|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **CONSILIUL ORĂŞENESC****ANENII NOI** |  |  **ГОРОДСКОЙ СОВЕТ** **АНЕНИЙ НОЙ** |
| MD 6501 or. Anenii Noi, str. Suvorov, 6 tel/fax 026522108, consiliulorasenesc@gmail.com |  | MD 6501, г.Анений Ной, ул.Суворов, 6 тел/факс 026522108,consiliulorasenesc@gmail.com |

 **PROIECT nr. \_\_\_\_\_\_**

**DECIZIE nr.\_\_\_\_/\_\_\_\_**

**din \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023**

|  |
| --- |
| ***Сu privire la aprobarea Regulamentului de stabilire a raporturilor juridice de superficie și locațiune, al căror obiecte constituie sectoarele de teren proprietate a UAT or. Anenii Noi*** |

În temeiul Legii privind administraţia publică locală nr. 436/ 2006, Legii cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale nr. 523/1999, Legii privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr. 121/2007, Legii privind prețul normativ și modul de vînzare-cumpărare a pămîntului nr. 1308/1997, Legii privind cadastrul bunurilor imobile nr. 1543/1998, Hotărîrea Guvernului nr. 1428/2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vînzarea cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, Hotărîrea Guvernului nr. 136/2009 cu privire la aprobarea Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere, luînd în considerare modificările la Codul Civil operate prin Legea privind modernizarea Codului Civil și modificarea unor acte legislative nr. 133/2018, necesitatea punerii în aplicare a normelor ce reglementează instituirea superficiei asupra terenurilor proprietate a UAT or. Anenii Noi, în temeiul art. 654-666 ale Codului Civil nr. 1107-XV din 06.06.2002 și art. 29 din Legea RM pentru punerea în aplicare a Codului Civil a RM nr.1125/2002, avizul favorabil al Comisiei consultative, Consiliul orăşenesc Anenii Noi

 **DECIDE:**

1. Se aprobă Regulamentul de stabilire a raporturilor juridice de superficie și locațiune, al căror obiecte constituie sectoarele de teren proprietate publică a UAT oraşul Anenii Noi, conform anexei.

2. Prezenta decizie se aduce la cunoştinţă publică prin plasarea în Registrul de Stat al Actelor Locale, pe pag web şi panoul informativ al instituţiei.

3. Prezenta decizie, poate fi notificată autorității publice emitente de Oficiului Teritorial Căușeni al Cancelariei de Stat în termen de 30 de zile de la data includerii actului în Registrul de stat al actelor locale

4. Prezenta decizie, poate fi contestată de persoana interesată, prin intermediul Judecătoriei Anenii Noi, sediul Central (or.A.Noi, str.Marțișor nr.15), în termen de 30 zile de la comunicare.

5. Controlul asupra executării prezentei decizii se atribuie dlui Maţarin A.

**Preşedinte a şedinţei:**

**Contrasemnează:**

**Secretara consiliului orășenesc Rodica Melnic**

Anexă

la decizia Consiliului or. Anenii Noi

nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_ 2023

**Regulament**

Cu privire la stabilirea raporturilor juridice de superficie

și locațiune, al căror obiecte constituie sectoarele de teren proprietate a UAT or. Anenii Noi

**Capitolul I**

**Dispoziții generale**

1. Regulamentul de stabilire a raporturilor juridice de superficie și locațiune, al căror obiecte constituie sectoarele de teren proprietate a UAT or. Anenii Noi a fost elaborat în conformitate cu Legea RM privind administrația publică locală nr.436-XVI din 28.12.2006, Legea RM cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale nr.523-XIV din 16.07.1999, Legea RM privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr.121 din 04.05.2007, Legea RM privind prețul normativ și modul de vînzare-cumpărare a pămîntului nr.1308-XIII din 25.07.1997, Legea RM privind cadastrul bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25.02.1998, Hotărîrea Guvernului RM nr.1428 din 16.12.2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vînzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, Hotărîrea Guvernului RM nr.136 din 10.02.2009 cu privire la aprobarea Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere, CCal RM nr.1107/ 2002.

Prezentul Regulament constituie un act administrativ normativ și determină modul de punere în aplicare de către Primăria oraşului Anenii Noi a legislației privitor la raporturile de superficie legală, contractele de superficie și locațiune asupra sectoarelor de teren proprietate a UAT or. Anenii Noi, precum și raporturile de superficie rezultate din aceste contracte.

1. În sensul prezentului Regulament, se definesc următoarele noțiuni:
2. **titular de drept** – una din următoarele persoane:
	1. *superficiar,* care deține drept de superficie legală asupra sectoarelor de teren proprietate a UAT or. Anenii Noi, indiferent dacă:
* a dobîndit superficia la 1 martie 2019, sau
* a dobîndit superficia subsecvent datei de 1martie 2019 prin dobîndirea dreptului de proprietate asupra construcției înregistrate pe sector de teren proprietate a UAT or. Anenii Noi grevat cu superficie legală.
	1. *superficiar* care deține superficie asupra sectorului de teren proprietate a UAT or. Anenii Noi constituită prin contract;
	2. *locatar* care deține drept de locațiune/arendă asupra sectorului de teren proprietate municipală

în baza contractului de locațiune/arendă.

2) **superficie legală** – drept instituit, din 01 martie 2019, asupra terenului care aparține UAT or. Anenii Noi (indiferent că face parte din domeniul public sau privat) în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii) și al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al Registrului Bunurilor Imobile dacă proprietarul bunului imobil respectiv, la data de 01 martie 2019, se afla în una din următoarele situații:

* 1. are un drept de locațiune/arendă asupra terenului cu drept de construire;
	2. are un drept de concesiune asupra terenului;
	3. are un drept de folosință asupra terenului pe baza parteneriatului public-privat;
	4. are un drept de posesie/folosință asupra terenului, altul decît cele prevăzute la lit. a)- lit. c);
	5. nu are nici-un drept asupra terenului.
1. **teren proprietate publică a UAT oraşul Anenii Noi** – teren care se află în proprietatea oraşului Anenii Noi, indiferent dacă face parte din domeniul public sau privat.
2. **redevență** – plata anuală datorată Primăriei or. Anenii Noi, determinată în modul stabilit de prezentul Regulament.
3. Dispozițiile prezentului Regulament se aplică:
4. raporturilor de superficie legală;
5. contractelor de superficie asupra sectoarele de teren proprietate a UAT or. Anenii Noi, încheiate de către Primăria or. Anenii Noi, precum și raporturilor de superficie rezultate din aceste contracte;
6. contractelor de locațiune/arendă asupra sectoarelor de teren proprietate a UAT or. Anenii Noi, încheiate de către Primăria oraşului Anenii Noi, precum și raporturilor de locațiune/arendă rezultate din aceste contracte.
7. Dispozițiile prezentului Regulament nu înlătură de la aplicare dispozițiile legale aplicabile ale Legii nr.436/2006 privind administrația publică locală, Legii nr.121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, Codului civil și altor legi aplicabile.
8. De la data intrării în vigoare a prezentului Regulament, alte acte administrative normative ale unității administrativ-teritoriale or. Anenii Noi se aplică în partea în care nu contravin dispozițiilor prezentului Regulament.
9. Dacă un act administrativ emis de Consiliul local or. Anenii Noi, indiferent de momentul adoptării sale.

