PROIECT



REPUBLICA MOLDOVA

RAIONUL CĂUŞENI

CONSILIUL ORĂŞENESC CĂUŞENI

**DECIZIE nr. 2/\_\_\_\_\_\_**

din \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022

Cu privire la aprobarea Regulamentului

privind raporturile juridice de superficie

și locațiune care au ca obiect terenuri

proprietate publică a or. Căușeni

Avînd în vedere necesitatea punerii în aplicare a normelor ce regelementează instituirea superficiei asupra terenurilor proprietate publică, modificările Codului Civil al Republicii Moldova, operate prin Legea privind modernizarea Codului Civil și modificarea unor acte legislative, nr. 133 din 15 noiembrie 2018,

în baza:

art. 654-666 ale Codului Civil al Republicii Moldova, 1107 din 06 iunie 2002;

art. 29 din Legea pentru punerea în aplicare a Codului Civil al Republicii Moldova, nr. 1125 din 13 iunie 2002;

art. 12 din Codul Administrativ al Republicii Moldova, nr. 116 din 19 iulie 2018;

în temeiul art. 3 (1) 7, 10 (1), 14 (2), lit. b), d), m), art. 19 alin (4) 20 (5) din Legea Republicii Moldova privind administraţia publică locală, nr. 436-XVI din 28.12.2006, Consiliul orăşenesc Căuşeni **DECIDE:**

1. Se aprobă Regulamentul privind raporturile juridice de superficie și locațiune, care au ca obiect terenuri proprietate publică a orașului.

2. Se solicită Serviciului Cadastral Teritorial Căușeni:

2.1.să înregistreze drepturile constituite asupra terenurilor, inclusiv servituțiile stabilite, după caz, conform prevederilor Regulamentului privind raporturile juridice de superficie și locațiune, care au ca obiect terenuri proprietate publică a or. Căușeni;

2.2. Să opereze modificări în documentația cadastrală privind terenurile proprietate publică înregistrare anterior, ținând cont de actualizarea datelor cadastrale.

3. Primarul orașului Căușeni va asigura controlul îndeplinirii prevederilor prezentei decizii.

4. Prezenta decizie poate fi contestată, conform prevederilor art. 19, 164 (1), 165 (1), 166 din Codul Administrativ al Republicii Moldova cu cerere prealabilă, în termen de 30 de zile de la data comunicării, la consiliul orășenesc Căușeni cu sediul pe adresa: or. Căușeni, str. Meșterul Radu, nr. 3.

În cazul dezacordului cu răspunsul la cererea prealabilă poate fi contestată, în termen de 30 zile de la comunicare, la Judecătoria Căușeni, sediul central, or. Căușeni, str. Ștefan cel Mare și Sfînt, nr. 86.

5. Prezenta Decizie se comunică:

- Primarului or. Căușeni Donțu Anatolie;

- Instituției Publică ”Agenția Servicii Publice”, Serviciul Cadastral Teritorial Căușeni;

- Oficiului Teritorial Căuşeni al Cancelariei de Stat a Republicii Moldova și se aduce la cunoștință publică prin intermediul plasării pe pagina web a primăriei or. Căușeni și Registrul de Stat al actelor locale.

PREȘEDINTELE SECRETARUL CONSILIULUI

ȘEDINȚEI ORĂȘENESC

Ala Cucoș -Chiseliță

Primarul or. Căușeni Anatolie Donțu

Specialist Valentina Gîrjeu

Secretarul Consiliului

orășenesc Căușeni Ala Cucoș-Chisalița

Avizat Anatolie Focșa

**NOTĂ INFORMATIVĂ**

**la proiectul de Decizie**

”Cu privire la aprobarea Regulamentului privind raporturile juridice de superficie și locațiune care au ca obiect terenurile proprietate publică a UAT or. Căușeni”

