual cu indicele inflației, dacă este pozitiv și o sumă variabilă, reprezentând cota 1,0% din prețul net (fără TV și accize) al carburantului comercializat (fără a include sumele aferente taxelor fiscale pe litru de carburant), respectiv 1,5% din valoarea netă (fără TVA) a vânzărilor din magazinul din cadrul Stației de distribuție carburanți (SHOP), precum și din valoarea netă (fără TVA) a vânzării de orice alte servicii prestate de superficialiar în locație, inclusiv chirii din cedarea folosinței Stației de distribuție carburanți, precum și din chirii, ca urmare a subînchirierii terenului în condițiile stabilite prin contract, dar nu mai puțin de suma minimă de plată 86.000 lei/lună.

(2) Plata sumei reprezentând suma fixă și suma variabilă se va efectua lunar, până la data de 25 a lunii, pentru luna precedentă. Întârzierile la plată se vor penaliza cu 0,04 %, pentru fiecare zi de întârziere din suma datorată.

(3) Întârzierile la plată de 4 luni consecutive duc la încetarea contractului de superficie.

Art.5 Se aprobă modelul cadru al contractului de superficie, conform Anexei nr. 2 la prezenta hotărâre, care se va încheia pentru o perioadă de 10 ani calculată de la data încheierii , cu posibilitatea prelungirii prin acordul ambelor parti.

Art.6(1) Beneficiarul, se va prezenta în termen de maximum 90 zile de la data prezentei hotărâri, pentru încheierea și semnarea contractului de superficie. După acest termen hotărârea își pierde valabilitatea și contractul nu mai poate fi încheiat. Locul încheierii contractului de superficie în forma autentică va fi Baia Mare, la un notar public agreeat de superficialiar, data va fi adusă la cunostința reprezentanților superficialiarului cu cel puțin 10 zile anterior încheierii contractului autenticat. Costurile notariale vor fi suportate de către superficialiar.

Art.7 Se împuternicește Primarul Municipiului Baia Mare, dr.ec. CATALIN CHERECHES cu semnarea contractului de superficie.

Art.8 Prezenta hotărâre se comunică la:

- Primarul Municipiului Baia Mare
- Directia Patrimoniu
- Serviciul Administrație Publică Locală.
- Directia Juridica
- Instituția Prefectului Județului Maramureș
- SC MOL ROMANIA PETROLEUM PRODUCTS SRL

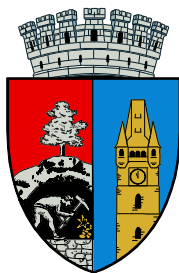
Inițiator,  
Dr.ec.Cătălin Cherecheș  
Primarul Municipiului Baia Mare

Avizat pentru legalitate,  
Jur.Lia Augustina Mureșan  
Secretarul General al Municipiului Baia Mare



Avizat,

Lia Mureșan  
Secretar



## MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA GENERALĂ ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ  
DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL MONITORIZARE CONTRACTE

Str. Gheorghe Șincai 37  
430311, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 213 824

Fax: +40 262 212 332  
Email: primar@baiamare.ro  
Web: www.baiamare.ro

Nr.

### RAPORT

Privind aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 3.000 mp, situat în Baia Mare pe str.V.Alecsandri nr.68A, aferent unei stații de distribuție carburanți, în favoarea proprietarului construcției edificată pe acesta, SC MOL ROMANIA PETROLEUM PRODUCTS SRL

Din documentația prezentată rezultă că în anul 1997 între Consiliul Local al Municipiului Baia Mare și SC Mol SRL a fost încheiat contractul de asociere în participațiune pentru terenul în suprafață de 3.000 mp, situat pe str.Alecsandri. Acesta a fost încheiat pe o durată de 25 ani, și urmează să expire în data de 31.10.2022.

Suma datorată a fost stabilită la o cotă de 1% din vânzările de carburanți realizate în stație, diminuate cu contravaloarea TVA datorat, accize și taxe impuse prin legislație, referitor la vânzarea acestor produse, precum și 1,5% din vânzările realizate în magazin, pentru alte produse și servicii prestate. Suma minimă garantată a fost de 17.000 \$/an, în cazul în care cota care revine proprietarului terenului, va fi inferioară acestei sume.

În anul 2015 agentul economic și-a schimbat denumirea în SC MOL PETROLEUM PRODUCTS SRL și ca urmare s-a încheiat un act adițional la contract.

Asociantul, prin adresa înregistrată cu nr. nr.42247/06.10.2021, și-a exprimat dorința de a se prelungi durata contractului de asociere conform art.3.2 din contractul de asociere nr.16.065/19.11.1997, cu cel puțin 12 luni înaintea expirării termenului. Codul Administrativ adoptat prin OUG nr. 57 din 3 iulie 2019 nu prevede un astfel de titlu pe teren, fapt pentru care propunem încheierea unui contract de suprafață cu titlu oneros.

