

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

### **Cap.I. Dispoziții generale**

**Art.1.** Prezentul Regulament stabilește reguli minimale și procedura de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor din domeniul privat al Municipiului Timișoara pe care sunt edificate, în mod legal, construcții. Dreptul de suprafață este un drept real imobiliar.

**Art.2.** Nu intră sub incidența prezentului Regulament acele terenuri pentru care există contracte încheiate cu Municipiul Timișoara, în calitate de proprietar al acestora.

**Art.3.** Sunt exceptate de la încheierea contractelor de suprafață cu titlu oneros terenurile atribuite în folosință gratuită în conformitate cu prevederile art.123, alin.1 și art. 124 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și cele care au făcut sau fac obiectul contractelor de concesiune.

**Art. 4.** Constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros se realizează fie la solicitarea expresă a proprietarului construcțiilor, fie din oficiu.

**Art.5.** Dreptul de suprafață se va constitui în baza unei hotărâri adoptate de Consiliul Local al Municipiului Timișoara pentru fiecare caz în parte, după stabilirea suprafeței de teren necesare de către o Comisie numită prin Dispoziție a Primarului Municipiului Timișoara – comisie formată din reprezentanți ai Direcțiilor CTDD I, II, Serviciul Autorizării Construcțiilor și Biroul Banca de Date Urbană. Prin actul administrativ se va aproba constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, însușirea raportului de evaluare întocmit de un evaluator autorizat cu care Primăria Municipiului Timișoara colaborează printr-un acord cadru de servicii, precum și prețul folosirii cu titlu oneros a terenului – **taxa de suprafață** - în lei/mp/an .

**Art. 6.** Obiectul contractelor ce urmează a fi încheiate în baza prezentului regulament este reprezentat de constituirea unui drept de suprafață asupra suprafețelor de teren necesare exploatarei și bunei utilizări a unor construcții proprietate privată, aflate pe terenuri proprietate a Municipiului Timișoara. Suprafețele de teren mai înainte descrise, ce fac obiectul dreptului de suprafață, vor include și amprenta la sol a construcțiilor amplasate pe terenurile proprietate a Municipiul Timișoara.

În toate cazurile suprafețele de teren asupra cărora vor fi constituite drepturi de suprafață în beneficiul terților proprietari ai construcțiilor aflate pe aceste suprafețe, se vor reduce la o limită absolut necesară exploatarei, administrării și folosirii adecvate a acestor construcții și pentru asigurarea, în bune condiții, a accesului proprietarilor construcțiilor la calea publică.

Terenul excedentar, care nu va face obiectul unui drept de suprafață, pentru că nu folosește exploatarei, administrării și folosirii construcțiilor aflate în proprietatea unor terți rămâne, în toate cazurile, în proprietatea negrevată a Municipiului Timișoara.

**Art. 7.** Terenul ce face obiectul dreptului de suprafață este cel care rezultă din acte și din măsurătorile cadastrale realizate în acest sens. Dacă există neconcordanțe între suprafața din acte și cea rezultată în urma măsurătorilor cadastrale, dreptul de suprafață se va institui asupra terenului ce rezultă din măsurători. Primăria Municipiului Timișoara își rezervă dreptul de a constitui suprafața asupra unei suprafețe de teren mai mici decât cea care rezultă din acte, în situația în care se va aprecia că suprafața de teren inserată în acte este evident mai mare decât terenul aferent construcției sau în situația în care terenul este supus unei utilități publice. Suprafața de teren descrisă la art. 6 va fi delimitată prin intermediul unor măsurători cadastrale, astfel încât să rezulte, în mod concret, care va fi amplasamentul și dimensiunea suprafețelor necesare pentru instituirea dreptului de suprafață.

**Art. 8.** Prin teren aferent construcției se înțelege amprenta construcției, terenul din împrejurimile construcției necesar bunei utilizări a acesteia indiferent de categoria de folosință, cât și terenul care asigură accesul la calea publică. Suprafața de teren solicitată spre constituirea unui drept de superficie nu va depăși suprafața parcelei construibile, a celei necesare în vederea unei bune folosințe potrivit destinației construcției, așa cum este determinată prin Regulamentul General de Urbanism pe zona în care este situată și a evaluării.

