

Contract de constituire a dreptului de superficie

Prezentul contract de superficie ("Contractul") a fost semnat astăzi 29.09.2020 de către și între:

1. NISTOR Sorin-Mihai, cetățean român, domiciliat în Mun. București, Sectorul 6, Prl. Ghencea, nr. 197D, identificat cu CI seria RX nr. 630594, eliberată de S.P.C.E.P. Sector 6, la data de 08.12.2014, cu valabilitate până la data de 13.08.2024, CNP 1770813400101,

în calitate de proprietar, denumit în cele ce urmează "Proprietar"

și

2. FIRST DYNAMIC CONTRACTOR SRL, persoană juridică română, cu sediul social în Jud. Buzău, Mun. Buzău, str. Alexandru Golescu, nr. 4, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Buzău sub nr. J10/798/06.08.2018, CUI 39716790,

Reprezentată prin administrator, ALEXANDRU Dana-Alexandra, cetățean român, domiciliată în Mun. București, Sectorul 1, Int. Epocii, nr. 8-12, et. 1, ap. 7, identificată cu CI seria RX nr. 965930, eliberată de S.P.C.E.P. Sector 1, la data de 02.09.2016, cu valabilitate până la data de 03.08.2026, CNP 2780803100014,

în calitate de superficiar, denumită în cele ce urmează "Superficiar"

Având în vedere următoarele:

- (A) Proprietarul deține dreptul de proprietate asupra terenului intravilan în suprafață de 10.000 mp, categoria de folosință arabil, situat în Jud. Buzău, loc. Buzău, tarla 56, parcela 909, având Nr. Cadastral 56386 (nr. cadastral vechi: 15864), intabulat în Cartea Funciară Nr. 56386 (Nr. CF vechi: 31460) a loc. Buzău, cu încheierea nr. 102746. denumit în continuare, „Terenul”
- (B) Superficiarul intenționează să edifice pe Teren, un imobil, denumit generic „Construcția”,
- (C) Intenția părților de a colabora în vederea dezvoltării pe Teren a unui imobil pentru desfasurare activitate productie structuri metalice, denumit în continuare „Construcția”.
- (D) Părțile au convenit ca Proprietarul Terenului să constituie, un drept de superficie asupra acestuia, iar Superficiarul să edifice „Construcția” pe cheltuiala sa exclusivă, în condițiile prezentului contract.
- (E) Prevederile art. 693 și următoarele ale Codului civil, precum și prevederile art. 7 (14) din Legea Nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construire;

Părțile au convenit semnarea prezentului Contract în următorii termeni și condiții:

1. Obiectul Contractului

- 1.1. Proprietarul constituie în mod irevocabil în favoarea Superficiarului, cu titlu gratuit, conform termenilor și condițiilor din prezentul Contract, pe întreaga durată a Contractului, dreptul exclusiv de superficie cu privire la Teren, în scopul edificării unei Construcții.
- 1.2. Superficiarul acordă proprietarului un drept de preempțiune la cumpărarea Construcției care se va edifica pe Terenul ce face obiectul prezentului contract de superficie.
- 1.3. Istoric proprietate

Proprietarul declară că a dobândit dreptul de proprietate asupra Terenului, ca bun propriu, necăsătorit fiind la momentul dobândirii, prin cumpărare de la ANDREI Cornelia, conform Contractului de vânzare autenticat sub nr. 1397/14.08.2020 de Notar Public GRĂMADĂ Antoniu Gheorghe cu sediul în Mun. Brașov.

Ipoteca legală pentru restul de preț neachitat, în valoare de 55.000 Euro, în favoarea ANDREI Cornelia, s-a radiat din Cartea Funciară a Terenului, conform Declarației autentificată sub nr. 1700/17.09.2020 de Notar Public GRĂMADĂ Antoniu Gheorghe.

- 1.4. În baza dreptului exclusiv de suprafață, Superficiarul va fi proprietarul exclusiv al Construcției ce va fi construită pe Terenul în baza Autorizației și va avea dreptul să modifice, (re)construiască, îmbunătățească sau modernizeze oricând Construcția.
- 1.5. Titularul dreptului de suprafață se obliga să nu permită constituirea niciunui drept real sau de garanție sau a oricărei ipotece asupra Terenului, renunțând pentru sine și pentru contractori, constructorii pe care îi va angaja, etc. la beneficiul oricărei ipotece sau drept similar asupra Terenului. Cât timp construcția există, dreptul de folosință asupra terenului se poate înstrăina ori ipoteca numai împreună cu dreptul de proprietate asupra construcției.

