

## Regulament privind valorificarea bunurilor proprietate publică a UAT Otaci

### Capitolul I. Dispoziții generale

1. Prezentul Regulament privind valorificarea bunurilor proprietate publică a UAT Otaci (în continuare Regulament) reprezintă un act administrativ normativ, stabilește modul de valorificare a terenurilor proprietate publică a UAT Otaci, prin transmiterea de către Primăria or. Otaci (în continuare - Primărie) în locațiune/arendă/superficie/comodat/instituirea servitutii, în cazul în care aceasta este compatibilă cu uzul public, sau de vânzare-cumpărare a acestora.

2. Prevederile Regulamentului se extind asupra terenurilor proprietate publică a UAT Otaci:

- a) terenurilor proprietate publică a UAT Otaci, aferente construcțiilor/instalațiilor legate solid de sol proprietate privată;
- b) terenurilor proprietate publică a UAT Otaci, cu altă destinație decât cea agricolă, libere de construcții;
- c) terenurilor proprietate publică a UAT Otaci cu destinație agricolă libere de construcții;
- d) terenurilor proprietate publică a UAT Otaci cu toate destinațiile, aferente construcțiilor provizorii;
- e) construcțiilor, încăperilor izolate și spațiilor proprietate publică a UAT Otaci cu excepția construcțiilor și încăperilor izolate cu modul de folosință nelocativ.

3. În sensul prezentului Regulament, se definesc următoarele noțiuni:

**contractul de arendă** - este un contract prin care o parte (arendator) se obligă să dea celeilalte părți (arendăș) un teren agricol și/sau alte bunuri agricole în posesie și folosință pe o durată determinată, iar aceasta se obligă să efectueze plata de arendă.

**contractul de locațiune** - este contractul prin care o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părți (locatar) un bun determinat individual în folosință temporară sau în folosință și posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.

**lucrări de identificare și formare a terenurilor** (în cadrul delimitării acestora) - proces de confruntare a datelor din cadastrul funciar cu situația de pe teren și a datelor de arhivă (inventariere), precizare a hotarelor distincte și a beneficiarului funciar, finalizat cu adoptarea deciziei corespunzătoare a autorității publice locale privind stabilirea regimului funciar și, după caz, punere în valoare;

**punere în valoare a terenurilor** - operațiuni administrative ale autorităților administrației publice locale, neinterzise de legislație, efectuate cu terenurile proprietate publică a or. Otaci și care urmăresc un spor de valoare argumentat (economic, ecologic, sanitar, fiscal etc.), prin atribuirea acestora în proprietate sau în superficie/locațiune, inclusiv prin licitații funciare;

**redevență** - plată achitată de superficiar proprietarului terenului, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piață, ținând seama de natura terenului, de zona în care se află el, de destinația construcției, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.

**superficie** este dreptul real imobiliar de a poseda și folosi terenul altuia în vederea exploatării unei construcții existente a superficiarului. Dreptul de superficie nu se poate exercita decât asupra suprafeței construite, precum și asupra suprafeței neconstruite, necesare, potrivit naturii sau destinației construcției, exploatării ei normale.

**teren aferent** - suprafața de teren pe care sânt amplasate nemijlocit bunurile imobile (clădiri, edificii, construcții nefinalizate cu excepția construcțiilor provizorii) și terenul adiacent, utilizat în procesul tehnologic și/sau pentru deservirea acestora.

**teren neutilizat în procesul tehnologic** - teren proprietate publică UAT Otaci, deținut în folosință de către persoane fizice sau persoane juridice private, care nu este utilizat de către titularul

dreptului de folosință în procesul de producție, și se ia la evidență pentru punere în valoare concomitent cu stabilirea suprafeței terenului aferent supus privatizării

**teren ocupat abuziv** - teren/parcelă proprietate UAT Otaci, ocupat/ă fără nici un drept, în întregime sau în parte, de persoane fizice sau juridice. În urma lucrărilor de identificare și monitoringului funciar, se ia la evidență pentru punere în valoare potrivit legislației funciare și prezentului Regulament;

**teren proprietate publică a UAT Otaci** - teren care se află în proprietatea UAT Otaci, indiferent dacă face parte din domeniul public sau privat.

4. Contractele de superficlie și de locațiune/arendă se încheie din numele UAT Otaci, de către Primarul or. Otaci, care dispune de dreptul de rezoluțiune a contractelor sau încuviințarea cesiunii de către locatar/superficiar a drepturilor lor, în modul prevăzut de lege sau contract

5. În procesul de stabilire a relațiilor funciare, sau de transmitere în proprietate a terenurilor proprietate a UAT Otaci, inclusiv în cazul adjudecării terenurilor la licitație, în cazul existenței la fața locului sau necesității stabilirii unor servituți (de trecere, de acces etc.), sau altor grevări ale terenului, acestea vor fi indicate și/sau stabilite în actul autorității publice locale de atribuire a terenului, cu includerea servituților/grevărilor respective în calitate de clauze speciale ale contractului de vânzare-cumpărare sau de superficlie/locațiune a terenului.