1) face referință la locațiunea/arenda unui sector de teren proprietate a UAT or. Anenii Noi cu drept de construire pe el a unui bun imobil al cărui proprietar devine locatarul, se consideră că referința este la superficie iar, în cazul în care face referință la locațiunea/arenda/arenda provizorie a unui sector de teren proprietate a UAT or. Anenii Noi, fără drept de construire pe acesta a unui bun imobil, se consideră că referința este la locațiune.

1. Actele administrative individuale adoptate de către autoritatea publică locală a oraşului Anenii Noi anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament rămân neafectate. Cu toate acestea, ele pot fi modificate sau înlocuite cu efect după data intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu respectarea legislației aplicabile.
2. Specialiştii principali ai Primăriei oraşului Anenii Noi, responsabili de problemele relației funciare și cadastru vor asigura:

1) identificarea și evidența tuturor terenurilor grevate de superficie legală;

2) identificarea superficiarilor;

3) înaintarea notificării în legătură cu raporturile juridice de superficie legală, raporturile de superficie contractuală sau de locațiune (inclusiv somații de restituire a bunurilor ori de executare a altor obligații);

4) determinarea, comunicarea și încasarea redevențelor. În acest sens, va asigura expedierea notificărilor de plată a redevenței pentru superficia legală, pentru perioade de plată anuale (începînd cu 01.03.2019) și scadența plăților la expirarea perioadelor.

5) colaborarea în elaborarea schemelor terenurilor în scopul stabilirii părților de teren necesare pentru deservirea bunului imobil înregistrat separat în capitolul B, conform art. 29 alin. (3) din Legea nr.

1125/2002.

6) determinarea termenului superficiei și înregistrarea termenului dat în Registrul Bunurilor Imobile în cazurile prevăzute de art. 29 alin. (5) din Legea nr. 1125/2002.

7) în cazul construcțiilor în care există mai multe încăperi cu destinație nelocativă ce aparțin mai multor titulari, vor fi calculate cotele-părți de redevență ce revin fiecărui titular, proporțional suprafețelor deținute, pînă la proba contrară a cotelor-părți prezentată de titularii interesați.

 **9.** Măsurile prevăzute la pct. 8 trebuie să fie eficiente, econome și să permită actualizarea anuală a evidenței superficiarilor/locatarilor în baza de date.

 **10.** La expirarea termenului de 3 luni de la termenul de grație acordat pentru achitarea plății datorate, specialiştii principali ai Primăriei oraşului Anenii Noi, responsabili de problemele relației funciare și cadastru, vor asigura transmiterea către juristul Primăriei, sau avocatul angajat conform contractului de prestări servicii, materialele disponibile în vederea întreprinderii acțiunilor necesare de încasare a datoriei și a penalității de întîrziere precum și a altor cheltuieli și plăți aferente.

**Capitolul II**

**Dispoziții aplicabile superficiei legale**

1. Superficia legală apare fără contract, fără emiterea unui act administrativ individual în acest sens și fără înregistrarea în Registrul Bunurilor Imobile, fiind opozabilă terților din momentul înregistrării în Registrul Bunurilor Imobile. Superficiarii care dețin superficie legală nu vor fi obligați să încheie contracte de superficie.
2. În cazul prevăzut la art.29, alin.(1) lit.e) din Legea nr.1125/2002, dreptul de superficie se instituie doar asupra părții terenului necesare pentru deservirea bunului imobil înregistrat separat la capitolul B în Registrul Bunurilor Imobile. Dimensiunile concrete ale părților de teren se stabilesc prin decizia Consiliului orăşenesc Anenii Noi.
3. Începînd cu data de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, superficiarul care deține superficie legală conform pct.2, subpct.2), lit.d) sau e) al prezentului Regulament, este obligat să achite în bugetul Primăriei or. Anenii Noi o redevență anuală, pentru terenul proprietate a UAT or. Anenii Noi, în mărimea și modul stabilit de prezentul Regulament.
4. De plata redevenței anuale prevăzute la pct. 13 sunt scutiți:
5. autoritățile/instituțiile bugetare finanțate de la bugetul local, autoritățile/instituțiile publice la autogestiune fondate de Consiliul local or. Anenii Noi, Întreprinderile Municipale și Societățile

Comerciale cu capital integral al Consiliului local or. Anenii Noi – în privința sectoarelor de teren proprietate a UAT or. Anenii Noi, pe care sunt amplasate imobilele acestor subiecți;

1. asociațiile de coproprietari în condominiu, cooperativele de construcție a locuințelor, asociațiile de proprietari ai locuințelor privatizate, cultele religioase și părțile lor componente, administratorii cimitirelor – în privința sectoarelor de teren proprietate a UAT or. Anenii Noi asupra cărora acestea au un drept de posesie sau folosință;
2. proprietarii locuințelor (încăperilor) din blocurile locative, ai caselor de locuit cu mai multe apartamente privatizate, care nu constituie blocuri, ai caselor de locuit (casă individuală, casă de vacanță), ai anexelor gospodărești și grădinilor – în privința sectoarelor de teren proprietate a UAT or. Anenii Noi pe care sunt amplasate imobilele acestor subiecți;
3. concesionarii – în privința sectoarelor de teren proprietate a UAT or. Anenii Noi pe care sunt amplasate bunurile imobile transmise în concesiune;
4. partenerii publici-privați – în privința sectoarelor de teren proprietate a UAT or. Anenii Noi pe care sunt amplasate bunurile imobile transmise prin parteneriat public-privat.

**15.** Mărimea anuală a redevenţei se determină de către specialiştii pentru reglementarea proprietăţii funciare a Primăriei or. Anenii Noi, cu respectarea Legii nr. 1308/1997, conform actelor administrative normative adoptate de Consiliul local or. Anenii Noi.

**16.** Notificarea de plată a redevenței va corespunde art.120 din Codul administrativ, altor exigențe legale aplicabile, precum și va stabili:

1. adresa și numărul cadastral al terenului, suprafața sa;
2. borderoul de calcul a redevenței;
3. mărimea în lei a redevenței datorate pentru un an (începînd cu 1 ianuarie și pînă la 31 decembrie a anului în curs). În cazul în care pe terenul respectiv, dețin în proprietate construcții sau încăperi mai mulți superficiari, se va indica cota-parte din redevență (exprimată ca fracțiune sau procent, precum și exprimată în lei) datorată de fiecare superficiar;
4. stabilirea scadenței ratelor din redevență (trimestrial), cu condiția că:

 a)scadența primei rate să nu fie anterioară comunicării notificării către superficiar;

 b) scadența oricărei rate să nu fie anterioară ultimei zile a perioadei de superficie pentru care se plătește rata;

1. mențiunea privind calcularea penalității legale de întîrziere conform art. 942 din Codul Civil, în caz de întîrziere de plată a ratei din redevență;
2. mențiunea că mărimea redevenței și scadența ratelor se aplică pentru anul în curs și anii următori ai superficiei cu excepția cazului cînd emitentul va emite o nouă notificare conform legislației;
3. mențiunea că notificarea își păstrează efectul și în caz de schimbare a superficiarului și că noul superficiar este obligat să plătească redevența aferentă perioadei din care a devenit proprietar.

