ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SLOBOZIA
Adresa: Slobozia, Strada Episcopiei nr. 1, 920023, Județul Ialomița
Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149
Website: http://www.sloboziail.ro Email: office@municipiulslobozia.ro

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 8628/04.02.2021

HOTĂRÂRE

privind constituirea unui drept de superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 46.082 mp. situat în Municipiul Slobozia, varianta DN 2A, Km. 65+509, identificat cu numărul cadastral 34556 în favoarea S.C. OYL COMPANY HOLDING AG S.R.L.

Consiliul Local al Municipiului Slobozia, județul Ialomița, întrunit în ședința extraordinară din data de _____,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al domnului Primar Soare Dragoș;
- Raportul de specialitate al Serviciului Juridic înregistrat la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 8514/04.02.2021;
- Adresa Instituției Prefectului nr. 17511/26.10.2020, înregistrată la Primăria Slobozia cu nr. 80198/09.11.2020;
- Raportul de evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan – DN 2A, Km. 65+509, nr. cadastral 34556, loc. Slobozia, jud. Ialomița, întocmit de LESCAE R STOICA – INTREPRINDERE INDIVIDUALĂ;
- Raportul de avizare al Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și Comisiei Juridice și de Disciplină din cadrul Consiliului Local al Municipiului Slobozia;
- Prevederile art. 693-702 din Noul Cod Civil, aprobat prin Legea nr. 287/2009;

În temeiul art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (14), respectiv art. 139 alin. (3) lit. g) din Codul Administrativ.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – Se aprobă constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra terenului în suprafață de 46.082 mp. situat în Municipiul Slobozia, varianta DN 2A, Km. 65+509, identificat cu numărul cadastral 34556, înscris în cartea funciară nr. 34556 a UAT Municipiul Slobozia, în favoarea S.C. OYL COMPANY HOLDING AG S.R.L.

Art. 2 – Condițiile în care va fi încheiat Contractul de constituire a dreptului de superficie sunt cele prevăzute în Anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 - Se mandatează Primarul Municipiului Slobozia să semneze în fața notarului contractul de constituire a dreptului de superficiie în condițiile prevăzute în Anexa la prezenta hotărâre.

Art. 4 – HCL Slobozia nr. 118/30.07.2020 privind constituirea unui drept de superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 46.082 mp. situat în Municipiul Slobozia, varianta DN 2A, Km. 65+509, identificat cu numărul cadastral 34556 în favoarea S.C. OYL COMPANY HOLDING AG S.R.L., se abrogă.

Art. 5 – Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștința cetățenilor prin afișare la sediul Primăriei municipiului Slobozia și pe site-ul www.sloboziail.ro.

Art. 6 – Prezenta hotărâre va fi comunicată prin grija Secretarului General al Municipiului Slobozia, Serviciului Urbanism, Direcției de Impozite și Taxe Locale și S.C. OYL COMPANY HOLDING AG S.R.L., în vederea aducerii la îndeplinire.

AVIZAT
SECRETAR GENERAL AL
MUNICIPIULUI SLOBOZIA
JURIST VALENTIN TUDORAN

Nr. 8614/04.02.2021

REFERAT DE APROBARE

al proiectului de hotărâre privind constituirea unui drept de superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 46.082 mp. situat în Municipiul Slobozia, varianta DN 2A, Km. 65+509, identificat cu numărul cadastral 34556 în favoarea S.C. OYL COMPANY HOLDING AG S.R.L.

Prin HCL Slobozia nr. 118/30.07.2020 s-a aprobat constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra terenului în suprafață de 46.082 mp. situat în Municipiul Slobozia, varianta DN 2A, Km. 65+509, identificat cu numărul cadastral 34556, înscris în cartea funciară nr. 34556 a UAT Municipiul Slobozia, în favoarea S.C. OYL COMPANY HOLDING AG S.R.L.

Terenul în suprafață de 46.082 mp. face parte din domeniul privat al UAT Municipiul Slobozia, este identificat cu număr cadastral 34556, înscris în cartea funciară nr. 34556 a UAT Slobozia şi are următoarele vecinătăţi:

- la Nord: şoseaua Sudului;
- la Sud: teren domeniul public - varianta DN 2A;
- la Est: terenul domeniul public al Municipiului - parcul Ialomița;
- la Vest: teren domeniul privat al Municipiului - cartier "Pepinieră".

În urma verificării actului administrativ sus-menționat de către Instituția Prefectului Ialomița, în baza art 252 alin. (1) lit. c) coroborat cu art 255 alin (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, se impune modificarea condițiilor în care va fi încheiat Contractul de constituire a dreptului de superficie, după cum urmează:

1. În cuprinsul anexei privind condițiile în care va fi încheiat Contractul de constituire a dreptului de superficie, capitolul „Termenul contractului" se va modifica urmând să aibă următorul cuprins:

„ Termenul constituirii dreptului de superficie este de 49 de ani. Acest termen incepe sa curga de la data semnării la notar a Contractului de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros."