6. Nu se admit stabilirea servituților (de trecere, de acces etc.) pe terenurile aferente clădirilor instituțiilor publice de educație timpurie, învățământ gimnazial/liceal/extrașcolar și clădirii ale autorității executive locale.

## **Capitolul II. Dispoziții aplicabile raporturilor de comodat/gestiune economică**

7. Bunurile proprietate publică a UAT Otaci din domeniul public și/sau privat se transmit de către Primărie în comodat instituțiilor publice la autogestiune care activează în raza administrativ-teritorială a UAT Otaci, prin încheierea unui act juridic în acest sens pe un termen de cel mult 10 ani.

8. Terenurile, încăperile nelocuibile utilizate în activitatea operațională sau de producere de către întreprinderile municipale a căror fondator este Consiliul local Otaci se transmit acestora în gestiune economică.

## **Capitolul III. Dispoziții aplicabile raporturilor de superficlie**

9. Terenurile proprietate publică a UAT Otaci stipulate la pct. 2, lit. a) din prezentul Regulament se transmit în superficlie exclusiv titularilor de drept construcțiilor/instalațiilor legate solid de sol, cu excepția construcțiilor provizorii.

10. Pentru transmiterea în superficlie a terenurilor proprietate publică a UAT Otaci domeniul public și privat, aferente construcțiilor/instalațiilor legate solid de sol proprietate privată, titularul dreptului de proprietate, persoana fizică sau juridică privată, depune la Primărie cerere privind încheierea contractului de superficlie a terenului respectiv.

11. La cerere proprietarii construcțiilor/instalațiilor anexează:

- studiul de fezabilitate, ce argumentează necesitatea utilizării suprafeței terenului pentru procesul tehnologic în original, elaborat cu acordul Primăriei; Suprafața terenului necesară procesului tehnologic, care se solicită prin cerere de către persoanele fizice și juridice în superficlie, se stabilește în conformitate cu prevederile documentelor normative în construcții și ale normelor de urbanism, în baza schemei terenului aferent, elaborate de o întreprindere licențiată în domeniul urbanismului. Elaborarea studiului de fezabilitate poate fi inițiată doar cu acordul prealabil al Primăriei orașului Otaci, în care se indică destinația utilizării terenului. Schema terenului aferent (parte integrată a studiului de fezabilitate, elaborat de întreprinderea licențiată în domeniul urbanismului) se coordonează cu organul local de arhitectură și urbanism.
- planul geometric în 3 exemplare, aprobat de Primărie;
- raportul evaluatorului independent ce determină prețul de piață la superficlie;
- copia deciziei privind înregistrarea persoanei juridice - pentru persoanele juridice și întreprinderile individuale, copia buletinului de identitate - pentru persoanele fizice;

- extrasul din Registrul bunurilor imobile, capitolele A și B, în original sau în copie autentificată.

Primăria examinează posibilitatea transmiterii în superflcie a terenului solicitat și, în termen de 30 de zile de la data depunerii cererii:

- a. întocmește și semnează contractul de superflcie a terenului respectiv;
- b. respinge cererea motivat.

12. Mărimea anuală a redevenței se determină în baza raportului de evaluare, de către evaluator, cu cel mult 1 an până la data încheierii contractului de superflcie și constituie sumă egală cu chiria stabilită pe piață, ținând seama de natura terenului, de zona în care se află el, de destinația construcției, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței, conform actelor administrative normative adoptate de Consiliul local Otaci și se ajustează la fiecare doi ani.

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

- a) adresa și numărul cadastral al terenului proprietate a UAT Otaci, suprafața sa;
- b) mărimea în lei a redevenței datorate pentru un an (începând cu 1 ianuarie până la 31 decembrie a anului în curs), în cazul în care pe terenul proprietate a UAT or. Otaci dețin în proprietate construcții sau încăperi mai mulți superficiari, se va indica cota-parte din redevență (exprimată ca fracție ordinară sau procent și expusă corespunzător în lei) datorată de fiecare superficialiar;
- c) stabilirea scadenței ratelor din redevență (trimestrial), cu condiția că:
  - scadența primei rate să nu fie anterioară comunicării notificării către superficialiar;
  - scadența oricărei rate să nu fie anterioară ultimei zile a perioadei de superflcie pentru care se plătește rata;
- d) mențiunea privind calcularea dobânzii legale de întârziere conform art. 942 din Codul civil, în caz de întârziere de plată a ratei din redevență;
- e) mențiunea că mărimea redevenței și scadența ratelor se aplică pentru anul în curs și anii următori ai superflciei cu excepția cazului când emitentul va emite o nouă notificare conform legislației;
- f) mențiunea că notificarea își păstrează efectul și în caz de schimbare a superficialiarului și că noul superficialiar este obligat să plătească redevență aferentă perioadei din care a devenii proprietar.

14. Notificarea de plată a redevenței se comunică superficialiarilor care dețin superflcie conform Codului administrativ și poate fi contestată de către aceștia în condițiile legii.

15. Fiecare superficialiar care deține o superflcie legală este obligat conform art. 659 din Codul civil să plătească redevență determinată în raportul de evaluare.