**17.** Notificarea de plată a redevenței se comunică superficiarilor care dețin superficie legală conform Codului administrativ și poate fi contestată de către aceștia în condițiile legii.

**18.** Superficiarii menționați la pct.2, subpct.2), lit.a)-c) posedă și folosesc terenurile proprietate a UAT or. Anenii Noi în condițiile contractuale existente la data de 1 martie 2019, inclusiv achită plata chiriei sau plății de arendă calculate conform contractelor respective.

**19.** Din data în care expiră contractele care erau în vigoare la 1 martie 2019, dacă persoanele vizate continuă să fie superficiari, în privința terenului grevat de superficie legală se va adopta notificarea de plată a redevenței conform pct.15. La solicitare, se vor încheia contracte de superficie.

**20.** Fiecare superficiar care deține o superficie legală este obligat de art.29 al Legii nr.1125/2002 și art. 659 din Codul civil să plătească redevența în mărimea determinată de Consiliul local or. Anenii Noi. Prin urmare, fiecare asemenea superficiar este obligat să se informeze privind mărimea redevenței determinate pentru superficia sa, cu excepția persoanelor specificate la pct.14.

 **21.** Oricare persoană care dobîndește un imobil aflat pe un sector de teren proprietate a UAT or. Anenii Noi grevat de superficie legală devine superficiar (în continuare “superficiar subsecvent”) și intră într-un raport juridic de superficie legală, precum și este obligat să plătească redevența și este obligat să se informeze privind mărimea redevenței determinate pentru superficia sa, cu excepția persoanelor specificate la pct.14.

1. Superficiarul care deține o superficie legală poate cere înlocuirea ei cu un drept de superficie stabilit prin contract, cu aplicarea celorlalte capitole ale prezentului Regulament, cu excepția faptului că, în scopul respectării exigențelor art.77 din Legea nr.436/2006 privind administrația publică locală, un asemenea contract nu se consideră un act juridic de dispoziție.
2. Titularii specificați la alin.(21) art.29 din Legea nr. 1125/2002, în redacția Legii nr. 171/2019, pot solicita înlocuirea superficiei legale cu contract de superficie cu titlu gratuit.

 **Capitolul III**

 **Dispoziții aplicabile contractelor de superficie și de locațiune**

* 1. Contractele de superficie pe sectoarele de teren proprietate UAT or. Anenii Noi, ocupate de construcții capitale, înregistrate separat în capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii) sau înregistrate separat în capitolul C al RBI, precum și contractele de locațiune dacă proprietarul bunului imobil respectiv, la data de 1 martie 2019, se află în una din următoarele situații în cazul superficiei, și construcții provizorii în cazul locațiunii, se încheie în baza deciziei Consiliului local or. Anenii Noi.

Termenii de superficie a sectoarelor de teren proprietate a UAT or. Anenii Noi se stabilesc, de către consiliul local or. Anenii Noi, în următoarea ordine:

1. pentru obiectele date în exploatare – pînă la 5 ani;
2. pentru obiectele de construcții nefinalizate – pînă la 3 ani;
3. pentru terenurile libere transmise pentru construcții – pînă la 3 ani.
4. Transmiterea în superficiu a sectorului de teren pe care urmează să se ridice clădirea sau construcția și suprafeței neconstruite, necesare, potrivit naturii sau destinației clădirii sau construcției pentru exploatarea ei normală, precum și transmiterea în locațiune a sectoarelor de teren libere se realizează numai prin decizia Consiliului local or. Anenii Noi și contractele de superficie și locațiune se încheie conform rezultatelor negocierilor la licitația publică.

Pe sectorul de teren, care după parametri și amplasare nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător, negocierile pentru dreptul de superficie sau dreptul de locațiune se desfășoară prin intermediul licitației publice între deținătorii de terenuri adiacente. În cazul în care există un singur deținător de teren adiacent, această procedură se desfășoară prin negocieri (tratative) directe, cu respectarea Legii nr.1308/1997.

1. Prelungirea termenului superficiei/locațiunii în condițiile anterior stabilite, precum și cesionarea sau reperfectarea contractului de superficie/locațiune se va efectua în baza deciziei Consiliului local or. Anenii Noi, pe calea încheierii unui acord adițional la contract.
2. Contractele trebuie să cuprindă clauze care au ca efect următoarele:

1) termenul superficiei/locațiunii;

2) modalitatea de plată a redevenței/chiriei, scadențele ratelor și dreptul Consiliului or. Anenii Noi de a majora unilateral redevența/chiria în corespundere cu legislația în vigoare;

3) obligațiile de plată a redevenței și penalității de întîrziere vor subzista față de superficiari, pînă cînd superficiarii sau dobînditorii subsecvenți ai construcției vor notifica Primăria oraşului Anenii Noi despre subrogarea în drepturi și obligații și comunica datele noului titular de drept;

4) Consiliul local or. Anenii Noi nu garantează titularul de drept contra evicțiunii și nu garantează careva caracteristici ale terenului;

5) Consiliul local or. Anenii Noi nu este obligat să efectueze sau să acopere nici-un fel de reparații sau investiții aferente sectoarelor de teren proprietate a UAT grevate de superficie sau construcții ori construcții provizorii a titularului de drept;

6) Consiliul local or. Anenii Noi nu este obligat să despăgubească titularul de drept pentru orice îmbunătățire sau construcție pe care UAT o primește în proprietate la expirarea contractului ori încetare a raportului juridic pe alt temei. La alegerea sa, la expirarea contractului, Consiliul local or. Anenii Noi poate cere demolarea oricăror îmbunătățiri sau construcții efectuate pe sectorul de teren proprietate a UAT Anenii Noi, pe cheltuiala superficiarului/locatarului.

1. la rezoluțiunea preventivă raporturilor juridice contractuale de locațiune, oricare dintre părți are dreptul la rezoluțiunea locațiunii cu un preaviz de 3 luni pînă la expirarea termenului, dacă sunt temeiuri legale pentru rezoluțiune;

**28.** Orice derogări de la clauzele menționate la pct.25 în detrimentul administrației publice locale a or. Anenii Noi produc efecte juridice doar după aprobarea de către Consiliul local or. Anenii Noi.

**29.** Se determină că, în scopul respectării exigențelor art.77 din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală:

1. contractele de superficie, cu excepția celor menționate la pct.22, sunt acte juridice de dispoziție;
2. contractele de locațiune sunt acte juridice de administrare.

**30.** Cuantumul locațiunii conform contractelor de locațiune se va determina în corespundere cu Legea RM privind prețul normativ și modul de vînzare-cumpărare a pămîntului nr. 1308-XIII din 25.07.1997 și Hotărîrea Guvernului RM nr. 1428 din 16.12.2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vînzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, conform anexei nr.1.

