

ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
COMUNA JOSENI
PRIMAR

PROIECT DE HOTĂRÂRE nr. 106 /2023
privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra imobilului
evidențiat în CF nr. 56765 Joseni aflat în domeniul privat al Comunei Joseni
în favoarea S.C. SICPOL S.R.L.

Consiliul Local al Comunei Joseni, județul Harghita, întrunit în ședință ordinară din data de .. octombrie 2023,

Având în vedere :

Referatul de aprobare nr. .../2023 al primarului Comunei Joseni, pentru constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra imobilului evidențiat în CF nr. 56765 Joseni aflat în domeniul privat al Comunei Joseni în favoarea S.C. SICPOL S.R.L.

Raportul de specialitate nr. .../2023 al Compartimentului de contabilitate, impozite și taxe locale;

Avizul comisiei de specialitate activități economico-financiare nr. ...2023;

Avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale nr. 614PS / 21.02.2023;

În conformitate cu prevederile:

- art.693 – art.702 din Codul civil;
- art.129, alin.(2), lit.”c”, art.354 și art.355 din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.196, alin.(1), lit.”a”, coroborat cu art.139, alin.(1) din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1. (1) Se aprobă constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 13.561 m.p., situat în comuna Joseni, județul Harghita, identificat conform ANEXEI nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în favoarea S.C. SICPOL S.R.L., cu sediul în municipiul Gheorgheni, str. Kossuth Lajos, nr. 222.

(2) Condițiile constituirii dreptului de superficie sunt prevăzute în Contractul privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, ANEXA nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se împuternicește Primarul comunei Joseni, în calitate de reprezentant legal al unității administrativ - teritoriale, pentru a semna contractul de superficie încheiat între această unitate administrativ - teritorială și superficiar, conform legii.

Art. 3. Prezenta hotărâre, prin grija secretarului general, se comunică persoanelor interesate și la Instituția Prefectului-Județul Harghita, pentru verificarea legalității.

avizat,

PRIMAR
Gáll Szabolcs

SECRETAR GENERAL
al UAT Comuna Joseni
Iszlai Barna Rudolf

Joseni, la 26.10.2023

CONTRACT

privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros

Nr. data:

I. PĂRȚILE

Art.1.

1. PROPRIETAR: Comuna Joseni, cu sediul în comuna Joseni, nr. 666, județul Harghita, reprezentat prin primar Gall Szabolcs pe de o parte, și

2. SUPERFICIAR: S.C. SICPOL S.R.L., cu sediul în municipiul Gheorgheni, str. Kossuth Lajos, nr. 222, județul Harghita, reprezentată de dl. Korpos Adrian, în calitate de administrator.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.

2.1. Constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 13.561 mp, situat în comuna Joseni, județul Harghita evidențiat în CF nr. 56765 Joseni aflat în domeniul privat al Comunei Joseni, identificat conform Anexei la prezentul contract, în favoarea S.C. SICPOL S.R.L., cu sediul în municipiul Gheorgheni, str. Kossuth Lajos, nr. 222, județul Harghita, în vederea realizării unui proiect complex de reciclare a deșeurilor urbane solide PET pentru producerea de ambalaje și materiale de izolare a clădirilor.

2.2. Dreptul de superficie se exercită în limitele și condițiile prezentului act constitutiv.

2.3. Exercițarea dreptului de superficie este delimitată de suprafața de teren pe care urmează să se construiască și de cea necesară exploatării construcțiilor în raport de coeficienții urbanistici.

2.4. Predarea, respectiv primirea terenului se face în baza contractului încheiat, prin proces-verbal semnat de către proprietar și superficiar.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art. 3. Dreptul de superficie cu titlu oneros se constituie pe o durată de 25 de ani de la data semnării prezentului contract, cu posibilitate de prelungire cu acordul părților.

IV. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 4.