16. Orice persoană care dobândește dreptul de proprietate asupra unei construcții amplasate pe un teren proprietate publică a UAT Otaci este obligată în termen de 3 luni de la dobândirea dreptului de proprietate asupra construcției să depună cerere de încheiere a contractului de superflcie asupra terenului aferent construcției.

17. Prolungirea termenului contractului de superflcie se face în baza acordului adițional, cu acordul prealabil al Consiliului orașenesc Otaci exprimat printr-o decizie aprobată în acest sens.

18. Dacă superficialiarul încalcă obligația privind conservarea construcției, Consiliul orașenesc Otaci este în drept să ceară stingerea dreptului de superflcie.

19. Dreptul de superflcie se stinge: a) la expirarea termenului ori dacă a intervenit rezoluțiunea contractului prin care s-a instituit superflcia; b) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane; c) prin pieirea construcției, dacă există stipulație expresă în acest sens; d) în alte cazuri prevăzute de lege.

#### **Capitolul IV. Dispoziții aplicabile raporturilor de locațiune/arendă**

20. Terenurile proprietate publică a UAT Otaci stipulate la pct. 2), lit. b-c) din prezentul Regulament, se transmit în locațiune/arendă prin licitație cu strigare.

21. Construcțiile, spațiile și încăperile izolate nelocative, se transmit în locațiune/arendă prin licitație cu strigare, cu excepția locațiunii/arendei cu caracter ocazional (pentru desfășurarea întrunirilor, evenimentelor, seminarelor tematice ele.)

22. Terenurile agricole proprietate publică a UAT Otaci cu gradul de evaluare a fertilității naturale de peste 60 pot fi folosite de arendași doar pentru desfășurarea activității în scopul obținerii de produse agricole.

23. Licitația pentru selectarea locatarului/arendașului terenului liber de construcții se organizează de către comisia de licitație, care se instituie prin decizie a Consiliului orașenesc Otaci. În componența Comisiei de licitație pot fi incluși, cu vot consultativ, și experți independenți.

24. Mărimea plății anuale pentru arenda terenurilor agricole proprietate publică se determină în baza raportului de evaluare, perfectat în temeiul Legii nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, dar nu va fi mai mică decât plata determinată de către Primărie în corespundere cu Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

25. Quantumul chiriei în contractele de locațiune a terenurilor proprietate publică se determină în baza raportului de evaluare, perfectat în temeiul Legii nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare.

26. Quantumul chiriei pentru locațiunea/arenda cu caracter ocazional (pentru desfășurarea întrunirilor, evenimentelor, seminarelor tematice etc.) a construcțiilor, spațiilor și încăperilor izolate nelocative, se va stabili per oră și se va determina de Consiliul orașenesc Otaci.

27. Locatorul/arendatorul nu poate transmite bunul/parte din bunul închiriat/arendat în sublocațiune/subarendă fără acordul Consiliului orașenesc Otaci exprimat printr-o decizie aprobată în acest sens.

28. Prelungirea termenului contractului de locațiune/arendă se face în baza acordului adițional, cu acordul prealabil al Consiliului orașenesc Otaci exprimat printr-o decizie aprobată în acest sens.

## **Capitolul V. Dispoziții aplicabile procedurii de privatizare**

29. Privatizarea terenurilor aferente bunurilor care se privatizează și bunurilor private se efectuează în baza deciziei Consiliului orașenesc Otaci.

30. Decizia Consiliului orașenesc Otaci privind vânzarea terenurilor aferente bunurilor care se privatizează și bunurilor private se adoptă după achitarea integrală de către solicitant a impozitului funciar și tuturor plăților aferente utilizării terenului proprietate publică.

31. După privatizarea de către două sau mai multe persoane a tuturor părților (încăperilor nelocuibile) ale clădirii sau ale construcției, coproprietarii acesteia sunt în drept: a) să încheie contract de concesiune a terenului aferent bunului privatizat; sau b) să dobândească în proprietate comună pe cote-părți terenul respectiv.

32. La privatizarea terenului aferent bunului privatizat, cumpărătorului nu i se transmite și dreptul de proprietate asupra obiectivelor infrastructurii ingineresti care se folosesc pentru asigurarea necesităților publice.

33. Nu pot fi privatizate terenurile: a) din domeniul public; b) aferente construcțiilor care, conform raportului de expertiză au un grad de uzură mai mare de 80%; c) poluate cu substanțe chimice sau radioactive ori infectate cu preparate biologice periculoase; d) terenurile proprietate publică, date în arendă/în superficie; e) care, potrivit unor alte acte legislative, nu pot fi înstrăinate.

34. Pentru privatizarea terenurilor proprietate publică a UAT Otaci din domeniul privat, aferente construcțiilor/instalațiilor legate solid de sol proprietate privată cu excepția construcțiilor

provizorii, titularul dreptului de proprietate, persoana fizică sau juridică privată, depune la Primărie cerere privind privatizarea terenului respectiv.

