

Nr.: _____ / _____._____

Anexa Nr. 2 la H.C.L. nr. 102/2025

CONTRACT-CADRU DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

A. MUNICIPIUL TÂRGU SECUIESC, cu sediul în mun. TARGU Secuiesc, P-ța Gabor Aron nr.24, jud.Covasna, CIF 4201813, reprezentat prin **Primar Bokor Tiberiu**, în calitate de proprietar al terenului în suprafață de 850 mp , imobil înscris în CF 23036-Lemnia aparținând domeniului privat, al UAT Târgu Secuiesc situat în extravilanul localității Lemnia, , județul Covasna denumită în continuare **PROPRIETARUL** pe de o parte

și

B. A.V.P.S. FUX NYIRES cu sediul în sat Mereni str. Baksa nr. 254, jud Covasna, cod de înregistrare fiscală 25542554, reprezentat prin Președinte Rancz Sándor, identificat prin C.I. seria KV nr. 483174, eliberat de SPCLEP Tg. Secuiesc la data de 09.11.2021, având CNP 1700106142071, denumită în continuare **SUPERFICIARUL** pe de altă parte,

În temeiul prevederilor art. 693 – art. 702, din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare și având în vedere prevederile H.C.L. nr. 102/2025 privind aprobarea constituirii dreptului de suprafață, în favoarea A.V.P.S. FUX NYIRES pentru suprafața de teren 850 mp, care face parte integrantă din pășunea Donath înscris în CF 23036-Lemnia proprietatea privată al Consiliului local Târgu Secuiesc, părțile au convenit încheierea prezentului contract de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 (1) Obiectul contractului îl reprezintă constituirea de către Proprietar în favoarea Superficiarului, a unui drept de suprafață asupra terenului în suprafață totală de 850 mp, imobil înscris în CF 23036-Lemnia aparținând domeniului privat, al U.A.T. Târgu Secuiesc situat în extravilanul localității Lemnia, județul Covasna, localizat conform planului de amplasament și delimitare a bunului imobil.

(2) Dreptul de suprafață cu titlu oneros se constituie asupra terenului în scopul exploatării de către superficiar a imobilului construcția – Cabana de vânătoare Donath, având destinația de observator animale sălbatice situat în extravilanul comunei Lemnia, cu o suprafață construită la sol de 53,3 mp, pentru desfășurarea de activități de administrare fond cinegetic.

Nr.: _____ / _____._____

III. DURATA CONTRACTULUI

Art. 2 (1) Se stabilește durata constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros pentru suprafața de teren de 850 mp, imobil înscris în CF 23036-Lemnia aparținând domeniului privat, al UAT Târgu Secuiesc situat în extravilanul localității Lemnia, județul Covasna, pentru o perioadă de **10 ani**, începând cu data semnării contractului pentru constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros și a procesului verbal de predare-primire a amplasamentului.

(2) La împlinirea termenului, dreptul de suprafață poate fi reînnoit. Cu prețul de piață stabilit pe baza unui raport de evaluare la prețul pieței.

(3) Durata contractului poate fi prelungită, numai cu acordul părților, prin act adițional încheiat în condițiile legii, cu o notificare prealabilă de minim 30 de zile.

IV. ELEMENTE DE PREȚ

Art. 3 (1) Se stabilește cuantumul prestației superfiarului pentru suprafața de teren de 850 mp, imobil înscris în CF 23036-Lemnia aparținând domeniului privat, al UAT Târgu Secuiesc situat în extravilanul localității Lemnia, județul Covasna, la suma de **2,54 lei/ m² / an**, adică sumă totală de **2.159 lei/anual**. (2) Suma va fi achitată în cel mult două tranșe, plătite până la data de 31 martie, respectiv 30 septembrie, conform prevederilor Legii Nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

(3) Cuantumul prestației va fi actualizat anual cu rata inflației publicată de către Institutul Național de Statistică, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

(4) Plata chiriei se poate face numerar la Biroul de taxe și impozite sau cu dispoziție de plată în contul RO35TREZ25724510220XXXXX deschis la Trezoreria Târgu Secuiesc

(5) Neplata prestației pentru 2 (două) tranșe consecutive cauzează rezilierea contractului, fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești, conform prevederilor art. 1553 din Legea Nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare

V. ÎNTINDEREA ȘI EXERCITAREA DREPTULUI DE SUPRAFAȚĂ

Art. 4 (1) Dreptul de suprafață se exercită în limitele și condițiile prezentului contract. Superfiarul nu are dreptul de a subînchiria, concesiunea sau închiria terenul care constituie obiectul contractului de suprafață.