4.1. Proprietarul are următoarele drepturi și obligații:

a) să inspecteze terenul ce face obiectul prezentului contract verificând modul de respectare a obligațiilor asumate de superficiar, cu notificarea prealabilă a acestuia;

b) să predea bunul pentru care a fost constituit dreptul de superficie la termenul convenit și la locul unde se găsea în momentul contractării;

c) să se abțină de la orice fapt personal, care ar avea drept consecință tulburarea superficiarului în folosința bunului;

d) să răspundă pentru evicțiune și viciile ascunse ale bunului care le împiedică întrebuințarea.

4.2. Superficiarul are următoarele drepturi și obligații:

a) să folosească terenul, numai potrivit destinației sale, dobândind în acest sens și posesia asupra terenului, precum și dreptul de a dispune de substanța terenului în limitele impuse de realizarea construcțiilor și în condițiile legii;

b) să exploateze în mod direct pe riscul și răspunderea sa terenul, conform legislației în vigoare din domeniu;

c) să înscrie în cartea funciară dreptul de suprafață;

d) să realizeze demersurile și să suporte cheltuielile pentru autentificarea Contractului de suprafață și notarea în Cartea funciară;

e) să folosească în perioada contractului bunul care constituie obiectul prezentului contract, ca un posesor de bună credință, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;

f) să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de la data obținerii actului de suprafață a terenului;

g) să nu producă pagube proprietarilor din vecinătate și să evite împiedicarea sau tulburarea folosinței terenurilor învecinate de către proprietarii sau deținătorii acestora.

V. FORȚA MAJORĂ

Art. 5.

5.1. Forța majoră exonerează părțile de răspundere în cazul executării necorespunzătoare sau cu întârziere a obligațiilor asumate prin prezentul contract.

5.2. Prin forță majoră se înțelege un eveniment independent de controlul/voința părților, care nu se datorează erorilor sau neîndeplinirii obligațiilor de către acestea, care împiedică părțile să-și execute obligațiile asumate.

5.3. Partea care invocă forța majoră are obligația de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări, în cel mult 10 zile de la apariția acestora și trebuie să prezinte documente oficiale care să confirme situația respectivă.

5.4. Dacă situația de forță majoră se prelungește mai mult de 60 de zile contractul se va considera reziliat de drept în urma unei notificări adresate celeilalte părți, de către partea interesată.

VI. MODIFICAREA, ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

Art. 6.

6.1. Prezentul contract poate fi modificat numai cu acordul scris al părților, prin act adițional.

6.2. Prezentul contract poate înceta pentru una din următoarele cauze:

- la expirarea termenului;
- prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;
- prin acordul scris al ambelor părți;
- în alte cauze prevăzute de lege.

6.3. Contractul se poate rezilia unilateral de fiecare dintre părți, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei formalități dacă una dintre acestea, în mod nejustificat nu-și respectă oricare din obligațiile prezentului contract și nu remediază într-un termen de 30 de zile de la data la care a fost notificată în acest sens, menționând caracteristicile acestei încălcări, cu daune interese, după caz.

6.4. În situațiile vreunui caz de încălcare a clauzelor prezentului contract de vreuna din părți, cealaltă parte are dreptul să opteze, fie pentru continuarea relației și acordarea unui termen de grație pentru respectarea obligațiilor încălcate, fie pentru rezilierea unilaterală a prezentului contract.

6.5. Prezentul contract poate fi denunțat unilateral de către superficialiar printr-o scrisoare recomandată, cu confirmare de primire în cazul în care se descoperă vicii ale terenului, care determină imposibilitatea utilizării acestuia. Notificarea va fi transmisă cu cel puțin 30 de zile înainte de a opera denunțarea unilaterală.

6.6. În caz de denunțare unilaterală, încetarea contractului va avea loc la data menționată în scrisoarea recomandată cu confirmare de primire, fără îndeplinirea vreunei formalități, precum și fără intervenția instanței de judecată.

VII. NOTIFICĂRILE ÎNTRE PĂRȚI

Art. 7.

