



DUPLICAT

S-a solicitat autentificarea prezentului înscris

Contract de superficie

ART.1 PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. **Societatea SAFE CONSTRUCT TREND SRL**, cu sediul în comuna Padina, satul Padina, str.Poieni, nr.2, județul Buzău, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Buzău sub nr.J10/106/2014, CUI 32791221, în calitate de SUPERFICIAR, denumită în continuare *Superficiarul*, sau *Societatea Superficiara*, reprezentată la semnarea actului de domnul [REDACTED] cu domiciliul în [REDACTED] județul Buzău, CNP [REDACTED] în calitate de reprezentant legal (asociat unic și administrator unic),

1.2. [REDACTED] cu domiciliul în [REDACTED] județul Buzău, CUI [REDACTED] în calitate de proprietar, denumit în continuare *Proprietar* denumite în continuare, împreună, "Părți", au convenit încheierea prezentului Contract, în următoarele condiții:

Art.2 CONSIDERATII GENERALE

Având în vedere ca:

a) Proprietarul a dobândit, prin Contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.1087 din 26.07.2016 de Biroul Individual Notarial Popovici-Bigiu Irina Ioana din Buzău, dreptul de proprietate asupra terenului situat în intravilanul municipiului Buzău, str.Aleea Romanitei nr.1, județul Buzău, imobil descris în cele ce urmează;

b) Superficiarul intenționează să construiască, în condițiile legii, un bloc de locuințe colective sau orice altă construcție, pe terenul Proprietarului;

c) Societatea Superficiara va fi proprietar al construcției ce va fi edificată pe terenul, astfel cum acesta este descris în cuprinsul prezentului contract;

ART.3 SEMNIFICAȚIA UNOR TERMENI.

În înțelesul prezentului Contract, următorii termeni au următoarele semnificații :

a) *Superficia* - dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul acelui teren, asupra căruia Superficiarul dobândește un drept de folosință ;

b) *Construcția* - blocul de locuințe colective sau orice altă construcție realizată de Superficiar, în conformitate cu prevederile legale;

c) *Contract* - prezentul contract privind constituirea dreptului de superficie;

d) *Terenul* - terenul aflat în deplina proprietate a Proprietarului, astfel cum este descris în cuprinsul prezentului contract;

ART.4 OBIECTUL CONTRACTULUI

4.1. Prin prezentul Contract, Proprietarul constituie, în favoarea Superficiarului, un drept de superficie asupra terenului, categorie de folosință "curți-construcții", în suprafața de 586 (cincisuteoptzecisase) m.p., situat în intravilanul municipiului Buzău, str.Aleea Romanitei nr.1, județul Buzău, înscris în Cartea Funciara nr.66292 a municipiului Buzău, cu nr. cadastral 66292, conform încheierii O.C.P.I. Buzău - BCPI nr.57109 din 27.07.2016, cu următoarele vecinătăți și dimensiuni ale laturilor: la nord - Aleea Romanitei - 13,52 m; la est - nr.cadastral 8210 - 7,63 m + 8,67 m + 11,10 m, la sud nr.cadastral 62335 - 14,09 m și nr.cadastral 12454 - 15,41 m, la vest - str.Mesteacanului - 30,54 m, Societatea Superficiara dobândind dreptul de a exercita folosința asupra terenului, precum și dreptul de a dispune de substanța lui în limitele impuse de necesitatea realizării construcției (săpături, amenajări, drenări, neteziri, instalații subterane etc.).

4.2. Terenul care face obiectul prezentului contract este proprietatea privată exclusivă a Proprietarului, drept ce a fost dobândit de acesta prin Contractul de vânzare-cumpărare menționat mai sus.

4.3. Proprietarul autorizează Superficiarul să execute *Construcția* pe Terenul sau.

4.4. În vederea edificării Construcției, toate acordurile, avizele și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația română în vigoare, precum și toate formalitățile și cheltuielile aferente obținerii

acestora, sunt în sarcina Societatii Superficiare, aceasta raspunzand, în condițiile legii, pentru nerespectarea lor.

