



HOTARARE

privind aprobarea contractului privind constituirea dreptului de superficie, pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.15/2003, republicata, modificata si completata

Vazând:

-Expunerea de motive nr.16985/22.11.2017 a dlui Sandu Tudor, Primar Comuna Păulești, prin care se arata necesitatea aprobării contractului privind constituirea dreptului de superficie pentru terenurile aflate în domeniul privat al Comunei Păulești și care fac obiectul punerii în aplicare a prevederilor Legii nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, modificată și completată.

-Referatul nr.16984/22.11.2017 al compartimentului urbanism din cadrul Primariei Comunei Paulesti.

-HCL Păulești nr.10/06.02.2013 privind aprobarea Regulamentului local pentru stabilirea metodologiei cadru de repartizare a terenurilor atribuite în baza Legii 15/2003, republicată privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personal.

In baza prevederilor:

-art.693 și următoarele din Codul Civil;

-art.36 alin (2) lit c) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, modificată și completată.

-art.1 alin (2) din Legea nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, modificată și completată.

In temeiul prevederilor art. art.45, art.115 (1) lit. b din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicata, modificata si completata ulterior.

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PAULESTI HOTARASTE

Art.1. Punerea în aplicare a hotărârii de atribuire a unui teren în vederea construirii unei locuințe proprietate personală, în baza prevederilor Legii nr.15/2003, republicată, modificată și completată, se face prin încheierea, în formă autentică, a unui "Contract privind constituirea dreptului de superficie", conform anexei nr.1 care face parte integranta din prezenta hotărâre.

Art.2. De la data semnării contractului privind constituirea dreptului de superficie are loc transferul dreptului de folosință și asumarea drepturilor și obligațiilor convenite de părți.

Art.3. Incepând cu data prezentei HCL Păulești nr.10/06.02.2013 se modifică corespunzător orice alte prevederi contrare încetându-și aplicabilitatea.

Art.4. Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de către Primarul Comunei Păulești și Comisia de analiză constituită prin Dispozitia Primarului Comunei Păulești nr.232/2011, modificată și completată.

PRESEDINTE DE SEDINTA
Consilier Local -Durlescu Gheorghe

CONTRASEMNEAZA
Secretar - Răducea Felicia

Data în Păulești astăzi 27.11.2017
Nr. 144



CONTRACT

privind constituirea dreptului de superficie

I. PARTILE CONTRACTANTE

1. Subscrisa Comuna Păulești, reprezentată legal de dl. Primar, validat în funcție prin încheierea nr. dată de Judecătoria Ploiești în dosarul nr., în calitate **Proprietar**, pe de o parte, și-

2. Subsemnatul/a _____, cu domiciliul în _____ denumit/a în continuare

Superficiar investitor, pe de alta parte,

Având în vedere prevederile Legii nr. 15/2003, republicată, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe, proprietate personal și dispozițiile Normelor sale de aplicare, *în baza Hotărârii Consiliul Local nr. art. 693 si urm Cod civil, am convenit încheierea prezentei contract în următoarele condiții*

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1.1. Constituirea cu titlu gratuit, de către Proprietar, în favoarea Superficiarului și exercitarea de către acesta a dreptului de superficie asupra terenului intravilan în suprafață de situat în comuna Păulești, sat _____, tarla _____ parcela _____ județul Prahova, identificat cu numărul cadastral _____ înscris în cartea funciară nr. _____ a comunei Păulești, conform încheierii nr. _____ emisă de OCPI Prahova -BCPI Ploiești, în vederea efectuării lucrărilor de construire a unei locuințe, proprietate personală

2.1.2 Terenul este proprietatea privată a comunei Păulești, conform-----

2.1.3. *Terenul este liber de orice sarcini*, nu face obiectul unui litigiu în curs de soluționare la instanțele judecătorești, vreunei revendicări potrivit unei legi speciale sau dreptului comun, unei proceduri de expropriere pentru cauza de utilitate publică, situație ce reiese din **extrasul de carte funciară pentru autentificare** _____ emis de OCPI Prahova -Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.

