



REGULAMENT

privind procedura constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al Municipiului Timișoara în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe aceste terenuri

CAPITOLUL I

Dispoziții generale

Art.1 Obiectul Regulamentului. Prezentul Regulament stabilește cadrul normativ, regulile minimale și procedura pentru constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor din domeniul privat al Municipiului Timișoara, pe care sunt edificate, în mod legal, construcții aflate în proprietatea unor persoane fizice sau juridice.

Art. 2 Definiții și termeni. În sensul prezentului Regulament, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

1.*drept de superficie* = drept real care conferă unei persoane (denumită superficialiar) posibilitatea de a deține sau de a edifica o construcție pe terenul aflat în proprietatea privată a Municipiului Timișoara. Acest drept poate viza suprafața terenului, zona de deasupra acestuia (suprateran) sau subsolul acestuia (subteran). Superficialiarul dobândește un drept de folosință asupra terenului necesar exercitării acestui drept.

2.*superficialarul* = este persoana fizică sau juridică care beneficiază de dreptul de superficie, adică de dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul aflat în proprietatea privată a Municipiului Timișoara.

3.*construcție* = orice edificiu sau lucrare realizată în mod legal pe terenul aflat în domeniul privat al municipiului și care aparține în proprietate superficialiarului.

4.*titlu oneros* = condiția în care dreptul de superficie se constituie în schimbul unei sume de bani, stabilite conform prezentului Regulament. Aceasta implică obligația superficialiarului de a achita contravaloarea folosinței terenului.

5.*durata dreptului de superficie* = perioada de timp stabilită prin contract, în care superficialiarul are dreptul să folosească și să exploateze terenul. La expirarea acestei perioade, dreptul de superficie încetează de plin drept.

6.*acordul de constituire a dreptului de superficie* = actul juridic prin care proprietarul terenului (Municipiul Timișoara) și superficialiarul (persoană fizică sau juridică) consimt la constituirea dreptului de superficie, stabilind toate condițiile specifice privind folosința, plata și durata acestui drept.



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE ALE UAT

Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru

7.comisia = grupul de persoane desemnate pentru a analiza cererile de constituire a dreptului de superficie, a verifica documentația depusă de solicitant și a emite o decizie conformă cu Regulamentul.

8.taxa de superficie = contravaloarea folosinței terenului, stabilită cu titlu oneros, exprimată în lei/mp/an.

9.teren aferent construcției = reprezintă amprenta la sol a construcției, terenul din imediata vecinătate necesar utilizării corespunzătoare a construcției, indiferent de categoria de folosință, precum și suprafața care asigură accesul la calea publică.

10.teren excedentar = partea de teren care nu este necesară exploatării, administrării sau utilizării construcțiilor aflate în proprietatea unor terți și, prin urmare, nu face obiectul dreptului de superficie. Acest teren rămâne, în toate cazurile, în proprietatea negrevată a Municipiului Timișoara.

CAPITOLUL II

Comisia privind constituirea dreptului de superficie

Art.3 Scopul și Rolul Comisiei. (1) Comisia pentru constituirea dreptului de superficie are rolul de a asigura desfășurarea corectă, transparentă și echitabilă a procedurii de constituire a dreptului de superficie asupra terenurilor care fac parte din domeniul privat al Municipiului Timișoara.

(2) Comisia are responsabilitatea de a verifica îndeplinirea condițiilor legale și regulamentare pentru acordarea dreptului de superficie, de a analiza documentația depusă și de a emite o decizie finală privind constituirea acestui drept.

Art.4 Constituirea Comisiei. Comisia este constituită prin dispoziție emisă de Primarul Municipiului Timișoara și este formată din membri cu competențe relevante pentru analiza cererilor de constituire a dreptului de superficie. Comisia este compusă din 6 membri cu drept de vot, după cum urmează:

- Președinte;
- 3 reprezentanți ai Direcției Generale Valorificare Drepturi de Proprietate ale UAT;
- 1 reprezentant al Serviciului Juridic;
- 1 reprezentant al Direcției Generale de Urbanism și Planificare Teritorială;

Art.5 Atribuțiile Comisiei. Comisia are următoarele atribuții:

- a) evaluează cererile de constituire a dreptului de superficie, ținând cont de condițiile specifice fiecărui caz în parte;
- b) în situațiile în care dreptul de superficie se constituie din inițiativa autorității, notifică persoanele fizice sau juridice vizate cu privire la constituirea dreptului de superficie, indicând condițiile, durata și prețul anual pentru utilizarea terenului;



c) pe baza raportului de evaluare și a altor informații relevante, stabilește condițiile de constituire a dreptului de superficie, durata acestuia și prețul anual pentru utilizarea terenului.