|  |
| --- |
| **1. Denumirea autorului și, după caz, a participanților la elaborarea proiectului** |
| Autor al proiectului de act normativ este autoritatea executivă a administrației publice (primarul orașului), iar autorii nemijlociți sunt juristul și specialistul funciar din cadrul primăriei or. Căușeni, ceea ce corespunde cu prevederile art. 8 alin. (3), art. 101, art. 43 alin. (1) lit. v) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, art. 18 din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative. |
| **2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului de act normativ și finalitățile urmărite** |
| Necesitatea elaborării și adoptării proiectului de decizie constă în necesitatea stabilirii (mecanismului) de sarcini și acordarea de împuterniciri necesare perceperii redevenței pentru superficia legală precum și încheierii, la solicitare a contractelor de superficie și locațiune a terenurilor UAT or. Căușeni  și încasării plăților  de la titularii drepturilor pentru folosirea terenurilor aferente obiectivelor private la bugetul public al orașului.  La 01 martie 2019 a intrat în vigoare Legea nr. 133 din 15.11.2018 privind modernizarea Codului Civil și modificarea  unor acte legislative, care de plin drept, prin efectul legii (art.28. alin.(1)), din 1 martie 2019, a instituit un drept de superficie asupra terenului care aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale (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.  Superficiarul care deține superficia legală, având anterior  un drept de posesie sau folosință asupra terenului, altul decât un drept de locațiune asupra terenului cu drept de construire, un drept de concesiune asupra terenului pe baza parteneriatului public-privat, ori nu a avut nici un drept asupra terenului are obligația de a achita în bugetul local o redevență anuală (inclusiv dobînditorul subsecvent al bunului), cu excepția titularilor specificați la lin. (21) art. 29 din Legea 1125/2002, în redacția Legii nr. 171/2019.  În cazul în care proprietarul bunului imobil nu a avut niciun drept asupra terenului, dreptul de superficie s-a instituit doar asupra părții terenului necesare pentru deservirea bunului imobil înregistrat separate în capitolul B. Dimensiunile concrete ale părților de teren se vor stabili, la cererea superficiarului sau la inițiativa proprietarului.  De plata redevenței anuale sunt scutite/scutiți conform prevederilor alin. (21 ) art. 29 din Legea nr. 1125/2002, în redacția Legii nr. 171/2019 (în vigoare din 01.01.2020):  a) autorităţile/instituţiile bugetare finanțate de la bugetul de stat, autorităţile/instituţiile publice la autogestiune fondate de autoritățile administrației publice centrale, întreprinderile de stat şi societăţile comerciale cu capital integral de stat – în privința terenurilor proprietate a statului pe care sunt amplasate imobilele acestor subiecți;  b) autorităţile/instituţiile bugetare finanțate de la bugetul local, autorităţile/instituţiile publice la autogestiune fondate de autoritățile publice locale, întreprinderile municipale şi societăţile comerciale cu capital integral ale unității administrativ-teritoriale – în privința terenurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale pe care sunt amplasate imobilele acestor subiecți;  c) 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 terenurilor proprietate a statului sau a unității administrativ-teritoriale asupra cărora acestea au un drept de posesie sau folosință;  d) 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 gospodăreşti şi grădinilor – în privința terenurilor proprietate a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt amplasate imobilele acestor subiecți.  Proiectul de Decizie este elaborat în temeiul prevederilor legale precitate, precum în temeiul art. 1 alin.(4) din Legea nr. 354 din 28.10.2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, art. 19, alin.4. art. 29 alin.(2), art. 43 și art. 77 din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală.  Beneficiarii proiectului de decizie sunt persoanle fizice și  juridice, proprietari ai bunurilor imobile înregistrate separat în capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii) și proprietari ai bunurilor imobile înregistrate separat în capitolul C  al Registrului  Bunurilor Imobile, precum și titulari ai dreptului de arendă obținut anterior asupra terenurilor aferente proprietate a orașului Căușeni. |
| **3. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi** |
| Proiectul deciziei a fost elaborat în scopul punerii în aplicare a normelor ce reglementează instituirea superficiei asupra terenurilor or. Căușeni, în temeiul prevederilor Legii nr. 113/2018 privind modernizarea Codului Civil și modificarea unor acte legislative, art. 654-666 ale Codului Civil al R.Moldova, art. 29 din Legea nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului Civil, art. 12 din Codul Administrativ, nr. 116/2018, art. 19, alin. 4. art. 29 alin. (2), art. 43 și art. 77 din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală. |
| **4. Fundamentarea economico-financiară** |
| Adoptarea proiectului de decizie și implimentarea nu necesită  alocarea resurselor financiare de la bugetul public orășenesc (suplimentare). |
| **5. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ în vigoare** |
| Având în vedere că efect al legii, arenda terenurilor destinate pentru construcții s-a transformat (de plin drept) în superficie/locațiune, în urma proiectului prezentat nu va fi necesară modificarea cadrului normativ conex. |
| **6.Avizarea și consultarea publică a proiectului** |
| * Constatări ale expertizei juridice - potrivit art. 37 alin.(6) din Legea nr. 100/2017 privind actele normative, proiectele actelor normative ale autorităţilor administrației publice locale se supun expertizei juridice în cadrul subdiviziunilor specializate ale acestora.   În acest sens, se menționează că autorii au respectat tehnica elaborării actelor, au asigurat o formă sistemică și coordonată a conținutului reglementărilor juridice care sunt obligatorii la elaborarea proiectelor de decizie. Prevederile proiectului de decizie corespunde celor trei criterii de calitate: Accesibilitate, previzibilitate și claritate.  Consultarea publică   * Întru realizarea prevederilor legale privind transparența în procesul decizional, proiectul de decizie, nota informativă, anunțul privind organizarea consultării publice  proiectului prenotat  sunt plasate pe pagina web oficială a primăriei or. Căușeni,  la compartimentul *Transparența decizională,* secțiunea Proiecte de decizie, cu indicarea datelor contact și funcțiilor persoanelor responsabile de recepționarea recomandărilor, astfel fiind asigurat accesul părților interesate pentru a putea prezenta sau expedia recomandări pe marginea proiectului. |
| 1. **Consultările expertizei anticorupție** |
| În temeiul art.35 din Legea 100/2007 cu privire la actele normative, art. 28 alin.(3) din Legea integrității 82/2017, proiectul a fost supus expertizei anticorupție de către autor. Proiectul de decizie corespunde normelor juridice și exclude orice element care ar favoriza corupția. |
| 1. **Constatările expertizei juridice** |
| În temeiul art. 37 din Legea100/2007 cu privire la actele normative, a fost expus expertizei juridice de către Serviciul juridic din cadrul primăriei Căușeni. Proiectul deciziei este în concordanță cu Legea 397/2003 privind finanțele publice locale și Legii finanțelor publice și responsabilității bugetar-fiscale nr.181/2014. Structura și conținutul actului corespund normelor de tehnică legislativă.   Proiectul deciziei se prezintă comisiilor consultative de specialitate pentru avizare şi Consiliului orășenesc pentru examinare şi adoptare în şedinţă. |