**Art. 9.** Dreptul de superficie se instituie pentru perioada existenței construcțiilor, dar nu mai mult de 99 de ani – respectându-se astfel prevederile Codului Civil valabil la data prezentului regulament – art. 694. La împlinirea termenului, dreptul de superficie se va reînnoi, prin act adițional la contractul de superficie. Pe tot acest parcurs se va realiza o actualizare a taxei de superficie cu rata inflației comunicată de Institutul Național de Statistică. Actul adițional de prelungire a termenului superficiei va cuprinde și un nou cuantum al taxei de superficie.

**Art. 10.** În temeiul art. 885, art.888 și art.1244 contractul de superficie se va încheia prin înscris autentic, sub sancțiunea nulității absolute. Pentru autentificarea contractului de constituire a superficiei este obligatoriu prezentarea certificatului de atestare fiscală.

**Art. 11.** Contractul de superficie va conține în mod obligatoriu următoarele clauze:

În cazul în care superficiarul dorește să intervină asupra construcției existente prin modificări structurale, altele decât reparații și consolidări, acesta le poate face, dacă nu implică modificarea suprafeței construite la sol, neafectând în acest sens terenul construit. Exceptând aceste cazuri, toate modificările aduse clădirilor existente la data încheierii contractului de superficie se pot realiza doar cu acceptul proprietarului terenului, prin HCL, în caz contrar se aplică prevederile art. 695 alin. 3 din Codul Civil:” În cazul în care superficiarul modifică structura construcției, proprietarul terenului poate să ceară, în termen de 3 ani, încetarea dreptului de superficie sau repunerea în situația anterioară. În al doilea caz, curgerea termenului de prescripție de 3 ani este suspendată până la expirarea duratei superficiei.”

**Art. 12.** Contractul de superficie se va înscrie în cartea funciară.

## **Cap. II. Documentele necesare constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros**

**Art. 1.** Documentele necesare constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros sunt următoarele:

a) cererea proprietarului construcțiilor, după caz, însoțită de documentele de identificare civilă a titularului dreptului de proprietate (BI/CI pentru persoanele fizice; certificat de înmatriculare/statutul societății/certificat constatator valabil pentru persoanele juridice);

b) titlul de proprietate asupra construcțiilor (contract de vânzare cumpărare, contract de donație, certificat de moștenitor, hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă, după caz, autorizație de construire și proces verbal de recepție parțială, finală sau la terminarea lucrărilor sau certificat de atestare la terminarea lucrărilor, după caz, proces verbal de adjudecare a licitației, etc.);

c) documentație cadastrală, încheiere de carte funciară și extras de carte funciară ce au ca obiect atât construcțiile, cât și terenul aferent acestora;

d) hotărârea Consiliului Local Timișoara de inventariere a terenului în domeniul privat al Municipiului Timișoara;

e) situația juridică a terenului;

f) certificatul de urbanism ce cuprinde funcțiunea și reglementările aprobate prin documentatiile de urbanism (PUD/PUZ/PUG);

g) referat constatator cu privire la stabilirea suprafeței de teren aferente construcțiilor pentru care se va institui dreptul de suprafață;

h) certificate fiscale eliberate de către Direcția Fiscală a Municipiului Timișoara pentru imobilul-construcție în cauză și pentru terenul aferent;

i) raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat aflat în relații contractuale cu Municipiul Timișoara.

### **Cap.III. Procedura constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros la cererea proprietarilor construcției și stabilirea competențelor în sarcina compartimentelor de specialitate din cadrul aparatului Primarului Municipiului Timișoara**

**Art. 1.** Gestionarea procedurii administrative a constituirii dreptului de suprafață intră în competența Direcției Clădiri, Terenuri și Dotări Diverse I EST, respectiv Direcției Clădiri, Terenuri și Dotări Diverse II VEST, în funcție de zona unde se află terenul.

**Art. 2.** Cererea transmisă Primăriei Timișoara ce are ca obiect constituirea dreptului de suprafață este direcționată DCTDD I Est, respectiv DCTDD II Vest, care au obligația de a verifica documentația depusă odată cu cererea. În situația în care se constată că documentația este incompletă, respectiv cererea nu este însoțită de documentele prevăzute la Cap.II, art. 1, lit. a), b), c) și h) din prezentul Regulament, vor solicita completarea acesteia titularului cererii.