2. Din cuprinsul anexei privind condițiile în care va fi încheiat Contractul de constituire a dreptului de superficie, capitolul „Clauze contractuale obligatorii stabilite in conditiile caietului de sarcini", subcapitolul „Obligațiile proprietarului", se va elimina următoarea clauză:

„Proprietarul garantează că pe durata în care Superficiarul va avea un drept real sau de folosință asupra terenului, nu va acorda un drept real sau de folosință pe terenurile învecinate care îi aparțin sau îi vor aparține, în scopul construirii şi operării unui centru comercial, supermarket, bricolaj (tip "do-it-yourself") sau galerie comercială. Prin terenuri învecinate, părțile înțeleg terenurile cu care se învecinează terenul ce face obiectul contractului pe o rază de un kilometru."

3. Se va modifica anexa referitoare la condițiile privind încheierea contractului de constituire a dreptului de superficie, conform anexei parte integrantă a referatului de specialitate al Serviciului Juridic, înregistrat la Primăria Slobozia cu nr. 8518/04.02.2021.

4. Având în vedere modificările survenite, se va abroga HCL nr. 118/30.07.2020, urmând ca încheierea contractului de constituire a dreptului de superficies ă se facă în baza condițiilor stipulate în anexa la prezentul proiect de hotărâre.

Proiectul de hotărâre promovat are la bază următoarele prevederi legale:

- art. 693-702 din Noul Cod Civil;
- art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (14), respectiv art. 139 alin. (3) lit. g) din Codul Administrativ.

PRIMAR,
Dragoș SOARE

ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SLOBOZIA
Adresa: Slobozia, Strada Episcopiei nr. 1, 920023, Județul Ialomița
Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149
Website: http://www.sloboziail.ro Email: office@municipiulslobozia.ro

Nr.: 8518/4.12.2021

REFERAT DE SPECIALITATE

Serviciului Juridic supunem analizei proiectul de hotărâre privind aprobarea incheierii contractului de superficie intre UAT municipiul Slobozia si SC Oyl Company Holding AG SRL.

Prin HCL nr. 118/30.07.2020 a fost aprobata incheierea unui contract de superficie intre subscrisa si SC Oyl Company Holding AG SRL.

La data de 26.10.2020 Institutia Prefectului Judetului Ialomita transmite adresa nr. 17.511, prin care avizeaza nefavorabil acest proiect de hotarare, aducand argumente privind nelegalitatea hotararii adoptate.

In aceste conditii, s-a procedat la demararea unor discutii intre UAT Slobozia si S.C. Oyl Company Holding AG S.R.L. in vederea modificarii hotararii adoptate, conform aspectelor semnalate de Institutia Prefectului, ajungandu-se la un acord in aceasta privinta.

Față de cele enunțate anterior, vă rugăm să aprobați proiectul de hotărâre privind incheierea unui contract de superficie intre UAT Slobozia si SC Oyl Company Holding AG SRL., astfel cum a fost prezentat.

Sef Serviciul Juridic
Dinu Aurelia

ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SLOBOZIA
Adresa: Slobozia, Strada Episcopiei nr. 1, 920023, Județul Ialomița
Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149
Website: http://www.sloboziail.ro Email: office@municipiulslobozia.ro

Anexă la Referatul nr. 8518/04.02.2021

CONDIȚII PRIVIND ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS ASUPRA TERENULUI ÎN SUPRAFAȚĂ DE 46.082 MP, SITUAT ÎN MUNICIPIUL SLOBOZIA, VARIANTA DN 2A, KM. 65+509, IDENTIFICAT CU NUMĂRUL CADASTRAL 34556 ÎN FAVOAREA S.C. OYL COMPANY HOLDING AG S.R.L.

OBIECTUL CONTRACTULUI

Proprietarul U.A.T. Municipiul Slobozia constituie cu titlu oneros un drept de superficie asupra terenului în suprafață de 46.082 mp, situat în Municipiul Slobozia, varianta DN 2A, Km. 65+509, identificat cu numărul cadastral 34556, înscris în cartea funciară nr. 34556 a UAT Slobozia în favoarea Superficiarului S.C. OYL COMPANY HOLDING AG S.R.L.

Terenul ce face obiectul contractului face parte din domeniul privat al U.A.T. Municipiul Slobozia și are categoria de folosință curți-construcții.

OBIECTIVELE CONTRACTULUI

Obiectivul Proprietarului este Complex comercial Hypermarket si Galerii comerciale (Constructia C3 - Complex comercial identificata cu nr. cadastral 34556-C3, inscrisa in cartea funciara 34556-C3, Constructia C4 - Casa de bani, cu nr. cadastral 34556-C4, inscrisa in cartea funciara 34556-C4).

Complexul comercial va cuprinde spatii independente si galerii comerciale cu urmatoarele profile: produse alimentare si nonalimentare, bricolaj, mobilier, alimentatie publica, farmacii, spatii medicale, electrocasnice si electronice, birotica si papetarie, birouri, saloane de infrumusetare si spatii de relaxare, spatii de divertisment, servicii hoteliere (agentii de turism).

De asemenea, vor fi realizate anexe, parcari carosabile, alei si alte facilitati necesare pentru buna functionare a spatiilor comerciale mai sus amintite.

