

**CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE**

Prezentul contract a fost incheiat, astazi ... noiembrie 2012, in baza Contractului de concesiune nr....., de catre si intre: .....

**(1) Partile Contractante:**

**1.1. S.C.....S.R.L.**, cu sediul in ....., str. ...., nr...., jud. ...., **in calitate de Proprietar**,  
si: .....

**1.2. S.C. ....S.R.L.**, cu sediul in ....., str. ...., nr. ...., judetul ....., **in calitate de Superficiar**.

Proprietarul si Superficiarul fiind numiti impreuna **"Partile"** si separate **"Partea"**.

Avand in vedere faptul ca intre parti, s-a incheiat Contractul de concesiune nr....., avand ca obiect terenuri agricole din domeniul privat al orasului ....., in suprafata totala de ..... ha, in scopul construirii de catre SC ..... SRL, drept conferit expres de catre Proprietar .....

**In temeiul art. 693-702 si art. 1170-1179 din Noul Cod Civil**, Partile au decis sa incheie prezentul Contract de Constituire a dreptului de superficie, denumit in continuare **"CONTRACTUL"** in fata notarului public, in urmatoarele conditii: .....

**(2) Obiectul Contractului:**

(1) Obiectul contractului il reprezinta constituirea de catre Proprietar in favoarea Superficiarului a unui drept de superficie asupra terenului in suprafata totala de ..... mp., Proprietatea privata a orasului ....., judetul ..... (denumit in continuare Terenul), situate in extravilanul orasului ....., judetul .....

(2) Terenul asupra caruia se constituie dreptul de superficie a fost dobandit de catre Proprietar .....

(3) Dreptul de superficie se constituie in scopul edificarii de catre Superficiar a obiectivului denumit **"central electrica cu panouri fotovoltaice"**, in conformitate cu dispozitiile Legii nr. 220/2008, cu modificarile si completarile ulterioare, pentru stabilirea sistemului de promovare a producerii energiei din surse regenerabile de energie.

(4) Superficiarul va deveni Proprietarul constructiei ce se va edifica pe terenul descries la art. 2 alin.(1) apartinand Proprietarului.

**(3) Durata Contractului:**

(1) Durata Contractului este de .... (.....) ani si produce efecte de la data semnarii acestuia de catre Parti.

(2) Transferul efectiv al dreptului de folosinta pe Teren si predarea efectiva a Terenului in scopul demararii lucrarilor de executare a constructiei a avut loc la data de....., data incheierii de catre Parti a Contractului de concesiune nr..... .

(3) Contractul poate fi prelungit cu acordul partilor pentru o perioada egala cu cel mult jumatate din durata sa initiala.

**(4) Drepturile si obligatiile Proprietarului:**

(1) Proprietarul are dreptul de a inspecta Terenul ce face obiectul prezentului Contract, verificand respectarea obligatiilor asumate de catre Superficiar in calitatea sa de concesionar prin incheierea Contractului de concesiune nr. .... cu Proprietarul, in calitatea sa de concedent.

(2) Verificarea se va efectua numai in notificarea prealabila a Superficiarului.

(3) Proprietarul declara ca exceptand Contractul de concesiune nr. ...., incheiat intre Parti, notat sub III.1.1, IN C.F. nr. .... a localitatii .....

(4) Prin semnarea prezentului Contract, Proprietarul isi asuma angajamentul de a nu incheia acte de dispozitie avand ca obiect Terenul obiect al prezentului Contract sau parti din acesta.

(5) Proprietarul are obligatia sa nu il tulbure pe Superficiar in exercitiul drepturilor rezultate din prezentul Contract, exercitarea dreptului de a consturi pe Teren central electrica cu panouri fotovoltaice fiind o conditie esentiala a Contractului de concesiune nr. .... si implicit a incheierii Contractului.

**(5) Drepturile si obligatiile Superficiarului:**

(1) Superficiarul are dreptul de a folosi Terenul potrivit destinatiei sale, dobandind in acest sens si posesia asupra Terenului, precum si dreptul de a dispune de substanta Terenului in limitele impuse de necesitatea realizarii constructiei.