2. Prețul Suprafeței

- 2.1. Drepturile constituite în baza prezentului Contract de către Proprietar în favoarea Superficiarului sunt constituite cu titlu gratuit.

3. Durata Contractului

- 3.1. Dreptul de suprafață se constituie pe 10(zece) ani, începând de la data semnării prezentului contract.

4. Obligațiile Părților

4.1. Obligațiile Proprietarului

Începând cu Data Semnării, Proprietarul:

- a. Va asigura și garanta Superficiarului beneficiul deplin al drepturilor asupra Terenului și al tuturor celorlalte drepturi acordate prin prezentul Contract.
- b. Va garanta Superficiarului că nu va lua nicio măsură și nici nu va acționa astfel încât să limiteze, restricționeze sau stingă în orice fel drepturile acordate și recunoscute Superficiarului în baza prezentului Contract sau exercitarea utilă a acestora conform prezentului Contract.
- c. Se va abține de la orice acțiune personală care ar putea tulbura folosința Terenului de către Superficiar.
- d. Va permite Superficiarului să efectueze orice lucrări necesare în vederea modificării, (re)construirii, îmbunătățirii sau modernizării Construcției ce va fi construită pe Teren și nu va bloca în niciun fel accesul liber la Teren.
- e. Va colabora pentru a redacta și semna orice documente, înscrisuri, procuri de natură obligatorie sau recomandabilă, conform legii aplicabile, și va coopera cu Superficiarul în vederea solicitării și obținerii oricăror și tuturor permiselor, avizelor, autorizațiilor sau acordurilor pentru sau aferente construirii, modificării, (re)construirii, îmbunătățirii sau modernizării Construcției ce va fi construită pe Teren, fără întârziere, la solicitarea Superficiarului.
- f. Va acorda sprijinul necesar notarului public și Superficiarului și va depune în mod rezonabil toate eforturile necesare astfel încât să i se comunice Superficiarului decizia de înscriere în cartea funciară emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău care să ateste înscrierea valabilă, corectă și irevocabilă a prezentului Contract și a drepturilor conferite prin acesta, conform celor stabilite și confirmate prin prezentul

Birou Notarial
CERTUM



Contract, precum și a dreptului de proprietate exclusiv al Superficiarului asupra Construcției, după construirea acesteia;

- g. Proprietarul este de acord cu notarea în Cartea Funciară al Terenului a interdicțiilor de înstrăinare, grevare cu sarcini sau constituire ca și garanție, către sau pentru terți, pe toata durata existenței dreptului de suprafață constituit în favoarea Superficiarului.

4.2. Obligațiile Superficiarului

Începând cu Data Semnării, Superficiarul se obligă:

- a. Să folosească Terenul pe toată durata Contractului ca un posesor de bună-credință, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa.
- b. Să se conformeze cu toate prevederile legale, astfel cum sunt reglementate de Legea Aplicabilă, pentru realizarea și operarea Construcției.
- c. Să suporte în mod exclusiv oricare și toate costurile pentru efectuarea lucrărilor de construire/modificare/amenajare/îmbunătățire cu privire la Teren și/sau Construcție, incluzând dar fără a se limita la costurile aferente executării Construcției și/sau a altor construcții cu privire la Teren, Superficiarul înțelegând că aceste costuri nu sunt rambursabile de către Proprietar în nicio situație și sub nicio formă.