In derularea contractului, Superficiarul va utiliza urmatoarele categorii de bunuri:

a) „Bunuri de Retur" - sunt bunurile care revin de plin drept, gratuit si libere de orice sarcini Proprietarului la încetarea contractului. Sunt bunuri de retur, bunurile care au facut obiectul constituirii dreptului de superficie, reprezentand: terenul, retelele de utilitati existente pe teren sau deviate dupa caz.

b) „Bunuri proprii" - sunt bunuri care devin proprietatea Superficiarului pe măsură ce sunt realizate și care vor ramane in proprietatea Superficiarului la încetarea contractului. Sunt bunuri proprii, bunurile care aparțin Superficiarului si au fost utilizate de catre acesta direct/prin intermediari pe durata concesiunii, reprezentand Complexul comercial ce va fi construit pe terenul ce face obiectul prezentului contract, alcatuit din: spatii independente si galerii comerciale, parcari, accese auto si pietonale, imprejmuiri, retele de utilitati realizate de Superficiar pentru uzul Complexului comercial si alte constructii aferente constructiilor de bază.

c) Bunul de preluare este strada de categoria a- II- a cu două benzi de circulatie pe sens - legătura dintre Șos. Sudului și Str. Sudului cu acces la DN2A, conform proiectului tehnic de execuție executat de Superficiar și aprobat de Proprietar, sub condiția punerii la dispoziție de

către Proprietar a terenului aferent inclusiv reţeaua de canalizare, trotuare şi iluminatul public aferent acestei străzi.

TERMENUL CONTRACTULUI

Termenul constituirii dreptului de superficie este de 49 de ani. Acest termen începe să curgă de la data semnării contractului de superficie.

Contractul poate fi prelungit prin act adiţional, pentru o perioadă egală cu cel mult jumatate din durata sa iniţială.

PLATA CONTRACTULUI

Cuantumul prestaţiei pentru folosinţa terenului este de 16,38 lei/mp/an, iar plata se va efectua în 2(două) tranşe egale, până la data de 31 martie, respectiv 30 septembrie a anului în curs. Cuantumul prestaţiei va fi indexat anual cu rata inflatiei, comunicata de catre Institutul National de Statistica pentru anul anterior.

Plata prestaţiei pentru folosinţa terenului se face în contul Proprietarului nr. RO89TREZ39121A300530XXXX, deschis la Trezoreria municipiului Slobozia, sau la ghiseele din cadrul Primariei municipiului Slobozia;

In caz de neachitare a prestaţiei la termenul scadent, Superficiarul va achita o majorare de întarziere, în conditiile prevederilor Legii nr. 207/2015 privind Codul de procedura fiscala, cu modificarile si completarile ulterioare (1% pentru fiecare luna sau fractiune de luna din cuantumul obligaţiilor fiscale principale neachitate în termen).

DREPTURILE PĂRŢILOR

Drepturile Superficiarului

(1) Superficiarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul si pe raspunderea sa, bunurile apartinand domeniului privat al Municipiului Slobozia, ce fac obiectul contractului de constituire a dreptului de superficie.

(2) Superficiarul are dreptul de a folosi si de a culege fructele bunurilor care fac obiectul contractului, potrivit naturii bunului si obiectivelor stabilite de parti prin contract.

(3) Începând cu data semnării procesului-verbal de predare-primire a terenului, Superficiarul are dreptul de a exploata in mod direct şi pe răspunderea sa terenul, potrivit naturii bunului şi a obiectivelor stabilite de părţi prin contract, cu intreg concursul Proprietarului pentru obţinerea certificatelor, avizelor, autorizaţiilor necesare realizarii obiectivelor propuse.

(4) In vederea exploatarii Complexului comercial, Superficiarul are dreptul de a încheia contracte de închiriere cu diversi operatori de profil pentru spatiile respective. Contractele de inchiriere vor viza spatiile construite, parcări, alei, curţi de serviciu, alte facilităţi cu excepţia terenului. Semnarea contractului de constituire a dreptului de superficie echivalând cu aprobare expresă din partea Proprietarului în acest sens, nici o altă aprobare, acord, aviz nemaifiind necesar.

(5) Dupa finalizarea investitiilor publice si private, Superficiarul are dreptul sa instraineze oricarui tert - partial sau in totalitate - bunurile proprii, dupa instiintarea Proprietarului, fara a avea nevoie de acordul sau avizul acestuia. Noul proprietar al bunurilor cumparate are dreptul si Proprietarul (Municipiul Slobozia) are obligatia de a incheia un contract de constituire a dreptului de superficie in aceleasi conditii ca cele din prezentul contract, cu modificarile de pana la momentul respectiv.

(6) Superficiarul - societate comerciala are dreptul de a proceda la divizari, cesiuni si alte schimbari de structura a actionariatului propriu fara a fi nevoie de instiintarea sau acordul Proprietarului, cu mentinerea tuturor obligatiilor in patrimoniul sau dupa operarea schimbarilor respective.

Drepturile Proprietarului

(1) Proprietarul are dreptul să inspecteze terenul, să verifice stadiul de realizare a investiţiei aferente terenului, precum şi modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activităţii, verificând respectarea obligaţiilor asumate de Superficiar;

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabila a Superficiarului cu 5 (cinci) zile lucrătoare anterior efectuării controlului.

(3) Proprietarul are dreptul sa modifice in mod unilateral partea reglementara a contractului, din motive exceptionale legate de interesul national sau local, dupa caz. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu, Superficiarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire. În caz de dezacord între Proprietar şi Superficiar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanţa judecătorească competentă. Acest dezacord nu poate în nici un caz să permită Superficiarului să nu îşi execute obligaţiile contractuale.