(2) Superficiarul are obligatia de a exploata in mod direct Terenul ce face obiectul prezentului Contract.

(3) Superficiarul este obligat sa respecte standardele de calitate a activitatilor prestate conform legislatiei in vigoare.

(4) Dupa incetarea exploatarii constructiei, indiferent de motivul incetarii, Superficiarul are obligatia de a demola lucrarile efectuate si de a curata Terenul ce face obiectul prezentului Contract, astfel incat acesta sa se afle in starea fizica avuta anterior incheierii prezentului Contract si sa fie folosit conform destinatiei sale initiale.

#### **(6) Incetarea Contractului:**

Dreptul de superficie inceteaza pentru una dintre urmatoarele cauze:

- (1) la expirarea termenului, daca partile nu hotarasc prelungirea
- (2) prin consolidare, data Terenul si constructia devin proprietatea aceleiasi persoane
- (3) prin acordul scris al ambelor Parti urmand a fi radiate din Cartea funciara.

#### **(7) Rezilierea Contractului; Raspunderea contractuala:**

(1) Conform art. 1350 Cod Civil, orice persoana trebuie sa isi exercite obligatiile pe care le-a contractat. Atunci cand, fara justificare, nu isi indeplineste aceasta indatorire, ea este raspunzatoare de prejudiciul cauzat celeilalte parti si este obligata sa repare acets prejudiciu, in conditiile legii. Daca prin lege nu se prevede altfel, nici una dintre parti nu poate inlatura aplicarea regulilor raspunderii contractual pentru a opta in favoarea altor reguli care i-ar fi mai favorabile.

(2) Atunci cand, fara justificare, una din partile Contractului nu isi exercita obligatiile nascute din acest Contract, cealalta parte are dreptul de a rezilia unilateral Contractul, cu daune-interese, daca este cazul.

**In cazul incetarii Contractului, confom art. 6, pct. 1 si 3 de mai sus si art.7, Proprietarul renunta irevocabil si expres prin prezenta la invocarea oricaror drepturi privind constructia sau componentele ale acesteia, aplicarea art. 699 Cod Civil, fiind exclusa in mod expres.**

#### **(8) Forta majora si cazul fortuit:**

(1) Partile prezentului Contract sunt exonerate de raspunderea contractuala pentru neexecutarea la termen si /sau in mod necorespunzator, total sau partial, a oricareia dintre obligatiile care ii incumba in baza prezentului Contract, daca neexecutarea obligatiei respective si prejudiciul au fost cauzate de forta majora sau caz fortuit.

(2) Forta majora va fi interpretata in conformitate cu legislatia aplicabila si trebuie sa fie confirmata de catre o autoritate competenta.

(3) Prin forta majora, in sensul prezentului Contract, se intelege un eveniment independent de controlul/vointa Partilor, care nu se datoreaza erorilor sau neindeplinirii obligatiilor de catre acestea si care fac imposibila executarea Contractului; aceste evenimente includ fara a se limita la: razboi, revolutie, incendiu, inundatie, sau orice calamitate naturala, restrictii ca urmare a carantinei, embargo.

**(9) Notificari:**

(1) In sensul prezentului Contract, orice notificare/comunicare adresata de o parte celeilalte va fi considerata valabil indeplinita daca va fi transmisa prin scrisoare recomandata cu confirmare de primire, la adresa partilor mentionata in art. 1 din prezentul Contract.

**(10) Dispozitii finale:**

(1) Partile prin reprezentanti, declara cunoscand sanctiunile prevazute de art. 292 Cod Penal privind falsul in delcaratii, ca au capacitate deplina de a incheia in mod valabil prezentul Contract si ca nu exista nici un fel de impediment de natura legala, contractuala sau de orice alt fel in masura sa afecteze sau sa prejudicieze in vreun fel capacitatea lor de a executa in mod valabil si pe deplin toate si fiecare din obligatiile asumate potrivit prezentului Contract, incheierea acestuia fiind aprobata pentru Proprietar prin Hotararea nr. 64/2012 a Consiliului Local al ....., judetul ....., iar pentru Superficiar prin Hotararea nr. /..... a Adunarii Generale a Asociatilor S.C. .... S.R.L.