Primar Anatolie Donțu

Specialist Valentina Gîrjeu

Anexă

la Decizia Consiliului orășenesc Căușeni

nr. 2/\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022

**REGULAMENT**

**privind raporturile juridice de superfîcie şi locaţiune**

**care au ca obiect terenuri proprietate** **publică a or. Căușeni**

**Capitolul I Dispoziţii generale**

**1.**  Prezentul Regulament constituie un act administrativ normativ şi determină modul de punere în aplicare de către autorităţile administrației publice locale ale or. Căușeni a legislaţiei privitoare la raporturile de superfîcie legală, contractele de superfîcie şi locaţiune asupra terenurilor proprietate publică a or. Căușeni, precum şi raporturilor de superfîcie rezultate din aceste contracte.

**2**. în sensul prezentului Regulament, se definesc următoarele noţiuni:

***titular de drept*** - una din următoarele persoane:

a).  superficiar, care deţine drept de superfîcie legală asupra terenului proprietate publică a or. Căușeni indiferent dacă:

-   a dobândit superficia la 1 martie 2019, sau  a dobândit superficia subsecvent datei de 1 martie 2019 prin dobândirea dreptului de proprietate asupra construcţiei înregistrate pe un teren proprietate publică a or. Căușeni grevat cu superfîcie legală.

b).  superficiar care deţine superfîcie asupra terenului proprietate publică a or. Căușeni constituită prin contract;

c). locatar care deţine drept de locaţiune asupra terenului proprietate publică în baza contractului de locaţiune.

**3***.****superfîcie legală*** - drept instituit, din 1 martie 2019, asupra terenului care aparţine a or. Căușeni (indiferent că face parte din domeniul public sau privat) în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul В (cu excepţia construcţiilor provizorii) şi al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul С al registrului bunurilor imobile dacă proprietarul bunului imobil respectiv, la data de 1 martie 2019, se află în una dintre următoarele situaţii:

a).  are un drept de locaţiune asupra terenului cu drept de construire;

b).  are un drept de concesiune asupra terenului;

c). are un drept de folosinţă asupra terenului pe baza parteneriatului public-privat;

d). are un drept de posesie sau folosinţă asupra terenului, altul decât cele prevăzute la lit. a), lit. с);

e).  nu are niciun drept asupra terenului.