(4) Proprietarul are dreptul de a realiza lucrări de interes public la limita amplasamentului terenului, fără a afecta activitatea normală a Superficiarului, cu condiţia notificării intenţiei către concesionar cu 2 (doua) luni înainte de începerea lucrărilor.

(5) În cazul în care lucrările pe care Proprietarul intenţionează să le efectueze sunt de natură să afecteze activitatea normală a Superficiarului, Proprietarul pe lângă obligaţia de notificare prevăzută anterior are obligaţia de a identifica, impreună cu reprezentantul Superficiarului soluţii tehnice adecvate în vederea minimizării prejudiciilor cauzate Superficiarului prin efectuarea acestor lucrări. Soluţiile identificate de părţi vor fi consemnate într-un proces-verbal semnat de reprezentanţii părţilor şi vor fi obligatorii pentru Proprietar.

ALTE CLAUZE

(1) Superficiarul este obligat sa realizeze investitii si amenajari corespunzatoare, astfel incat in termen de maxim 2 (doi) ani de la data predării sa se realizeze scopul pentru care a fost constituit dreptul de superficie pentru suprafata de teren care face obiectul contractului, sub conditia sprijinului acordat de Proprietar Superficiarului în obţinerea avizelor, autorizatiilor, acordurilor, declaratiilor si tuturor celorlalte documente necesare pentru realizarea investitiilor si amenajarilor.

(2) Investitiile realizate de Superficiar sunt de natura:

- investiţii pentru desfăşurarea efectivă a activităţii: spaţii comerciale (pot fi magazine alimentare, nealimentare, galerii comerciale şi spaţii divertisment), depozite aferente, parcări, accese auto şi pietonale, împrejmuiri, acestea constituind bunuri proprii ale Superficiarului;
- investiţii publice conform proiectului tehnic de execuţie executat de Superficiar şi aprobat de Proprietar, acestea constituind bunuri de preluare.

(3) Bunurile de retur revin de plin drept cu titlu gratuit şi liber de orice sarcini Proprietarului la expirarea contractului, fiind următoarele: terenul si retelele de utilitati existente pe teren sau deviate dupa caz.

(4) Investiţiile publice efectuate de Superficiar vor fi înregistrate ca bunuri publice în patrimoniul Municipiului Slobozia la data recepţiei; recepţia acestor bunuri se va efectua anterior recepţiei celorlalte investiţii sau, cel mult, la aceeaşi dată cu acestea.

(5) Costurile totale aferente bunului de preluare, suportate de Superficiar, exprimate în RON şi indexate cu rata inflaţiei, vor fi deduse din (I) prestaţiile care vor fi plătite de Superficiar şi/sau (II) din valoarea la care se va cumpăra terenul (dacă va fi cazul).

(6) Cheltuielile cu investiţiile făcute pentru realizarea obiectivelor Proprietarului, vor fi suportate de Superficiar. La încetarea contractului, în cazul în care Superficiarul intenţionează să vândă Proprietarului bunurile proprii, îi va transmite acestuia o ofertă de vânzare, la care Proprietarul trebuie sa raspundă in termen de maxim 30 de zile. Preţul de vânzare va fi stabilit

de un evaluator independent si, in cazul in care pretul reiesit din raportul evaluatorului este acceptat de parti, acestea au la dispozitie un termen de 30 de zile de la comunicarea pretului pentru negocierea restului conditiilor contractului si pentru semnarea contractului. În cazul în care preţul nu este agreat de parti, acestea nu mai au nici o obligatie una fata de cealalta.

(7) Cheltuielile cu devierea reţelelor care sunt pe amplasamentul construcţiilor cad în sarcina exclusivă a Superficiarului.

(8) Orice investiţie sau amenajare care este necesară scopului pentru care a fost transmisă în folosinţă percela de teren, se va realiza numai în baza unei Autorizaţii de Construire însoţită de toate avizele cerute de lege.

Obligatiile Superficiarului:

- să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate şi permanenţă a obiectului contractului de constituire a dreptului de superficie pe cheltuiala sa şi să despăgubească pe Proprietar pentru pagubele produse din culpa sa;
- să plătească cuantumul prestaţiei pentru folosinţa terenului, la valoarea şi conform modalitatilor stabilite prin contract;
- să nu schimbe destinaţia spaţiului sau a activităţii pentru care s-a încheiat contractul, fără acordul prealabil scris, justificat, al Proprietarului;
- să realizeze şi să recepţioneze concomitent lucrările de investiţii prevăzute în contractul de constituire a dreptului de superficie;
- să predea investiţia publică în condiţiile proiectului de execuţie (inclusiv să realizeze trotuarele şi iluminatul public aferent) cel târziu la data recepţionării investiţiilor prevăzute în contract, sub conditia punerii la dispozitie de catre Proprietar a proiectului;
- Superficiarul are întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte respectarea legislaţiei în vigoare cu privire la P.S.I., protecţia mediului şi persoanelor;
- la expirarea termenului contractului, Superficiarul este obligat să restituie în deplină proprietate, liber de orice sarcină bunurile retur;
- să realizeze obiectivul de investiţii în scopul căruia s-a realizat constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros;
- să realizeze lucrările de investiţii numai în conformitate cu documentaţia de execuţie aprobată şi autorizată conform Legii 50/1991- republicată;
- să obţină toate avizele şi acordurile legale pentru realizarea şi exploatarea investiţiei;
- devierea reţelelor care împiedică dezvoltarea construcţiilor cade în sarcina exclusivă a Superficiarului;
- să termine construcţia în termen de 2 (doi) ani de la intrarea în posesie a terenului; orice întârziere independentă de voinţa părţilor, prelungeşte durata de începere şi realizare a investiţiei prin notificarea prealabilă.

