

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

Cap. I. Dispoziții generale

Art. 1. Prezentul Regulament stabilește regulile și procedura de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în proprietatea Municipiului Roman pe care sunt edificate, în mod legal construcții.

Art. 2. Nu intră sub incidența prezentului Regulament acele terenuri pentru care există contracte încheiate cu Municipiul Roman, în calitate de proprietar al acestora, aflate în curs de derulare cu perioadă de valabilitate rămasă mai mare de 1 an.

Art. 3. Sunt exceptate de la încheierea contractelor de superficie cu titlu oneros:

- a) terenurile atribuite în folosință gratuită în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/ 2019, privind Codul Administrativ;
- b) terenurile ce fac obiectul unor contracte aflate în curs de derulare cu perioadă de valabilitate rămasă mai mare de 1 an;
- c) terenurile ocupate de **garaje, chioșcuri, precum și spații comerciale** ce au o suprafață mai mică de 100 mp;
- d) terenurile cu privire la care s-au formulat cereri de constituire a dreptului de proprietate în temeiul legilor fondului funciar;
- e) terenurile revendicate în temeiul legii nr. 10/2001;
- f) terenurile aflate în litigii.

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

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 atestat ANEVAR, precum și suma datorată municipiului Roman de către titularul dreptului de superficie – **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 exploatării/bunei utilizări a unor construcții proprietate privată, edificate pe terenuri aflate în proprietatea Municipiului Roman. Suprafețele de teren mai înainte descrise, ce fac obiectul dreptului de superficie, vor include și amprenta la sol a construcțiilor amplasate pe terenurile proprietatea Municipiul Roman. În toate cazurile, suprafețele de teren asupra cărora vor fi constituite drepturi de superficie în beneficiul proprietarilor construcțiilor, se vor reduce la o limită absolut necesară exploatării, administrării și folosirii adecvate a acestor construcții și pentru asigurarea, în bune condiții, a accesului proprietarilor construcțiilor la calea publică. Terenul excedentar, care nu folosește exploatării, administrării și folosirii construcțiilor nu va face obiectul dreptului de superficie.

Art. 7. Terenul ce face obiectul dreptului de superficie 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 superficie se va constitui asupra terenului ce rezultă din măsurători. Municipiul Roman își rezervă dreptul de a constitui superficia asupra unei suprafețe de teren mai mici decât cea care rezultă din acte, în situația în care se va aprecia că suprafața de teren înscrisă 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 constituirea dreptului de superficie.

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 superficie 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 superficie se instituie pe durată determinată, dar nu mai mult de 49 de ani. La împlinirea termenului, dreptul de superficie se poate reînnoi, cu acordul proprietarului terenului, la solicitarea titularului dreptului de superficie. Reînnoirea dreptului de superficie se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local al municipiului Roman. Pe tot acest parcurs se va realiza o actualizare a taxei de

superficie cu rata inflației comunicată de către Institutul Național de Statistică. La momentul reînnoirii se procedează la actualizarea cuantumului prestației datorată de superficial conform dispozițiilor în vigoare la acel moment. Actul adițional de prelungire a duratei superficiei va cuprinde și actualizarea cuantumului prestației.

Art. 10. Contractul de superficie se va încheia prin înscris autentic, sub sancțiunea nulității absolute. Pentru autentificarea contractului de constituire a superficiei este obligatoriu prezentarea certificatului de atestare fiscală. Toate cheltuielile generate în acest sens sunt în sarcina exclusivă a superficialului.

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

- În cazul în care superficialul 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.
- Excepționând aceste cazuri, toate modificările aduse clădirilor existente la data încheierii contractului de superficie se pot realiza doar cu acordul expres și prealabil al proprietarului terenului, exprimat prin Hotărâre a Consiliului Local. În caz contrar se aplică prevederile art. 695 alin. (3) din Codul Civil: „În cazul în care superficialul modifică structura construcției, proprietarul terenului poate să ceară, în termen de 3 ani, încetarea dreptului de superficie sau repunerea 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, însoțită, după caz, de documentele necesare identificării titularului dreptului de proprietate (BI/CI pentru persoanele fizice; certificat de înmatriculare/statutul societății/certificat constatator valabil pentru persoanele juridice). În cazul în care dreptul de superficie se constituie din oficiu, acesta se va realiza în baza referatului privind propunerea de constituire a acestui drept, întocmit de Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului.
- b) titlul de proprietate asupra construcțiilor (contract de vânzare cumpărare, contract de donație, certificat de moștenitor, hotărâre judecătorească definitivă, 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 cu privire la construcție (din care să rezulte că aceasta este liberă de sarcini);
 - d) documentație cadastrală, încheiere de carte funciară și extras de carte funciară cu privire la teren (din care să rezulte că aceasta este liber de sarcini);
 - e) hotărârea Consiliului Local Roman de inventariere a terenului aflat în proprietatea Municipiului Roman;
 - f) înscrisuri din care să rezulte situația juridică a terenului (adeverință din care să rezulte că terenul nu este revendicat în temeiul legilor speciale, adeverință din care să rezulte situația litigiilor cu privire la terenul pentru care urmează a se constitui dreptul de suprafață);
 - g) certificatul de urbanism ce cuprinde funcțiunea și reglementările aprobate prin documentațiile de urbanism (PUD/PUZ/PUG), emis la solicitarea proprietarului construcției;
 - h) nota de constatare cu privire la stabilirea suprafeței de teren aferente construcțiilor pentru care se va institui dreptul de suprafață;
 - i) certificate fiscale eliberate de către Serviciul Impozite și Taxe și ANAF pentru imobilul - construcție în cauză și pentru terenul aferent, din care să rezulte că proprietarul construcției nu are datorii la bugetul local și bugetul de stat;
 - j) raportul de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR;

Notă !!! Documentele prevăzute la art. 13 lit. „a”, „b”, „c”, „g” și „i” din prezentul regulament, vor fi depuse de solicitant.

