

R O M Â N I A
JUDEȚUL NEAMȚ
MUNICIPIUL ROMAN
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E

Nr. ____ din 22.12.2021

privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Roman în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe acestea

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;

Examinând referatul de aprobare nr. 95087 din 10.12.2021 înaintat de către primar – dnul Leonard Achiriloaei, precum și raportul de specialitate nr. 95689 din 14.12.2021 al Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;

Văzând avizul de legalitate nr. ____ din __.12.2021 al Secretarului general al municipiului Roman, avizul favorabil nr. __ din __.12.2021 al Comisiei pentru urbanism și administrarea teritoriului, precum și avizul favorabil nr. __ din __.12.2021 al Comisiei juridice;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991R - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și art. 693 -701 din Legea nr. 287/2009 R, privind Codul Civil;

În temeiul dispozițiilor art. 87, alin. 5, art. 129, alin. 2, lit. “c”, art. 139, alin. 1 și 3, ale art. 196, alin. 1, lit. a, ale art. 354 și art. 355 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1. Se aprobă Regulamentul privind procedura constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al Municipiului Roman în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe acestea, prevăzut în **anexa nr. 1** - parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului va duce la îndeplinire prezenta hotărâre.

Art. 3. Secretarul general al municipiului Roman va comunica prezenta hotărâre autorităților și persoanelor interesate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier,
Ionuț CORBU

CONTRASEMNEAZĂ
Secretarul general al municipiului Roman,
Gheorghe CARNARIU

Regulamentul privind procedura constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al Municipiului Roman

PARTEA I. Constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe terenurile aparținând domeniului privat al Municipiului Roman.

Cap. I. Dispoziții generale

Art. 1. Prezentul Regulament stabilește reguli minimale și procedura de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor din domeniul privat al Municipiului Roman pe care sunt edificate, în mod legal construcții. Dreptul de superficie este un drept real imobiliar.

Art. 2. Nu intră sub incidența prezentului Regulament acele terenuri pentru care există contracte încheiate cu Municipiul Roman, în calitate de proprietar al acestora.

Art. 3. Sunt exceptate de la încheierea contractelor de superficie cu titlu oneros terenurile atribuite în folosință gratuită în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/ 2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și cele care au făcut sau fac obiectul contractelor de concesiune.

Art. 4. Constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros se realizează la solicitarea proprietarului construcțiilor.

Art. 5. Dreptul de superficie se va constitui în baza unei hotărâri adoptate de Consiliul Local al Municipiului Roman pentru fiecare caz în parte, după stabilirea suprafeței de teren necesare, în urma colaborării, ca schimb de informații între Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și Direcția Juridică și Compartimentul Evidență Patrimoniu și Fond Locativ. Prin actul administrativ se va aproba constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, însușirea raportului de evaluare întocmit de un evaluator autorizat cu care Primăria Municipiului Roman colaborează printr-un acord cadru de servicii, precum și prețul folosirii cu titlu oneros a terenului – superficia – în lei/mp/an.

Art. 6. Obiectul contractelor ce urmează a fi încheiate în baza prezentului regulament este reprezentat de constituirea unui drept de superficie asupra suprafețelor de teren necesare exploatarea bunei utilizări a unor construcții proprietate privată, aflate pe terenuri proprietate a Municipiului Roman.

Suprafețele de teren mai înainte descrise, ce fac obiectul dreptului de suprafață, vor include și amprenta la sol a construcțiilor amplasate pe terenurile proprietate a Municipiul Roman. În toate cazurile suprafețele de teren asupra cărora vor fi constituite drepturi de suprafață în beneficiul terților proprietari ai construcțiilor aflate pe aceste suprafețe, se vor reduce la o limită absolut necesară exploatarea, administrării și folosirii adecvate a acestor construcții și pentru asigurarea, în bune condiții, a accesului proprietarilor construcțiilor la calea publică. Terenul excedent, care nu va face obiectul unui drept de suprafață, pentru că nu folosește exploatarea, administrării și folosirii construcțiilor aflate în proprietatea unor terți rămâne, în toate cazurile, în proprietatea Municipiului Roman.

Art. 7. Terenul ce face obiectul dreptului de suprafață este cel care rezultă din acte și din măsurătorile cadastrale realizate în acest sens. Dacă există neconcordanțe între suprafața din acte și cea rezultată în urma măsurătorilor cadastrale, dreptul de suprafață se va institui asupra terenului ce rezultă din măsurători. Municipiul Roman își rezervă dreptul de a constitui suprafața asupra unei suprafețe de teren mai mici decât cea care rezultă din acte, în situația în care se va aprecia că suprafața de teren inserată în acte este evident mai mare decât terenul aferent construcției sau în situația în care terenul este supus unei utilități publice. Suprafața de teren descrisă la art. 6, va fi delimitată prin intermediul unor măsurători cadastrale, astfel încât să rezulte, în mod concret, care va fi amplasamentul și dimensiunea suprafețelor necesare pentru instituirea dreptului de suprafață.