**31.** Cuantumul redevenței conform contractelor de superficie se va determina în corespundere cu Legea RM privind prețul normativ și modul de vînzare-cumpărare a pămîntului nr. 1308-XIII din 25.07.1997, Hotărîrea Guvernului RM nr. 1428 din 16.12.2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vînzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente” și coeficienților stabiliți, conform anexei nr. 2. Tarifele, coeficienții și % de calcul pentru superficie vor fi stabiliți anual în baza deciziei Consiliului local or. Anenii Noi. La modificarea tarifelor, coeficienților și % de calcul pentru superficie, se va încheia Acord suplimentar la contractul de superficie.

**32.** Contractul de locațiune a sectoarele de teren proprietate a UAT se oformează în corespundere cu contractul de locațiune model, conform anexei nr.3.

**33.** Contractul de superficie a sectoarelor de teren proprietate a UAT se oformează în corespundere cu contractul de superficie model, conform anexei nr. 4.

**Capitolul IV**

**Procedura de transmitere a sectoarelor de teren**

**proprietate a UAT or. Anenii Noi în superficie sau locațiune**

**34.** Transmiterea sectoarelor în superficie sau locațiune se efectuează cu repectarea cerințelor art.77 alin.(2) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală. Determinarea superficiarului sau locatarului sectoarelor de terenuri libere are loc prin licitații publice.

1. Licitația publică de selectare a superficiarului sau locatarului sectoarelor de teren libere se desfășoară de către Comisia de licitație, instituită prin decizia consiliului local Anenii Noi.
2. Pregătirea documentelor, desfășurarea și sinteza rezultatelor licitației publice se execută de firma cu care este încheiat contract de prestare a acestor servicii, după caz.
3. Prețul inițialal al dreptului de superficie și dreptului de locațiune conform loturilor expuse la licitația publică se stabileește de Comisia de licitație și nu poate fi mai mic decît cel stabilit de firma licențiată în domeniul evaluării bunurilor imobile.
4. Procesul de desfășurare a licitației publice se realizează în corespundere cu cerințele Hotărîrii

Guvernului Republicii Moldova nr.136 din 10.02.2009.

**Capitolul V**

**Dispoziții finale**

 **39.** Prezentul Regulament intră în vigoare de la data publicării lui în Registrul actelor locale.

**40.** În privința perioadei de exercitare a superficiei legale dintre 1.03.2019 și pînă la aprobarea Regulamentului în cauză se va încasa plata de arendă pentru folosirea sectoarelor de teren proprietate a UAT Anenii Noi conform art. 101 Legii nr. 1308/1997, fără calcularea penalității de întârziere.

1. Arendașii se obligă să achite plata pentru arendă conform contractelor de arendă în vigoare pentru toată perioada, pînă la momentul reîncheierii contractelor.

***Anexa nr. 1 la Regulament***

**CALCUL**

**pentru locațiunea terenurilor aferente proprietate a UAT or. Anenii Noi**

Calculul este realizat în conformitate cu Legea privind prețul normativ și modul de vînzare cumpărare a pămîntuluinr.1308-XIII din 25.07.1997, cu modificările și completările ulterioare, și Hotărîrea Guvernului RM nr.1428 din 16.12.2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vînzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, cu modificările și completările ulterioare.

**Pn = ТхBхSхC**

**Pn** – prețul normativ al pămîntului, în lei

* – tariful pentru calcularea prețului normativ al pămîntului (pentru o unitate grad-hectar) din intravilanul localităților (cu excepția loturilor de pămînt de pe lîngă casă) – **36169,48 lei**

**B** – bonitatea medie a solului, stabilită pe republică pentru terenurile destinate construcțiilor – **65 grade**

**S** – suprafața sectorului de teren aferent, în ha

**C** – coeficientul aplicat la calcularea prețului de vînzare a terenurilor aferente, în funcție de amplasarea și amenajarea lor inginerească:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Zona** | **I** | **II** | **III** |
| **(Centru)** | **(Partea centrală)** | **(Suburbie/periferie)** |
|  |
| Coeficientul aplicat pentru or. Anenii Noi | 1,35 | 1,2 | 1,06 |
| Coeficientul aplicatsatelor din componența UAT Anenii Noi | 1,16 | 1,1 | 1,04 |
|  |  |  |  |

**Pa = % х Pn**

Pa – plata anuală pentru locațiune a sectoarelor de teren afernte, în lei

* - se stabilește prin decizia Consiliului local Anenii Noi, în limita de la 2% pînă la 10% Pn – Prețul normativ, în lei

***Anexa nr. 2 la Regulament***

**CALCUL**

**pentru superficia sectoarelor de teren aferente proprietate a UAT or. Anenii Noi**

Calculul este realizat în conformitate cu Legea privind prețul normativ și modul de vînzare cumpărare a pămîntuluinr.1308-XIII din 25.07.1997 și Hotărîrea Guvernului RM nr.1428 din 16.12.2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vînzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente.

**Pn = ТхBхSхC**

**Pn** – prețul normativ al pămîntului, în lei

* – tariful pentru calcularea prețului normativ al pămîntului (pentru o unitate grad-hectar) din intravilanul localităților (cu excepția loturilor de pămînt de pe lîngă casă) – **36169,48 lei**

**B** – bonitatea medie a solului,stabilită pe republică pentru terenurile destinate construcțiilor – **65 grade**

**S** – suprafața sectorului de teren aferent, în ha

**C** – coeficientul aplicat la calcularea prețului de vînzare a terenurilor aferente, în funcție de amplasarea și amenajarea lor inginerească:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Zona | (Centru) | (partea centrală) | (suburbie/ periferie) |
| Coeficientul aplicat pentru or. Anenii Noi | 1,35 | 1,2 | 1,06 |
| Coeficientul aplicatsatelor din componența UAT Anenii Noi | 1,16 | 1,1 | 1,04 |

**R = % х Pn x Cm**

R – plata anuală pentru superficia sectoarelor de teren, în lei

* - se stabilește conform tabelului de mai jos, în corespundere cu tipul construcției înregistrate pe sectorul de teren:

