

ROMÂNIA
JUDETUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BOIȚA

HOTARAREA NR. 57/2021

privind aprobarea constituirii dreptului de suprafață în favoarea Arhiepiscopiei Ortodoxe Române Sibiu, pentru imobilul identificat în CF 100265 (CF vechi 3736), nr. top. 6363, 6364, Boita, proprietatea Comunei Boita

Consiliul Local al Comunei Boița, întrunit în sesiunea extraordinară din data de 12.07.2021;

Analizând referatul de aprobare al primarului comunei Boița nr.3653/08.07.2021, în calitate de inițiator al proiectului de hotărâre, precum și raportul secretarului general al comunei Boița nr.3655/08.07.2021 privind aprobarea constituirii dreptului de suprafață în favoarea Arhiepiscopiei Ortodoxe Române Sibiu, județul Sibiu, pentru imobilul identificat în CF 100265 (CF vechi 3736), nr. top. 6363, 6364, Boita, proprietatea Comunei Boita;

Văzând avizul Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al comunei Boița;

În conformitate cu prevederile art. 693-702 din Codul Civil;

În baza Anexei 2 la Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

În temeiul prevederilor art. 129 alin.(1), alin.(2), lit. c), alin.(14), art. 139 alin. (3), lit.g) și ale art.196 alin.(1) lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. - Se aprobă încheierea unui contract de suprafață între Comuna Boita și Arhiepiscopia Ortodoxă Română Sibiu – Metocul Sfântul Hristofor- Ocrotitorul călătorilor, pentru imobilul în suprafața de 925 mp, situat în comuna Boita, satul Lazaret, jud Sibiu, înscris în CF 100265 (CF vechi 3736), nr. top. 6363, 6364, Boita, proprietatea Comunei Boita, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. - Se aprobă predarea în folosință Arhiepiscopiei Ortodoxe Române Sibiu– Metocul Sfântul Hristofor- Ocrotitorul călătorilor a imobilului menționat la art. 1, în scopul continuării și finalizării lucrărilor la biserică situată în vecinătatea Centrului de recuperare și reabilitare Neuropsihiatrică Riu Vadului, prin instituirea unui drept de suprafață asupra terenului pentru o perioadă de 99 de ani, de la data semnării contractului, cu titlu gratuit.

Art. 3. – Se împuternicește primarul comunei Boita să încheie contractul de suprafață și să reprezinte Comuna Boita în vederea îndeplinirii procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.

Art. 4. – Prezenta hotărâre va fi comunicată persoanelor interesate de către secretarul general al comunei Boita.

Adoptată în Boița la data de 12.07.2021.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Leu Ioan

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Petru Georgiana

CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. **Comuna Boita** cu sediul în județul Sibiu, comuna Boita, str. Traian nr.263, reprezentata prin primar jr. Cocos Nicolae, în calitate de proprietar al terenului în suprafață de 925 mp, înscris în cartea funciară nr. 100265 și nr. topografic 6363, 6364, situat în comuna Boita, sat lazaret, denumit în continuare **proprietar**,

și

2. **Arhiepiscopia Ortodoxa Romana Sibiu** cu sediul în, comuna Sibiu, str. Mitropoliei nr.24, județul Sibiu, reprezentata prin IPS dr. Laurentiu Streza Arhiepiscopul Sibiului si Mitropolitul Ardealului, în calitate de beneficiar al dreptului de superficiei, denumit în continuare **superficiar**, în temeiul art. 693-702 si art. 1170 și 1179 din Noul Cod Civil, părțile au convenit încheierea prezentului contract de constituire a dreptului de superficiei în următoarele condiții:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1 (1) Obiectul contractului îl reprezintă constituirea de către Proprietar în favoarea Superficiarului, a unui drept de superficiei asupra terenului în suprafață totală de 925 mp, înscris în cartea funciară Boita nr. 100265 (CF vechi 3736) și nr. top. 6363. 6364, situat în comuna Boita, sat Lazaret, nr. FN

(2) Dreptul de superficiei se constituie pentru **continuarea si finalizarea lucrarilor la biserica situata in vecinatatea Centrului de recuperare si reabilitare Neuropsihiatrica Riu Vadului**, precum și pentru exploatarea acesteia în scopul îndeplinirii obiectivelor asumate de superficiar.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art.2 (1) Dreptul de superficiei se constituie pe o perioadă de 99 de ani în scopul folosirii terenului identificat la art. 1 alin. (1) din prezentul contract. Termenul pentru care s-a constituit dreptul de superficiei începe să curgă din momentul înscrierii acestuia în cartea funciară.