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

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

Art. 15. Cererea transmisă Primăriei Municipiului Roman ce are ca obiect constituirea dreptului de suprafață 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 lit. a, b, c, g, i, din prezentul Regulament, se va solicita completarea acesteia titularului cererii.

Art. 16. Ulterior verificărilor efectuate asupra documentelor comunicate, Direcția de Urbanism va solicita Comisiei municipale Roman de Fond Funciar și Comisiei pentru aplicarea Legii nr. 10/2001 o adeverință din care să rezulte dacă terenul a făcut sau nu obiectul unor cereri de revendicare formulate în

temeiul legilor speciale. De asemenea, Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului va solicita Direcției Juridice și Administrație Publică o adeverință din care să rezulte situația litigiilor cu privire la terenul pentru care se solicită constituirea unui drept de suprafață.

Art. 17. Dacă se va constata că terenul nu este cuprins în inventarul bunurilor Municipiului Roman, Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului va solicita Biroului Evidență Patrimoniu și Fond Locativ promovarea unui proiect de hotărâre în acest sens.

Art. 18. Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului va elibera un certificat de urbanism cu privire la funcțiunea și reglementările aprobate prin documentațiile de urbanism(PUD/PUZ/PUG), la solicitarea proprietarului construcției.

Art. 19. După stabilirea suprafeței de teren, Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului va stabili suma datorată de titularul dreptului 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, de raportul de evaluare, 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, împreună cu Direcția Juridică și Administrație Publică vor promova un proiect de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului aflat în proprietatea 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 în formă autentică.

Art. 22. Hotărârea Consiliul local va fi comunicată și titularului dreptului de suprafață împreună cu o invitație în vederea perfectării contractului în formă autentică.

Art. 23. Dacă proprietarul construcției refuză încheierea contractului de suprafață cu titlu oneros sau nu dă curs invitației în termen de 30 de zile de la convocarea la notar, 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 un referat însoțit de documentația necesară în vederea promovării acțiunilor în justiție. Procedura judiciară are ca obiect recuperarea contravalorii lipsei de folosință a terenului și desființarea construcției, cu readucerea terenului la starea inițială, ori obligarea proprietarului construcției la plata pentru viitor a valorii suprafeței determinată conform art. 19 din prezentul regulament sau, după caz,

constatarea dobândirii dreptului de proprietate asupra construcției prin efectul accesiiunii, dacă construcția prezintă interes pentru Municipiul Roman.

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 și la bugetul de stat.

Art. 25. Plata suprafeței se va face în baza facturii fiscale emisă de proprietar, anual; achitarea suprafeței 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.I.F. 2613583, până la data de 31 martie pentru anul în curs.

Art. 26. Pentru neplata în termen, se calculează penalități de întârziere în conformitate cu Codul de Procedură Fiscală, prin raportare la cuantumul obligației de plată neachitate, calculată pentru fiecare zi de întârziere începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate.

Art. 27. Titularul dreptului de suprafață va depune în termen de 30 de zile de la data semnării contractului, cu titlu de garanție suma de bani reprezentând contravaloarea a două suprafețe, în contul nr. RO...TREZ.....XXX....., Trezoreria municipiului Roman, cod fiscal 2613583 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 Suprafață.

Art. 28. În situația în care proprietarul terenului 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 suprafeței cu titlu oneros

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

- a) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;
- b) prin pierderea construcției sau urmare a desființării acesteia de către suprafațiar;
- c) la expirarea termenului;
- 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 suprafață și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură;

- e) prin rezilierea de către proprietarul terenului, cu plata, de către titularul dreptului de superficie, a 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;

Art. 30. (1) La încetarea superficiei, în absența unei stipulații contrare încheiate cu proprietarul terenului, dezmembrămintele consimțite de superficiar sting în momentul încetării dreptului de superficie.

(2) În cazul stingerii dreptului de superficie prin pieirea construcției, drepturile reale care grevează dreptul de superficie se sting, dacă legea nu prevede altfel;

(3) În cazul stingerii superficiei prin expirarea termenului, în absența unei stipulații contrare, proprietarul terenului poate dobândi dreptul de proprietate asupra construcției edificate de superficiar prin accesiune, cu obligația de a plăti contravaloarea acesteia de la data expirării termenului.

(4) În cazul în care dreptul de superficie s-a stins prin consolidare, în absența unei stipulații contrare, dezmembrămintele consimțite de superficiar se mențin pe durata pentru care au fost constituite, dar nu mai târziu de împlinirea termenului inițial al superficiei.

Cap. V. Alte clauze

Art. 30. Cesionarea dreptului de superficie 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 superficie pentru suprafața de teren necesară. Noul contract de superficie se va încheia pe perioada de timp rămasă până la expirarea termenului din contractul de superficie încheiat cu proprietarul inițial, fără a mai fi necesară aprobarea acesteia prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Roman.