**Art. 3.** DCTDD I Est, respectiv DCTDD II Vest vor prezenta situația juridică a terenului care va cuprinde și punctul de vedere al Serviciului Juridic cu privire la existența unor litigii, notificări formulate în baza Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 sau în baza legilor fondului funciar.

**Art. 4.** Dacă se va constata că terenul este de natura patrimoniului privat al Municipiului Timișoara, dar nu este cuprins în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Timișoara, DCTDD I Est, respectiv DCTDD II Vest vor promova un proiect de hotărâre în acest sens.

**Art. 5.** Se va solicita Direcției Urbanism eliberarea unui certificat de urbanism cu privire la funcțiunea și reglementările aprobate prin documentațiile de urbanism (PUD/ PUZ/ PUG).

**Art. 6.** După stabilirea suprafeței de teren de către o Comisie numită prin Dispoziție a Primarului Municipiului Timișoara, DCTDD I Est, respectiv DCTDD II Vest vor dispune efectuarea raportului de evaluare de către un evaluator autorizat aflat în relații contractuale cu Primăria Timișoara de stabilire a taxei de suprafață. Aceasta se va stabili ținând seama de natura terenului, de destinația construcției, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței, informații ce rezultă și din certificatul de urbanism.

**Art. 7.** În baza documentațiilor descrise mai sus și a raportului de evaluare, DCTDD I Est, respectiv DCTDD II Vest vor promova un proiect de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului aflat în domeniul privat al Municipiului Timișoara în favoarea proprietarilor construcțiilor amplasate pe acest teren.

**Art. 8.** Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara va fi comunicată DCTDD I Est, respectiv DCTDD II Vest, în vederea perfectării contractului de suprafață.

### **Cap.IV. Procedura constituirii dreptului de suprafață din oficiu și stabilirea competențelor în sarcina compartimentelor de specialitate din cadrul aparatului Primarului Municipiului Timișoara**

**Art. 1.** Prezentul capitol se aplică în situația în care la nivelul compartimentelor de specialitate din cadrul aparatului Primarului Municipiului Timișoara sunt identificate cazuri în care pe terenul aflat în

patrimoniul privat al Municipiului Timișoara sunt edificate construcții legale, iar între Municipiul Timișoara și proprietarul construcțiilor nu există relații contractuale.

**Art. 2.** Documentația aferentă situației descrise la art. 1 va fi transmisă la DCTDD I Est, respectiv la DCTDD II Vest, în vederea verificării admisibilității acesteia în principiu. În acest sens, DCTDD I Est, respectiv DCTDD II Vest, vor verifica actul de proprietate asupra construcției și apartenența terenului aferent construcției la domeniul privat al Municipiului Timișoara.

**Art. 3.** DCTDD I Est, respectiv DCTDD II Vest, vor notifica proprietarul construcției cu privire la instituirea suprafeței cu titlu oneros asupra terenului aferent construcției. Prin notificare și se va solicita proprietarului construcției, ca într-un termen de **45 de zile**, să comunice Primăriei documentația cadastrală avizată OCPI, încheierea de carte funciară și extrasul de carte funciară ce au ca obiect atât construcțiile, cât și terenul aferent acestora, precum și un Certificat fiscal eliberat de Direcția Fiscală a mun. Timișoara pentru imobilul-construcție în cauză.

**Art. 4.** În cazul în care proprietarul construcției nu dă curs solicitării DCTDD I Est, respectiv DCTDD II Vest, vor depune toate diligențele în vederea obținerii documentației cadastrale, a încheierii de carte funciară și a extrasului de carte funciară ce au ca obiect atât construcțiile, cât și terenul aferent acestora.

**Art. 5.** În cazul în care proprietarul construcției nu dă curs solicitării DCTDD I Est, respectiv DCTDD II Vest, se va solicita de la Direcția Fiscală a mun. Timișoara situația fiscală a proprietarului construcției privind imobilul în cauză.

**Art. 6.** DCTDD I Est, respectiv DCTDD II Vest, vor întocmi situația juridică a terenului care va cuprinde și punctul de vedere al Serviciului Juridic cu privire la existența unor litigii, a unor notificări formulate în baza Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 sau în baza legilor fondului funciar.