În anul 2021 ca urmare a contractului de asociere s-a încasat o sumă de **353.529,31** lei pentru întregul an, iar în 2022 **469.634,59** lei pentru întregul an.

După întrunirea comisiei de negociere, numită prin HCL 449/2022, modificată prin HCL 6/2023, la întâlnirea din data de 19.01.2023 și a discuțiilor din cadrul comisiei din datele de 09.02.2023 s-a adoptat o propunere constând în

- perioada de 10 ani, cu posibilitate de prelungire ulterioară prin acordul partilor,
- prețul pentru suprafața terenului situat în Baia Mare, str.V.Alecsandri nr.68A, va fi format dintr-o sumă fixă la valoarea de 289.500 lei/an, care se va indexa anual cu indicele inflației, dacă este pozitiv și o sumă variabilă, reprezentând cota 1,0% din prețul net (fără TV și accize) al carburantului comercializat (pentru a nu exista niciun dubiu, părțile confirmă faptul că nu sunt incluse sumele aferente taxelor fiscale pe litru de carburant), respectiv 1,5% din valoarea netă (fără TVA) a vânzărilor din magazinul din cadrul Stației de distribuție carburanți (SHOP), precum și din valoarea netă (fără TVA) a vânzării de orice alte servicii prestate de suprafațiar în locație, inclusiv chirii din cedarea folosinței Stației de distribuție carburanți, contract dar nu mai puțin de suma minimă de plată 86.000 lei/lună.

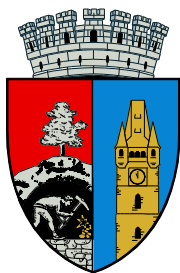
Această propunere a fost transmisă societății SC MOL PETROLEUM PRODUCTS SRL care prin adresa nr. 26097/13.06.2023 ne comunică acceptul de continuare a parteneriatului în condițiile comunicate de comisie. Comisia s-a mai întrunit în data de 16.06.2023 când s-a aprobat modelul

cadru al contractului de suprafață, celelalte condiții rămânând aceleași discutate la întâlnirile anterioare și s-a încheiat Procesul verbal nr.26704/16.06.2023.

Raportat la cele arătate mai sus, considerăm că nu sunt impedimente legale în supunerea atenției Consiliului Local a proiectului de hotărâre pentru adoptarea de către Consiliul Local a propunerii de constituire a unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 3.000 mp, situat în Baia Mare pe str.V.Alecsandri nr.68A, aferent unei stații de distribuție carburanți, în favoarea proprietarului construcției edificată pe acesta, SC MOL ROMANIA PETROLEUM PRODUCTS SRL

Jur. VASILE CAMELIU GLIGAN  
DIRECTOR GENERAL  
DIRECTIA GENERALA ADMINISTRATIE  
PUBLICA

Ing.SIMONA CARMEN PALLADE  
ȘEF SERVICIU  
MONITORIZARE CONTRACTE  
DIRECTIA PATRIMONIU



## **PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE**

Str. Gheorghe Șincai 37  
430311, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 213 824  
Fax: +40 262 212 332  
Email: [primar@baiamare.ro](mailto:primar@baiamare.ro)  
Web: [www.baiamare.ro](http://www.baiamare.ro)

**NR.**

### **REFERAT DE APROBARE A PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE**

Privind aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 3.000 mp, situat în Baia Mare pe str.V.Alecsandri nr.68A, aferent unei stații de distribuție carburanți, în favoarea proprietarului construcției edificată pe acesta, SC MOL ROMANIA PETROLEUM PRODUCTS SRL

Din documentația prezentată rezultă că în anul 1997 între Consiliul Local al Municipiului Baia Mare și SC Mol SRL a fost încheiat contractul de asociere în participațiune pentru terenul în suprafață de 3.000 mp, situat pe str.Alecsandri .Acesta a fost încheiat pe o durată de 25 ani ,și urmează să expire în data de 31.10.2022.

Suma datorată a fost stabilită la o cotă de 1% din vânzările de carburanți realizate în stație, diminuate cu contravaloarea TVA datorat ,accize și taxe impuse prin legislație, referitor la vânzarea acestor produse, precum și 1,5% din vânzările realizate în magazin, pentru alte produse și servicii prestate. Suma minimă garantată a fost de 17.000 \$/an, în cazul în care cota care revine proprietarului terenului , va fi inferioară acestei sume.

În anul 2015 agentul economic și-a schimbat denumirea în SC MOL PETROLEUM PRODUCTS SRL și ca urmare s-a încheiat un act adițional la contract.

Asociantul, prin adresa înregistrată cu nr. 41006/16.09.2022, și-a exprimat dorința de a se prelungi durata contractului de asociere. Codul Administrativ adoptat prin OUG nr. 57 din 3 iulie 2019 nu prevede un astfel de titlu pe teren, fapt pentru care propunem încheierea unui contract de suprafață cu titlu oneros.