(2) Eu, ....., in calitate de mandatar al administratorului S.C. .... S.R.L., ....., declar ca azi in data autentificarii prezentului Contract, mandatul meu in viata, iar mandatul dat mie in baza Procurii special autentificata sub nr. .... de catre notar public ....., este in vigoare, nu a fost revocat si nu a incetat din nici o cauza prevazuta de lege.

(3) Toate obligatiile asumate de catre Superficiar in legatura cu prezentul Contract se vor transmite succesorilor de drept, in cazul incetarii personalitatii juridice inaintea ducerii la indeplinirea a tuturor prevederilor prezentului Contract.

(4) In situatia in care la un moment dat oricare dintre prevederile prezentului Contract este sau devine lipsita de valabilitate, ilegala sau nu poate fi pusa in executare in baza vreunei legi sau a unei reglementari legale, acest lucru nu va afecta sau prejudicia in niciun fel valabilitatea, legalitatea sau punerea in executare a celorlalte prevederi ale prezentului Contract si daca este necesar in acest scop, pe perioada de timp in care respectiva prevedere este considerata omisa din prezentul Contract.

(5) Nici un amendament la acest Contract nu va intra in vigoare decat daca este facut in scris, semnat in mod valabil in fata unui notar public din Romania de catre o persoana autorizata valabil in numele fiecarei parti.

(6) Prezentul Contract de constituire a dreptului de superficie este accesoriu la Contractul de concesiune nr. ....

(7) Noi, partile contractante solicitam intabularea dreptului de superficie in Cartea Funciara, lucrarile de publicitate imobiliara fiind in sarcina notarului public, conform art. 54 din Legea nr. 7/1996, modificata conform Legii nr. 71/2011, pentru punerea in aplicare a Legii nr. 278/2009.

(8) Taxele ocazionate de autentificarea prezentului Contract au fost calculate avand in vedere valoarea de evaluare de ..... lei (.....) cu precizarea ca aceasta se incadreaza in valoarea stabilita prin Raportul de Evaluare al Camerei Notarilor Publici ..... pentru Terenul obiect al Contractului.

(9) Noi, Partile, declaram ca prezentul Contract si implicit toate clauzele incluse in acesta, inclusiv modificarile ce se vor aduce prin act additional, sunt rezultatul negocierii intre Parti si reprezinta in intregime acordul partilor cu privire la absolut toate elementele esentiale si secundare ale prezentului Contract, am citit integral Contractul de constituire a dreptului de superficie si staruim la autentificarea lui intrucat exprima vointa noastra, drept pentru care semnam mai jos, Contractul si cele anexe acestuia, in fata notarului public, in conditiile art. 65 din Legea nr. 36/1995.

(10) La incheierea prezentului Contract s-au avut in vedere ca anexe: Act constitutive S.C. .... S.R.L., Certificat inregistrare S.C..... S.R.L., Certificat constatator S.C. .... S.R.L., Hotararea AGA din data de ....., Procura autentificata sub nr. ...., de notar public ....., Certificat Inregistrare Fiscala seris ...., nr. ...., Incheiere validare nr. .... pronuntata de Judecatoria ....., in Dosar nr. ...., Hotararea Consiliului Local nr. ...., Incheierile nr. .... si ..... emise de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara a Judetului .....-Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara ....., Contractul de concesiune nr.....

Actul a fost redactat si autentificat la Biroul Notarului Public....., cu sediul in ....., str. .... nr. ...., judetul ....., in ... (.....) exemplare, azi, data incheierii, eliberandu-se 1 (un) exemplar Proprietarului, 2 (doua) exemplare Superficiarului, un exemplar pentru indeplinirea formalitatilor de publicitate imobiliara si 1 (un) exemplar pentru arhiva biroului notarial.

PROPRIETAR

SUPERFIICIAR

.....

.....

prin reprezentant

prin mandatar

- urmeaza autentificarea-