(2) Contractul poate fi prelungit cu acordul părților pentru aceeași perioadă sau pentru perioada rămasă din durata normată de funcționare a construcției.

IV. PRETUL CONTRACTULUI

Art.3 Constituirea dreptului de superficiei se va realiza cu titlu gratuit.

V. ÎNTINDEREA ȘI EXERCITAREA DREPTULUI DE SUPERFICIE

Art.4 (1) Dreptul de superficiei se exercită în limitele și condițiile prezentului act de constituire.

(2) Exercițarea dreptului de superficiei este delimitată de suprafața de teren necesară pentru edificarea construcției și de cea necesară exploatării construcției ce se va edifica, astfel cum s-a stabilit conform art. 1 alin.(2) din contract.

(3) Superficiarul nu poate modifica destinația construcției pentru a cărei edificare s-a solicitat constituirea superficiei.

- (4) Superficiarul poate modifica structura construcției care se va edifica prin adăugiri ulterioare directe doar în situația în care se respectă destinația construcțiilor, documentațiile de urbanism și procedurile de autorizare.
- (5) Superficiarul are dreptul de a realiza pe terenul ce face obiectul suprafeței lucrări pentru realizarea utilităților, precum și lucrări necesare pentru realizarea plantațiilor permise de prevederile în materie de urbanism și a legislației specifice în domeniu.
- (6) Superficiarul are dreptul de a demola construcția ce se va edifica doar condiționat de edificarea unei noi construcții cu aceeași destinație, care se va încadra în prevederile regulamentului de urbanism existent. Superficiarul este obligat să comunice proprietarului în termen de 30 de zile de la emitere, autorizația de demolare, precum și autorizația de construire pe care superficiarul are obligația de a o obține în termen de maxim 1 an de la emiterea autorizației de demolare.
- (7) Superficiarul are dreptul să amenajeze terenul în vederea exploatării corespunzătoare a construcției.
- (8) Superficiarul are dreptul să înstrăineze dreptul de folosință a terenului numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcției și numai cu respectarea destinației inițiale a acesteia.
- (9) La încetarea dreptului de suprafață, prin expirarea termenului, se sting dezmembrămintele consimțite de superficiar.
- (10) Prin semnarea prezentului contract superficiarul se obligă să nu constituie garanții reale imobiliare asupra dreptului de suprafață.

VI. DREPTURILE SI OBLIGAȚIILE PARTILOR

Drepturile si obligatiile Proprietarului

Art.5 (1) Proprietarul are obligația de a garanta Superficiarului folosința liniștită și utilă a terenului.

(2) Proprietarul se obligă să înscrie în termen de 1 luna, prezentul contract în cartea funciară în conformitate cu prevederile Legii nr.7/1996 a cadastrului și publicității, având în vedere că dreptul de suprafață este un drept real, un dezmembrământ al dreptului de proprietate, fiind astfel supus intabularii.

(3) Cheltuielile ocazionate de realizarea operațiunilor de la alin. (2) vor fi suportate de beneficiar.

(4) Proprietarul garantează folosința liniștită a terenului.

(5) Proprietarul are obligația să nu îl tulbure pe superficiar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract, exercitarea dreptului de exploatare a terenului.

(6) Proprietarul are obligația de a pune la dispoziția superficiarului terenul liber de sarcini și să verifice prin împuterniciții săi respectarea clauzelor contractuale.

Drepturile si obligatiile Superficiarului

Art.6 (1) Superficiarul are dreptul de a folosi terenul doar potrivit destinației sale, dobândind în acest sens și posesia asupra terenului, precum și dreptul de a dispune de substanța terenului în limitele impuse de necesitatea realizării construcției și cu respectarea legislației în vigoare (de ex. săpături, amenajări etc.).