În anul 2021 ca urmare a contractului de asociere s-a încasat o sumă de 353.529,31 lei pentru întregul an, iar în 2022 469.634,59 lei pentru întregul an.

După întrunirea comisiei de negociere, numită prin HCL 449/2022, modificată prin HCL 6/2023, la întâlnirea din data de 19.01.2023 și a discuțiilor din cadrul comisiei din datele de 09.02.2023 s-a adoptat o propunere constând în

- perioada de 10 ani, cu posibilitate de prelungire ulterioară prin acordul partilor,
- prețul pentru suprafața terenului situat în Baia Mare, str.V.Alecsandri nr.68A, va fi format dintr-o sumă fixă la valoarea de 289.500 lei/an, care se va indexa anual cu indicele inflației, dacă este pozitiv și o sumă variabilă, reprezentând cota 1,0% din prețul net (fără TV și accize) al carburantului comercializat (pentru a nu exista niciun dubiu, părțile confirmă faptul că nu sunt incluse sumele aferente taxelor fiscale pe litru de carburant), respectiv 1,5% din valoarea netă (fără TVA) a vânzărilor din magazinul din cadrul Stației de distribuție carburanți (SHOP), precum și din valoarea netă (fără TVA) a vânzării de orice alte servicii prestate de suprafațiar în locație, inclusiv chirii din cedarea folosinței Stației de distribuție carburanți, contract dar nu mai puțin de suma minimă de plată 86.000 lei/lună.

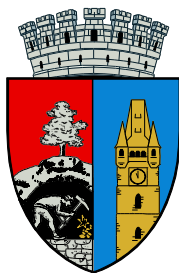
Această propunere a fost transmisă societății SC MOL PETROLEUM PRODUCTS SRL care, prin adresa nr. 26097/13.06.2023 ne comunică acceptul de continuare a parteneriatului în condițiile comunicate de comisie. Comisia s-a mai întrunit în data de 16.06.2023 când s-a aprobat modelul cadru al contractului de suprafață, celelalte condiții rămânând aceleași discutate la întâlnirile anterioare și s-a încheiat Procesul verbal nr. 26704/16.06.2023.

Raportat la cele de mai sus expuse, vă supun atenției, în vederea adoptării, proiectul de hotărâre.

Inițiator,  
Dr. ec. Cătălin Cherecheș  
Primarul Municipiului Baia Mare







## MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA GENERALĂ ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ  
DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL MONITORIZARE CONTRACTE

Str. Gheorghe Șincai 37  
430311, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 213 824

Fax: +40 262 212 332  
Email: primar@baimare.ro  
Web: www.baimare.ro

Anexa nr. 2 la HCL ...../2023

### MODEL CADRU

#### CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS

Nr. ....

Prezentul contract se încheie între:

##### Art. 1 . PĂRȚILE CONTRACTANTE

MUNICIPIUL BAIA Mare, cu sediul în str. Gheorghe Șincai 37, telefon 430311, Baia Mare, România, având codul fiscal 3627692, având contul curent RO12TREZ43621A300530XXX deschis la Trezoreria Baia Mare, reprezentat prin Primar dr.ec. CATALIN CHERECHES, în calitate de titular al dreptului de proprietate, denumit în continuare PROPRIETARUL, pe de o parte,

și

MOL ROMANIA PETROLEUM PRODUCTS S.R.L persoană juridică română, cu sediul în Mun. Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 77, Et 1, Camera C.1.1, Clădirea C-D The Office, Jud. Cluj, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J12/729/2000, identificator unic la nivel european (EUID): ROONRC.J12/729/2000, cod unic de înregistrare 7745470, atribut fiscal RO, e-mail: ....., telefon: ..... cont nr. ...., deschis la ....., reprezentată prin Camelia Ene, având funcția de DIRECTOR GENERAL și ADMINISTRATOR, în calitate de beneficiar al dreptului de superficiei, denumit în continuare SUPERFICIARUL, pe de altă parte.

În temeiul art. 693-702 și art. 1170-1179 din Codul Civil și a HCL ....., se încheie prezentul contract de constituire a dreptului de superficiei, denumit în continuare "Contract", în următoarele condiții:

##### Art. 2. OBIECTUL CONTRACTULUI

(1) Obiectul contractului îl reprezintă constituirea de către PROPRIETAR în favoarea SUPERFICIARULUI a unui drept de superficiei exclusiv, cu titlu oneros, asupra terenului în suprafață de 3000 mp, proprietatea Municipiului Baia Mare (denumit în continuare Terenul) situat în municipiul Baia Mare, str. V. Alecsandri nr. 68A, județul Maramureș, înscris în Cartea Funciară a municipiului Baia Mare nr. 107093, având număr cadastral 107093.