ART.5 DURATA CONTRACTULUI

5.1. Presentul Contract se încheie pe o perioadă de 90 de ani, cu posibilitatea prelungirii sale prin acordul Părților și intră în vigoare la data autentificării sale de către notarul public.

ART.6 TITLUL GRATUIT AL CONTRACTULUI

6.1. Având în vedere calitatea părților, respectiv faptul ca Proprietarul este asociatul unic și administratorul Societatii Superficiare, acestea convin ca prezentul contract este cu titlu gratuit.

ART.7 DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

7.1. Drepturile și obligațiile Superficiarului

7.1.1. Superficiarul dobândește prin prezentul Contract, dreptul de a exercita posesia și folosința asupra Terenului, precum și dreptul de a dispune de substanța lui în limitele impuse de necesitatea realizării Construcției, precum, dar fără a se limita la, săpături, amenajări, drenari, neteziri, instalații subterane etc..

7.1.2. Superficiarul poate dispune în mod liber de dreptul său, asupra construcției fără acordul proprietarului terenului.

7.1.3. Superficiarul se obligă să obțină pe cheltuiala sa toate acordurile avizele, autorizațiile și permisele necesare edificării construcției.

Superficiarul raspunde juridic pentru respectarea normelor legale privind securitatea și sănătatea în munca și a normelor privind protecția mediului înconjurător.

7.1.4. Superficiarul își rezervă dreptul de a renunța la prezentul Contract, fără a fi supus la plata de daune-interese, dacă nu va obține avizele necesare construirii.

7.1.5. Superficiarul nu va întreprinde nicio măsură de natură să pericliteze dreptul de proprietate al Proprietarului asupra Terenului.

7.1.6. Superficiarul va permite accesul Proprietarului la Teren pentru a inspecta starea acestuia și/sau pentru a-și îndeplini obligațiile ce îi revin potrivit prezentului Contract, în temeiul unei notificări prealabile transmise Superficiarului cu cel puțin 2 (doua) zile înainte.

7.1.7. În cazul procedurii de reorganizare a Superficiarului, prin fuziune sau divizare, noua societate care va rezulta se obligă să preia toate drepturile și obligațiile ce decurg din prezentul Contract.

7.1.8. Superficiarul se obliga sa plateasca anual impozitul pe cladiri aferent constructiilor de pe teren, atata timp cat contractul este in vigoare.

7.2. Drepturile și obligațiile Proprietarului.

7.2.1. Terenul este și va rămâne proprietatea Proprietarului.

7.2.2. Proprietarul Terenului garantează folosința liniștită și utilă a Terenului, iar în cazul în care acesta va efectua orice act de orice natură ce poate să anuleze/modifice prezentul Contract, în sensul în care se va aduce atingere dreptului de Superficie constituit, va plăti daune-interese legal dovedite.

7.2.3. Proprietarul Terenului îl garantează pe Superficiar împotriva oricărei evicțiuni parțiale sau totale provenite atât din fapta sa cât și din fapta terților, dar și pentru viciile ascunse ale Terenului, și se obliga de a se abține de la orice act sau fapt de natură a prejudicia dezvoltarea și operarea Construcției.

7.2.4. Proprietarul se obligă să permită Superficiarului și/sau reprezentanților, angajaților, antreprenorilor, subcontractorilor, colaboratorilor acestuia fin urma să efectueze oricare și toate lucrările necesare și/sau pe care Superficiarul le consideră necesare pentru realizarea Construcției.

7.2.5. Proprietarul va pune la dispoziția Superficiarului și va semna, fără niciun fel de întârziere, orice documente, înscrisuri, procuri, declarații, etc. necesare potrivit legii române și/sau solicitate de o autoritate a statului roman, în vederea obținerii oricărei autorizații, de orice natură, necesară pentru edificarea Construcției.