**Art. 7.** Dacă se va constata că terenul este de natura patrimoniului privat al Municipiului Timișoara, dar nu este cuprins în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Timișoara, DCTDD I Est, respectiv DCTDD II Vest vor propune promovarea unui proiect de hotărâre în acest sens.

**Art. 8.** DCTDD I Est, respectiv DCTDD II Vest vor solicita Direcției Urbanism eliberarea unui certificat de urbanism cu privire la funcțiunea și reglementările aprobate prin documentațiile de urbanism (PUD/ PUZ/ PUG).

**Art. 9.** După stabilirea suprafeței de teren de către o Comisie numită prin Dispoziție a Primarului Municipiului Timișoara, DCTDD I Est, respectiv DCTDD II Vest vor dispune efectuarea raportului de evaluare de către un evaluator autorizat aflat în relații contractuale cu Primăria Timișoara de stabilire a taxei de suprafață. Aceasta se va stabili ținând seama de natura terenului, de destinația construcției, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței, informații ce rezultă și din certificatul de urbanism.

**Art. 10.** În baza documentațiilor descrise mai sus și a raportului de evaluare, DCTDD I Est, respectiv DCTDD II Vest vor propune promovarea unui proiect de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului aflat în domeniul privat al Municipiului Timișoara în favoarea proprietarilor construcțiilor amplasate pe acest teren.

**Art. 11.** Hotărârea Consiliului local va fi comunicată DCTDD I Est, respectiv DCTDD II Vest, în vederea perfectării contractului de suprafață.

**Art. 12.** Hotărârea Consiliului local va fi comunicată și suprafațiarului împreună cu o invitație în vederea perfectării contractului.

**Art. 13.** Dacă proprietarul construcției refuză încheierea contractului de suprafață cu titlu oneros sau nu dă curs invitației în termen de 30 de zile, se va demara procedura judiciară. În acest sens, DCTDD I Est, respectiv DCTDD II Vest vor comunica Serviciului Juridic documentația necesară în

vederea promovării acțiunilor în justiție.

Art. 14. În toate cazurile, încheierea contractelor de superficiei în baza prezentului regulament va fi posibilă doar dacă proprietarul construcțiilor nu înregistrează, la momentul încheierii contractului, datorii către bugetul local al Municipiului Timișoara.

Art. 15. În măsura în care proprietarii construcțiilor folosesc terenul aferent acestora, proprietate a Municipiului Timișoara, direcțiile responsabile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Timișoara vor face demersurile necesare pentru recuperarea acestor sume.

### **Cap. V. Cauzele de încetare a superficiei cu titlu oneros**

**Art. 1.** Dreptul de superficiei se stinge prin radierea din cartea funciară, în următoarele cazuri:

- a) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;
- b) prin distrugerea construcției sau urmare a desființării acesteia de către superficiar;
- c) la expirarea termenului stabilit în contract;
- d) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțare unilaterală de către proprietarul terenului. În această situație proprietarul terenului va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de superficiei și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură;
- e) prin rezilierea de către proprietarul terenului cu plata contravalorii necesare pentru aducerea la starea inițială, în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către superficiar sau a incapacității îndeplinirii acestora;
- f) în alte cazuri prevăzute de lege;

În cazul expirării termenului, proprietarul terenului nu dobândește dreptul de proprietate asupra construcției edificate de superficiar.

### **Cap. VI. Alte clauze**

Art. 1. Cesionarea dreptului de superficiei cu titlu oneros asupra terenului este interzisă.

În cazul în care superficiarul înstrăinează construcțiile, încetează și dreptul acestuia, respectiv contractul de superficiei, iar noul proprietar al construcțiilor are obligația să încheie un nou contract de superficiei cu titlu oneros. În termen de 30 de zile de la data transferului dreptului de proprietate asupra construcțiilor, noul proprietar va trebui să solicite încheierea unui contract de superficiei pentru suprafața de teren necesară. În lipsa acestei solicitări, la momentul înregistrării fiscale a noului proprietar, Direcția Fiscală a Municipiului Timișoara va sesiza direcțiile competente în vederea notificării noului proprietar și încheierii noului contract de superficiei.

DIRECTOR D.C.T.D.D.II Vest  
MIHAI BONCEA

CONSILIER B.C.T. II Vest  
DIANAROF