(2) Terenul asupra căruia se constituie dreptul de superficiei a fost dobândit de către Proprietar în baza [...] și este înscris în cartea funciară nr. 107093 a municipiului Baia Mare în Partea a II-a (foaia de proprietate) sub nr. crt. B2, conform Încheierii nr. 6895 din 11.02.2016, în baza HCL nr. 201/2015 din data de 30.04.2015 a Consiliului Local Municipiul Baia Mare și a documentației cadastrale nr. 8379/04.03.2011 vizată de OCPI Maramureș.

(3) Dreptul de superficiei cu titlu oneros se constituie pentru menținerea și exploatarea construcțiilor înscrise în cartea funciară nr. 107093 a municipiului Baia Mare, identificate prin nr. cadastral 107093-C1, reprezentând stație distribuție carburanți cu magazin și spălătorie auto, edificată în anul 1999, în suprafață construită la sol de 263 mp, proprietatea Superficiarului, situate în/deasupra sau în subsolul Terenului (denumită în continuare „Stația de distribuție carburanți”), în vederea exploatarei, administrării și folosirii adecvate a acestor construcții și pentru asigurarea, în bune condiții, a accesului Superficiarului la calea publică. Suprafața de teren ce face obiectul acestui drept de

superficie este de 3000 mp.

#### Art. 3 DURATA CONTRACTULUI

(1) Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 10 ani, începând cu data semnării acestuia, cu posibilitatea de prelungire cu acordul prealabil al părților, și produce efecte de la data semnării acestuia de către părți.

(2) La expirarea termenului de valabilitate a prezentului contract acesta poate fi prelungit numai prin acordul scris și expres al părților.

(3) Prolungirea termenului prezentului contract poate avea loc la cererea superficiarului, depusă cu cel mult 90 zile înainte de sfârșitul termenului de valabilitate a prezentului contract, dar nu mai târziu de 30 zile înainte de expirarea contractului. În cazul aprobării prelungirii termenului de valabilitate a prezentului contract se încheie un act adițional la prezentul contract. Părțile pot renunța la acest termen de comun acord.

(4) Dreptul de superficie asupra Terenului se transmite numai odată cu înstrăinarea dreptului de proprietate asupra construcției Stație de distribuție carburanți situată în/deasupra sau în subsolul Terenului.

#### Art. 4. PREȚUL FOLOSIRII CU TITLU ONEROS-TAXA DE SUPERFICIE

(1) Începând cu data semnării contractului, prețul folosirii Terenului (denumită în continuare „Taxa de superficie”) va fi compus din:

i) o sumă fixă (denumită în continuare „**Suma Fixă**”) în valoare de 96,5 lei/mp/an, pentru Terenul în suprafață de 3.000 mp, identificat prin nr. cadastral 107093, reprezentând suma de 289.500 lei/an. Suma fixă se va indexa anual, la începutul fiecărui an calendaristic, cu indicele anual al inflației, dacă este pozitiv, conform datelor furnizate de către Institutul National de Statistică, și

ii) o sumă variabilă (denumită în continuare „**Suma Variabilă**”), de 1,0% din prețul net (fără TVA și accize) al carburantului comercializat (pentru a nu exista niciun dubiu, părțile confirmă faptul că nu sunt incluse sumele aferente taxelor fiscale pe litru de carburant), respectiv 1,5% din valoarea netă (fără TVA) a vânzărilor din magazinul din cadrul Stației de distribuție carburanți (SHOP), precum și din valoarea netă (fără TVA) a vânzării de orice alte servicii prestate de Superficiar în locație, inclusiv chirii din cedarea folosinței Stației de distribuție carburanți, precum și din chirii, ca urmare a subînchirierii terenului în condițiile stabilite prin prezentul contract.

În cazul în care Suma variabilă, calculată prin însumarea procentelor de mai sus, cumulate la nivelul unui an calendaristic, va fi mai mică de **86.000** lei/an, Superficiarul va achita o Sumă variabilă în valoare de 86.000 lei/an reprezentând suma minimă de plată (denumită în continuare „Sumă Minimă” de plată), caz în care Părțile vor proceda la regularizarea sumelor plătite pentru anul respectiv, la începutul anului următor, dar nu mai târziu de ultima zi lucrătoare din luna ianuarie.

(2) Plata Taxei de superficie, reprezentând totalul Sumei Fixe și a Sumei Variabile, calculate conform celor de mai sus, se va efectua în contul Proprietarului nr. RO12TREZ43621A300530XXXX, deschis la Trezoreria Baia Mare, CIF3627692, beneficiar Municipiul Baia Mare.

#### Art.5 MODALITATEA DE PLATĂ ȘI TERMENELE DE PLATĂ

(1) Plata Taxei de superficie, reprezentând Suma Fixă plus Suma Variabilă, se va efectua lunar, până la data de 28 ale lunii, pentru luna precedentă. Întârzierile la plată se vor penaliza cu 0,04 %, pentru fiecare zi de întârziere, calculată asupra sumei datorate.