***4. teren proprietate publică*** - teren, indiferent din domeniul din care face parte fie public sau privat, care aparţine Statului Republicii Moldova sau unităţii administrativ teritoriale.

**5.** ***teren orășenesc-*** teren care se află în proprietatea orașului Căușeni, indiferent dacă face parte din domeniul public sau privat.

***6. redevenţa -*** plată anuală datorată orașului Căușeni, determinată în modul stabilit de prezentul regulament.

**7.** Dispoziţiile prezentului Regulament se aplică:

a).  raporturilor de superficie legală;

b). contractelor de superficie asupra terenului, încheiate de către UAT or. Căușeni, precum şi raporturilor de superficie rezultate din aceste contracte;

c). contractelor de locaţiune asupra terenului, încheiate de către UAT or. Căușeni, precum şi raporturilor de locaţiune rezultate din aceste contracte.

d).  dispoziţiile prezentului Regulament nu înlătură de la aplicare dispoziţiile legale aplicabile ale Legii nr. 436/2006 privind administraţia publică locală, Legii nr. 121/2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice, Codului Civil şi altor legi aplicabile.

**8.**  Actele administrative normative ale autorităţii publice locale or. Căușeni, se aplică în partea în care nu contravin dispoziţiilor prezentului Regulament.

**9**.  Dacă un act administrativ emis de o autoritatea administației publice a orașului Căușeni, indiferent de momentul adoptării sale:

a). face referinţă la locaţiune (arenda) unui teren orășenesc cu drept de construire pe el a unui bun imobil al cărui proprietar devine locatarul, se consideră că referinţa este la superficie, iar

b.  în cazul în care face referinţă la locaţiune (arendă/arendă provizorie) a unui teren proprietate publică fară drept de construire pe acesta a unui bun imobil al cărui proprietar devine locatarul, se consideră că referinţa este la locaţiune.

**10**.  Actele administrative individuale adoptate de către autoritatea administrației publice locale ale orașului Căușeni, 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 legislaţiei aplicabile.

**11**. Compartamentul d e specialitate în relaţii funciare va asigura:

a). identificarea şi evidenţa tuturor terenurilor grevate de superficie legală;

b).  identificarea superficialilor;

c).  înaintarea notificării în legătură cu raporturi juridice de superficie legală, raporturi de superficie contractuală sau de locaţiune (inclusiv somaţii de restituire a bunurilor ori de executare a altor obligaţii);

d). determinarea, comunicarea şi încasarea redevenţelor. în acest sens, va asigura expedierea notificărilor de plată a redevenţei pentru superficia legală, pentru perioade de plată anuale (începând cu 01.03.2019) şi scadenţa plăţilor la expirarea perioadelor.

e).  elaborarea şi aprobarea schemei terenurilor în scopul stabilirii părţilor de teren necesare pentru deservirea bunului imobil înregistrat separat în capitolul B, conform art. 29 alin. (3) din Legea nr. 1125/2002 şi întreprinderea de măsuri pentru separarea părţii de teren orășenesc, care nu este grevată de superficie legală.

j). în cazul în care dimensiunile concrete ale părţilor de teren necesare pentru deservirea bunului imobil depăşesc 1 metru de la clădiri sau elementele constructive ale acesteia, schema terenului este aprobată de Consiliul orășenesc Căușeni.

i).  determinarea superficiei pe termen şi înregistrarea termenului în Registrui Bunurilor Imobile în cazurile prevăzute de art. 29 alin. (5) din Legea nr. 1125/2002.

h).  în cazul construcţiilor în care există mai multe încăperi cu destinaţie nelocativă ce aparţin diferiţilor titulari, va calcula cotele-părţi de redevenţă ce revin fiecărui titular, proporţional suprafeţelor deţinute, până la proba contrară a cotelor - părţi prezentată de titularii interesaţi.

f). măsurile prevăzute la pct. 8 trebuie să fie eficiente, econome şi să permită actualizarea anuală a evidenţei superficiarilor/locatorilor în baza de date.

g). la expirarea termenului de trei luni de la termenul de graţie acordat pentru achitarea plăţii datorate, Compartamentul d e specialitate în relaţii funciare va asigura transmiterea către Direcţia asistenţă juridică a Primăriei or. Căușeni, materialelor disponibile în vederea întreprinderii acţiunilor necesare de încasare a datoriei şi a dobânzii de întârziere precum şi altor cheltuieli şi plăţi aferente.