Art. 8. Prin teren aferent construcției se înțelege amprenta construcției, terenul din împrejurimile construcției necesar bunei utilizări a acesteia indiferent de categoria de folosință, cât și terenul care asigură accesul la calea publică. Suprafața de teren solicitată spre constituirea unui drept de suprafață nu va depăși suprafața parcelei construibile, a celei necesare în vederea unei bune folosințe potrivit destinației construcției, așa cum este determinată prin Regulamentul General de Urbanism pe zona în care este situată și a evaluării.

Art. 9. Dreptul de suprafață se instituie pentru perioada existenței construcțiilor, dar nu mai mult de 49 de ani, conform art. 694 din Codul Civil. La împlinirea termenului, dreptul de suprafață se va reînnoi, prin act adițional la contractului de suprafață. Pe tot acest parcurs se va realiza o actualizare a taxei de suprafață cu rata inflației comunicată de către Institutul Național de Statistică. Actul adițional de prelungire a termenului suprafeței va cuprinde și un nou quantum al taxei de suprafață.

Art. 10. În temeiul art. 885, art. 888 și art. 1244 din Codul civil, contractul de suprafață se va încheia prin înscris autentic, sub sancțiunea nulității absolute. Pentru autentificarea contractului de constituire a suprafeței este obligatoriu prezentarea certificatului de atestare fiscală. Toate cheltuielile generate în acest sens sunt în sarcina exclusivă a suprafețiarului.

Art. 11. Contractul de suprafață va conține în mod obligatoriu următoarele clauze:

- În cazul în care suprafețiarul dorește să intervină asupra construcției existente prin modificări structurale, altele decât reparații și consolidări, acesta le poate face, dacă nu implică modificarea suprafeței construite la sol, neafectând în acest sens terenul construit.

- Exceptând aceste cazuri, toate modificările aduse clădirilor existente la data încheierii contractului de superficie se pot realiza doar cu acceptul prealabil al proprietarului terenului, prin Hotărârea Consiliului Local, în caz contrar se aplică prevederile art. 695 alin. (3) din Codul Civil:” În cazul în care superficiarul modifică structura construcției, proprietarul terenului poate să ceară, în termen de 3 ani, încetarea dreptului de superficie sau respingerea în situația anterioară. În al doilea caz, curgerea termenului de prescripție de 3 ani este suspendată până la expirarea duratei superficiei.”

Art. 12. Dispozițiile în materie de Carte Funciară rămân aplicabile și în cazul contractului de superficie.

Cap. II. Documentele necesare constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros

Art. 13. Documentele necesare constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros sunt următoarele:

- a) cererea proprietarului construcțiilor, după caz, însoțită de documentele de identificare civilă a titularului dreptului de proprietate (BI/CI pentru persoanele fizice; certificat de înmatriculare/statutul societății/certificat constatator valabil pentru persoanele juridice);
- b) titlul de proprietate asupra construcțiilor (contract de vânzare cumpărare, contract de donație, certificat de moștenitor, hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă, după caz, autorizație de construire și proces verbal de recepție parțială, finală sau la terminarea lucrărilor sau certificat de atestare la terminarea lucrărilor, după caz, proces verbal de adjudecare a licitației, etc.);
- c) documentație cadastrală, încheiere de carte funciară și extras de carte funciară ce au ca obiect atât construcțiile, cât și terenul aferent acestora;
- d) hotărârea Consiliului Local Roman de inventariere a terenului în domeniul privat al Municipiului Roman;
- e) situația juridică a terenului;
- f) certificatul de urbanism ce cuprinde funcțiunea și reglementările aprobate prin documentațiile de urbanism (PUD/PUZ/PUG);
- g) nota de constatare cu privire la stabilirea suprafeței de teren aferente construcțiilor pentru care se va institui dreptul de superficie;
- h) certificate fiscale eliberate de către Serviciul Impozite și Taxe pentru imobilul - construcție în cauză și pentru terenul aferent;
- i) raportul de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR.

Cap. III. Procedura constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros

Art. 14. Gestionarea procedurii administrative a constituirii dreptului de superficie intră în competența Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

Art. 15. Cererea transmisă Primăriei Municipiului Roman ce are ca obiect constituirea dreptului de superficie este direcționată către Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, care are obligația de a verifica documentația depusă

odată cu cererea. În situația în care se constată că documentația este incompletă, respectiv cererea nu este însoțită de documentele prevăzute la Cap. II, art. 13, din prezentul Regulament, vor solicita completarea acesteia titularului cererii.