Art.6 Funcționarea și procedura de lucru a Comisiei. (1) Comisia se întrunește periodic sau ori de câte ori este necesar pentru a analiza cererile depuse de solicitanți și pentru a soluționa aspectele ce țin de constituirea dreptului de superficie.

(2) Ședințele Comisiei sunt considerate legal constituite în prezența majorității membrilor desemnați, iar deciziile se adoptă cu votul majorității simple a membrilor prezenți.

(3) Procesul-verbal al fiecărei ședințe este întocmit de secretarul Comisiei și semnat de toți membrii prezenți.

(4) Deciziile și recomandările Comisiei sunt comunicate solicitantului și departamentelor implicate în procesul de constituire a dreptului de superficie, în termen de 15 zile de la data ședinței în care au fost adoptate.

Art.7 Convocarea Comisiei. (1) Secretarul Comisiei, la solicitarea președintelui, va convoca ședința cu minimum 5 zile lucrătoare înainte de data ședinței, prin comunicare scrisă transmisă tuturor membrilor Comisiei, incluzând data, ora și locul desfășurării ședinței.

(2) Convocarea transmisă membrilor Comisiei va include ordinea de zi, precum și documentația aferentă fiecărui punct.

(3) În cazuri excepționale sau de urgență, ședințele pot fi convocate într-un termen mai scurt, dar nu mai puțin de 24 de ore.

CAPITOLUL III

Constituirea dreptului de superficie

Art. 9 Condițiile pentru constituirea dreptului de superficie. (1) Dreptul de superficie poate fi constituit doar asupra terenurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Timișoara și pe care sunt amplasate construcții edificate în mod legal.

(2) Solicitantul trebuie să facă dovada calității de proprietar al construcției și să prezinte toate autorizațiile necesare, inclusiv autorizația de construire și procesul-verbal de recepție a lucrărilor.

(3) Dreptul de superficie se constituie pentru o perioadă determinată, stabilită prin contract, care nu poate depăși 99 de ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților.

Art.10 Documentația necesară pentru constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros.

În vederea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor din domeniul privat al Municipiului Timișoara, solicitantul are obligația de a depune următoarele documente:

a) cererea de constituire a dreptului de superficie, întocmită de proprietarul construcției, însoțită de actele de identitate ale titularului dreptului de proprietate;

b) titlul de proprietate asupra construcțiilor;



- c) documentația cadastrală;
- d) situația juridică a terenului, ce include documente și înscrisuri care atestă statutul legal și orice sarcini existente asupra terenului pentru a permite clarificarea drepturilor și obligațiilor privind folosința terenului;
- e) certificatul de urbanism ce cuprinde funcțiunea și reglementările aprobate prin documentațiile de urbanism (PUD/PUZ/PUG);
- f) documentația tehnică de măsurători cadastrale, întocmită de un specialist autorizat, care să stabilească suprafața de teren aferentă construcției pentru care se va institui dreptul de suprafață;

Secțiunea 1

Procedura constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros la cererea proprietarilor construcțiilor

Art.11 Verificarea documentației. (1) Serviciul Evidență Patrimoniu și Cadastru are responsabilitatea de a verifica documentația depusă în conformitate cu prevederile art. 10 din prezentul Regulament.

(2) În cazul în care documentația este incompletă, solicitantului i se va cere să completeze dosarul în termen de 30 de zile calendaristice. Neprezentarea completărilor în termen, fără o justificare privind întârzierea, atrage respingerea cererii.

(3) Compartimentul de specialitate va solicita documente suplimentare pentru clarificarea situației juridice a terenului, inclusiv informații privind existența unor eventuale litigii, notificări formulate în baza Legii nr.10/2001 sau a legilor privind fondul funciar.