**Capitolul П Dispoziţii aplicabile superficiei legale.**

**12.**  Superficia legală apare fără contract, fără emiterea unui act administrativ individual în acest sens şi fară înregistrarea în Registrul Bunurilor Imobile, fiind opozabilă terţilor din momentul înregistrării în Registrul Bunurilor Imobile. Superficiarii care deţin superficie legală nu vor fi obligaţi să încheie contracte de superficie.

**13**.  începând cu 1 ianuarie 2020, superficialul care deţine superficie legală conform pct. 2, subpct. 2), lit. d) sau e) al prezentului Regulament, este obligat să achite în bugetul orășenesc o redevenţă anuală, pentru terenul care aparţine or. Căușeni, în mărimea şi modul stabilit de prezentul regulament.

**14**. De plata redevenţei anuale prevăzute la pct. 12 se scutesc:

a). autorităţile/instituţiile bugetare finanţate de la bugetul orășenesc, autorităţile/instituţiile publice la autogestiune fondate de autorităţile publice ale orașului Căușeni, întreprinderile orășenești şi societăţile comerciale cu capital integral ale orașului Căușeni - în privinţa terenurilor proprietate a orașului Căușeni pe care sunt amplasate imobilele acestor subiecţi;

b).  asociaţiile de coproprietari în condominiu, cooperativele de construcţie a locuinţelor, asociaţiile de proprietari ai locuinţelor privatizate, cultele religioase şi părţile lor componente, administratorii cimitirelor - în privinţa terenurilor proprietate a orașului Căușeni asupra cărora acestea au un drept de posesie sau folosinţă;

c). proprietarii locuinţelor (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 vacanţă), ai anexelor gospodăreşti şi grădinilor - în privinţa terenurilor proprietate a orașului Căușeni pe care sunt amplasate imobilele acestor subiecţi.

**15**.  Mărimea anuală a redevenţei menţionate la pct. 13 a prezentului Regulament se determină de către Compartamentul d e specialitate în relaţii funciare cu respectarea Legii nr. 1308/1997, conform actelor administrative normative.

**16.**  Notificarea de plată a redevenţei va corespunde art. 120 din Codul administrativ, altor exigenţe legale aplicabile, precum şi va stabili:

a).  adresa şi numărul cadastral al terenului orășenesc, suprafaţa sa;

b).  formula de calcul a redevenţei;

c). mărimea în lei a redevenţei datorate pentru un an (începând cu 1 ianuarie până la 31 decembiie a anului în curs). în cazul în care pe terenul orășenesc respectiv, deţin în proprietate construcţii sau încăperi mai mulţi superficiari, se va indica cota-parte din redevenţă (exprimată ca fracţiune sau procent, precum şi exprimată în lei) datorată de fiecare superficiar;

d).  stabilirea scadenţei ratelor din redevenţă (trimestrial), cu condiţia că:

e).  scadenţa primei rate să nu fie anterioară comunicării notificării către superficiar;

j).  scadenţa oricărei rate să nu fie anterioară ultimei zile a perioadei de superficie pentru care se plăteşte rata;

i).  menţiunea privind calcularea dobânzii legale de întârziere conform art. 942 din Codul Civil, în caz de întârziere de plată a ratei din redevenţă;

h).  menţiunea că mărimea redevenţei şi scadenţa ratelor se aplică pentru anul în curs şi anii următori ai superficiei cu excepţia cazului când emitentul va emite o nouă notificare conform legislaţiei;

f).  menţiunea că notificarea îşi păstrează efectul şi în caz de schimbare a superficiarului şi că noul superficiar este obligat să plătească redevenţă aferentă perioadei din care a devenit proprietar.

**17**.  Notificarea de plată a redevenţei se comunică superficiarilor care deţin superficie legală conform Codului administrativ şi poate fi contestată de către aceştia în condiţiile legii.

**18**.  Superficiarii menţionaţi la pct. 2, subpct. 2), lit. a), c) posedă şi folosesc terenurile orășenesc în condiţiile contractuale existente la data de 1 martie 2019, inclusiv achită plata chiriei sau plăţii 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 privinţa terenului orășenesc grevat de superficie legală se va adopta notificarea de plată a redevenţei conform pct. 15. La solicitare, se vor încheia, contracte de superficie.