Art. 16. Ulterior verificărilor efectuate asupra documentelor comunicate, aceasta va fi înaintată către Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului – Comisia municipală de Fond Funciar Roman asupra terenurilor proprietate privată a Municipiului Roman și Comisia pentru aplicarea Legii nr. 10/2001 pentru analizarea notificărilor formulate în temeiul acestei legi pentru verificarea cu privire la existența unor litigii, notificări formulate în baza Legii nr. 10/2001, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 sau în baza legilor fondului funciar.

Art. 17. Dacă se va constata că terenul este de natura patrimoniului privat al Municipiului Roman, dar nu este cuprins în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Roman, Compartimentul Evidență Patrimoniu și Fond Locativ va promova un proiect de hotărâre în acest sens.

Art. 18. Se va solicita Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului eliberarea unui certificat de urbanism cu privire la funcțiunea și reglementările aprobate prin documentațiile de urbanism(PUD/PUZ/PUG).

Art. 19. După stabilirea suprafeței de teren, Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului va stabili taxa de suprafață în funcție de valoarea de inventar și prețul pieței. Acesta se va stabili ținând seama de natura terenului, de destinația construcției, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței, informații ce rezultă și din certificatul de urbanism.

Art. 20. În baza documentațiilor descrise mai sus, Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului va promova un proiect de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului aflat în domeniul privat al Municipiului Roman în favoarea proprietarilor construcțiilor amplasate pe acest teren.

Art. 21. Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Roman va fi comunicată către Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului în vederea demarării demersurilor legale pentru perfectarea contractului de suprafață.

Art. 22. Hotărârea Consiliul local va fi comunicată și suprafațiarului împreună cu o invitație în vederea perfectării contractului.

Art. 23. Dacă proprietarul construcției refuză încheierea contractului de suprafață cu titlu oneros sau nu dă curs invitației în termen de 30 de zile, va fi somat să elibereze terenul și să-l aducă la starea inițială în termen de 30 de zile . În caz contrar, Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului va comunica Direcției Juridice și Administrație Publică documentația necesară în vederea promovării acțiunilor în justiție pentru degrevarea de sarcini a terenului.

Art. 24. În toate cazurile, încheierea contractelor de suprafață în baza prezentului regulament va fi posibilă doar dacă proprietarul construcțiilor nu înregistrează, la momentul încheierii contractului datorii către bugetul local al Municipiului Roman.

Art. 25. Plata suprafaței va fi evidențiată prin factura fiscală emisă de proprietar, lunar sau trimestrial; achitarea suprafaței se va face în numerar la

casieria Direcției de Taxe și Impozite Locale sau în contul nr. RO...TREZ..... A.....XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Roman, C.U.I. 2613583.

Art. 26. Pentru neplata în termen, se calculează majorări de întârziere din cuantumul obligației de plată neachitate, calculată pentru fiecare lună, respectiv, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate. Factura fiscală aferentă fiecărei obligații de plată va fi comunicată locatarului în momentul efectuării plății.

Art. 27. Superficiarul va depune în termen de 30 de zile de la data semnării contractului, cu titlu de garanție suma de bani reprezentând contravaloarea a două superficiei, în contul nr. RO...TREZ.....XXX....., Trezoreria municipiului Roman, cod fiscal 14734651 sau în numerar la casieria Direcției de Taxe și Impozite Locale, sumă ce va fi folosită pentru prelevarea eventualelor penalități și sume datorate proprietarului, în perioada derulării Contractului de Superficie.

Art. 28. În situația în care titularul va utiliza garanția, acesta din urmă are obligația de a constitui din nou valoarea acesteia în termen de 30 zile.

Cap. IV. Cauzele de încetare a superficiei cu titlu oneros

Art. 29. Dreptul de superficie se stinge prin radierea din cartea funciară, în următoarele cazuri:

- a) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;
- b) prin pieirea construcției sau urmare a desfiinșării acesteia de către superficiar;
- c) la expirarea termenului stabilit în contract;
- d) 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 superficie și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură;
- e) prin rezilierea de către proprietarul terenului cu plata contravalorii necesare pentru aducerea la starea inițială, în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către superficiar sau a incapacității îndeplinirii acestora;
- f) în alte cazuri prevăzute de lege;
- g) în cazul în care dreptul de superficie s-a stins prin consolidare, în absența unei stipulații contrare, dezmembrămintele consimțite de superficiat se mențin pe durata pentru care au fost constituite, dar nu mai târziu de împlinirea termenului inițial al superficiei;
- h) ipotecile născute pe durata existenței superficiei se mențin în funcție de obiectul asupra căruia s-au constituit;
- i) în cazul stingerii dreptului de superficie prin pieirea construcției, drepturile reale care grevează dreptul de superficie se sting, dacă legea nu prevede altfel;

- j) în cazul expirării termenului, proprietarul termenului, proprietarul terenului nu dobândește dreptul de proprietate asupra construcției edificate de suprafață.