 **Tipul construcțiilor înregistrate**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Nr.d** | **Tipul construcției** | **Descrierea tipului construcției** | **%** |
| **/o** |
|  |  |  |
|  |  |  |  |
|  | Construcții, înregistrate separat în capitolul B din RBI |  |
|  |  | Clădire destinată desfășurării unor activități de |  |
| 1 | Clădire de producere | producere sau confecționare a unor bunuri sau | 2 |
|  |  | materiale |  |
|  |  | Sediu al administrației publice centrale, locale, |  |
|  |  | instituției de stat, clădire cu birouri, clădirile băncilor, |  |
| 2 | Clădire administrativă | companiilor și caselor de asigurare etc. La această | 10 |
|  |  | categorie se vor include și clădirile administrative ale |  |
|  |  | complexelor industriale |  |
|  | Construcție | Construcție utilizată preponderent pentru comerț și |  |
| 3 | comercială, prestarea | prestarea serviciilor populației, inclusiv pentru | 10 |
|  | serviciilor | alimentare publică |  |
| 4 | Construcție de cultură | Bibliotecă, casă de cultură, muzeu, teatru, sală de |  |
|  | și agrement | expoziție, sală de agrement, club, cinematograf etc. | Nu |
| 5 | Construcție de învățămînt și educație | Clădire de studii a instituției de învățămînt mediu sau superior, școală, instituție preșcolară, creșă etc. |
| mai |
|  | puțin |
| 6 | Construcție de sănătate,asistență socială | Clinică, policlinică, centru de deagnostică, spital, centru curativ și de profilaxie |
| 7 | Construcție sportivă | Centru sportiv general sau specializat, stadion, amenajare sportivă | 2 |
|  |  |
|  |  |  |
| 8 | Construcție de turism | Motel, cabană, stațiune de odihnă etc. | 10 |
| 9 | Garaj | Construcție pentru unitățile de transport privat saupublic, ca bun principal:- Garaj în componența CCG- Altele (metalic sau capital) | 2-5 |
| 10 | Depozit | Clădire pentru depozite cu destinație diferită (materie primă, semifabricate, produse finite, altele) | 4 |
| 11 | Construcție cu destinație comunală | Construcție pentru ceremonii civile, hoteluri, băi etc. | 10 |
| 12 | Construcție cu funcții comasate | Construcție pentru comerț și producere, agrement și sport etc. | 10 |
| 13 | Construcție nefinalizată | Construcție care nu este recepționată pentru exploatare | 10 |
| 14 | Construcție accesorie | Construcție solid legată de pămînt pentru activități specifice, complementare funcției de bază a construcției principale și care prin amplasarea în vecinătatea construcției principale alcătuiește împreună cu aceasta o unitate funcțională distinctă | 4 |
| 15 | Construcție | Construcția ce nu poate fi clasificată conform denumirilor de mai sus | 10 |
|  | **Încăperi, înregistrate separat în capitolul C a RBI** |  |
| 1 | Nelocativă | Încăperea cu diverse destinații care are ieșire separată (la sol, coridor comun, palierul scării etc.) și nu este locativă | 10 |

* în cazul desfășurării activității de comerț în alte tipuri de construcții, se aplică % de calcul a plății în mărime de 10%;
* la calculul plății, în cazul cînd % de calcul este mai mic, decît cel stabilit anterior în contractul de arendă, se aplică %, stabilit conform contractului de arendă;
* dacă pe un sector de teren sunt înregistrate mai multe tipuri de construcții, se aplică % de calcul a plății pentru tipul construcției cu suprafață prioritară, cu excepția – obiectelor comerciale

Pn – prețul normativ al pămîntului, în lei

Cm – Coeficientul majorat, care se aplică conform condițiilor stabilite mai jos:

se aplică coeficientul majorat (Cm) în corespundere cu mărimea suprafeței sectorului de teren, și anume:

a) pînă la 20 m2 –2,5;

b) de la 21 m2pînă la 50 m2 –2,0;

c) de la 51 m2șipînă la 100 m2 –2,5;

1. pentru suprafețele, ce depășesc100 m2, acest coeficient nu se aplică.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | ***AnexaNr. 3******la Regulament*** |
|  |  | **CONTRACT DE LOCAŢIUNE A TERENURILOR nr.\_\_\_\_\_\_\_** |
| \_\_\_\_\_\_or. Anenii Noi\_\_\_\_ | “\_\_\_\_” \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  |
|  |  |  |  |

**I. PĂRŢILE CONTRACTANTE**

1.1.Primăria or. Anenii Noi, reprezentată de primarul dl Alexandr MAŢARIN, care activează în baza Legii R.M. privind administraţia publică locală nr.436-XVI din 28 decembrie 2006, în calitate de **Locator**, pe de o parte, şi

1.2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (denumirea întreprinderii)

Reprezentată de\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (funcţia, numele, prenumele)

care activează în baza\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (denumirea documentului)

în calitate de **Locatar**, pe de altă parte, au convenit să încheie prezentul Contract de locaţiune, cu respectarea următoarelor clauze:

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

2.1. Prezentul contract este încheiat în baza **Deciziei Consiliului local or. Anenii Noi** Nr. \_\_\_\_\_\_\_ din “\_\_\_\_”\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ și \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

(proces-varbal de negocieri)

2.2. Obiectul prezentului Contract îl constituie transmiterea în posesiune şi folosinţă temporară, cu plată,a terenului cu suprafața de \_\_\_\_ ha, nr. cadastral \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, amplasat în \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ str.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, conform planului anexat, care este parte integrantă a prezentului contract (anexa 1).

2.3. Terenul închiriat va fi utilizat sub construcții neînregistrate (cu caracter provizoriu) sau ca, libere, pentru alte necesități (amenajare, cale de acces, parcare, terasă, șantier pe prioada construcției ș.a.).

2.4. Termenul Contractului de locaţiune se stabileşte de la "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ pînă la "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_, fără prenlungire ulterioară.

**III. CUANTUMUL CHIRIEI ŞI MODALITĂŢILE DE PLATĂ**

3.1. Pentru perioada valabilității contractului, cuantumul chiriei se stabilește în mărime de \_\_\_\_% din prețulnormativ al terenului, conform calculului (anexa nr. 2), care este parte integrantă a Contractului de locațiune.

3.2. În cazul modificării valorii tarifului pentru calcularea prețului normativ al pămîntului (pentru o unitate grad-hectar) conform Legii RM nr.1308-XIII din 25.07.1997, precum și a coeficienților, stabiliți prin Hotărîrea Guvernului RM nr.1428 din 16.12.2008, locatorul este în drept să modifice plata pentru chirie prin întocmirea Acordului adițional la contract.

3.3. Chiria se achită anual până la sfârșitul anului financiar fără o notificare suplimentară sau la cererea Locatorului și se reflectă în următorul tabel:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Perioada | Prețul normativ al terenului (lei) | Plata pentru locațiune (lei) | Bonul de plată ce confirm achitarea |
|  |  |  |  |

3.4. În cazul neachitării chiriei în termenele stabilite de prezentul Contract se aplică penalităţi în mărime de \_\_\_% din suma plăţii neachitate pentru fiecare zi de întîrziere.

**IV. DREPTURILE ŞI OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR**

4.1. Locatorul se obligă să transmită Locatarului în termen de \_\_\_\_ zile de la data intrării în vigoare a Contractului de locaţiune terenul închiriat, cu întocmirea actului de primire-predare (anexa 3), care este parte integrantă a Contractului.

4.2. Locatorul are dreptul să inițieze modificarea sau rezilierea prezentului contract (numai în condițiile Legii și contractului).

4.3. Locatorul are dreptul să efectueze periodic controlul utilizării terenului transmis în locaţiune. În cazul depistării unor încălcări ale clauzelor prezentului Contract el poate obliga Locatarul să înlăture încălcările comise.