Obligatiile Proprietarului

- să predea Superficiarului bunul liber de orice sarcini şi pretenţii ale terţelor persoane pe baza unui proces verbal de predare/ primire; Proprietarul asigură pe Superficiar că terenul transmis în folosinţă nu face obiectul unui litigiu, a nici unei urmăriri, executări de orice natură, notificări, că este liber de orice sarcini ori drepturi ale unor terţi, că nu este sau nu a făcut obiectul unui contract sau antecontract privind înstrăinarea sau darea în folosinţă a acestuia sub orice formă, nu a făcut şi nu va face obiectul unei pretenţii de restituire în baza Legii nr. 10/ 2001, Legii nr. 18/ 1991, Legii nr 247/ 2005 sau a unei revendicări, restituiri sau notificării în baza altor legi aplicabile, în vigoare la data semnării contractului;
- de a nu tulbura pe Superficiar în exerciţiul drepturilor rezultate din contractul de constituire a dreptului de superficie:
- să notifice Superficiarului apariţia oricărei împrejurări de natură a afecta drepturile acestuia;

- să verifice si să urmărească modul de derulare a investiţiei, notificând Superficiarul asupra eventualelor abateri de la obiectul contractului;

- în cazul în care pentru dezvoltarea Proiectului va fi nevoie de devierea retelelor de utilitati, Proprietarul se obligă să emită în cel mai scurt timp, la cererea Superficiarului, toate certificatele, avizele, autorizatiile necesare;

- în cazul în care va fi nevoie de modificari ale capacitatii retelor de utilitati, in vederea realizarii în bune conditii a investitiilor, conform contractului, Superficiarul va transmite solicitarile sale Proprietarului si Proprietarul va realiza pe cheltuiala sa / prin compensare cu prestaţia pentru folosinţa terenului, lucrarile de modificare necesare;

- să accepte racordarea instalaţiei de incendiu a Complexului comercial la rezervoarele de apă existente;

- să vândă Superficiarului, la cererea acestuia, conform legislaţiei aplicabile în vigoare la data semnarii contractului de constituire a dreptului de superficie, oricand pe durata de valabilitate a contractului sau la încetarea acestuia, terenul care face obiectul contractului la un preţ ce va fi stabilit de catre un evaluator independent, numit de catre parti, în conformitate cu standardele internaţionale.

Părţile convin ca, în măsura în care va fi în conformitate cu legislatia aplicabilă la data semnarii contractului, evaluarea terenului nu va ţine cont de sporul de valoare adus de investiţiile in infrastructură sau alte tipuri de investiţii efectuate de către Superficiar. Părţile convin ca o conditie prealabilă pentru achiziţionarea terenului este construirea integrală a străzii de categoria a II-a cu două benzi de circulaţie pe sens;

- să realizeze pe cheltuiala sa măsurătorile cadastrale ale terenului si sa le inregistreze la O.C.P.I.;

- să acorde Superficiarului dreptul de a ipoteca toate construcţiile pe care acesta le va ridica, în vederea obţinerii de către Superficiar a unui împrumut bancar pentru finanţarea investiţiilor cu obligaţia Superficiarului de a ridica toate sarcinile până la data încetării contractului.

- să realizeze drumurile de legătură în zona complexului comercial conform planurilor urbanistice aprobate.

ÎNCETAREA CONTRACTULUI

(1) Contractul de constituire a dreptului de superficie încetează în următoarele situaţii:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de constituire a dreptului de superficie;

b) în cazul în care interesul national sau local o impune, prin denunţarea unilaterală de către Proprietar, cu plata unei despagubiri juste şi prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanţa de judecată;

c) în cazul neîndeplinirii în mod culpabil de catre Superficiar a obligaţiei de plată a prestaţiei pentru folosinţa terenului pentru o perioada de 3 luni consecutiv, contractul se reziliaza de plin drept, fara a fi necesara interventia vreunei instante judecatoresti, astfel: Rezilierea Contractului se va putea face numai dupa notificarea intentiei de reziliere cu precizarea cauzei care a determinat-o. Rezilierea va opera de plin drept la expirarea unei perioade de 30 de zile de la data primirii comunicarii, fara alta somatie sau punere in intarziere si fara interventia vreunei instante judecatoresti daca partea notificata nu isi indeplineste obligatiile in termenul mentionat.

În situaţia în care Superficiarul nu îşi îndeplineşte obligaţia de plată în termenul de 30 de zile şi intervine rezilierea contractului, atunci Superficiarul datorează Proprietarului daune interese.

d) la disparitia, dintr-o cauza de forta majora, a bunului transmis în folosinţă sau in cazul imposibilitatii obiective a Superficiarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri;

e) alte cauze de incetare a contractului, fara a aduce atingere cauzelor si conditiilor reglementate de lege

f) în caz de forţă majoră.

(2) La incetarea, din orice cauza, a contractului, bunurile ce au fost utilizate de Superficiar in derularea contractului vor fi repartizate dupa cum urmeaza:

a) bunurile de preluare si bunurile de retur vor fi preluate de către PROPRIETAR;

b) bunurile proprii sunt si raman in proprietatea SUPERFICIARULUI.

CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA ÎMPARŢIREA RESPONSABILITĂŢILOR DE MEDIU ÎNTRE PROPRIETAR ŞI SUPERFICIAR

Superficiarul se obligă sa respecte condiţiile de siguranţă în exploatare, protectia mediului, protectia muncii si alte asemenea conditii impuse de natura bunurilor folosite si a activitatilor desfasurate.

RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

(1) Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse in contract atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

(2) In toate cazurile de încetare a contractului, Superficiarul este obligat sa predea Proprietarului documentatiile tehnice referitoare la investitiile publice nerealizate sau realizate partial.

(3) Situatiile de forta majora exonereaza de raspundere partea care le invoca si le dovedeste in conditiile legii; cazurile de forta majora trebuie comunicate in termen de 5 (cinci) zile lucratoare de la aparitie, comunicarea urmand a fi insotita de documentele care atesta cazul de forta majora. In lipsa acestor documente constatatoare, partea care a invocat cazul de forta majora nu va fi exonerata de raspundere. In cazurile de forta majora invocate si dovedite ca atare, partile vor conveni la decalarea obligatiilor cu perioada afectata de forta majora.

LITIGII

(1) Orice dispută, controversă sau pretenţie care ar putea rezulta din sau în legătură cu încheierea, interpretarea, punerea în executare sau încetarea Contractului de constituire a dreptului de superficie va fi soluţionată de catre părţi pe cale amiabilă.

(2) În ipoteza în care părţile nu ajung la o soluţie amiabilă, solutionarea litigiilor, apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea şi încetarea contractului, precum şi a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit legii române.

DEFINIŢII

(1) Prin caz fortuit se intelege acele imprejurari care au intervenit si au condus la producerea prejudiciului si care nu implica vinovatia paznicului juridic, dar care nu intrunesc caracteristicile fortei majore.

(2) În sensul Contractului de constituire a dreptului de superficie, „Forţa Majora" va insemna orice imprejurare de fapt, imprevizibila si insurmontabila, precum si cauzele unor astfel de imprejurari, care determină in mod obiectiv imposibilitatea oricărei Părţi să continue obligaţiile sale contractuale. Asemenea imprejurari includ, dar nu se limiteaza la: fenomene naturale, blocade, revolutii, război, nationalizari, confiscari, greve, embargo, dispozitii legale imperative intrate in vigoare dupa semnarea Contractului, etc.

(3) In cazul aparitiei unei situatii de Forta Majora, nici una dintre Parti nu va fi considerată responsabila pentru neindeplinirea sau indeplinirea necorespunzatoare a obligatiilor

sale contractuale, cu conditia ca respectiva Parte sa fi incercat sa remedieze consecintele unei astfel de situatii.

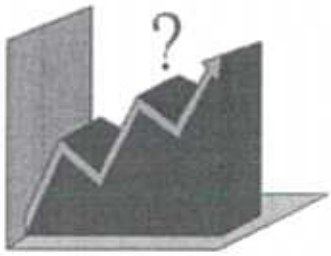
(4) Partea care invocă Forta Majora trebuie să notifice celeilalte Parti aparitia situatiei de Forta Majora în termen de 5 zile de la producerea acesteia, urmand ca un certificat sau un alt document de la autoritatea competenta certificand aparitia situatiei de Forta Majora sa fie trimis celeilalte Parti.

(5) Contractul va fi prelungit cu o perioada de timp egala cu durata situatiei de Forta Majora sau cu o perioada de timp considerata rezonabila, luand in considerare situatia specifica.

(6) Daca situatia de Forta Majora nu inceteaza in termen de 60 de zile de la producerea acesteia, oricare Parte are dreptul sa termine unilateral Contractul, cu termen de preaviz de 10 zile.

DISPOZIŢII FINALE

Taxele ocazionate de autentificarea şi intabularea Contractului de constituire a dreptului de superficie vor fi achitate de către Superficiar - S.C. OYL COMPANY HOLDING AG S.R.L.



LESCAE R STOICA – ÎNTREPRINDERE INDIVIDUALĂ
Reg. Com. F 21/486/2009, CIF:25997637
Evaluator autorizat – ANEVAR – EI, EPI, EBM – Legitimaţia nr. 13653
Slobozia – Ialomiţa, bd. Matei Basarab, nr. 50, bl. 35, sc. B, et. 2, ap. 9
E-mail: lescae_stoica2000@yahoo.com; slescae@gmail.com; tel. 0723256405
Cod IBAN: RO32 RZBR 0000 0600 0474 1177 - Raiffeisen Bank Slobozia
RO40 BUCU 1511 0319 4960 1RON – Alpha Bank România

Cap. 1. INTRODUCERE

Scrisoare de înaintare

Stimaţi domni,

În baza contractului de evaluare nr. _, referitor la solicitarea dumneavoastră privind evaluarea proprietăţii imobiliare **"TEREN INTRAVILAN – 46.082,00 m², situat în DN 2A, Km 65+509, Parc Ialomiţa, nr. cad. 34556, loc. Slobozia, jud. Ialomiţa"**, vă înmânez raportul de evaluare al acestei proprietăţi imobiliare în 2 exemplare (1 original - printat + 1 suport electronic – format PDF).