Cap. V. Alte clauze

Art. 30. Cesionarea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului este interzisă, cu excepția cazului de înstrăinare a construcției.

Art. 31. În termen de 30 de zile de la data transferului dreptului de proprietate asupra construcțiilor, noul proprietar va trebui să solicite încheierea unui contract de suprafață pentru suprafața de teren necesară.

PROIECT



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1 www.primariaroman.ro
Tel. 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650
Fax. 0233.741.604



Emitent: CABINET PRIMAR
Nr. 95087 din 10.12.2021

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Roman în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe acestea

În conformitate cu prevederile art. 693, alin. 1) din Legea nr. 278/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare "Suprafața este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia suprafațiarul dobândește un drept de folosință ".

La art. 697, alin. (1) din Codul civil se prevede faptul că "În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către suprafațiar, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței".

Având în vedere și prevederile art. 355 din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora "Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel ", consider că asupra terenurilor aflate în domeniul privat al Municipiului Roman pe care sunt edificate construcții aflate în proprietatea unor persoane de drept privat sau public este imperios necesar instituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros.

De asemenea au fost înregistrate o serie de solicitări privind constituirea suprafeței în vederea atribuirii unor suprafețe de teren din patrimoniul privat al Municipiului Roman pentru edificarea unui imobil, solicitantul fiind atât persoană fizică cât și persoană juridică.

În concluzie, propun spre analiză proiectul privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al Municipiului Roman în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe acestea.

Prezentul referat se va transmite către Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului în vederea întocmirii raportului de specialitate.

**Inițiator,
Primarul Municipiului Roman,
Leonard ACHIRILOAEI**

PROIECT



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1 www.primariaroman.ro
Tel. 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650
Fax. 0233.741.604



Emitent: Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Nr. 95689 din 14.12.2021

E-mail: urbanism@primariaroman.ro

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Roman în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe acestea

Prin referatul de aprobare nr. 95087 din 10.12.2021, Primarul municipiului Roman, domnul Leonard Achiriloaei, propune un proiect de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Roman în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe acestea.

1. NECESITATEA:

Având în vedere prevederile art. 355 din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora "Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel", consider că asupra terenurilor aflate în domeniul privat al Municipiului Roman pe care sunt edificate construcții aflate în proprietatea unor persoane de drept privat sau public este imperios necesar instituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros.

Totodată, în programul de activitate al Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, este inclusă și soluționarea cererilor privind constituirea suprafeței în vederea atribuirii unor suprafețe de teren din patrimoniul privat al Municipiului Roman și pentru care se propune valorificarea rațională și eficientă din punct de vedere economic, de către Consiliul Local al municipiului Roman.

2. OPORTUNITATEA:

- Redevența ce se va încasa constituie venit la bugetul local generate prin încasarea contravalorii terenului atribuit, taxe și impozite, etc.;

- Până la această dată, terenurile solicitate nu au fost regăsite ca fiind revendicate conform Legilor Proprietăților;
- Prin atribuirea suprafețelor întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului trece în sarcina superficiarului (inclusiv cele de mediu).
- Creșterea calității vieții prin îmbunătățirea mediului înconjurător.

2. LEGALITATEA:

În conformitate cu prevederile art. 693 alin. 1) din Legea nr. 278/2009R privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare "Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficiarul dobândește un drept de folosință ".

La art. 697 alin. (1) din Codul civil se prevede faptul că "În cazul în care superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficiar, titularul dreptului de superficie datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței".

Prevederile art. 355 din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora "Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel ",

Conform dispozițiilor art. 87, alin. 5, art. 129, alin. 2, lit. "c", art. 139, alin. 1 și 3, ale art. 196, alin. 1, lit. a, ale art. 354 și art. 355 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

În concluzie, apreciem ca oportun, necesar și legal proiectul de hotărâre, sens în care se va întocmi un proiect de hotărâre. Proiectul de hotărâre împreună cu întreaga documentație, va fi supus spre dezbatere și aprobare Consiliului Local al Municipiului Roman.

**Arhitect șef,
Andreea – Cătălina DĂNILĂ**