4.4. Locatarul se obligă:

4.4.1. să achite la timp chiria;

4.4.2. să folosească terenul, conform destinaţiei indicate în contract şi să le menţină într-o stare bună;

4.4.3. să respecte Regulile de menținere a curățeniei și ordinii pe teren

4.4.4. să nu subânchirieze terenul închiriat;

4.4.5. să restituie Locatorului terenul închiriat în termen de 10 zile de la data încetării efectelor contractului de locaţiune în starea corespunzătoare clauzelor contractului;

4.4.6. să achite la timp impozitul și alte plăți prevăzute de legislația în vigoare

4.5. Locatarul are dreptul să ceară rezilierea sau modificarea contractului de locațiune în condițiile prevăzute de Lege.

**V. CONDIŢIILE DE MODIFICARE ŞI REZILIERE A CONTRACTULUI**

5.1. Modificarea clauzelor Contractului de locaţiune, prelungirea sau rezilierea lui se efectuează cu acordul părţilor contractante.

5.2. Contractul de locaţiune poate fi reziliat la cererea părţilor în următoarele cazuri:

5.2.1. încălcarea de către cealaltă parte a clauzelor prezentului Contract;

5.2.2. folosirea terenului închiriat de către Locatar în alte condiţii şi scopuri decît cele stipulate în prezentul Contract;

5.2.3. subînchirierea terenului închiriat care constituie obiectul prezentului Contract;

5.2.4. nerespectarea regulilor de exploatare a terenului închiriat, precum şi sanitare şi antiincendiare;

5.2.5. neachitarea chiriei în decursul a \_\_30\_\_ zile din ziua expirării termenului stabilit.

5.3. În cazul rezilierii preventive a contractului de locaţiune, Locatarul este obligat să comunice în scris Locatorului, nu mai tîrziu de 1 lună înainte, despre intenția sa de a rezilia contractul.

**VI. CONDIŢII SPECIALE**

6.1. În cazul prolongării contractului de locaţiune pe un termen nou, în cazul îndeplinirii condițiilor prevăzute la p.2.4. al acestui contract, perioada de timp, în care Locatarul ocupă terenul fără contract de locaţiune, Locatarul este obligat să achite plata pentru locaţiune, conform tarifelor în vigoare.

6.2. Locatarul este obligat să achite, conform tarifului în vigoare perioada de timp, în care Locatarul a ocupat terenul fără contract de locaţiune (după rezilierea contractului), pînă la momentul transmiterii terenului Locatorului (cu întocmirea actului de predare-primire).

**VII. DISPOZIŢII FINALE**

7.1. Contractul de locațiune și modificările lui, cu termen de valabilitate nu mai mare de 3 ani, se înregistrează de către Primăria or. Anenii Noi, în alte cazuri, cu termen mai mare de 3 ani, se înregistrează în Registrul Bunurilor Imobile la Agenția Servicii Publice.

7.2. Modificările şi completările în prezentul Contract vor fi efectuate cu acordul ambelor părţi.

7.3. În cazul nerespectării obligaţiilor contractuale părţile poartă răspundere în conformitate cu legislaţia Republicii Moldova.

7.4. Litigiile apărute la încheierea, executarea, modificarea clauzelor şi rezilierea Contractului se examinează de instanţa judecătorească competentă.

7.5. Contractul este întocmit în \_\_2\_\_ exemplare identice, fiecare avînd aceeaşi putere juridică.

**VIII. RECHIZITELE BANCARE ŞI ADRESELE JURIDICE ALE PĂRŢILOR**

|  |  |
| --- | --- |
| **Locatorul** | **Locatarul** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| (Adresa juridică) | (Adresa juridică) |
| (Rechizitele bancare) | (Rechizitele bancare) |
| **Locatorul** | **Locatarul** |
| (funcţia, semnătura, numele) | (funcţia, semnătura, numele) |
| L.Ş. | L.Ş. |

**Secretarul consiliului**

***Anexa nr. 4***

 **Contract de superficie nr.\_\_\_\_\_\_**

Din

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_

 Or. Anenii Noi

Primăria or. Anenii Noi în persoana, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ care acţionează în baza Legii

privind administraţia publică locală nr.436-XVI din 28 decembrie 2006, denumit în continuare „Proprietar”, şi \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, în persoana administratorului \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

denumit în continuare „Superficiar”, ambele numite în continuare – „Părţi”, în temeiul prevederilor Codului civil al Republicii Moldova nr.1107 din 06.06.2002, Legii Republicii Moldova nr.133 din 15.11.2018 privind modernizarea Codului civil şi modificarea unor acte legislative, Deciziei Consiliului or. Anenii Noi nr.\_\_\_\_ din „\_\_\_\_”\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_, au încheiat prezentul Contract, privind următoarele:

 **I. Obiectul contractului**

Prin prezentul contract, „Proprietarul”, consimte existenţa (constituirea) dreptului de superficie al „Superficiarului”, asupra terenului/sau părţii din terenul (în continuare Teren) nr. cadastral cu suprafaţa de \_\_\_\_\_\_\_ **ha**, situat în UAT Anenii Noi str. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, pentru\_\_\_\_\_\_\_\_, conform planului anexat.

Terenul conform datelor cadastrului funciar aparţine domeniului \_\_\_\_\_\_\_ al UAT Anenii Noi

 **II. Redevenţa**

2.1.La încheierea contractului, „Părţile” stabilesc că pentru folosirea „Terenului”, „Superficiarul” plăteşte „Proprietarului” o redevență în mărime de \_\_\_\_\_\_\_\_\_ lei, calculată conform Borderoului de

calcul aprobat prin decizia CO Anenii Noi nr.\_\_\_\_\_ din „\_\_\_\_”\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_.

2.2.Redevenţa se achită de "Superficiar" trimestrial în rate eșalonate şi nu mai târziu de ultima zi a trimestrului în gestiune.

2.3.În cazul nerecalculării redevenţei, "Superficiarul" va achita, reieşind din cuantumul la p. 2.1.

2.4.În cazul modificării legislaţiei, modificării tarifului, coeficienților și % de calcul stabiliți anual de Consiliul orășenesc Anenii Noi, precizării suprafeţei terenului asupra căruia se extinde dreptul de superficie sau ţinându-se seama de schimbarea condiţiilor economice şi de principiul echităţii, redevenţa poate fi ajustată, în baza unui acord-adiţional încheiat între „Părţi” prin Acord adițional.

2.5.În cazul recalculării, Acordul-adiţional de stabilire a noului cuantum se anexează la prezentul contract şi constituie o parte componentă a acestuia.

2.6.În caz de neplată la termenul scadent, Superficiarul datorează achitarea penalităţii stabilite pentru fiecare zi de întârziere, în mărime de \_\_\_\_ lei.

2.7.Dacă „Superficiarul” nu a efectuat plata în modul stabilit şi intervine majorarea cuantumului redevenţei, acesta va fi obligat să achite plata potrivit noului cuantum, începând cu data survenirii obligaţiei contractuale de plată (a datoriei).