III. DECLARAȚIILE PARTILOR

3.1. Proprietarul declară pe propria răspundere, următoarele:

3.1.1. Terenul nu a făcut obiectul vreunui antecontract sau contract privind înstrăinarea acestuia sub orice formă sau vreunui contract de orice fel prin care s-ar constitui în favoarea unei terțe persoane un dezmembrament al dreptului de proprietate sau vreun drept de folosință.

3.1.2. La data semnării, terenul nu constituie și nici nu a constituit obiectul unei cereri sau pretenții de reconstituire sau constituire a dreptului de proprietate, nici al unei cereri sau pretenții de restituire sau revendicare și nici al unui litigiu judecătorec sau administrativ.

3.1.4. Terenul nu este grevat de nici o sarcină (ipoteca, privilegiu, servitute) constituită în favoarea unei terțe persoane;

3.1.5. Proprietarul declară ca terenul nu este scos din circuitul civil și nu face obiectul vreunei proceduri de declarare a utilității publice, premergătoare exproprierii, sau al altui interes public despre care acesta are cunoștința.

3.1.6. Proprietarul garantează Superficiarul pentru liniștită și utilă folosință a terenului, împotriva oricărei evicțiuni totale sau parțiale, în conformitate cu prevederile legale.

3.2. Superficiarul investitor, declară, pe propria răspundere următoarele:

3.2.1. Are capacitate juridică și economică pentru a încheia și executa acest contract și pentru a-și îndeplini toate obligațiile prevăzute;

3.2.3 Nu a fost declarat insolvent și, după cunoștința sa, nici o acțiune sau cerere nu este formulată împotriva sa de către creditorii săi;

3.2.4. Îmbunătățirile care conduc la creșterea calității agricole sau la consolidarea terenului, realizate de Superficiar investitor, rămân în deplină proprietate proprietarului terenului, la expirarea contractului.

IV. DREPTURILE SI OBLIGATIILE PARTILOR

4.1. Proprietarul are urmatoarele drepturi si obligatii:

- 4.1.1. Să transmită invitația pentru semnarea contractului în termen de 60 de zile de la data aprobării atriburii prin Hotărâre a Consiliului Local;
- 4.1.2. Să transmită invitația pentru predarea preluarea terenului în termen de 15 de zile de la data semnării prezentului contract;
- 4.1.3. Să predea terenul ce face obiectul contractului pe baza de proces verbal de predare primire;
- 4.1.4. Să verifice efectuarea, de către superficiar, a plății garanției, prevăzută la art. 4.2.2.
- 4.1.5. Să verifice modul de respectare a obligațiilor asumate de superficiar;
- 4.1.6. Să se abțină de la orice fapt personal, care ar avea drept consecință tulburarea investitorului superficiar în folosința bunurilor;
- 4.1.7. Să răspundă pentru evicțiuni și viciile ascunse ale bunurilor care le împiedică întrebuințarea.
- 4.1.8. Să ofere Superficiarului dreptul de a-și înscrie dreptul de proprietate asupra construcției amplasată pe terenul obiect al contractului.