(2) Întârzierile la plată de 4 luni consecutive duc la încetarea contractului de superficie, superficiarul fiind de drept pus în întârziere, fără intervenția instanțelor de judecată, superficiarul având obligația de a elibera amplasamentul conform prevederilor art.12. Radierea din cartea funciară a Imobilului a dreptului de superficie al superficiarului asupra Imobilului se va face în baza declarației proprietarului în care se constată incidența pactului comisoriu mai sus menționat și se desființează Contractul în temeiul art. 1553 din Codul Civil. În cazul și la îndeplinirea condiției rezolutorii menționate mai sus (respectiv în cazul în care pactul comisoriu devine incident ca urmare a neplății taxei de superficie de către superficiar) prezenta clauză se constituie într-o recunoaștere făcută de superficiar în sensul unei declarații dată în formă autentică notarială pentru radierea dreptului de superficie al superficiarului dobândit în baza prezentului Contract de superficie din cartea funciară a Imobilului.

Pentru a radia dreptul de superficie al superficiarului din cartea funciară aferentă Imobilului, proprietarul îl va notifica pe superficiar, la adresa sediului indicată în prezentul Contract, ca să se prezinte la sediul notarului public și să facă dovada achitării taxei de superficie în termenii și condițiile agreate la art. 4.1 de mai sus. În situația în care superficiarul nu se prezintă sau se prezintă și nu face dovada plății taxei de superficie aferent Imobilului se va întocmi de către notarul public o încheiere de certificare din care rezultă că superficiarul nu s-a prezentat sau s-a prezentat și nu a făcut dovada plății taxei de superficie în termenii și condițiile agreate la art. 4.1 de mai sus și s-au îndeplinit condițiile pactului comisoriu. Încheierea de certificare întocmită de notar va fi comunicată superficiarului împreună cu declarația proprietarului din care rezultă că nu a primit taxa de superficie și este incident pactul comisoriu. Din momentul comunicării declarației privind incidența pactului comisoriu aceasta devine irevocabilă și se va radia intabularea dreptului de superficie al superficiarului din cartea funciară aferentă Imobilului. Comunicarea produce efecte, conform art. 1326 alin. 3 Cod Civil, din momentul ajungerii la destinatar, chiar dacă acesta nu a luat cunoștință de ea din motive care nu-i sunt imputabile.

(3) Corespondența aferentă prezentului contract de superficie referitoare la îndeplinirea obligațiilor de natură financiară se va purta pe adresele de e-mail puse la dispoziție de părțile implicate.

#### Art.6 MODALITATEA DE COMUNICARE

(1) Plata taxei de superficie se va efectua în baza unei facturi emise de către Proprietar, în formă electronică, în format pdf.

Superficiarul va comunica, pe e-mail, Direcției Patrimoniu a Municipiului Baia Mare până la data de 15 a lunii următoare vânzările nete realizate pentru luna precedentă.

(2) Factura se va comunica Superficiarului prin mijloace electronice, e-mail, de pe adresa de e-mail: [patrimoniu@baimare.ro](mailto:patrimoniu@baimare.ro), pe adresa de e-mail validă, securizată și comunicată în mod oficial de către Superficiar. Comunicarea facturii prin modalitate electronică se va efectua cu cel puțin 10 de zile înainte de împlinirea termenului scadent.

(3) Părțile au obligația să întrețină funcționarea continuă a adreselor de e-mail pe toată durata executării contractului.

(4) Orice modificare sau nefuncționare a adresei de e-mail se va comunica celeilalte părți în cel mult 24 (douăzecișipatru) de ore de la data modificării sau constatării deficienței, în acest ultim caz, cu indicarea timpului pentru remediere.

(5) Superficiarul va confirma, prin mijloace electronice la adresa de e-mail: [patrimoniu@baimare.ro](mailto:patrimoniu@baimare.ro) primirea facturii, în 5 (cinci) zile lucrătoare de la data comunicării.

(6) În cazul neprimirii facturii în termenul prevăzut la art.6 alin.2, Superficiarul va informa Proprietarul despre acest aspect în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data la care a expirat termenul menționat.

(7) În cazul în care comunicarea facturii nu este confirmată de către Superficiar în termenul prevăzut la alin. 5, factura va fi considerată comunicată și acceptată.

(8) Pe cale de excepție, dacă factura nu poate fi comunicată în format electronic, deoarece Superficiarul fie nu deține adresă de e-mail, fie aceasta nu este funcțională temporar, Superficiarul se obligă să se prezinte la sediul proprietarului în vederea remiterii facturii pe suport de hârtie, în termen de 5 zile lucrătoare de la data expirării termenului prevăzut la art. 6 alin. 2. În acest caz, comunicarea se consideră îndeplinită la data la care Superficiarului i-a fost înmănată, sub semnătură, factura emisă pe suport de hârtie.