35. La cerere proprietarii construcțiilor/instalațiilor anexează: a) studiul de fezabilitate, ce argumentează necesitatea utilizării suprafeței terenului pentru procesul tehnologic în original, elaborat cu acordul Primăriei; Suprafața terenului necesară procesului tehnologic, se stabilește în conformitate cu prevederile documentelor normative în construcții și ale normelor de urbanism, în baza schemei terenului aferent, elaborate de o întreprindere licențiată în domeniul urbanismului. Elaborarea studiului de fezabilitate poate fi inițiată doar cu acordul prealabil al Primăriei orașului Otaci, în care se indică destinația și modul de folosință a terenului. Schema terenului aferent (parte integrată a studiului de fezabilitate, elaborat de întreprinderea licențiată în domeniul urbanismului) se coordonează cu organul local de arhitectură și urbanism, b) planul geometric în 3 exemplare, aprobat de Primărie; c) raportul evaluatorului independent ce determină prețul de piață a terenului; d) copia deciziei privind înregistrarea persoanei juridice - pentru persoanele juridice și întreprinderile individuale, copia buletinului de identitate - pentru persoanele fizice; e) extrasul din Registrul bunurilor imobile, capitolele A și B, în original sau în copie autenticată.

36. Primăria examinează posibilitatea privatizării terenului solicitat și, în termen de 30 de zile de la data depunerii cererii: a) transmite cererea spre examinare Consiliului orașenesc Otaci; b) respinge cererea motivat.

37. Terenurile proprietate publică a UAT Otaci din domeniul privat, care sânt în excedent și libere de construcții și grevări, în baza deciziei Consiliului orașenesc Otaci, pot fi vândute la preț de piață, prin licitație cu strigare, conform Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 136/2009.

38. Terenul proprietate publică din domeniul privat liber de construcții care, după parametri și amplasare, nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se vinde la licitație proprietarilor de terenuri adiacente.

39. În cazul în care există un singur proprietar de teren adiacent terenului care nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător, terenul menționat poate fi vândut direct proprietarului unic al terenului adiacent.

40. Prețul de înstrăinare a terenurilor proprietate publică trebuie să fie egal cu cel puțin valoarea rezultată dintr-un raport de evaluare întocmit de un evaluator în conformitate cu Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare.

## Capitolul VI. Dispoziții finale

41. Prezentul Regulament intră în vigoare de la data publicării în Registrul actelor locale.

42. Dacă un act administrativ emis de o autoritate publică a UAT Otaci, indiferent de momentul adoptării sale, face referință la: a) locațiune/arendă a unui teren proprietate a UAT Otaci aferent construcțiilor/ instalațiilor legate solid de sol, proprietate privată, se consideră că referința este la suprafață; b) locațiune/arendă a unui teren proprietate a UAT Otaci, cu altă destinație decât cea agricolă, liber de construcții, se consideră că referința este la locațiune; c) locațiune/arendă a unui teren proprietate a UAT Otaci cu destinație agricolă, liberă construcții, se consideră că referința este la arendă.

43. Proprietarii bunurilor imobile (clădiri, edificii, construcții nefinalizate) amplasate pe terenuri proprietate publică a UAT Otaci, care nu dețin un titlu legal de folosință asupra terenului aferent, sunt obligați să inițieze procedura de reglementare a raportului juridic privind folosința terenului, prin depunerea cererii corespunzătoare, în termen de 6 luni de la data intrării în vigoare a prezentului Regulament.

Autoritatea publică locală va notifica persoanele vizate, în condițiile Codului administrativ, privind obligația de conformare.

În cazul neconformării în termenul stabilit, autoritatea publică locală este în drept:

a) să calculeze și să perceapă plata pentru folosirea terenului, în condițiile legislației aplicabile;

- b) să inițieze proceduri administrative în vederea reglementării raportului juridic privind folosința terenului;
- c) să sesizeze instanța de judecată competentă, după caz.

44. Persoanele fizice și juridice care au deținut în locațiune/arendă terenuri proprietate a UAT or. Otaci în baza actelor juridice încheiate în urma procedurii de licitație, până la adoptarea prezentului Regulament, rămân neafectate pe durata valabilității prevăzute în contract. Cu toate acestea, ele pot fi modificate sau înlocuite cu efect după data intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu respectarea legislației aplicabile.

45. Folosirea terenului în lipsa unui titlu legal constituie folosință neautorizată și atrage obligația de plată a unei plăți pentru folosință, calculată conform legislației. În cazurile de neconformare a proprietarilor construcțiilor proprietate privată la prevederile pct. 43 plata pentru folosirea terenului proprietate publică a UAT Otaci va fi calculată de Primăria orașului Otaci de la data publicării prezentei decizii, conform legislației.

46. Specialistul pentru reglementarea regimului funciar va asigura: a) identificarea și evidența tuturor bunurilor proprietate publică a or. Otaci, ce cad sub incidența prevederilor prezentului Regulament; b) identificarea superficialilor; c) înaintarea notificării în legătură cu raporturile de suprafață sau de locațiune/arendă (inclusiv somații de restituire a bunurilor ori de executare a altor obligații); d) calcularea, determinarea, comunicarea și încasarea redevențelor în acest sens, va asigura expedierea notificărilor de plată a redevenței pentru suprafața legală, pentru perioade de plată anuale și scadența plăților la expirarea perioadelor respective, e) elaborarea schemei 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 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova, f) în cazul construcțiilor în care există mai multe încăperi cu destinație nelocativă ce aparțin diferiților titulari, va calcula cotele-părți de redevență ce revin fiecărui titular, proporțional suprafețelor deținute, până la proba contrară a cotelor-părți prezentată de titularii interesați.