7.2.6. Proprietarul se obligă să nu constituie niciun fel de sarcini asupra Terenului pe parcursul derularii Contractului și să nu întreprindă nicio măsură având ca scop alipirea ori dezmembrarea Terenului sau a unor părți din acesta, fără acordul prealabil scris al Superficiarului. Sarcina înseamnă orice ipoteca, garanție, taxa, privilegiu, gaj, opțiune, restricție, drept de prim refuz, alt drept de

preemptiune, transfer de orice drept, servitute orice alt tip de drept real, alt drept sau interes al unei terțe parti sau, având același efect

ART.8 DECLARAȚIILE ȘI GARANȚIILE PĂRȚILOR.

8.1. Declarațiile Și Garanțiile Proprietarului

8.1.1. Proprietarul declară și garantează Superficiarului că declarațiile și garanțiile cuprinse în prezentul articol sunt adevărate și complete la data semnării Contractului și că se vor menține valabile pe întreaga durată a acestuia.

8.1.2. Proprietarul are capacitate legală deplină, puterea și autoritatea necesară pentru a semna, încheia și a aduce la îndeplinire prevederile prezentului Contract și pentru fiecare document care trebuie încheiat în legătură cu acesta, iar încheierea prezentului Contract nu intră în conflict cu hotărâri judecătorești, precum și orice alte înscrisuri/ documente cu valoare legală.

8.1.3. Proprietarul deține în exclusivitate și absolut Terenul și nu a încheiat niciun antecontract, contract de vânzare-cumpărare, contract de asociere în participațiune, contract de arendare, contract de închiriere, schimb sau donație, etc, care să aibă ca obiect Terenul. De asemenea, Proprietarul declară faptul că Terenul nu face obiectul niciunei proceduri de executare silită, asupra lui nu a fost constituită nicio garanție și nu este grevat cu sarcini, astfel cum rezulta din extrasul de carte funciara pentru autentificare nr.67999 din 10.08.2018 eliberat de OCPI Buzău - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Buzău - ce a fost anexat.

8.1.4. Proprietarul deține Terenul în baza unui titlu de proprietate valabil și nu există nicio circumstanță, de orice natură, care ar putea să afecteze valabilitatea respectivului titlu de proprietate.

8.1.5. Terenul nu face obiectul niciunei proceduri juridice sau administrative incluzând dar fără a se limita la proceduri de expropriere, notificări, cereri, solicitări, executări, interdicții sau acțiuni de orice natură, în desfășurare sau iminente, care pot aduce atingere drepturilor Superficiarului ce rezultă din prezentul Contract.

8.1.6. Terenul nu este situat într-o zonă aflată sub incidența reglementărilor juridice privind protejarea patrimoniului cultural național, sau într-o zonă care, potrivit legii, este protejată din perspectiva conservării monumentelor istorice, a vreunui sit arheologic sau rezervație naturală de floră și/sau faună.

8.1.7. Toate impozitele și taxele aferente Terenului sunt achitate integral la data semnării prezentului Contract astfel cum rezulta din Certificatul de Atestare Fiscala nr.58324 din 08.08.2018 eliberat de Primaria Municipiului Buzău, județul Buzău.

8.1.8. Proprietarul declară și recunoaște faptul că:

(i) Superficiarul va deveni proprietarul Construcției inclusiv al tuturor, instalațiilor, echipamentelor aferente proiectului de la momentul construirii lor, potrivit legii române, având dreptul de a dispune în mod liber de acestea, și că

(ii) Proprietarul nu va avea niciun fel de pretenții și niciun alt drept asupra Construcției sau al oricărei părți din acesta, inclusiv asupra, instalațiilor, echipamentelor etc.

8.2. Declarațiile Și Garanțiile Superficiarului.

8.2.1. Superficiarul declară și garantează Proprietarului că declarațiile și garanțiile cuprinse în prezentul articol sunt adevărate și complete la data semnării Contractului și că se vor menține valabile pe întreaga durată a acestuia.

8.2.2. Superficiarul este legal constituit, organizat și există în mod valabil, conform prevederilor legale aplicabile și nu face obiectul niciunei proceduri de dizolvare, insolvență, lichidare sau al vreunei alte proceduri similare.