(2) Exercițarea dreptului de suprafață este delimitată de suprafața de teren specificată în art. 1 al contractului. Dreptul de suprafață se va exercita în limitele și în condițiile legii, prevederile art. 693 – 702 din Legea Nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, aplicându-se în mod corespunzător.

(3) Superfiarul nu poate modifica destinația terenului, nu poate construi alte construcții fără acordul prealabil al proprietarului.

Nr.: _____ / _____._____

VI. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 5 Drepturile si obligațiile Proprietarului:

- (1) Proprietarul este obligat să asigure folosința nestingherită a obiectului contractului pe toată durata contractului, garantând contra tulburării folosinței., acceptând suprapunerea de drepturi.
- (2) Proprietarul are dreptul de a inspecta Terenul și construcția ce fac obiectul prezentului Contract, verificând respectarea obligațiilor asumate de către Superficiar . Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a Superficiarului.
- (3) Prin semnarea prezentului Contract, Proprietarul își asumă angajamentul de a nu încheia acte de dispoziție având ca obiect Terenul, obiect al prezentului Contract sau părți din acesta, fără știința superficiarului și fără a ține cont de prezentul contract.
- (4) Proprietarul își rezervă dreptul de preemțiune în orice act juridic inițiat de superficiar, alta decât cel descris de Art 699 alin 1 Cod Civil. Ține cont de regulile accesii imobiliare artificiale.
- (5) Proprietarul își rezervă dreptul de rezilieze unilaterală a contractul de superficie, pentru neplata prestației în cvantum de 2 (două) tranșe consecutive.
- (6) În caz de prelungire contract, să modifice, prestația prin Hotărâre a Consiliului Local, bazat pe un raport de evaluare, realizat de un expert evaluator. Superficiarul acceptă modificarea de drept a prestației prin semnarea unui act adițional.
- (7) Proprietarul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de superficie, din motive excepționale legate de interesul public național sau local;

Art. 6 Drepturile și obligațiile Superficiarului:

- (1) Superficiarul are dreptul de a folosi Terenul, numai potrivit destinației sale, dobândind în acest sens și posesia asupra Terenului, precum și dreptul de a dispune de substanța Terenului în limitele impuse de existența construcției.
- (2) Superficiarul are obligația de a exploata în mod direct Terenul ce face obiectul prezentului Contract.
- (3) Superficiarul are obligația să achite debitele care decurg din încheierea contractului de superficie, la termenele stabilite prin contract, inclusiv taxele locale.,
- (4) Superficiarul este obligat să respecte standardele de calitate a activităților prestate conform legislației în vigoare.
- (5) Superficiarul se obligă să nu schimbe domeniul de activitate avizat, fără acordul prealabil al proprietarului.
- (6) Superficiarul are dreptul de a cere prelungirea contractului cu prezumția că, construcția există și superficiarul acceptă modificarea de drept a prestației prin semnarea unui act adițional. Valoarea prestației se hotărăște prin Hotărâre a Consiliului Local, bazat pe un raport de evaluare, realizat de un expert evaluator.
- (7) Superficiarul se obligă asumă responsabilitatea pentru respectarea prevederilor legislației în vigoare cu privire la , P.S.I. ,protecția mediului și persoanelor

Nr.: _____ / _____._____

(8) La finalizarea contractului Superficiarul va preda Terenul liber de orice sarcini și cel puțin în același stadiu în care a fost primit de la Proprietar.

(9) Superficiarul se obligă ca în caz de nerespectare a vreuneia din clauzele contractuale se obligă să restituie bunul închiriat în termen de 60 zile de la data primirii somației scrise din partea proprietarului

VII. ALTE OBLIGAȚII

Art. 7. Modificările prevederilor prezentului contract se poate efectua numai în baza unui act adițional, semnat de reprezentanții ambelor părți.

