

CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. Comuna Chiajna, cu sediul în Chiajna, str. Pacii nr. 75, reprezentat prin Primar, Mircea Minea **sau împuternicit**, în calitate de proprietar al terenului în suprafață de mp din suprafața totală de mp, înscris în cartea funciară și nr. cadastral, situat în comuna Chiajna, situat pe str., denumit în continuare *proprietar*, și

2. cu sediul în județul Ilfov, comuna....., str. nr., în calitate de beneficiar al dreptului de suprafață, denumit în continuare *superficiar*, în temeiul art. 693-702 și art. 1170 și 1179 din Noul Cod Civil, părțile au convenit încheierea prezentului contract de constituire a dreptului de suprafață în următoarele condiții:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1

(1) Obiectul contractului îl reprezintă constituirea de către *Proprietar* în favoarea *Superficiarului*, a unui drept de suprafață asupra terenului în suprafață totală de mp, înscris în cartea funciară nr. și nr. cadastral, situat în, județul....., str. nr.

(2) Terenul ce face obiectul prezentului contract de constituire de suprafață este liber de sarcini, astfel cum rezulta din extrasul de carte funciară anexat.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art. 2

(1) Dreptul de suprafață asupra **terenului identificat prin extrasul de carte funciară anexat**, se constituie pe perioada existenței construcției edificate **la art. 2 alin. (1)**. Termenul pentru care s-a constituit dreptul de suprafață 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. ÎNTINDEREA ȘI EXERCITAREA DREPTULUI DE SUPERFICIE

Art.3

(1) Dreptul de suprafață se exercită în limitele și condițiile prezentului act de constituire.

(2) Exercițarea dreptului de suprafață este delimitată de suprafața de teren necesară pentru edificarea construcției și de cea necesară exploatarea 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 suprafaței.

(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 suprafaței 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 terenului** 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 exploatarea corespunzătoare a construcției.

(8) Superficiarul are dreptul să înstrăineze dreptul de folosință a terenului, **doar cu acordul proprietarului și** 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 suprafațiar.

(10) Prin semnarea prezentului contract suprafațiarul se obligă să nu constituie garanții reale imobiliare asupra dreptului de suprafață.

V. DREPTURILE SI OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI TERENULUI

Art.4

(1) Proprietarul are dreptul de a inspecta terenul și construcția ce fac obiectul prezentului contract, verificând respectarea obligațiilor asumate de către suprafațiar. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a suprafațiarului.

~~— (2) Proprietarul are dreptul de a încasa plata reprezentând contravaloarea folosinței terenului stabilită la art. 3 din prezentul contract.~~

(2) Proprietarul are dreptul de a modifica unilateral partea reglementară a contractului de suprafață, în situația în care interesul național sau local o impune, potrivit hotărârilor Consiliului Local al comunei Chiajna sau altor acte normative.

(3) Proprietarul are dreptul de a micșora întinderea dreptului de suprafață pentru realizarea lucrărilor de utilitate publică, micșorând corelativ prestația suprafațiarului chiar dacă se aduce atingere terenului necesar exploatării construcției, fără a fi obligat la plata vreunor daune. Micșorarea întinderii dreptului de suprafață nu poate afecta amprenta construcției, zona de protecție a construcției și condițiile minime de folosință a construcției.

(4) Proprietarul terenului poate exercita toate drepturile ce rezultă din nuda proprietate. În cazul constituirii de servituți, acestea nu vor putea afecta amprenta construcției și zona de protecție a construcției.

(5) Proprietarul garantează folosința liniștită a terenului.

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

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

VI. DREPTURILE SI OBLIGAȚIILE SUPERFICIARULUI

Art. 5.

1. Superficiarul are dreptul de a folosi 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 exploatarea construcției și cu respectarea legislației în vigoare.

2. Superficiarul are dreptul și obligația de a exploata în mod direct terenul ce face obiectul prezentului contract.

~~— 3. Superficiarul este obligat să achite plata reprezentând contravaloarea folosinței terenului la termenul prevăzut în contract.~~

~~— 4. În vederea achitării sumei datorate, suprafațiarul are dreptul să fie informat asupra cuantumului la zi a sumei de plată datorate proprietarului terenului. În acest sens va putea solicita oricând proprietarului terenului, anterior datei scadente, să i se precizeze cuantumul sumei de plată.~~

3. Superficiarul poate să transmită cu titlu gratuit sau oneros dreptul de proprietate asupra construcției dar numai condiționat de păstrarea destinației acesteia, **în condițiile art.3, alin.(8).**

4. Superficiarului îi este interzis să permită unei terțe persoane edificarea unei construcții indiferent de caracterul ei sau a unei plantații durabile pe terenul ce face obiectul dreptului de suprafață. În cazul realizării lucrărilor menționate mai sus prin simpla notificare din partea proprietarului terenului suprafațiarul are obligația să readucă terenul la situația inițială pe cheltuiala sa.