**III. Durata contractului**

3.1.Dreptul de superficie în baza prezentului contract subzistă pe un termen de \_\_\_\_\_\_\_\_ani. La

împlinirea termenului, dreptul de superficie poate fi reînnoit, dacă nu intervine una dintre cauzele de încetare a dreptului de superficie. Actul adiţional de reînnoire a superficiei va cuprinde şi actualizarea cuantumului redevenţei. Reînnoirea/prelungirea termenului de superficie este efectuat prin decizia CO Anenii Noi, la cererea Superficiarului.

**IV. Drepturile superficiarului**

4.1.„Superficiarul” poate folosi terenul în condiţiile legislaţiei în vigoare şi ale deciziei CO Anenii Noi nr.\_\_\_\_\_ din „\_\_\_\_\_”\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_, fără a aduce atingere drepturilor terţilor.

4.2.„Superficiarul” are dreptul de a folosi terenul potrivit destinaţiei sale, dobândind în acest sens şi posesia asupra terenului, precum şi dreptul de a dispune de substanţa terenului în limitele impuse de necesitatea exploatării construcţiei existente pe acesta.

**V. Obligaţiile superficiarului**

„Superficiarul” se obligă:

5.1.Să folosească terenul conform destinaţiei indicate şi în limitele stabilite în contract, precum şi să întreţină construcţia ca un bun proprietar, inclusiv având obligaţia de conservare.

 5.2.Să achite redevenţa în volumul, termenele şi ordinea prevăzută de contract.

5.3.Să preavizeze în scris Proprietarul despre intenţia de vânzare a imobilului amplasat pe teren, cu treizeci de zile înainte.

5.4.Să păstreze ori, după caz să asigure, pe cheltuiala sa conectarea la reţelele de edilitate publică şi să prevadă posibilitatea exploatării lor, în coordonare cu serviciile specializate. Să efectueze amenajarea complexă a Terenului.

5.5.Să respecte sarcinile legale cu privire la protecţia mediului şi să asigure buna vecinătate.

 5.6.Să achite impozitul pe bunurile imobiliare în conformitate cu prevederile legislaţiei .

5.7.Să respecte Regulile de menținere a curățeniei și ordinii pe teritoriul Primăriei or.Anenii Noi.

5.8.Să suporte cheltuielile aferente contractării superficiei şi îndeplinirii condiţiilor de publicitate imobiliară (înregistrarea în Registrul Bunurilor Imobile).

5.9.Să transmită prezentul Contract Organului cadastral teritorial în termen de trei luni de la data semnării de către părți, pentru înregistrarea dreptului de superficie în Registrul Bunurilor Imobile.

**VI. Drepturile proprietarului**

6.1.Proprietarul are dreptul de a greva cu sarcini nuda proprietate asupra terenului cu respectarea prerogativelor „Superficiarului” constituite prin prezentul contract şi cele conferite lui în baza legii şi de a pretinde plata redevenţei la termenele convenite prin prezentul contract.

6.2.Proprietarul are dreptul să inspecteze terenul, verificând obligaţiunile asumate de Superficiar

**VII. Obligaţiile proprietarului**

 7.1.„Proprietarul” se obligă:

 71.1.Să transmită terenul în natură la timp în baza unui act.

7.1.2.Să nu atribuie terenul respectiv altor persoane fizice sau juridice până la expirarea termenului de valabilitate al prezentului contract.

 7.2.Proprietarul are obligaţia de a garanta Superficiarului folosinţa liniştită şi utilă a terenului, precum şi obligaţia de a-l garanta pe Superficiar împotriva evicţiunii.

**VIII. Servituţi, alte condiţii**

8.1.„Proprietarul” nu garantează „Superficiarul” contra evicţiunii şi nu garantează careva caracteristici ale „Terenului”.

8.2.„Proprietarul” nu e obligat să efectueze/acopere niciun fel de reparaţii sau investiţii aferente „Terenului” grevat de superficie sau construcţiei ori construcţiei provizorii a titularului de drept.

8.3.„Proprietarul” nu este obligat să despăgubească „Superficiarul” pentru orice îmbunătăţire sau construcţie pe care o primeşte în proprietate la expirarea contractului ori încetare a raportului juridic pe alt temei. La alegerea sa, la expirarea contractului, „Proprietarul” poate cere demolarea oricăror îmbunătăţiri sau construcţii efectuate pe „Teren”, pe cheltuiala „Superficiarului”.

8.4.Obligaţiile de plată a redevenţei, dobânzii de întârziere subzistă faţă de „Superficiar”, până când „Superficiarul” sau dobânditorul subsecvent vor notifica “Proprietarul” despre subrogarea în drepturi şi obligaţii şi comunica datele noului titular de drept.

8.5.Proprietarul” acordă depline puteri şi împuterniciri “Superficiarului” să efectueze înregistrarea dreptului de superficie asupra „Terenului” la Agenția Servicii Publice, inclusiv împuternicirea pentru depunerea cererii de recepţie şi de verificare a lucrărilor cadastrale.

**IX. Răspunderea contractuală**

9.1.„Superficiarul” este obligat să plătească „Proprietarului” penalităţi de întârziere în cuantum de \_\_% din redevenţa anuală pentru fiecare zi de întârziere, în cazul în care execută cu întârziere obligaţia de plată a redevenţei.

9.2.În cazul încălcării de către „Superficiar” a condiţiilor prezentului contract (cu excepţia primului aliniat al pct. IX) este obligat să plătească „Proprietarului” o amendă în cuantum de \_\_% din redevenţa anuală, cu posibilitatea de rezoluţiune a contractului la cererea „Proprietarului”.

**X. Încetarea contractului**

10.1.Dreptul de superficie încetează pentru una dintre următoarele cauze:

* la expirarea termenului, dacă „Părţile” nu hotărăsc prelungirea, ori dacă a intervenit rezoluţiunea prezentului contract;

- prin consolidare, dacă terenul şi construcţia devin proprietatea aceleaşi persoane;

- prin pieirea construcţiei;

- în alte cazuri prevăzute prevăzute de lege.

10.2.Părţile pot cere rezoluţiunea contractului în condiţiile legislaţiei Republicii Moldova.

 **XI. Impedimentul justificator**

11.1.Impedimentul justificator exonerează părţile de răspundere în cazul executării necorespunzătoare sau cu întârziere a obligaţiilor asumate prin prezentul contract.

11.2.Prin impediment justificator se înţelege un eveniment independent de voinţa părţilor, imprevizibil şi insurmontabil, adică în afara controlului debitorului şi dacă debitorului nu i se putea cere în mod rezonabil să evite sau să depăşească impedimentul ori consecinţele acestuia, apărut după încheierea contractului şi care împiedică părţile să-şi execute obligaţiile asumate.

11.3.Impedimentul justificator va fi interpretat în conformitate cu legislaţia aplicabilă a Republicii Moldova.