8.2.3. Reprezentantul Superficiarului are capacitatea legală, puterea și autoritatea necesare pentru a semna, încheia și a aduce la îndeplinire prevederile prezentului Contract și fiecare document ce trebuie încheiat în legătură cu acesta, iar încheierea prezentului Contract nu intră în conflict cu actul său constitutiv, hotărâri judecătorești, precum și orice alte înscrisuri/documente cu valoare legală.

ART.9 ÎNCETAREA CONTRACTULUI.

9.1. Prezentul Contract încetează de drept prin ajungerea la termen, respectiv prin împlinirea termenului pentru care a fost încheiat, prin consolidare ori prin pieirea în totalitate a Construcției.

9.2. Denunțarea unilaterală a contractului de către vreuna dintre părți este interzisă sub sancțiunea suportării de către partea în culpa de daune-interese cu excepția situației în care superficialul va intra în procedura insolvenței.

9.3. Contractul se consideră desființat de drept de către oricare Parte contractantă, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și fără orice alte formalități prealabile, dacă cealaltă Parte nu-și execută în mod culpabil oricare dintre obligațiile, devenite exigibile, asumate prin prezentul contract.

ART.10 FORȚA MAJORĂ.CAZ FORTUIT.

10.1. Niciuna dintre Părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau de executarea în mod necorespunzător - total sau parțial - a oricărei obligații care îi revine în baza Contractului, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră sau de cazul fortuit, astfel cum acestea sunt definite de lege.

10.2. Partea care invocă forța majoră/cazul fortuit este obligată să notifice celeilalte Părți, în termen de 15 (cincisprezece) zile, producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor acestuia.

10.3. Dacă în termen de 60 (șaizeci) de zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, Părțile au dreptul să-și notifice încetarea deplin drept a Contractului fără ca vreuna dintre ele să poată pretinde daune-interese din partea celeilalte.

ART.11 LITIGII.CONFIDENȚIALITATE.

11.1. Litigiile ce decurg din acest Contract, inclusiv cele referitoare la validitatea, interpretarea executarea ori desființarea prezentului Contract se vor soluționa de către instanțele judecătorești competente de la locul încheierii contractului.

11.2.Părțile se obligă să păstreze confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor pe care le vor deține ca urmare a executării Contractului.

11.3. O Parte contractantă nu are dreptul, fără acordul scris al celeilalte Părți de a face cunoscut Contractul sau orice prevedere a acestuia unei terțe părți, în afara acelor persoane implicate în executarea Contractului și care, la rândul lor, vor fi ținute de la divulgarea în orice fel a oricăror informații în legătură cu Contractul și Părțile contractante.

11.4. O parte contractantă nu are dreptul de a utiliza informațiile și documentele obținute sau la care are acces în perioada de derulare a Contractului, în alt scop decât acela de a-și îndeplini obligațiile contractuale.

11.5. Dezvăluirea oricărei informații față de persoanele implicate în aducerea la îndeplinire a prezentului Contract se va face confidențial și se va extinde numai asupra acelor informații necesare în vederea executării Contractului.

11.6. O parte contractantă va fi exonerată de răspunderea pentru dezvăluirea de informații referitoare la Contract dacă :

i) informația era cunoscută Părții contractante înainte ca ea să fi fost primită de la cealaltă Parte, sau

ii)informația a fost dezvăluită după ce a fost obținut acordul scris al celeilalte Părți contractante pentru asemenea dezvăluire, sau

iii) Partea contractantă a fost obligată în mod legal să dezvăluie informația.

ART.12 NOTIFICĂRILE ÎNTRE PĂRȚI.

12.1. În accepțiunea Părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită numai dacă va fi transmisă la sediul/domiciliul Părții sau a reprezentantului ales al acesteia, prevăzut în partea introductivă a prezentului Contract.

12.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de către destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe cuprinsul confirmării.

12.3. Dacă notificarea se trimite prin fax sau e-mail, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare care urmează zilei în care a fost expedită.

12.4. Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre Părți dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

12.5. Orice Parte care își schimbă adresa/sediul, va notifica acest fapt celeilalte Părți în termen de 5 (cinci) zile de la data schimbării.