~~— 5. În cazul înstrăinării dreptului de proprietate asupra construcției, vânzătorul suprafațiar va notifica în termen de 30 de zile această situație prin depunerea extrasului de carte funciară obținut în urma vânzării și a copieii contractului de vânzare cumpărare ce a stat la baza înstrăinării construcției.~~

5. În termen de 15 zile de la data încheierii prezentului contract, suprafațiarul este obligat să declare și să înregistreze contractul la Direcția Taxe și Impozite din cadrul Primăria comunei Chiajna.

~~9. Intenția de prelungire a contractului va fi adusă la cunoștința proprietarului cu cel puțin 30 de zile anterior ajungerii la termen a contractului.~~

VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 6.

Dreptul de suprafață încetează pentru una dintre următoarele cauze:

~~(1) la expirarea termenului, dacă părțile nu hotărâse prelungirea;~~

(1) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane.

(2) prin acordul scris al ambelor părți, urmând a fi radiat din Cartea funciara.

(3) în cazul abuzului de folosință.

(4) prin reziliere de către proprietarul terenului, cu plata contravalorii lucrărilor necesare pentru aducerea terenului la starea inițială în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către suprafațiar sau a incapacității de îndeplinire a acestora;

(5) prin pierderea construcției, în cazul în care suprafațiarul 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.

(6) prin denunțarea unilaterală de către proprietarul terenului, în cazul în care interesul național sau local o impune, cu respectarea prevederilor legale;

(7) alte cauze prevăzute de lege.

Art. 7

~~În cazul expirării termenului, dacă nu intervine prelungirea contractului, proprietarul terenului dobândește dreptul de proprietate asupra construcției edificate de suprafațiar, prin accesiune, cu obligația de a plăti valoarea de circulație a acesteia de la data expirării termenului.~~

Art. 7

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

Art. 7.

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

VIII. REZILIEREA CONTRACTULUI. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 8

(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) Neplata prețului suprafaței în termen de 120 de zile de la scadență atrage rezilierea de drept a contractului, fără notificare și fără punere în întârziere, fără intervenția instanțelor judecătorești ori îndeplinirea vreunei alte formalități, cu consecința plății de către suprafațiar de daune-interese egale cu prețul ce trebuia plătit pentru perioada până la momentul dobândirii de către nuda proprietar a proprietății asupra construcțiilor/ sau cu valoarea prețului pe un an de zile calculat protrivit prezentului contract.~~

~~(4) Nuda proprietar își păstrează toate drepturile de a solicita și de a primi toate sumele restante la plată pe care le poate pretinde împotriva suprafațiarului conform prezentului contract.~~

(5) În cazul în care, pe parcursul derulării contractului, proprietarul, cu nerespectarea clauzelor contractuale, îngreșește sau stânjenește în orice mod folosința terenului ce face obiectul suprafaței, va plăti acestuia daune-interese egale cu valoarea prețului ce trebuia plătită pe perioada cât durează îngreșarea sau stânjenirea respectivă.

IX. FORȚA MAJORĂ SI CAZUL FORTUIT

Art. 9

(1) Părțile prezentului contract sunt exonerate de răspundere contractuală pentru neexecutarea la termen și /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 și 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.

X. NOTIFICĂRI

Art. 10

(1) 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 art. 1 din prezentul contract, fax sau postă electronică.

XI. DISPOZIȚII FINALE

Art. 11

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 Chiajna.

Art. 12

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. 13

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. 14

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. 15

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. 18**~~

~~În cazul încetării contractului de superficie, părțile nu hotărâse înnoirea, iar nuda proprietar exercită dreptul de accesiune 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 debransarea de la rețeaua de utilități a imobilului, acesta va fi obligat să suporte și cheltuielile cu rebransarea.~~

~~**Art. 19**~~

~~Părțile din prezentul contract își manifestă consimțământul de radiere a dreptului de superficie la împlinirea termenului pentru care a fost constituit.~~

Art. 16

Hotărârea Consiliului Local al comunei Chiajna nr _____ din _____ este anexă la prezentul contract.

Art. 17

Noi, părțile contractante, solicităm înscrierea dreptului de suprafață în [Cartea Funciară nr. a UATC Chiajna.](#)

Art. 18

Taxele ocazionate de autentificarea prezentului contract și înscrierea dreptului de suprafață în cartea funciară cad în sarcina suprafațiarului. [Taxele și impozitele aferente terenului urmează regulile normativelor în vigoare.](#)

Art. 19

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

Art. 20

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. 21

Tehnoredactat la, în exemplare, din care un exemplar pentru arhiva Consiliului Local al comunei Chiajna, un exemplar pentru Biroul Registrul Agricol si Cadastru, un exemplar lași exemplare s-au eliberat părților.

PROPRIETAR

SUPRIFAȚIAR