(9) În caz de neîndeplinire de către Superficiar a obligației prevăzute la alin.(8), factura se consideră comunicată în termen de 5 (cinci) zile de la data expirării termenului prevăzut la art. 6 alin. (2), cu toate consecințele ce decurg din acest fapt.

(10) Superficiarul va comunica, la e-mail [patrimoniu@baimare.ro](mailto:patrimoniu@baimare.ro), Direcției Patrimoniu a Municipiului Baia Mare până la data de 10 al lunii următoare vânzările nete realizate pentru luna precedentă.

(11) În cazul în care pe perioada anului calendaristic pentru componenta variabilă se achită o sumă sub pragul minim de plată stabilit conform art. 4, alin. (1), pct. ii., până la data de 15 ianuarie a anului următor superficiarul va comunica la e-mail, [patrimoniu@baimare.ro](mailto:patrimoniu@baimare.ro), Direcției Patrimoniu a Municipiului Baia Mare vânzările nete realizate în anul precedat pentru regularizarea sumei de plată reprezentând componenta variabilă până la concurența pragului minim de plată menționat mai sus. Factura pentru suma regularizată se va achita în termen de cel mult 30 zile calendaristice de la comunicare, comunicare realizată prin mijloace electronice.

## Art. 7. DREPTURILE SI OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI

(1) Proprietarul are dreptul de a dispune de Teren (de a înstrăina nuda proprietate), noul proprietar fiind ținut să respecte condițiile superficiei constituite prin prezentul Contract. În acest sens părțile sunt de acord cu înscrierea dreptului de suprafață în Cartea Funciară a Terenului.

(2) Proprietarul are totodată dreptul de a greva cu sarcini nuda proprietate asupra Terenului cu respectarea prerogativelor Superficiarului constituite prin prezentul Contract și cele conferite lui în baza legii și de a pretinde plata prețului conform contractului la termenele convenite.

(3) Proprietarul are obligația de a garanta Superficiarului folosința liniștită și utilă a Terenului, precum și obligația de a-l garanta pe Superficiar împotriva evicțiunii.

(4) Proprietarul este de acord cu exploatarea, deținerea în proprietate, administrarea, operarea, închirierea, sub-inchirierea, locația de gestiune, finanțarea Stației de distribuție carburanți, precum și cu realizarea de reparații, investiții și modificări ale Stației de distribuție carburanți, pe verticală și orizontală, în conformitate cu termenii, condițiile și standardele proprii ale Superficiarului în baza cărora acesta exploatează și alte stații de distribuție de carburanți, în funcție de politica comercială internă sau la nivelul grupului din care acesta face parte, de către Superficiar, cu condiția să fie păstrată ca funcțiune aceea de stație de distribuție carburanți și alte servicii conexe acestei activități, inclusiv alte servicii specializate pentru autoturisme.

În acest sens, Proprietarul își exprimă în mod expres acordul prin prezentul cu privire la:

i) intervenția Superficiarului asupra construcției existente prin modificări structurale, reparații și/sau consolidări, chiar dacă fac parte din categoria de lucrări ce necesită obținerea unei Autorizații de Construire, conform Legii, în vederea realizării de reparații, investiții și modificări și/sau modernizări ale Stației de distribuție carburanți, necesare în vederea administrării și operării acesteia conform standardele proprii ale Superficiarului în baza cărora acesta exploatează și alte stații de distribuție de carburanți, inclusiv instalarea de încărcătoare de autovehicule electrice sau dispozitive similare;

ii) orice amplasare sau lucrare, oriunde pe Teren, de către Superficiar, a totemului publicitar aferent Stației de distribuție carburanți, precum și orice alte semne și obiecte publicitare, cu condiția ca Superficiarul să obțină toate licențele, autorizațiile și/sau permisele necesare, conform legislației aplicabile în domeniu;

iii) realizarea de reparații, investiții și modificări ale Stației de distribuție carburanți, pe verticală și orizontală, în conformitate cu termenii, condițiile și standardele proprii ale Superficiarului în baza cărora acesta exploatează și alte stații de distribuție de carburanți pe care le are în proprietate, cu privire la rețelele de utilități aferente Stației de distribuție carburanți, inclusiv, dar fără a se limita la, cele privind utilitățile urbane și infrastructura, chiar dacă fac parte din categoria de lucrări ce necesită obținerea unei Autorizații de Construire, conform Legii, cu condiția ca Superficiarul să obțină toate licențele, autorizațiile și/sau permisele necesare, conform legislației aplicabile în domeniu;

iv) sub-inchirierea parțială a Terenului către terți în vederea amplasării și operării de dispozitive automatizate sub formă de dulap/dulapuri sau similare, formate dintr-unul sau mai multe module individuale, cu mai multe compartimente de depozitare, securizate, care pot fi accesate în permanență pe bază de cod (denumite în continuare „**Lockere**”), folosite ca sistem de livrare/prelucrare plicuri, colete, trimiteri poștale și altele asemenea. Lockerele vor fi instalate și administrate de către o firmă specializată și autorizată pentru desfășurarea de servicii poștale și/sau de curierat/livrare de bunuri;