47. La expirarea termenului de trei luni de la termenul de grație acordat pentru achitarea benevolă plății datorate, specialistul pentru reglementarea regimului funciar a Primăriei va asigura transmiterea, către serviciul juridic al Primăriei, materialelor disponibile în vederea întreprinderii acțiunilor necesare de încasare a datoriei și a dobânzii de întârziere precum și altor cheltuieli și plăți aferente.

Secretară a Consiliului orașenesc Otaci



Lascus Oxana

## CONTRACT DE SUPERFICIE nr.

or. Otaci

Prezentul Contract este încheiat în temeiul art. 9 din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deținatizarea proprietății publice, art. 77 din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, art. 654-666 Cod civil al Republicii Moldova.

### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1 Primăria or. Otaci, cod fiscal 1007601008144, reprezentată de, \_\_\_\_\_ primar, care acționează în baza deciziei Consiliului local nr.2/20 din 23.04.2026 cu privire la aprobarea Regulamentului privind valorificarea bunurilor proprietate publică a UAT Otaci, numită în continuare PROPRIETAR, pe de o parte, și

1.2. \_\_\_\_\_, (denumirea întreprinderii) reprezentată de (prenumele) care activează în baza \_\_\_\_\_, (denumirea documentului) în calitate de SUPERFICIAR, pe de altă parte, au convenit să încheie prezentul Contract de suprafață, cu respectarea următoarelor clauze:

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul contractului îl constituie asigurarea dreptului de folosință asupra porțiunii de teren din domeniul \_\_\_\_\_ al UAT Otaci, cu suprafața de \_\_\_\_\_ ha, cu nr. cadastral \_\_\_\_\_ (sau situat în interiorul terenului cu numărul cadastral \_\_\_\_\_) conform planului geometric al terenului/porțiunii de teren pentru stabilirea dreptului de suprafață, care este parte integrantă a Contractului.

2.2. în conformitate cu prevederile art. 654 din Codul civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002, în sensul prezentului Contract, suprafața va fi înțeleasă ca drept real imobiliar de folosință al Superficiarului \_\_\_\_\_ asupra terenului/porțiunii de teren indicate în punctul 2.1 al prezentului Contract, pe care este situată construcția cu numărul cadastral \_\_\_\_\_, ce aparține Superficiarului.

### III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Durata Contractului este de \_\_\_\_\_ ani și produce efecte de la data semnării acestuia de către părți.

3.2. Contractul poate fi prelungit cu acordul bilateral al părților.

### IV. CONDIȚIILE DE PLATĂ

4.1. Superficiarul este obligat să achite redevență anuală în mărime de \_\_\_\_\_, stabilită de PROPRIETAR.

4.2. Plata redevenței se calculează și se achită începând cu data semnării prezentului Contract.

4.3. Plata redevenței se efectuează în mărime de 100% din plata anuală stabilită de PROPRIETAR, până la data de 31 ianuarie a anului următor anului de referință pentru care se datorează redevența.

4.4. Achitarea se efectuează prin decontări fără numerar în bugetul local. SUPERFICIARUL prezintă PROPRIETARULUI confirmarea achitării redevenței în bugetul local.

4.5. Mărimea redevenței se modifică în cazurile prevăzute de legislația în vigoare.

4.6. În cazul neachitării redevenței în termenele stabilite de prezentul Contract, se aplică penalități în mărime de 0,1% din suma plății neachitate pentru fiecare zi de întârziere.

## V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

5.1. PROPRIETARUL are dreptul de a inspecta terenul indicat la punctul 2.1 al prezentului Contract, verificând respectarea obligațiilor asumate de către Superficiar. În cazul depistării unor încălcări ale clauzelor prezentului Contract, PROPRIETARUL poate obliga SUPERFICIARUL să le înlăture.

5.2. PROPRIETARUL nu este în drept să intervină în activitatea Superficiarului în ceea ce ține de exercițiul drepturilor rezultate din prezentul Contract.

5.3. PROPRIETARUL este obligat să notifice Superficiarului despre apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia, precum și în situația în care interesul local impune restituirea terenului.

5.4. SUPERFICIARUL are dreptul de a folosi terenul în limitele și în condițiile stabilite în prezentul Contract.

5.5. SUPERFICIARUL are dreptul de a exercita posesia și folosința asupra terenului menționat la punctul 2.1 al Contractului, în scopul utilizării și întreținerii în bune condiții a construcțiilor deținute.

5.6. În vederea asigurării achitării redevenței, SUPERFICIARUL este în drept să fie informat asupra mărimii plății pe care o datorează proprietarului. În acest sens este obligat să solicite PROPRIETARULUI, anterior datei scadente, precizarea cuantumulului sumei spre plată.