Art.12 Analizarea dosarului de către Comisie. (1) După finalizarea și verificarea documentației de către Serviciul Evidență Patrimoniu și Cadastru, dosarul complet va fi înaintat Comisiei privind constituirea dreptului de suprafață. Comisia va analiza documentația pentru a stabili suprafața de teren necesară constituirii dreptului de suprafață, condițiile de constituire, durata acestuia și prețul anual pentru utilizarea terenului.

(2) Decizia Comisiei consemnată în procesul-verbal al ședinței, este supusă aprobării în scris a suprafațiarului, ulterior fiind promovată hotărârea Consiliului Local cu privire la constituirea dreptului de suprafață.

Art.13 Promovarea proiectului de hotărâre. (1) După obținerea acordului scris al suprafațiarului, exprimat pe baza deciziei motivate a Comisiei privind condițiile de constituire a dreptului de suprafață, Serviciul Evidență Patrimoniu și Cadastru va iniția promovarea unui proiect de hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Timișoara.

(2) Proiectul de hotărâre va avea ca obiect constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului din domeniul privat al Municipiului Timișoara, în favoarea proprietarului construcției amplasate pe terenul respectiv.



(3) Hotărârea propusă va include condițiile stabilite de Comisie referitoare la durata, prețul anual și alte clauze necesare pentru reglementarea dreptului de superficie, asigurând o fundamentare completă și transparentă a deciziei.

Art.14 Încheierea contractului de superficie. (1) Contractul de superficie se încheie în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute. Pentru încheierea contractului de superficie, este obligatorie prezentarea certificatului de atestare fiscală.

(2) În toate cazurile, încheierea contractelor de superficie în baza prezentului Regulament este permisă doar dacă, la momentul semnării contractului, proprietarul construcțiilor nu are datorii restante către bugetul local al Municipiului Timișoara.

(3) Contractul de superficie va fi înscris în Cartea Funciară, asigurând astfel opozabilitatea dreptului față de terți și conferind siguranță juridică raportului dintre părți.

Secțiunea 2

Constituirea dreptului de superficie din inițiativa autorității

Art.15 Identificarea terenurilor ocupate fără titlu de superficie. (1) Autoritatea competentă poate, din proprie inițiativă, să identifice terenurile aflate în domeniul privat al Municipiului Timișoara care sunt ocupate de construcții și pentru care nu există relații contractuale care să reglementeze dreptul de folosință asupra terenului.

(2) Identificarea se realizează prin verificarea documentației cadastrale, a registrelor de evidență și a altor surse relevante, pentru a stabili cu exactitate situația juridică a terenului și a construcției.

(3) După identificarea terenului ocupat fără titlu de superficie, conform prevederilor alin.(2), se întocmește un raport detaliat pentru a fi înaintat Comisiei spre analiză, raport care va include:

- a) documentele ce atestă dreptul de proprietate asupra construcției;
- b) evaluarea sumelor datorate pentru lipsa de folosință a terenului, aferente perioadei de utilizare fără titlu legal;
- c) orice alte înscrisuri doveditoare.

Art.16 Notificarea proprietarului construcției. (1) În cazul identificării unei construcții edificate pe terenul municipiului fără titlu de superficie, autoritatea competentă, prin compartimentul de specialitate, va întocmi o documentație completă asupra situației, care va include un raport de evaluare și alte documente justificative necesare.

(2) Comisia privind constituirea dreptului de superficie va analiza documentația întocmită de compartimentul de specialitate pentru a evalua situația juridică a terenului și obligațiile financiare aferente. Pe baza raportului de evaluare și a documentelor disponibile, Comisia va stabili condițiile constituirii dreptului de superficie, inclusiv valoarea anuală a prețului pentru utilizarea terenului și sumele datorate pentru lipsa de folosință în perioada utilizării fără titlu legal.



(3) Decizia motivată a Comisiei, cuprinzând toate condițiile stabilite pentru constituirea dreptului de superficie, va fi comunicată în scris proprietarului construcției. Notificarea va include:

a) obligația proprietarului de a răspunde în termen de 30 de zile de la data comunicării, indicând intenția de a încheia contractul de superficie; și

b) transmiterea eventualelor justificări sau documente suplimentare solicitate de autoritate.