v) sub-inchirierea parțială a Terenului către terți în vederea amplasării și operării de către aceștia de construcții, anexe sau dispozitive aferente colectării și reciclării de deșeuri din ambalaje primare, secundare sau terțiare, cum ar fi: dispozitive /automate de reciclat, sisteme de colectare selectivă etc. cu condiția obținerii de către Superficiar a autorizațiilor și/sau permiselor necesare conform legii;

vi) sub-inchirierea parțială a Terenului către terți în vederea amplasării și operării de către aceștia de panouri publicitare, precum și orice alte semne, dispozitive și obiecte publicitare, cu condiția obținerii de către terți sau de către Superficiar a autorizațiilor și/sau permiselor necesare conform legii.

(5) În cazul încălcării de către Proprietar a obligațiilor de la pct. (3) și (4) de mai sus, Superficiarul are opțiunea de a rezilia acest Contract, fără vreo altă formalitate sau intervenție din partea instanțelor de judecată, în baza unei declarații unilaterale transmise în acest sens Proprietarilor cu cel puțin 60 de zile înainte de încetare.

#### Art. 8. DREPTURILE SI OBLIGAȚIILE SUPERFICIARULUI

(1) Superficiarul are dreptul de a folosi terenul potrivit destinației sale, dobândind în acest sens și posesia asupra Terenului. Titularul poate dispune în mod liber de dreptul său. Cât timp Stația de distribuție carburanți există, dreptul de folosință asupra Terenului se poate înstrăina ori ipoteca numai odată cu dreptul de proprietate asupra Stației de distribuție carburanți precum și dreptul de a dispune de substanța Terenului în limitele impuse de necesitatea construcției existente pe acesta.

(2) Superficiarul are obligația de a plăti prețul contractului la termenele convenite, precum și obligația de a folosi Terenul ca un bun proprietar și potrivit destinației sale.

(3) Superficiarul are dreptul de a cunoaște dacă Proprietarul dorește să greveze cu sarcini sau să înstrăineze nuda proprietate a Terenului în timpul operării Contractului, având drept de preempțiune la cumpărarea acestuia, încetând astfel prevederile prezentului contract prin consolidare, potrivit prevederilor art. 10. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz sau în urma unei licitații publice, dacă e cazul conform prevederilor legale aplicabile.

(4) Superficiarul va avea dreptul de a efectua lucrări de modernizare ale Stației de distribuție carburanți, conform art. 7 alin. (4) de mai sus. Proprietarul este de acord cu efectuarea acestor lucrări de modernizare/remodelare, reparații, investiții și modificări ale Stației de distribuție carburanți atâta vreme cât acestea se fac cu obținerea tuturor autorizațiilor și/sau avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile, de către Superficiar. Lucrările de modernizare vor putea fi efectuate oricând după semnarea prezentului Contract într-o perioadă de timp care nu va putea depăși 3 (trei) luni consecutive, perioadă în care locația va fi închisă publicului și pentru care Superficiarul va datora Proprietarului exclusiv Suma Minimă.

(5) În cazul în care va fi necesar conform legislației aplicabile în vederea aducerii la îndeplinire a pct. 4 din prezentul articol, Proprietarul va semna orice acorduri, avize sau orice alte aprobări, acte sau declarații necesare în acest sens, în termen de 5 (cinci) zile de la data primirii unei asemenea solicitări de la Superficiar.

(6) În cazul în care Superficiarul dorește să intervină asupra construcției existente prin modificări structurale, reparații și/sau consolidări, acesta le poate face fără acceptul Proprietarului Terenului dacă nu implică modificarea suprafeței construite la sol, neafectând în acest sens terenul construit, cu excepția situației în care modificarea suprafeței la sol a Stației de distribuție carburanți este generată de amplasarea oricăror construcții conexe de tipul celor prevăzute în cadrul art. 7 alin 4 din prezentul.

(7) Modificările aduse Stației de distribuție carburanți la data încheierii contractului de suprafață, altele decât cele pentru care Proprietarul și-a dat deja acordul în baza acestui Contract, conform art. 7 alin. (4), art. 8 alin. (4) și (6) de mai sus, se pot realiza doar cu acordul Proprietarului Terenului, prin hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, în caz contrar se aplică prevederile art. 695 alin. 3 din Codul Civil.

(8) Superficiarul va permite intervenții din partea autorităților publice locale asupra Terenului pentru realizarea de utilități și funcțiuni cu caracter public, fără însă ca aceste lucrări să afecteze funcțiunile și activitățile Stației de distribuție carburanți pe perioade mai mari decât cele strict necesare realizării lucrărilor, dar fără a depăși o lună calendaristică într-un an.