11.4.Partea care invocă impedimentul justificator trebuie să anunţe cealaltă parte în termen de 15 zile de la data apariţiei respectivului caz şi, de asemenea, de la încetarea acestui caz. Dacă nu procedează la anunţarea, în termenele prevăzute mai sus, a începerii şi încetării cazului de impediment justificator, partea care îl invocă va suporta toate daunele provocate celeilalte părţi prin neanunţarea în termen.

11.5.În cazul când împrejurările care obligă la suspendarea executării prezentului contract se prelungesc o perioadă mai mare de şase luni, fiecare parte poate cere rezoluţiunea contractului.

**XII. Litigii**

12.1.Litigiile ce decurg din acest contract, inclusiv cele referitoare la validitatea, interpretarea, executarea ori desfiinţarea prezentului contract se vor soluţiona de către instanţele judecătoreşti competente ale RM, în conformitate cu legislaţia RM, după notificarea şi încercarea de soluţionare a disputelor pe cale amiabilă.

**XIII. Dispoziţii finale**

13.1.Prezentul contract este perfectat în limba romînă, în trei exemplare. Primul exemplar revine – „Proprietarului”, al doilea – „Superficiarului”, iar al treilea Agenției Servicii Publice. Toate trei exemplare au aceiaşi putere juridică.

13.2.Partea integrantă a prezentului contract sunt următoarele documente:

1). Decizia Consiliului or. Anenii Noi nr.\_\_\_\_\_ din „\_\_\_\_”\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_.

2). Planul geometric al lotului de pământ, în scara 1:\_\_\_\_\_ .

3). Actul de predare-preluare a terenului.

13.3.Contractul intră în vigoare din momentul semnării lui de către Părţi şi reprezintă voinţa Părţilor.

13.4.Toate modificările şi completările la prezentul contract, inclusiv în caz de subrogare, vor însuşi putere juridică, după semnarea şi aprobarea acordurilor-adiţionale de către persoanele împuternicite ale „Părţilor” şi persoanele interesate (în cazul subrogării), în modul stabilit pentru prezentul contract.

13.4.Cesionarea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului poate fi efectuată prin decizia CO Anenii Noi, și este posibilă doar odată cu înstrăinarea construcţiilor edificate pe acesta, cu notificarea prealabilă a proprietarului terenului, cu cel puţin 30 de zile calendaristice înainte.

**XIV. Adresele juridice, rechizitele şi semnăturile părţilor**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| „Proprietar” |  | „Superficiar” |
| Or. Anenii Noi, str. Suvorov, 6 |  | Republica Moldova, MD- , str. |

 cod fiscal

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | IBAN |
| Banca beneficiară: |  | în B.C. „\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_” S.A., |
| Ministerul Finanţelor |  |  |
| Trezoreria de Stat |  |  |
| Codul băncii: TREZMD2X |  |  |
| Contul bancar: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |  |
| Codul IBAN: |  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |  |
| Din partea Proprietarului |  | Din partea Superficiarului |
| **Primar** |  | **Administrator** |
|  |  |  |
| *(semnătura, numele, prenumele)* | *(semnătura, numele, prenumele)* |
| *L. Ş.* |  | *L. Ş. (pentru persoana juridică)* |

În cazul modificării unor date ale prezentului contract, partea înştiinţează partea opusă în termen rezonabil, respectând prevederile pertinente ale Codului administrativ şi ale Codului civil al RM

**Notă informativă**

la proiectul deciziei

**„Cu privire la aprobarea regulamentului de stabilire a raporturilor juridice de superficie şi locaţiune al căror obiecte constituie sectoarele de teren proprietate a UAT or. Anenii Noi”**

|  |  |
| --- | --- |
| **1** | **Denumirea autorului şi, după caz, a participanţilor la elaborarea proiectului** |
|  |  Iniţiatori şi Autori ai proiectului de cat normative sunt specialiştele principale (ingineri cadastrali) din cadrul Primăriei or. Anenii Noi |
| **2** | **Condiţiile ce au impus elaborarea proiectului şi finalităţile urmărite** |
|  | Necesitatea elaborării şi adoptării proiectului de decizie constă în stabilirea unui mecanism şi acordarea de împuterniciri necesare perceperii revedenţei pentru superficia legală,încheierea contractelor de superficie şi locaţiune a terenurilor proprietate APL, , incasarea plăţilor de la titularii drepturilor pentru folosirea terenurilor aferente obiectivelor private. Ca finalitate se va asigura, cu resurse minime şi în termen util perceperea revedenţei la bugetul local, pentru folosirea terenurilor aferente obiectivelor private, precumşi documentarea funciară a titularilor de drept . ca impact va fi cunoaşterea drepturilor şi obligaţiilor deţinătorilor de terenuri proprietate a APL , respectiv activitatea acestora în plan legitim de deţinere funciară, inclusiv siguranţa raporturilor juridice, acumularea la buget a resurselor financiare. |
| **3** | **Principalele prevederi ale proiectului şi evidenţierea elementelor noi** |
|  | Proiectul de decizie prevede posibilităţi de încheiere, la solicitare, a contractelor de superficie şi a contractelor de locaţiune, inclusive cu dreptul de a institui servituţi şi alte condiţii necesare, cu proprietarii bunurilor immobile înregistrate separate în capitolul C al registrului bunurilor immobile, acordând depline împuterniciri, în acest sens.  |
| **4** | **Fundamentarea economico-financiară** |
|  | Împlementarea proiectului nu implică cheltuieli financiare suplimentare.  |
| **5** | **Modul de încorporare a actului în cadrul normativ în vigoare** |
|  | Proiectul de decizie se încorporează în cadrul normativ în vigoare și nu necesită anularea sau abrogarea altor acte administrative în vigoare. În raport cu cadrul normativ național proiectul de decizie are menirea să armonizeze cadrul institutional la prevederile legislației în vigoare. |
| **6** | **Avizarea şi consultarea publică a proiectului** |
|  | În scopul realizării prevederilor legale privind transparenţa în procesul decisional proiectul de decizie, nota informativă, anunţul privind consultarea publică a proiectului, alte materiale sunt plasate pe pagina oficială a Primăriei or. Anenii Noi, la compatrimentul “consultari publice”, cu indicarea datelor de contact şi apersoanelor responsabile de recepţionarea recomandărilor, astfel fiind asigurat accesul părţilor interesate pentru a puteaa prezenta sau expedia recomandări pe marginea proiectului |
| **7** | **Constatările expertizei anticorupţie** |
|  | În temeiul art. 35 al Legii nr. 100/2017, cu privire la actele normative, expertiza anticorupţie a fost efectuată de autor. Proiectul nu conţine reglementări ce ar favoriza corupţia. |
| **8** | **Constatările expertizei juridice** |
|  | Potrivit art. 37 alin.(6) din Legea 100/2017 privind actele normative “Proiectele actelor normative ale APL se supun expertizei juridice . În acest sens, e de mebţionat, că autorii au respectat tehnica elaborării actelor, au asigurat o formă sistemică şi coordonată a conţinutului reglementărilor juridice care sunt obligatorii la elaborarea proiectelor de decizii.. Proiectul de decizie corespunde celor trei criterii de calitate: accesibilitate, previzibilitate şi claritate. |