5. Declarații și garanții

5.1. Declarații și garanții ale Proprietarului

- a. Dețin în exclusivitate titlul de proprietate asupra Terenului, care este liber de orice sarcină, astfel cum rezultă din extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr. 133265/25.09.2020_eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău- Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău.
- b. Nu a încheiat și nici nu a făcut o promisiune în vederea închirierii, transferului, constituirii unei sarcini, acordării unui drept de acces ori al oricărui alt act de dispoziție sau de constituire a unui drept al unui terț cu privire la Teren.
- c. Nu există impozite, taxe sau alte datorii publice restante în legătură cu Teren, astfel cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 107414/28.09.2020 eliberat de Mun. Buzău.
- d. Nu există proceduri judecătorești sau arbitrale ori investigații în curs în legătură cu Terenul.
- e. După cunoștința sa, Terenul este corespunzătoare construirii Construcției, în conformitate cu reglementările legale și standardele aplicabile.
- f. Proprietarul garantează folosința liniștită și netulburată a Terenului, precum și absența oricăror vicii ascunse ale acestora.
- g. Superficiarul a semnat prezentul Contract în baza valabilității și acurateței declarațiilor și garanțiilor de mai sus ca și în baza investigațiilor și analizelor sale, fiind un investitor specializat, iar Proprietarul confirmă această situație.
- h. Proprietarul este de acord cu înscrierea în Cartea Funciară, în baza prezentului Contract, în favoarea Superficiarului, a dreptului de suprafață constituit în baza prezentului Contract și, ulterior, a dreptului de

proprietate exclusiv al Superficiarului asupra Construcției, după construirea acesteia, precum și a interdicției de înstrăinare și grevare cu sarcini.

- i. Prin constituirea dreptului de suprafață asupra terenului Superficiarul va avea dreptul de folosință asupra terenului Proprietarului și să construiască pe acest teren construcția obiect al Proiectului, supratereană și subterană, cu respectarea normelor legale în vigoare, devenind proprietarul exclusiv al construcției.
- j. Părțile convin ca dreptul de suprafață se întinde pe întreaga suprafață a terenului fără a fi limitat la suprafața de teren pe care urmează să se construiască și la cea necesară exploatării construcției.
- k. Părțile convin ca întreaga suprafață a terenului (inclusiv terenul neocupat de construcție) să fie împărțită în cote-părți indivize sau proprietăți individuale atribuite suprafețelor locative (locuințe și sau locuri de parcare) iar prin prezentul act Superficiarul este împuternicit de Proprietar să efectueze toate actele și demersurile necesare efectuării dezmembrărilor, întocmirii documentației cadastrale și intabulării drepturilor de proprietate rezultate, în numele și pe seama Proprietarului.

5.2. Declarații și garanții ale Superficiarului

- a. Superficiarul este o societate comercială înființată în mod legal și operând în mod valabil în conformitate cu Legea Aplicabilă.
- b. Superficiarul are puterea și autoritatea deplină (inclusiv puterea și autoritatea corporativă deplină) de a încheia prezentul Contract și de a își îndeplini toate obligațiile în baza acestuia.
- c. Prezentul Contract a fost semnat și predat în mod corespunzător și valabil de către Superficiar și conține obligații legale, valabile și angajante ale Superficiarului, executorii față de acesta, conform prezentului Contract.
- d. Nici semnarea prezentului Contract, nici executarea dispozițiilor prevăzute în acesta nu conduce la abaterea de la, încălcarea, neîndeplinirea, decăderea din termen, rezoluțiunea, modificarea, anularea sau trimiterea unei notificări în legătură cu orice contract, acord, licență, act sau altă convenție la care Superficiarul este parte sau care creează obligații în sarcina acestuia.
- e. Superficiarul declară că a luat la cunoștință situația juridică și de fapt a Terenului ca fiind cea arătată în prezentul contract și este de acord cu aceasta, așa cum rezultă din extrasele de carte funciara în baza cărora s-a autentificat prezentul Contract.

6. Încetarea Contractului

Acest Contract va înceta în următoarele cazuri:

- 6.1. Prin acordul scris al Părților.
- 6.2. La încetarea contractului de suprafață se vor aplica dispozițiile art. 699 și următoarele Cod Civil.

7. Legea aplicabilă și soluționarea diferendelor.

- 7.1. Prezentul Contract va fi guvernat și interpretat în conformitate cu legea română.

- 7.2. Orice litigiu care rezultă din sau în legătură cu prezentul Contract și care nu poate fi soluționat pe cale amiabilă de către Părți în termen de 30 (treizeci) de zile, va fi soluționat de instanțele de drept comun din România, cu excepția situațiilor în care prevederile legii aplicabile stabilesc o competență teritorială exclusivă în favoarea altor instanțe.