Am predat, Am primit,

LESCAE R STOICA – ÎNTREPRINDERE INDIVIDUALĂ
Reg. Com. F 21/486/2009, CIF:25997637
Evaluator autorizat – ANEVAR – EI, EPI, EBM – Legitimatia nr. 13653
Slobozia – Ialomiţa, bd. Matei Basarab, nr. 50, bl. 35, sc. B, et. 2, ap. 9
E-mail: lescae_stoica2000@yahoo.com; slescae@gmail.com; tel. 0723256495
Cod IBAN: RO32 RZBR 0000 0600 0474 1177 - Raiffeisen Bank Slobozia
RO40 BUCU 1511 0319 4960 1RON – Alpha Bank România

Nr. raport: MS01-2020

raport de evaluare proprietate imobiliară
- teren intravilan -

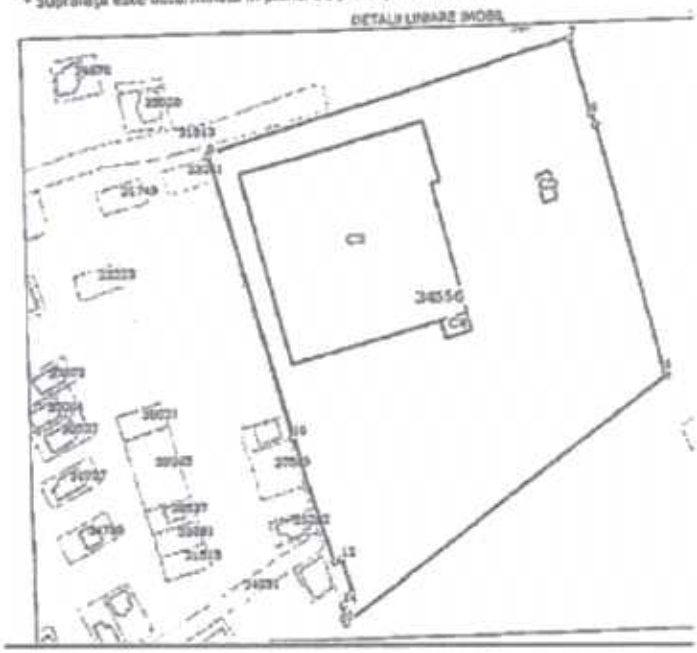
DN 2A, Km 65+509, Parc Ialomiţa, nr. cad. 34556, loc. Slobozia, jud. Ialomiţa

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
34556	Din acte: 45.760 Masurată: 46.082	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



CLIENT: **MUNICIPIUL SLOBOZIA**
Str. Episcopiei, nr. 1, cod poştal 920023, jud. Ialomiţa, jud. Ialomiţa

UTILIZATOR DESEMNAT: **MUNICIPIUL SLOBOZIA**

EVALUATOR: **LESCAE R STOICA – ÎNTREPRINDERE INDIVIDUALĂ**
Str. Matei Basarab, bl. 35, sc. B, ap. 9, loc. Slobozia, jud. Ialomiţa

Evaluator autorizat: **ing. Stoica LESCAE – M.T. ANEVAR – E.P.I.**

LESCAE R. STOICA

LESCAE STOICA

~ martie 2020 ~

SINTEZA EVALUĂRII

1. Tipul proprietății: ***TEREN INTRAVILAN – S_T = 46.082,00 m²***
2. Localizare: ***Slobozia, DN 2A, Km 65+509, Parc Ialomița, nr. cad. 34556, jud. Ialomița***
3. Proprietarul bunului: ***DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI SLOBOZIA***
4. Descrierea proprietății: ***Teren cu suprafața de 46.082,00 m², situat în intravilanul municiplului Slobozia, DN 2A, Km 65+509, Parc Ialomița, nr. cad. 34556, jud. Ialomița. Terenul are o formă poligonală, plană. Amplasamentul dispune de următoarele utilități publice, la gard: energie electrică, apă și drum pietruit***
5. Situația terenului: ***Terenul aferent proprietății are suprafața de 46.082,00 m² (45.760 m² din acte), categoria de folosință actuală: curți-construcții. Terenul se află în intravilanul localității Slobozia. Terenul este împrejmuit cu gard din prefabricate din beton armat - parțial. Pe teren se află amplasate construcțiile C2-Post de transformare-P – Sc=110 m² – anul construirii: 1965, C3-Complex comercial-P – Sc=10.656 m² – stadiu fizic: structură, C4-Casă bani-P – Sc=144 m2, stadiu fizic: fundație. Terenul este înscris în cartea funciară nr. 34556 – UAT Slobozia sub nr. cad. 34556***