**20**.  Fiecare superficiar care deţine o superficie legală este obligat de art. 29 al Legii nr. 1125/2002 şi art. 659 din Codul civil să plătească redevenţă în mărimea determinată de autoritatea publică locală. Prin urmare, fiecare asemenea superficiar este

obligat să se informeze privind mărimea redevenţei determinate pentru superficia sa, cu excepţia persoanelor specificate la pct. 14.

**21**.  Oricare persoană care dobândeşte un imobil aflat pe un teren orășenesc grevat de superficie legală devine superficiar (în continuare „superficiar subsecvent3’’), intră într-un raport juridic de superficie legală cu or. Căușeni, este obligat să plătească redevenţă şi este obligat să se informeze privind mărimea redevenţei determinate pentru superficia sa, cu excepţia persoanelor specificate la pct. 14.

**22**. Superfîciarul care deţine o superficie legală poate cere înlocuirea ei cu un drept de superficie stabilit prin contract, cu aplicarea celorlalte capitole ale prezentului Regulament, cu excepţia faptului că, în scopul respectării exigenţelor art. 77 din Legea nr. 436/2006 privind administraţia publică locală, un asemenea contract nu se consideră un act juridic de dispoziţie.

1. Titularii specificaţi la alin. (21) art. 29 din Legea nr. 1125/2002, în redacţia Legii nr. 171/2019, pot solicita înlocuirea superficiei legale cu contract de superficie cu titlu gratuit.

**Capitolul Ш**

**Dispoziţii aplicabile contractelor de superficie şi de locaţiune**

**23.** Contractele de superficie şi de locaţiune se încheie din numele or. Căușeni, de către Primarul or. Căușeni, care dispune de dreptul de rezoluţiune a contractelor sau încuviinţarea cesiunii de către locatar/superficiar a drepturilor lor, în modul prevăzut de lege sau contract.

**24**. Prelungirea termenului superficiei/locaţiunii în condiţiile anterior stabilite se va efectua prin încheierea unui acord adiţional, în baza deciziei Consiliului orășenesc Căușeni.

**25.**  Contractele trebuie să cuprindă clauze care au ca efect următoarele:

a).  termenul superficiei/locaţiunii;

b).  dreptul orașului Căușeni de a recurge la rezoluţiunea locaţiunii unilateral cu un preaviz de 3 luni;

c). modalitatea de plată a redevenţei/chiriei, scadenţele ratelor şi dreptul orașului Căușeni de a majora unilateral redevenţa/chiria pentru a respecta legislaţia;

d). obligaţiile de plată a redevenţei, dobânzii de întârziere vor subzista faţă de superficiari, până când superficiarii sau dobânditorii subsecvenţi ai construcţiei vor notifica Primăria or. Căușeni despre subrogarea în drepturi şi obligaţii şi comunica datele noului titular de drept;

e). orașul Căușeni nu garantează titularul de drept contra evicţiunii şi nu garantează careva caracteristici ale terenului orășenesc;

j). orașul Căușeni nu este obligat să efectueze sau să acopere niciun fel de reparaţii sau investiţii aferente terenului orășenesc grevat de superficie sau construcţiei ori construcţiei provizorii a titularului de drept;

i). orașul Căușeni nu este obligat să despăgubească titularul de drept pentru orice îmbunătăţire sau construcţie pe care orașul o primeşte în proprietate la expirarea contractului ori încetare a raportului juridic pe alt temei. La alegerea sa, la expirarea

contractului orașul Căușeni poate cere demolarea oricăror îmbunătăţiri sau construcţii efectuate pe terenul orășenesc, pe cheltuiala superficiarului/locatarului.

**26**. Orice derogări de la clauzele menţionate la pct. 25 în detrimentul orașul Căușeniu produc efecte juridice doar după aprobarea de către Consiliul orășenesc Căușeni.

**27**.  Se determină că, în scopul respectării exigenţelor art. 77 din Legea nr. 436/2006 privind administraţia publică locală:

a). contractele de superficie, cu excepţia celor menţionate la pct. 23, sunt acte juridice de dispoziţie;

b). contractele de locaţiune sunt acte juridice de administrare.

**Capitolul IV Dispoziţii finale**

**28**.  Prezentul Regulament intră în vigoare de la data publicării în Registrul de Stata actelor locale.

.