ART.13 DISPOZIȚII FINALE ȘI TRANZITORII.

13.1. Prezentul Contract este guvernat de legea română.

13.2. Modificarea prezentului Contract se face numai prin act adițional încheiat în forma prevăzută de lege între Părțile contractante, ce va deveni parte integrantă a prezentului Contract.

13.3. Prezentul Contract reprezintă voința Părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

13.4. Nevalabilitatea sau neexecutarea unor prevederi ale prezentului Contract în orice moment și pentru orice perioadă de timp precum și eventualele omisiuni, nu atrag nevalabilitatea sau neexecutarea celorlalte clauze și nu se va considera o renunțare la îndeplinirea acestor obligații. Părțile vor substitui articolul invalid cu unul valid care este cel mai aproape de cel asupra căruia s-a căzut de acord, acceiași procedură urmând a se aplica și în cazul unei omisiuni.

13.5. În cazul în care un termen și/sau prevedere a prezentului Contract sau o parte din acesta este declarată nulă sau inaplicabilă de către o instanță competentă, doar respectivul termen, prevedere și/sau porțiune din Contract va fi considerată nulă și nu va afecta validitatea sau aplicabilitatea celorlalte clauze ale prezentului Contract.

13.6. Acest Contract constituie acordul total de voință al Părților asupra celor menționate mai sus. Propunerile auxiliare verbale făcute până la semnarea prezentului Contract nu vor fi luate în considerare.

13.7. Drepturile și obligațiile prevăzute în prezentul Contract vor intra în vigoare la data semnării lui și vor fi obligatorii pentru reprezentanții și succesorii Părților.

13.8. Părțile contractante au dreptul, pe durata îndeplinirii Contractului, de a conveni precizarea, completarea, sau modificarea clauzelor Contractului prin act adițional, încheiat în forma prevăzută de lege, la apariția unor situații care nu au putut fi prevăzute la data încheierii prezentului Contract.

13.9. Toate rapoartele, aprobările, cererile și notificările făcute în baza prezentului Contract vor fi transmise între Părți prin scrisoare recomandată prin curier sau fax, e-mail, cu confirmare de primire.

13.10. Toate spezele privind încheierea și autentificarea prezentului contract sunt în sarcina Societății Superficiare, inclusiv taxe, impozite, onorarii notariale etc., inclusiv costul înregistrărilor Superficierei în Cartea Funciara relevantă.

Actul s-a redactat și autentificat la Biroul Notarial VASILE VICTOR și ASOCIAȚII - Societate Profesională Notarială, astăzi 14 august 2018, într-un exemplar original.

PROPRIETAR

SUPERFICIAR

prin reprezentantul legal

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROUL NOTARIAL VASILE VICTOR și ASOCIAȚII
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
Licența de funcționare nr.246/2701/04.08.2015
Sediul: B-dul Unirii - Nord, bl.17 E, parter, apt.1
Municipiul Buzău, jud.Buzău
Tel./fax: 0238/724282

Încheiere de autentificare nr. 4324

14 August 2018

În fața mea, VASILE VICTOR, notar public, la sediul biroului, s-a prezentat:

- Domnul [redacted] cu domiciliul în [redacted]
[redacted] jud.Buzău, identificat cu CI seria [redacted] eliberată de SPCLEP Pogoanele,

CNP [REDACTED] în nume propriu în calitate de proprietar și în calitate de reprezentant legal (asociat unic și administrator) al superficiarului Societatea SAFE CONSTRUCT TREND SRL, cu sediul în comuna Padina, satul Padina, str. Poieni, nr.2, județul Buzău, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Buzău sub nr. J10/106/2014, CUI 32791221, care, după ce i s-a citit actul și l-a citit și personal, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

În temeiul art.12 lit.b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr.36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput tarif ANCPI în sumă de 322 lei cu chitanța nr.0155715/2018.

S-a încasat onorariul în sumă de 1.010 lei și TVA - 191,90 lei cu OP/2018.6

NOTAR PUBLIC
VASILE VICTOR S.S. / L.S.

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

NOTAR PUBLIC
VASILE VICTOR