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 8 (1) Conform art. 1350 Cod Civil, orice persoana trebuie să își exercite obligațiile pe care le-a contractat. Atunci când, fără justificare, nu își îndeplinește aceasta îndatorire, ea este răspunzătoare de prejudiciul cauzat celeilalte părți și este obligată să repare acest prejudiciu, în condițiile legii. Dacă prin lege nu se prevede altfel, nici una dintre părți nu poate înlătura aplicarea regulilor răspunderii contractuale pentru a opta în favoarea altor reguli care i-ar fi mai favorabile. (2) Pentru nerespectarea totală, parțială sau executarea defectuoasă a vreuneia din clauzele contractuale, partea vinovată se obligă să plătească daune – interese.

IX. REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 9. Dreptul de suprafață cu titlu oneros asupra Terenului, încetează pentru una dintre următoarele cauze:

- a) la expirarea termenului;
- b) prin acordul scris al ambelor părți;
- c) neplata prestației pentru 2 (două) tranșe consecutive;
- d) dacă interesul public o impune;
- e) în situația în care proprietarul terenului înstrăinează bunul, cu o notificare prealabilă de 30 de zile din partea superficiarului;
- f) în situația în care superficiarul înstrăinează imobilul construcție, cu o notificare prealabilă de 30 de zile din partea superficiarului;
- g) în situația în care Terenul nu este utilizat potrivit destinației contractuale;
- h) în alte cazuri prevăzute de lege.

Rezilierea se constată prin notificarea că au fost îndeplinite una sau mai multe condiții din cele de mai sus, notificare ce este suficientă și executorie.

X. FORȚA MAJORĂ ȘI CAZUL FORTUIT

Art. 10 (1) Părțile prezentului Contract sunt exonerate de răspundere contractuală pentru neexecutarea la termen și /sau în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricăreia dintre obligațiile care îi incumbă în baza prezentului Contract, dacă neexecutarea obligației respective și prejudiciul au fost cauzate de forța majoră sau caz fortuit.

Nr.: _____ / _____._____

(2) Forța majoră va fi interpretată în conformitate cu legislația aplicabilă și trebuie să fie confirmat de către o autoritate competentă.

(3) Prin forța majoră, în sensul prezentului Contract, se înțelege un eveniment independent de controlul/voința Părților, care nu se datorează erorilor sau neîndeplinirii obligațiilor de către acestea și care fac imposibila executarea Contractului; aceste evenimente include fără a se limita la: război, revoluție, incendiu, inundație, sau orice calamitate naturala, restricții ca urmare a carantinei, embargo.

XI. NOTIFICĂRI

Art. 11(1) În sensul prezentului Contract, orice notificare/comunicare adresată de o parte celeilalte va fi considerate valabil îndeplinită dacă va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, la adresa părților contractante, din prezentul Contract, electronică.

(2) Dacă confirmarea se trimite prin telex, telefax, sau email ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată

XII. DISPOZIȚII FINALE

Art. 12 Părțile prin reprezentanți, declară cunoscând sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații, că au capacitate deplină de a încheia în mod valabil prezentul Contract și că nu există nici un fel de impediment de natură legală, contractual sau de orice alt fel în măsură să afecteze sau să prejudicieze în vreun fel capacitatea lor de a executa în mod valabil și pe deplin toate și fiecare din obligațiile asumate potrivit prezentului Contract, încheierea acestuia fiind aprobată pentru Proprietar prin H.C.L. Nr. ____/2025.

XIII. LITIGII

Art. 13. (1) Litigiile de ori ce fel decurgând din executarea prezentului contract de suprafață, se vor soluționa pe cale amiabilă.

(2) În cazul în care acest lucru este imposibil, litigiul va fi dedusă spre soluționare instanțelor judecătorești de drept comun.

XIV. CLAUZE FINALE

Art.23. Prezentul contract a fost încheiat la data de..... într-un număr de 2 (două) exemplare, câte un exemplar pentru fiecare parte contractantă.

PROPRIETAR
MUNICIPIUL TÂRGU SECUIESC
PRIMAR

SUPERFICIAR

Nr.: _____ / _____._____

Bokor Tiberiu

CFP

Vizat pentru legalitate

**Compartimentului de administrare
domeniu public, privat și fond locativ**

Demeter Hajnal

**PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ
Dr. Farkas Hunor Pál**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Nagy Gabriella**