5.7. SUPERFICIARUL se obligă: a) să utilizeze terenul conform destinației construcțiilor existente; b) să nu edifice pe terenul respectiv construcții capitale fără acordul scris al PROPRIETARULUI; c) să nu creeze impedimente PROPRIETARULUI în utilizarea terenului, a construcțiilor și edificiilor sale; d) să respecte standardele și normele în vigoare în activitățile desfășurate; e) să nu execute, fără acordul scris al PROPRIETARULUI, lucrări de construcție/reconstrucție/demolare a bunurilor imobile proprietate privată amplasate pe teren la data încheierii Contractului; f) să respecte legislația cu privire la protecția mediului și să asigure buna vecinătate; g) să informeze în scris PROPRIETARUL, cu 30 de zile înainte de expirarea termenului Contractului, despre intenția de prelungire a acestuia, h) să aducă la cunoștința PROPRIETARULUI orice acte sau fapte care afectează dreptul de folosință eficientă și utilă a terenului; i) să execute lucrările de întreținere și consolidare a construcțiilor, astfel, încât să asigure aspectul estetic și siguranța pentru construcțiile învecinate; j) să asigure salubritatea și întreținerea terenului conform normelor sanitare; k) să asigure accesul reprezentanților entităților abilitate cu funcții de reparație și deservire a obiectelor de infrastructură amplasate pe terenul transmis în locațiune; l) să suporte cheltuielile ce țin de perfectarea documentației cadastrale.

5.8. Se interzice SUPERFICIARULUI să încheie orice acte privind cedarea dreptului de folosință stabilit prin Contract, sub sancțiunea rezilierii acestuia.

## VI. RESPONSABILITATEA PĂRȚILOR

6.1. Părțile poartă responsabilitate pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a prezentului Contract în conformitate cu legislația Republicii Moldova.

## VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE SUPERFICIE

7.1. Presentul Contract încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea termenului stabilit în Contract;
- b) în cazul prăbușirii/demolării construcției;
- c) în cazul nerespectării obligației prevăzute la punctul 5.7 lit. b), e) și i) și la punctul 5.8.
- d) contractul poate înceta înainte de termen, la inițiativa PROPRIETARULUI, în cazul în care un interes public justificat impune utilizarea terenului în alt scop (realizarea unor lucrări de utilitate publică, proiecte de infrastructură, investiții de interes comunitar etc.), cu respectarea următoarelor condiții:

- existența unei decizii motivate a Consiliului local;
- notificarea prealabilă a Superficiarului cu cel puțin 90 zile înainte;
- acordarea unei despăgubiri echitabile pentru prejudiciul cauzat, în condițiile legii.

7.2. Ca urmare a rezilierii Contractului de către PROPRIETAR pe motivul nerespectării obligațiilor contractuale de către Superficiar sau al incapacității îndeplinirii acestora, contravaloarea lucrărilor necesare pentru aducerea terenului în starea inițială va fi suportată de către Superficiar.

7.3. La încetarea, din orice cauză, a contractului de suprafață, terenul care constituie obiectul contractului va fi restituit gratuit și liber de orice sarcini PROPRIETARULUI.

## VIII. FORȚA MAJORĂ

8.1. În sensul prezentului Contract, prin forța majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea Contractului și care împiedică părțile să își execute obligațiile asumate.

8.2. Părțile nu poartă răspundere pentru neexecutarea cuvenită a prezentului Contract, dacă aceasta a avut loc drept consecință a circumstanțelor de forță majoră. Partea care invocă la circumstanțele de forță majoră este obligată să informeze cealaltă parte referitor la apariția circumstanțelor de forță majoră în decurs de 3 (trei) zile calendaristice. Faptul apariției circumstanțelor de forță majoră se confirmă de organele abilitate.

## IX. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

9.1. Litigiile de orice fel ce decurg din interpretarea, executarea ori încetarea Contractului urmează a fi soluționate pe cale amiabilă, iar în cazul imposibilității soluționării pe cale amiabilă în termen de 30 de zile, acesta se va transmite spre soluționare instanței judecătorești competente.

## X. CONDIȚII SPECIALE

10.1. PROPRIETARUL nu poartă răspundere pentru integritatea patrimoniului care aparține SUPERFICIARULUI și se află pe terenul indicat la punctul 2.1. al prezentului Contract.

10.2. SUPERFICIARUL se obligă să prezinte Contractul la serviciul cadastral teritorial pentru înscrierea în registrul bunurilor imobile.

10.3. SUPERFICIARUL se obligă să ofere reprezentanților PROPRIETARULUI acces necondiționat la terenul indicat în pct. 2.1 al Contractului.

10.4. Superficiarul se obligă să achite PROPRIETARULUI cheltuielile suportate pentru încheierea Contractului, inclusiv pentru elaborarea studiului de fezabilitate, perfectarea planului geometric al porțiunii de teren pentru stabilirea dreptului de suprafață etc.

## XI. DISPOZIȚII FINALE

11.1. Contractul intră în vigoare de la data semnării și este valabil până la expirarea termenului acestuia.

11.2. Anexele la Contract sânt părți integrante a acestuia și vor fi anexate la Contract la data încheierii.

11.3. Modificarea clauzelor contractului se efectuează prin acordul părților, exprimat prin acord adițional, în condițiile legii.