#### Art. 9. MODIFICAREA CONTRACTULUI

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

(2) În situația prelungirii Contractului, se va realiza o redeterminare a prețului folosirii cu titlu oneros. Actul adițional de prelungire a termenului suprafeței va cuprinde și noua valoare a Taxei de suprafață.

(3) În situația în care pe parcursul derulării Contractului se modifică natura Terenului și/sau destinația/parametrii construcției, se va proceda la redeterminarea Taxei de suprafață, încheindu-se un act adițional în acest sens. Acest proces de redeterminare poate fi inițiat de ambele părți contractuale prin notificări scrise comunicate între părți.

(4) Cesionarea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra Terenului nu este posibilă.

#### Art. 10 – ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Dreptul de suprafață cu titlu oneros încetează pentru una dintre următoarele cauze:

(1) Prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;

(2) Prin pieirea fortuită a construcției sau ca urmare a demolării acesteia, parțială sau totală, de către Superficiar, cu excepția cazului în care demolarea parțială sau integrală este efectuată de către Superficiar în scopul reconstituirii sau modernizării stației, cu respectarea legislației în vigoare din domeniul autorizării construcțiilor;

(3) La înstrăinarea de către Superficiar a construcțiilor – caz în care se va transfera contractul de suprafață către noul proprietar al Construcțiilor.

(4) Prin denunțare unilaterală din partea Proprietarului, în cazul în care acesta este necesar pentru lucrări/utilități de interes public local cu acordarea de juste și prealabile despăgubiri legale stabilite în condițiile stipulate de legislația în materia exproprierii pentru utilitate publică în favoarea proprietarului construcțiilor, respectiv a Superficiarului.

(5) Prin denunțare unilaterală din partea Superficiarului, ce își va produce efecte în termen de 6 luni de la data comunicării în scris a denunțării unilaterale a Contractului și independent de orice culpă a Proprietarului;

(6) La expirarea termenului stabilit prin Contract, conform prevederilor legale aplicabile. În cazul expirării termenului, Proprietarul nu dobândește dreptul de proprietate asupra construcției edificate de superficiar.

(7) Ca urmare a rezilierii acestui Contract, de către oricare dintre Părți, în cazurile expres reglementate în acesta.

#### Art. 11. FORȚA MAJORĂ ȘI CAZUL FORTUIT

(1) Părțile prezentului Contract sunt exonerate de răspunderea contractuală pentru neexecutarea la termen și /sau în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricăreia dintre obligațiile care le revin în baza prezentului Contract, dacă neexecutarea obligației respective și prejudiciul au fost cauzate de forță majoră sau caz fortuit.

(2) Forța majoră va fi interpretată în conformitate cu legislația aplicabilă.

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.

#### Art.12. SITUAȚIA CONSTRUCȚIILOR LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI.

(1) La încetarea Contractului de suprafață, din orice motiv, Construcțiile edificate pe Teren împreună cu toate echipamentele și utilajele aferente vor putea fi ridicate de către Superficiar într-un termen rezonabil de până la 200 zile calendaristice de la data încetării Contractului, fără ca Superficiarul să datoreze vreo sumă de bani sau altă contraprestație către Proprietar pentru acest interval, perioadă în care nu se mai pot desfășura activități comerciale în locație. După expirarea acestui termen, dacă nu a fost prelungit cu acordul părților, orice construcție situată în subteran sau pe suprafața terenului devin proprietatea Municipiului Baia Mare, în temeiul accesiunii imobiliare reglementate de art. 577-579 Cod Civil.

Prezentul Contract se va înscrie în cartea funciară nr. 107093 a Municipiului Baia Mare prin grija notarului public, conform Legii nr. 7/1996.

Subsemnatele părți declarăm că înainte de semnarea actului am citit personal și am înțeles cuprinsul acestuia, constatând că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi, părțile, de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos, fiind de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal, necesară în vederea încheierii și executării prezentului contract.

PROPRIETAR  
MUNICIPIUL Baia Mare  
Dr. Ec. CĂTĂLIN CHERECHEȘ  
Primarul Municipiului Baia Mare

SUPERFICIAR,  
MOL ROMANIA PETROLEUM PRODUCTS SRL  
prin Camelia Ene  
Director General și Administrator unic

Ec. CARMEN POP  
Director Executiv  
Direcția Economică

Jur. CRISTINA MIHALI  
Consilier Juridic Superior  
Compartiment Recuperare Creanțe  
Jur. VASILE CAMELIU GLIGAN  
Director General  
Direcția Generală Administrație Publică

Ing. SIMONA PALLADE  
Șef Serviciu  
Serviciul Monitorizare Contracte

Ec.TOTH PARTIN IOLANDA STEFANIA  
Inspector Superior  
Serviciul Monitorizare Contracte