8. Diverse

- 8.1. Fiecare Parte va suporta propriile impozite, costuri și cheltuieli intervenite în legătură cu prezentul Contract și cu alte operațiuni descrise în acestea sau incidentale acestuia, cu excepția unei prevederi exprese contrare.
- 8.2. Pentru evitarea oricărui dubiu, Proprietarul va suporta impozitele și taxele locale aferente Terenului, în timp ce Superficiarul va suporta impozitele și taxele locale aferente Construcției.
- 8.3. Onorariile notariale aferente încheierii prezentului Contract, precum și costurile aferente înscrierii drepturilor conferite Superficiarului de prezentul Contract vor fi suportate de către Superficiar.
- 8.4. Modificarea prezentului Contract este valabilă numai dacă este efectuată în scris și semnată de către Părți.
- 8.5. Părțile recunosc în mod expres faptul că toate și oricare din prevederile prezentului Contract au fost citite și negociate de acestea sau în numele și pe seama acestora înainte de Data Semnării.
- 8.6. Noi, părțile contractante solicităm înscrierea dreptului de suprafață și interdicția de înstrăinare, grevare de sarcini sau constituire ca și garanție, către sau pentru terți, în Cartea Funciară a terenului și împuternicim, în mod expres, SPN „Certum” în vederea îndeplinirii formalităților legale pentru efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară, precum și pentru obținerea și ridicarea încheierii de intabulare și a extrasului de carte funciară de informare.
- 8.7. Taxele ocazionate de autentificarea prezentului contract au fost calculate având în vedere valoarea de evaluare de 340.000 Lei, reprezentând 20% din valoarea imobilului, stabilită conform Ghidului privind valorile orientative ale proprietăților imobiliare în Mun. Buzău, pentru anul 2020.
- 8.8. Noi, părțile, declarăm că înainte de semnarea actului am citit personal cuprinsul acestuia constatând că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos și solicităm autentificarea.
- 8.9. Tehnoredactat la SPN CERTUM din Municipiul București, într-un singur exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 5(cinci) duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, iar 4 (patru) exemplare au fost eliberate părților.

Proprietar,

NISTOR Sorin-Mihai

Superficiar,

*FIRST DYNAMIC CONTRACTOR SRL
Prin administrator,
ALEXANDRU Dana-Alexandra*

Încheiere de autentificare Nr. 2039 29 Septembrie 2020

În fața mea, VELICU Vlad, Notar Public, la sediul biroului din Floreasca Business Park, Calea Floreasca nr. 169A, Corp B, Parter, Sector 1. București, s-au prezentat:

NISTOR Sorin-Mihai, cetățean român, domiciliat în Mun. București, Sectorul 6, Prl. Ghencea, nr. 197D, identificat cu CI seria RX nr. 630594, eliberată de S.P.C.E.P. Sector 6, la data de 08.12.2014, cu valabilitate până la data de 13.08.2024, CNP 1770813400101,

Și

ALEXANDRU Dana-Alexandra, cetățean român, domiciliată în Mun. București, Sectorul 1, Int. Epocii, nr. 8-12, et. 1, ap. 7, identificată cu CI seria RX nr. 965930, eliberată de S.P.C.E.P. Sector 1, la data de 02.09.2016, cu valabilitate până la data de 03.08.2026, CNP 2780803100014, în calitate de administrator al FIRST DYNAMIC CONTRACTOR SRL,

Care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

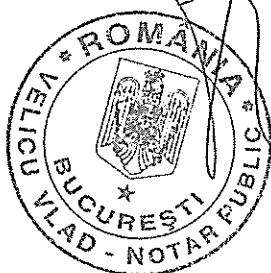
În temeiul art. 12 lit. b din Legea nr. 36/1995, republicată,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

*S-a încasat onorariul în sumă de 632 RON + TVA (19%) achitat prin chitanță.
S-a perceput tarif de publicitate imobiliară în valoare de 245 RON achitat prin chitanță.*

S.S. Notar Public Vlad Velicu,

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 (cinci) exemplare, de Vlad Velicu, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

Notar Public **Vlad Velicu,**



*Operator de date cu caracter personal înregistrat sub numărul 20277 la A.N.S.P.D.C.P.
Licența de funcționare a Societății Profesionale Notariale CERTUM din cadrul Camerei Notarilor Publici București nr. 240/4142/31.07.2019*