În cazul în care intervin modificări ale cadrului normativ sau ale condițiilor economice care afectează cuantumul plăților sau regimul juridic al bunului, autoritatea publică locală notifică cealaltă parte în vederea inițierii negocierii modificării contractului.

În cazul neajungerii la un acord într-un termen de 30 zile, fiecare parte este în drept să solicite rezoluțiunea contractului în condițiile legii.

11.4. Orice aviz sau o altă comunicare se va considera valabil(ă), dacă va fi expediat(ă) prin e-mail, fax sau scrisoare recomandată la adresa electronică oficială/adresa destinatarului, indicată în Contract, sau, altă adresă, indicată de destinatar în conformitate cu prezentul punct.

11.5. Prezentul Contract este semnat în 3 (trei) exemplare, fiecare având aceeași forță juridică.

### **ADRESELE ȘI DATELE DE IDENTIFICARE**

PROPRIETAR:

SUPERFICIAR:

ACT

de predare-preluare a terenului

Primăria or. Otaci, cod fiscal 1007601008144, reprezentată de \_\_\_\_\_, primar, a  
predat/ transmis, iar \_\_\_\_\_, a preluat terenul:

I. Caracteristica terenului

1. Numărul cadastral al terenului \_\_\_\_\_

- a) suprafața - \_\_\_\_\_ ha
- b) bonitatea medie - \_\_\_\_\_ grade
- c) categoria de destinație - \_\_\_\_\_
- d) modul de folosință a terenului - \_\_\_\_\_
- e) viciile materiale și juridice: \_\_\_\_\_
- f) alte date convenite de părți: \_\_\_\_\_

PROPRIETAR:

SUPERFICIAR:

## CONTRACT DE LOCAȚIUNE/ARENDĂ nr.

or.Otaci

Primăria or. Otaci, cod fiscal 1007601008144, reprezentată de \_\_\_\_\_, primar, care acționează în baza deciziei Consiliului local Otaci nr. 2/20 din 23.04.2026 cu privire la aprobarea Regulamentului privind valorificarea bunurilor proprietate publică a UAT Otaci, numită în continuare locator/arendator, și \_\_\_\_\_, numiți în continuare locatar/arendaș, au încheiat Contractul cu privire la următoarele:

### I. TEMEIUL ȘI OBIECTUL CONTRACTULUI

1.1. Prezentul Contract de locațiune/arendă este întocmit în temeiul art. 9 din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deținatizarea proprietății publice, art. 77 din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală.

1.2. Obiectul contractului este terenul cu nr. cadastral \_\_\_\_\_, cu suprafața \_\_\_\_\_ ha, categoria de destinație - \_\_\_\_\_, modul de folosință \_\_\_\_\_, domeniul \_\_\_\_\_, situat în \_\_\_\_\_, denumit în continuare teren (planul geometric se anexează).

1.3. Locatorul/arendatorul transmite în locațiune/arendă, iar locatarul/arendașul primește contra plată în folosință temporară terenul specificat la pct. 1.2, cu suprafața totală de \_\_\_\_\_ ha, care va fi folosit conform destinației.

1.4. Prezentul Contract este valabil până la \_\_\_\_\_.

### II. CUANTUMUL CHIRIEI ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

2.1. Chiria/plata pentru arendă pentru anul se stabilește în mărime de (\_\_\_\_) lei.

2.2. Plata pentru chirie/arendă se achită în bugetul local în avans, trimestrial, la contul indicat de locator.

2.3. În cazul modificării legislației în partea ce ține de stabilirea prețului de locațiune/arendă, precum și în alte cazuri reglementate de lege, locatorul/arendatorul este în drept să modifice în mod unilateral plata pentru chirie/arendă.

### III. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

3.1. Locatorul/arendatorul se obligă să transmită locatarului/arendașului terenul închiriat/arendat, în termen de 7 zile de la data încheierii Contractului, cu întocmirea actului de transmitere, care este parte integrantă a Contractului.

3.2. Locatorul/arendatorul este în drept să efectueze periodic controlul utilizării terenului transmis în locațiune/arendă. În cazul depistării unor încălcări ale clauzelor prezentului Contract, acesta poate obliga locatarul/arendașul să înlăture încălcările comise.

3.3. Locatarul/arendașul se obligă: a) să efectueze din cont propriu salubritatea terenului; b) să execute lucrările de întreținere și consolidare a construcțiilor, astfel, încât să asigure aspectul estetic și siguranță pentru construcțiile învecinate (după caz), c) să achite la timp chiria/plata pentru arendă; d) să achite la timp impozitul funciar; e) să folosească terenul închiriat/arendat conform destinației

indicate în Contract; f) să acopere cheltuielile curente de folosire și întreținere a terenului închiriat/arendat; g) la solicitare, să asigure înregistrarea Contractului la serviciul cadastral teritorial; h) să prezinte locatorului/arendatorului ordinele de plată, în termen de 3 zile dc la data achitării plății pentru locațiune/arendă; i) să nu transmită în sublocațiune/subarendă terenul sau o parte a acestuia fără acordul scris al Consiliului local Otaci; j) să asigure salubritatea și întreținerea terenului conform normelor sanitare; k) să asigure accesul reprezentanților entităților abilitate cu funcții de reparație și deservire a obiectelor de infrastructură amplasate pe terenul transmis în locațiune.