4.2. Superficiarul are urmatoarele drepturi si obligatii:

- 4.2.1. Să semneze contractul în termen de 30 de zile de la data convocării la sediul Primăriei Păulești, ca urmare a primirii invitației transmise de către administratorul terenului;
 - 4.2.2. Să constituie o garanție de bună executare a contractului în sumă de 500,00 (cincisute) lei, în contul indicat în mod expres de către proprietar;
 - 4.2.3. Să prezinte dovada achitării garanției prevăzute la art. 4.2.2 până la data semnării procesului verbal de predare primire a terenului, ce se va încheia în termen de maxim 15 zile de la data semnării prezentului contract;
 - 4.2.4. Să preia terenul, prin proces verbal de predare primire, la data menționată în Invitația transmisă în acest sens de către Administratorul terenului;
 - 4.2.5. Să conserve țărâșii care delimitează parcela de teren atribuită și să împrejmuiască terenul în termen de 3 luni de la data semnării procesului verbal de predare primire;
 - 4.2.6. Să întțină, pe cheltuială proprie, ca un adevărat proprietar, terenul dat în folosință;
 - 4.2.7. Să folosească în perioada contractului bunul care constituie obiectul prezentului contract, în scopul pentru care s-a încheiat (realizarea unei locuințe personale), ca un posesor de bună credință, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;
 - 4.2.8. Are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și răspunderea sa terenul, în limitele impuse de necesitatea realizării construcției, conform legislației în vigoare din domeniu;
 - 4.2.9. Să efectueze, pe cheltuială proprie, toate lucrările necesare punerii în aplicare a autorizației de construire, emisă pentru terenul dat în folosință;
 - 4.2.10. Să respecte destinația terenului, respectiv construirea unei locuințe, proprietate personală;
 - 4.2.11. Să obțină toate acordurile și avize necesare, conform prevederilor legale aplicabile, pe cheltuiala sa;
 - 4.2.12. Să obțină autorizația de construire pentru terenul ce face obiectul contractului și să depună în termen de un an de la data preluării terenului, o copie a Autorizației de construire și a Procesului verbal de începere a lucrărilor de construire, la Comisia de analiză.
 - 4.2.13. Să finalizeze locuința în termen de max. 3 ani de la data preluării terenului cu respectarea reglementărilor de urbanism. În cazul în care locuința este edificată în proporție de peste 50% comodatarul are drept de prelungire 1 an. Stadiul de execuție a construcției va fi stabilit de o comisie formată din primar, viceprimar și compartimentul urbanism.
- Notă: se consideră **data finalizării construcției**, data semnării Procesului Verbal de recepție a lucrărilor de construire a locuinței în conformitate cu documentația tehnică care a stat la baza emiterii autorizației de construire.
- 4.2.14. Să aducă la cunoștința proprietarului, orice intenție de modificare a folosinței locuinței în totalitate sau în parte, cu cel puțin 60 de zile înainte
 - 4.2.15. Comodatarul nu poate ceda folosința terenului, gratuit sau oneros, unor terți.

4.2.16. (a) În cazul înstrăinării locuinței realizate pe terenul deținut în folosință gratuită, superficiarul are obligația să solicite acordul proprietarului terenului.

(b) Dreptul de folosință gratuită a terenului nu se transmite noului proprietar, acesta având obligația să reglementeze folosința terenului în conformitate cu prevederile legale în vigoare (prin concesionarea sau cumpărarea terenului, cu aprobarea comodantului prin Consiliul Local).

4.2.17.a) Să suporte cheltuielile pe care le-a făcut pentru a folosi bunul.

(b) Cu toate acestea, superficiarul are dreptul să îi fie rambursate cheltuielile pentru lucrările necesare asupra bunului care nu puteau fi prevăzute la încheierea contractului, atunci când acesta, înștiințat în prealabil, nu s-a opus efectuării lor, sau când, din cauza urgenței lucrărilor, nu a putut fi înștiințat în timp util.

4.2.18 Să respecte normele de protecție a mediului.

4.2.19 Să nu producă pagube proprietarilor din vecinătatea construcției și să evite împiedicarea sau tulburarea folosinței terenurilor învecinate de către proprietarii sau detinatorii acestora.

V. DURATA CONTRACTULUI

5.1. Transmiterea în folosință gratuită este pe durata existenței locuinței proprietate personală începând cu data predării-preluării terenului.

5.2. Transmiterea în folosință gratuită încetează în situația, în care comodatarul schimbă destinația construcției, înstrăinează locuința, sau nu a îndeplinit obligațiile ce îi revin conform prevederilor prezentului Contract

VI. FORTA MAJORA

6.1. Forta majora exonerează partile de răspundere în cazul executării necorespunzătoare sau cu întârziere a obligațiilor asumate prin prezentul contract.

6.2. Prin forta majora se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului și care împiedică partile să-și execute obligațiile asumate.

6.3. Partea care invocă forta majora 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.

6.4. Dacă situația de forta majora se prelungește mai mult de 30 de zile contractul se va considera reziliat de drept în urma unei notificări adresate celeilalte părți, de către partea interesată.