(4) Notificarea va preciza că, în cazul lipsei unui răspuns în termenul stabilit sau al unui refuz explicit din partea proprietarului, autoritatea își rezervă dreptul de a iniția acțiuni legale pentru clarificarea situației juridice a terenului și recuperarea sumelor datorate pentru lipsa de folosință.

Art.17 Procedura de răspuns și termenul de conformare. (1) Proprietarul construcției are obligația de a răspunde notificării în termen de 30 de zile, printr-o comunicare oficială adresată autorității, indicând intenția de a constitui sau nu dreptul de superficie.

(2) În cazul unui răspuns afirmativ, se va urma procedura prevăzută în *Capitolul III - „Constituirea dreptului de superficie”* respectând etapele stabilite pentru finalizarea acestuia.

(3) În cazul în care proprietarul construcției nu răspunde în termenul prevăzut sau refuză explicit constituirea dreptului de superficie, autoritatea competentă poate sesiza instanța de judecată pentru soluționarea situației.

(4) Prevederile art.13 și art.14 din prezentul Regulament se aplică în mod corespunzător în această situație.

Art.18 Recuperarea contravalorii lipsei de folosință și acțiunea în instanță pentru constituirea dreptului de superficie. (1) În cazul utilizării unui teren din domeniul privat al Municipiului Timișoara fără titlu legal, autoritatea competentă are dreptul să solicite recuperarea contravalorii lipsei de folosință pentru perioada în care terenul a fost ocupat fără un contract valabil. Suma datorată va fi calculată pe baza unui raport de evaluare întocmit de un expert autorizat ANEVAR, având în vedere prețul de piață al folosinței terenului.

(2) Dacă proprietarul construcției refuză să încheie un contract de superficie în termenul stabilit prin notificarea transmisă conform art.17 alin.(3), Municipiul Timișoara poate iniția o acțiune în instanță pentru obligarea acestuia la constituirea dreptului de superficie, respectiv la recuperarea contravalorii lipsei de folosință aferente perioadei în care terenul a fost utilizat fără titlu legal.

CAPITOLUL IV

Încetarea și transferul dreptului de superficie

Art.19 Cauzele de încetare a dreptului de superficie. Dreptul de superficie se stinge prin radierea din Cartea Funciară, în următoarele cazuri:

a) la expirarea termenului;



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECȚIA GENERALĂ VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE ALE UAT

Serviciul Evidența Patrimoniu și Cadastru

- b) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;
- c) prin pieirea construcției, dacă există o stipulație expresă în acest sens.
- d) prin înstrăinarea construcției de către superficialiar;
- e) prin reziliere pentru neîndeplinirea obligațiilor contractuale
- f) în alte cazuri prevăzute de lege.

Art.20 Transferul dreptului de superficie și obligațiile în cazul cesionării. (1) Cesionarea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului este interzisă.

(2) În cazul în care superficialiarul înstrăinează construcțiile, dreptul acestuia, respectiv contractul de superficie, încetează de drept. Noul proprietar al construcțiilor are obligația de a încheia un nou contract de superficie cu titlu oneros pentru suprafața de teren necesară.

(3) În termen de 30 de zile de la data transferului dreptului de proprietate asupra construcțiilor, noul proprietar trebuie să solicite încheierea unui contract de superficie. În lipsa unei astfel de solicitări, la momentul înregistrării fiscale a noului proprietar, Direcția Fiscală a Municipiului Timișoara va sesiza direcțiile competente în vederea notificării acestuia și încheierii noului contract de superficie.

CAPITOLUL V

Dispoziții finale

Art.21 Modificarea și completarea Regulamentului. Modificarea și completarea prezentului Regulament pot fi efectuate exclusiv prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Timișoara, în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare.

Art.22 Interpretarea și aplicarea Regulamentului. (1) În cazul apariției unor neclarități sau situații neprevăzute în aplicarea prezentului Regulament, interpretarea dispozițiilor se va realiza conform principiilor generale de drept, având în vedere intenția legislativă și scopul acestuia.

(2) În situațiile în care dispozițiile prezentului Regulament nu reglementează o problemă specifică, se vor aplica, cu caracter completator, dispozițiile legale relevante, după consultarea departamentelor juridice și de patrimoniu ale Municipiului Timișoara.

Art.23 Intrarea în vigoare. Prezentul Regulament intră în vigoare la data adoptării hotărârii Consiliului Local al Municipiului Timișoara.