3.4. Locatarul/arendașul nu este în drept să construiască pe terenul închiriat/arendat clădiri/edificii/construcții.

#### **IV. CONDIȚIILE DE MODIFICARE ȘI REZILIERE A CONTRACTULUI**

4.1. Modificarea clauzelor Contractului, prelungirea sau rezilierea acestuia se efectuează cu acordul părților contractante.

4.2. Contractul de locațiune/arendă poate fi reziliat, la cererea părților, în următoarele cazuri: a) încălcarea de către cealaltă parte a clauzelor prezentului Contract; b) folosirea terenului închiriat/arendat de către locatar/arendaș în alte condiții și scopuri decât cele stipulate în prezentul Contract; c) transmiterea în sublocațiune/subarendă a terenului sau a unei porțiuni din acesta, fără acordul scris al Consiliului local Otaci.

#### **V. RĂSPUNDEREA PĂRȚILOR**

5.1. Părțile poartă răspundere pentru executarea prezentului Contract în conformitate cu prevederile legislației.

5.2. Pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, partea culpabilă poartă răspunderea prevăzută de prezentul Contract și legislație.

5.3. În caz de neachitare de către locatar/arendaș a plății de chiric/arendă prevăzute în pct. 2.1 după expirarea termenului de plată, locatarul/arendașul va plăti o penalitate în mărime de 0,2% din suma plății de chirie neachitate pentru fiecare zi de întârziere. Achitarea penalității de întârziere nu eliberează locatarul de la îndeplinirea obligațiilor contractuale.

#### **VI. DREPTUL APLICABIL ȘI SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

6.1. Prezentul Contract va fi aplicat și interpretat în conformitate cu legislația Republicii Moldova. Dacă una dintre prevederile prezentului Contract va fi declarată oficial nulă de către o instanță de judecată competentă, atunci celelalte prevederi nu vor fi afectate și vor rămâne valabile.

6.2. Părțile acceptă că orice litigii între acestea privind încheierea și executarea Contractului, care nu vor fi soluționate pe cale amiabilă, vor fi transmise spre soluționare instanțelor judecătorești competente.

#### **VII. DISPOZIȚII FINALE**

7.1. Modificarea clauzelor Contractului poate fi efectuată cu acordul scris al părților prin perfectarea acordurilor adiționale.

7.2. Prezentul Contract este perfectat și semnat în 3 (trei) exemplare în original, în limba de stat, fiecare exemplar având aceeași forță juridică, care revin locatorului, locatarului și, la solicitarea uneia dintre părți, serviciului cadastral teritorial.

#### **VIII. DATELE DE IDENTIFICARE ALE PĂRȚILOR**

LOCATOR/ARENDAȚOR:  
(semnătura)

LOCATAR/ARENDAȘ:  
(semnătura)

ACT

dc predare-preluare a terenului

Primăria or. Otaci, cod fiscal 1007601008144, reprezentată de \_\_\_\_\_, primar, a  
predat/transmis, iar \_\_\_\_\_, a preluat terenul:

I. Caracteristica terenului

1. Numărul cadastral al terenului

- a) suprafața - \_\_\_\_\_ ha
- b) bonitatea medie - \_\_\_\_\_ grade
- c) categoria de destinație - \_\_\_\_\_
- d) modul de folosință a terenului - \_\_\_\_\_
- c) viciile materiale și juridice: \_\_\_\_\_
- f) alte date convenite de părți: \_\_\_\_\_

LOCATOR/ARENDATOR:

LOCATAR/ARENDAȘ:

### BORDEROUL DE CALCUL AL PREȚULUI DE LOCAȚIUNE

orașul Otaci

1. Proprietarul terenului este - UAT Otaci
2. Adresa conferită terenului aferent și nr. cadastral: orașul Otaci cu numărul cadastral \_\_\_\_\_
3. Categoria de destinație - \_\_\_\_\_
4. Modul de folosință - \_\_\_\_\_
5. Suprafața terenului constituie - \_\_\_\_\_ ha.
6. Bonitatea medie a solului - \_\_\_\_\_ grade.
7. Tariful pentru o unitate grad-hectar stabilit în anexa la Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, poziția \_\_\_\_\_, constituie \_\_\_\_\_ lei.
8. Coeficientul aplicat la calcularea prețului normativ al terenurilor aferente, în funcție de amplasarea și amenajarea lor inginerească- \_\_\_\_\_
9. Prețul normativ al terenului (pct.5 x pct.6 x pct.7 x pct.8) constituie \_\_\_\_\_ X  
\_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_ X = \_\_\_\_\_ lei.

**Valoarea bunului imobil cu nr. cadastral \_\_\_\_\_**

Prețul normativ al terenului \_\_\_\_\_ Prețul conform raportului de evaluare \_\_\_\_\_

10. Procentul de arendă conform deciziei Consiliului local Otaci nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_%
11. PLATA anuală de locațiune constituie \_\_\_\_\_ x \_\_\_\_\_ % = \_\_\_\_\_ lei.

Primarul

Contabil-șef

Specialist