VII. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI INCETAREA CONTRACTULUI

7.1. Prezentul contract încetează deplin drept, prin denunțare unilaterală de către proprietar și fără intervenția instanței de judecată, la simpla notificare a Administratorului terenului în următoarele situații:

a) la dispariția dintr-o cauză de forță majoră a terenului dat în folosință gratuită.

b) în cazul nepreluării terenului prin Proces verbal de predare primire, la data comunicată prin invitație transmisă de Administrator și a neconstituirii garanției potrivit art. 4. 2.2. din prezentul contract.

c) în cazul neînceperii construcției în termen de un an de la data atribuirii terenului;

d) în cazul nefinalizării construcției în termen de 3 ani sau în cazul prelungirii în termen de 4 ani de la data preluării terenului;

e) în cazul schimbării destinației de locuință sau cedării terenului și locuinței altor persoane fizice sau juridice, fără acordul comodantului.

f) în cazul utilizării construcției în alt scop decât cea de locuință pentru el și familia sa, fără acordul proprietarului.

g) în cazul în care comodatarul înstrăinează locuința;

h) neîndeplinirea altor obligații contractuale prevăzute la cap. 4.

7.2. Prezentul contract încetează deplin drept, prin denunțare unilaterală de către comodatar și fără intervenția instanței de judecată, în situația renunțării comodatarului la teren. În această situație terenul va fi predat liber de sarcini, în baza unui Proces verbal de predare-primire, iar comodatarul pierde garanția de bună execuție.

VIII. ALTE DISPOZIȚII

8.1. În cazul în care nu se respecta oricare din obligațiile prevăzute în prezentul contract, Consiliul Local al comunei Paulești poate revoca Hotărârea de dare în folosință gratuită a terenului, fără îndeplinirea vreunor formalități prealabile.

8.2. Superficiarul este obligat să constituie o garanție de bună execuție a prezentului contract, în favoarea Consiliului Local Paulești, în cuantum de 500 lei.

a.) Garanția se constituie într-un cont bancar special de garanții, deschis la banca agreată de comodatar, pe numele Proprietarului, în favoarea Consiliului Local Paulești (cont închis pentru comodatar, cont deschis pentru comodant).

b.) Dovada constituirii garanției este ordinul de plată și extrasul de cont prezentat Proprietarului la semnarea Procesului verbal de predare-preluare a terenului.

c.) În cazul neconstituirii garanției în termenul și condițiile stabilite, Proprietarul va rezilia unilateral prezentul contract și va revoca Hotărârea Consiliului Local pentru atribuirea parcelei destinate construirii.

8.3. Utilizarea garanției de bună execuție, se va face de către Proprietar, în cazul neîndeplinirii total sau în parte a obligațiilor ce revin comodatarului conform prezentului contract.

8.4. Deblocarea garanției se face la solicitarea superficiarului, în cazul îndeplinirii obligațiilor ce -i revin, conform pct. 4.2.13, din prezentul Contract, în termen de 30 de zile lucrătoare, de la depunerea extrasului de Carte Funciară cu notarea "locuinței" edificată pe terenul atribuit.

8.5. În cazul în care superficiarul a pierdut dreptul de folosință gratuită a terenului ca urmare a neîndeplinirii obligațiilor ce îi revin conform pct. 4.2.13., acesta este obligat să opteze pentru finalizarea construcțiilor executate cu respectarea prevederilor pct. 4.2.7, prin cumpărarea terenului sau să abandoneze proiectul în favoarea Consiliului Local Paulești.

IX. DISPOZIȚII FINALE

9.1. Încălcarea prevederilor art. 4 alin. (2) din Legea nr. 15/2003, republicată, de către tânăr prin nedeclararea ca dețin sau au deținut în proprietate o locuință ori un teren pe care se poate construi o locuință, constituie infracțiunea de fals în declarații și se pedepsește potrivit prevederilor Codului Penal și duce la revocarea H.C.I.L. de atribuire, pierderea tuturor cheltuielilor pentru obținerea Autorizației de construire, a investiției realizate și garanției de bună execuție prevăzută la pct. 8.2. din prezentul Contract.

X. SOLUTIONAREA LITIGIILOR, CLAUZE GENERALE

10.1. Orice litigiu decurgând din sau în legătura 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 de la domiciliul proprietarului terenului.

Tehnoredactat și autentificat la Biroul _____

într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 5 (cinci) duplicate din care 3 (trei) se vor elibera părților, 1 (unul) pentru cartea funciară, 1 (unul) va rămâne în arhiva biroului notarial, azi,

Proprietar ,
Consiliul Local al Comunei Paulești
Prin Primar- Sandu Tudor

Superficiar investitor,

PRESEANȚIE DE SEMNARE
JURLESCU GHERGHE