   Atenție: Suprafața de teren luată în analiză a fost preluată din documentația cadastrală. Verificarea în teren a fost efectuată doar vizual, urmând ca suprafața care va face obiectul tranzacției să fie măsurată de părțile interesate, iar valoare va fi stabilită conform valorii unitare rezultată din analizele prezentului raport de evaluare, în termenul de valabilitate al evaluării!
6. Clientul: ***MUNICIPIUL SLOBOZIA***
7. Utilizator desemnat: ***MUNICIPIUL SLOBOZIA***
8. Scopul evaluării: ***Informare clientului și utilizatorului desemnat cu privire la valoarea de piață a bunului imobil subiect în vederea vânzări sau/și estimării redevenței anuale***, *conform Legii nr. 50/1991, actualizată, art. 17. „Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea Consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a Consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente." și Codului civil. Art. 697 - (1) „În cazul în care superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficiar, titularul dreptului de superficie datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu **chiria stabilită pe piața liberă (renta funciară, n.a.)**, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței."*
9. Tipul de valoare estimat: ***Valoarea de piață / Chiria de piață***
10. Dreptul evaluat: ***Dreptul de folosință cedat pe durata contractului de concesiune***
11. Data inspecției: ***10 martie 2020***
12. Data evaluării: ***10 martie 2020***
13. Data raportului de evaluare: ***11 martie 2020***
14. Valori estimate:
    - ***Abordarea prin piață – Valoarea terenului:*** ***V_T = 3.917.000 EURO***
    - ***Renta anuală:*** ***R_a = 156.680 EURO/AN***
15. **Valoarea de piață:**

    • ***V_T = 3.917.000 EURO, sau 18.873.673 LEI*** *sau*

    85,00 euro/m²/an, sau 409,56 lei/m²/an
16. **Renta anuală (Costul concesiunii):**

    • ***R_a = 156.680 EURO/AN, sau 754.947 LEI/AN*** *sau*

    3,40 euro/m²/an, sau 16,38 lei/m²/an

17. Valorile nu conțin TVA !
18. Cursul de schimb oficial la data evaluării: ***4,8184 LEI / EURO***
19. Valoarea a fost estimată în conformitate cu prevederile ANEVAR - Standardele de evaluare a bunurilor.

Întocmit,

LESCAE STOICA

ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SLOBOZIA
Adresa: Slobozia, Strada Episcopiei nr. 1, 920023, Județul Ialomița
Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149
Website: http://www.sloboziail.ro Email: office@municipiulslobozia.ro

Comisia Juridică și de Disciplină

RAPORT DE AVIZARE

la proiectul de hotărâre privind constituirea unui drept de superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 46.082 mp, situat în Municipiul Slobozia, varianta DN 2A, Km. 65+509, identificat cu numărul cadastral 34556 în favoarea S.C. OYL COMPANY HOLDING AG S.R.L.

Comisia Juridică și de Disciplină, întrunită în ședință în data de ..... februarie 2021, a luat în discuție următoarele materiale:

- Referatul de aprobare al domnului Primar Soare Dragoș;
- Raportul de specialitate al Serviciului Juridic înregistrat la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 8514/04.02.2021;
- Adresa Instituției Prefectului nr. 17511/26.10.2020, înregistrată la Primăria Slobozia cu nr. 80198/09.11.2020;
- Raportul de evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan – DN 2A, Km. 65+509, nr. cadastral 34556, loc. Slobozia, jud. Ialomița, întocmit de LESCAE R STOICA – INTREPRINDERE INDIVIDUALĂ;
- Proiectul de hotărâre promovat de către dl. Primar.

Comisia a constatat urmatoarele:

- Proiectul de hotărâre prevederile art. 693-702 din Noul Cod Civil; art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (14), respectiv art. 139 alin. (3) lit. g) din Codul Administrativ..

Având în vedere cele specificate mai sus, Comisia Juridică și de Disciplină, analizând materialele prezentate,

AVIZEAZĂ FAVORABIL/NEFAVORABIL/CU AMENDAMENT

.....

.....

.....

.....

PREȘEDINTE,
Buzoianu Stoian

SECRETAR,
Mușat Gabriel

ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SLOBOZIA
Adresa: Slobozia, Strada Episcopiei nr. 1, 920023, Județul Ialomița
Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149
Website: http://www.sloboziail.ro Email: office@municipiulslobozia.ro

Comisia de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

RAPORT DE AVIZARE

la proiectul de hotărâre privind constituirea unui drept de superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 46.082 mp, situat în Municipiul Slobozia, varianta DN 2A, Km. 65+509, identificat cu numărul cadastral 34556 în favoarea S.C. OYL COMPANY HOLDING AG S.R.L.

Comisia de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, întrunită în ședință în data de ..... februarie 2021, a luat în discuție următoarele materiale:

- Referatul de aprobare al domnului Primar Soare Dragoș;
- Raportul de specialitate al Serviciului Juridic înregistrat la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 8514/04.02.2021;
- Adresa Instituției Prefectului nr. 17511/26.10.2020, înregistrată la Primăria Slobozia cu nr. 80198/09.11.2020;
- Raportul de evaluare proprietate imobiliară – teren intravilan – DN 2A, Km. 65+509, nr. cadastral 34556, loc. Slobozia, jud. Ialomița, întocmit de LESCAE R STOICA – INTREPRINDERE INDIVIDUALĂ;
- Proiectul de hotărâre promovat de către dl. Primar.

Comisia a constatat urmatoarele:

- Proiectul de hotărâre prevederile art. 693-702 din Noul Cod Civil; art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (14), respectiv art. 139 alin. (3) lit. g) din Codul Administrativ.

Având în vedere cele specificate mai sus, Comisia de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, analizând materialele prezentate,

AVIZEAZĂ FAVORABIL/NEFAVORABIL/CU AMENDAMENT

.....

.....

.....

.....

PREȘEDINTE,
Potor Dănuț-Alexandru

SECRETAR,
Gradea Rudolf