7.1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

7.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandă, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată pe confirmare de oficiul poștal primitor.

7.3. Dacă confirmarea se trimite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

7.4. Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

VIII. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR, CLAUZE GENERALE

Art.8.

8.1. Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu acest contract, inclusiv referitor la validitatea, interpretarea, executarea ori desființarea prezentului contract se va soluționa pe cale amiabilă, în caz contrar de către instanțele judecătorești competente.

8.2. Orice modificare a prezentului contract se face prin act adițional însoțit de ambele părți.

Art. 9. Presentul contract se va nota în cartea funciară, conform Legii nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată.

Presentul contract s-a încheiat la data de, în 2 (două) exemplare.

**PROPRIETAR,
COMUNA JOSENI
Prin PRIMAR,
Gall Szabolcs**

**SUPERFICIAR,
S.C. SICPOL S.R.L.
Reprezentant Korpos Adrian**

**Avizat pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL,
Iszlai Barna Rudolf**

ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
PRIMĂRIA COMUNEI JOSENI

Cod poștal 537130 Comuna Joseni Nr. 666.Telefon 0266-354003 Fax 0371 604 229

Nr. xxx/06.04.2023

REFERAT DE APROBARE

privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra imobilului evidențiat în CF nr. 56765 Joseni aflat în domeniul privat al Comunei Joseni în favoarea SC SICPOL SRL.

Primarul Comunei Joseni supun analizei și aprobării Consiliului Local proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra imobilului evidențiat în CF nr. 56765 Joseni, în suprafață de 13.561 mp aflat în domeniul privat al Comunei Joseni în favoarea SC SICPOL SRL.

Promovarea proiectului de hotărâre are la bază cererea formulată de dl. Korpos Adrian, în calitate de administrator al S.C. SICPOL SRL, înregistrată la Primăria Comunei Joseni sub nr. .../23.10.2023, prin care solicită constituirea dreptului de suprafață asupra terenului în suprafață de 13.561 m.p., situat în comuna Joseni, având în vedere că este concesionarul imobilului din cauză proprietarul imobilelor amplasate pe terenul proprietatea private a comunei, pentru realizarea unui proiect complex de reciclare a deșeurilor urbane solide PET pentru producerea de ambalaje și materiale de izolare a clădirilor.

Pe baza condițiilor impuse de Planul Urbanistic Zonal aprobat de către Consiliul Local Joseni prin H.C.L. nr. /2023, în raport de coeficientul de utilizare și potențialul de ocupare, a fost determinată o suprafață de 13.561 m.p. care respectă acești coeficienți urbanistici, în vederea emiterii autorizației de construire.

La stabilirea acestei suprafețe s-a ținut seama și de dispozițiile art. 695 din Codul Civil în sensul că exercitarea dreptului de suprafață este delimitată de suprafața de teren pe care urmează să se construiască și de cea necesară exploatarea construcției.

Față de cele susmenționate, propunem să se constituie drept de suprafață pentru suprafața de 13.561 m.p.

Contravaloarea prestației ce urmează a fi achitată pentru suprafața de 13.561 m.p. s-a stabilit în contractul de concesiune încheiat între Comuna Joseni și S.C. SICPOL S.R.L. Condițiile de exercitarea a dreptului de suprafață au fost stabilite având în vedere prevederile Codului civil în materie și ținând seama de scopul pentru care a fost solicitat dreptul de suprafață. Din acest considerent a fost stabilită obligația superficiarului de a solicita emiterea autorizației de construire și de a începe construcția în termenul stabilit în contractul de concesiune.

Având în vedere cele prezentate mai sus, propunem adoptarea prezentului proiect de hotărâre.

Cadrul legal aplicabil:

- prevederile art.693 – art.702 din Codul civil;
- art.129, alin.(2), lit.”c”, art.196, alin.(1), lit.”a”, coroborat cu art.139, alin.(1), art.354 și art.355 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ.

PRIMAR,
Gall Szabolcs