(2) Superficiarul are dreptul și obligația de a folosi terenul ca un bun proprietar și potrivit destinației sale.

(3) Superficiarul va deveni proprietarul construcției.

(4) În termen de 15 zile de la data încheierii prezentului contract, superficiarul este obligat să declare și să înregistreze contractul la Direcția Venituri a Primăriei Arhiepiscopiei Ortodoxe Române Sibiu.

(5) Intenția de prelungire a contractului va fi adusă la cunoștința proprietarului cu cel puțin 30 de zile anterior ajungerii la termen a contractului.

VII. TRANSMITEREA DREPTURILOR

Art.7 Drepturile dobândite de parti prin prezentul contract nu pot fi transmise decat cu acordul scris prealabil al proprietarului.

VIII. MODIFICAREA CONTRACTULUI

Art.8 (1) Modificarea prezentului contract se face prin act aditional incheiat intre partile contractante.

(2) Prezentul contract reprezinta vointa partilor si inlatura orice alta intelegere anterioara, verbala sau scrisa dintre acestea.

IX. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.9 Dreptul de superficie încetează pentru una dintre următoarele cauze:

- (1) la expirarea termenului, dacă părțile nu hotărăsc prelungirea;
- (2) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane.
- (3) prin acordul scris al ambelor părți, urmând a fi radiat din Cartea funciara.
- (4) în cazul abuzului de folosință.
- (5) prin reziliere de către proprietarul terenului, cu plata contravalorii lucrărilor necesare pentru aducerea terenului la starea inițială în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către superficialiar sau a incapacității de îndeplinire a acestora;
- (6) prin pieirea construcției, în cazul în care superficialiarul nu obține în termen de 1 an autorizația de construire a noii construcții sau, deși a obținut-o, nu realizează construcția în termenul legal stabilit și /sau prelungit prin autorizația de construire.
- (7) prin denunțarea unilaterală de către proprietarul terenului, în cazul în care interesul național sau local o impune, cu respectarea prevederilor legale;
- (8) alte cauze prevăzute de lege.

Art.10 În cazul expirării termenului, dacă nu intervine prelungirea contractului, proprietarul terenului dobândește dreptul de proprietate asupra construcției edificate de superficialiar.

Art.11 Prevederile art. 699 Cod civil privind efectele încetării superficiei prin expirarea termenului și art. 700 Cod civil privind încetarea superficiei prin consolidare și art. 701 Cod civil se aplică în mod corespunzător.

Art.12 Încetarea prezentului contract pentru orice motiv nu afectează drepturile sau obligatiile deja scadente ale părților si nu va influența aplicarea oricărui articol al prezentului contract care angajează părțile si după încetarea pentru orice motiv al prezentului contract.

X. REZILIEREA CONTRACTULUI. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.13 (1) Conform art. 1350 Cod Civil, orice persoană trebuie să își exercite obligațiile pe care le-a contractat.

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

(3) In cazul in care folosintei linistite si utile a superficialiarului asupra terenului I se aduce vreo tulburare de catre proprietarul terenului sau de catre un tert, proprietarul terenului este obligat sa achite superficialiarului daune-interese la valoarea investitiei efectuate.

XI. FORȚA MAJORĂ

Art.14 (1) Părțile prezentului contract sunt exonerate de răspundere contractuală pentru neexecutarea la termen si /sau în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricăreia dintre obligațiile care îi incumbă în baza prezentului contract, dacă neexecutarea obligației respective și prejudiciul au fost cauzate de forța majoră sau caz fortuit.

(2) Forța majoră va fi interpretată în conformitate cu legislația aplicabilă si trebuie să fie confirmată de către o autoritate competentă.

(3) Prin forța majoră, în sensul prezentului contract, se înțelege un eveniment independent de controlul/voința părților, care nu se datorează erorilor sau neîndeplinirii obligațiilor de către acestea și care face imposibilă executarea contractului. Aceste evenimente includ fără a se limita la: război, cutremur, revoluție, incendiu, inundație sau orice calamitate naturală, restricții etc.

XII. NOTIFICĂRI

Art.15 În sensul prezentului contract, orice notificare/comunicare adresată de o parte celeilalte va fi considerată valabil îndeplinită dacă va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, la adresa părților menționate în prezentul contract, fax sau poștă electronică.

XIII. DISPOZIȚII FINALE

Art.16 Părțile, prin reprezentanți, declară, cunoscând sancțiunile prevăzute de Codul Penal privind falsul în declarații, că au capacitate deplină de a încheia în mod valabil prezentul contract și că nu există niciun fel de impediment de natură legală, contractual sau de orice alt fel în măsură să afecteze sau să prejudicieze în vreun fel capacitatea lor de a executa în mod valabil și pe deplin toate și fiecare din obligațiile asumate potrivit prezentului contract. Acordul proprietarului la încheierea prezentului contract se exprimă prin Hotărârea nr. a Consiliului Local al comunei Boita și acordul superficiarului se exprimă prin

Art.17 Toate obligațiile asumate de către superficiar în legătură cu prezentul contract se vor transmite succesorilor de drept, în cazul încetării superficiarului înaintea ducerii la îndeplinire a tuturor prevederilor prezentului contract.

Art.18 Succesorii în drepturi ai superficiarului vor comunica proprietarului terenului, în termen de 30 de zile de la emitere, documentul care atestă dreptul de continuator juridic în vederea îndeplinirii formalităților legale.

Art.19 În situația în care la un moment dat oricare dintre prevederile prezentului contract este sau devine lipsită de valabilitate, ilegală sau nu poate fi pusă în executare în baza vreunei legi sau a unei reglementări legale, acest lucru nu va afecta sau prejudicia în niciun fel valabilitatea, legalitatea sau punerea în executare a celorlalte prevederi ale prezentului contract și dacă este necesar în acest scop, pe perioada de timp în care respectiva prevedere este considerată omisă din prezentul contract.

Art.20 Nici un amendament la acest contract nu va intra în vigoare decât dacă este făcut în scris, semnat în mod valabil de către părți.

Art.21 În cazul încetării contractului de suprafață, părțile nu hotărăsc înnoirea, iar noul proprietar exercită dreptul de accesune asupra construcției, plata facturilor privind utilitățile ce curg până la momentul dobândirii proprietății asupra construcțiilor cade în sarcina superficiarului. În cazul în care neplata de către superficiar a facturilor de utilități a atras debranșarea de la rețeaua de utilități a imobilului, acesta va fi obligat să suporte și cheltuielile cu rebranșarea.

Art.22 Părțile din prezentul contract își manifestă consimțământul de radiere a dreptului de suprafață la împlinirea termenului pentru care a fost constituit.

Art.23 Hotărârea Consiliului Local al comunei Boita nr. _____ din _____ este anexă la prezentul contract.

Art.24 Noi, părțile contractante, solicităm înscrierea dreptului de suprafață în Partea a III – a a Cărții Funciare nr.100265.

Art.25 Taxele ocazionate de autentificarea prezentului contract și înscrierea dreptului de suprafață în cartea funciară cad în sarcina superficiarului.

Art.26 Prezentul contract intră în vigoare la data semnării sale de către părți.

Art.27 Prezentul contract poate fi modificat numai prin act adițional, iar, împreună cu anexele sale, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice înțelegere verbală dintre părți, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

Art.28 Tehnoredactat la Comuna Boita, în 4 exemplare, din care doua exemplare pentru fiecare parte.

**PROPRIETAR,
Comuna Boita,
Primar,
Cocos Nicolae**

**Secretar general,
Petru Georgiana**

**Contabil,
Popsor Adriana**

**SUPERFICIAR,
Arhiepiscopia Ortodoxa Romana Sibiu,
Arhiepiscopul Sibiului si Mitropolitul Ardealului,
IPS dr. Laurentiu Streza**

**PRESEDINTE DE SEDINTA,
Leu Ioan**

**CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL,
Petru Georgiana**