CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE
Nr. ……/……

CAPITOLUL I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1. Prezentul contract se încheie între:

1. **JUDEȚUL IAȘI,** unitate administrativ-teritorială, cu sediul în municipiul Iași, Bd. Ștefan cel Mare și Sfânt nr. 69, județul Iași, cod de identificare fiscală 4540712, ***în calitate de proprietar al terenului și constituitor al dreptului de superficie***, **reprezentat prin mandatar IAȘI INDUSTRIAL PARK S.R.L.,** cu sediul în municipiul Iași, Bd. Ștefan cel Mare și Sfânt nr. 69, camera 121, județul Iași, CUI RO32977543, înregistrată la registrul comerțului sub nr. **J2014000533226**, reprezentată legal prin ……, în baza Hotărârii Consiliului Județean Iași nr. ……/2026 și a procurii autentice nr. ……/……, autentificată de ……, denumit în continuare **CONSTITUITORU**L,

și

2. …… S.R.L./S.A., cu sediul în ……, înregistrată la registrul comerțului sub nr. ……, CUI ……, reprezentată legal prin ……, în calitate de ……, selectată ca rezident al Parcului Industrial Lețcani în baza ……, denumită în continuare **SUPERFICIARUL** sau **REZIDENTUL**.

Constituitorul și Superficiarul sunt denumiți împreună „Părțile”.

Art. 2. Prezentul contract se încheie având în vedere:

a) dispozițiile art. 693–702 din Codul civil privind dreptul de superficie;

b) Legea nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, cu modificările și completările ulterioare;

c) Hotărârea Consiliului Județean Iași nr. 564/16.12.2025, precum și hotărârile ulterioare aplicabile bunurilor și administrării Parcului Industrial Lețcani;

d) Hotărârea Consiliului Județean Iași nr. ……/2026 privind aprobarea constituirii dreptului de superficie și mandatarea IAȘI INDUSTRIAL PARK S.R.L. pentru semnarea contractului;

e) contractul dedare in administrare a Parcului Industrial Lețcani încheiat între Județul Iași și IAȘI INDUSTRIAL PARK S.R.L., nr. ……/……;

f) Regulamentul de funcționare a Parcului Industrial Lețcani și documentele procedurii de selecție a rezidenților;

g) rezultatul procedurii de atribuire a unității, consemnat în …… .

CAPITOLUL II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 3. (1) Constituitorul constituie, cu titlu oneros, în favoarea Superficiarului, care acceptă, un drept de superficie asupra terenului în suprafață de …… mp, situat în ……, județul Iași, identificat prin numărul cadastral ……, înscris în Cartea Funciară nr. …… a localității ……, denumit în continuare Terenul.

(2) Terenul face parte din Parcul Industrial Lețcani și corespunde Unității nr. ……, identificată în planul de amplasament și delimitare anexat prezentului contract.

(3) Dreptul de superficie conferă Superficiarului dreptul de a edifica, deține și exploata pe Teren construcțiile și amenajările autorizate pentru realizarea investiției aprobate, precum și dreptul de folosință asupra Terenului, în limitele necesare realizării și exploatării acesteia.

(4) Dreptul de proprietate asupra Terenului rămâne în patrimoniul Județului Iași. Prezentul contract nu constituie un contract de vânzare și nu transmite Superficiarului dreptul de proprietate asupra Terenului.

Art. 4. (1) Dreptul de superficie se constituie exclusiv pentru realizarea și exploatarea investiției constând în ……, conform proiectului investițional acceptat în procedura de selecție.

(2) Schimbarea destinației investiției sau realizarea unor construcții incompatibile cu destinația Unității este permisă numai cu acordurile și aprobările necesare, potrivit legii, Regulamentului și contractelor aplicabile.

(3) Superficiarul va utiliza Terenul cu respectarea documentațiilor de urbanism, a autorizațiilor de construire, a normelor de mediu, de securitate la incendiu și a celorlalte dispoziții legale aplicabile activității desfășurate.

CAPITOLUL III. DURATA DREPTULUI DE SUPERFICIE

Art. 5. (1) Dreptul de superficie se constituie pentru o perioadă de …… ani, începând cu data de …… și până la data de ……, fără depășirea duratei aprobate de proprietar și a limitei maxime prevăzute de lege.

(2) Durata dreptului de superficie se corelează cu durata contractului de administrare și prestări de servicii conexe încheiat între IAȘI INDUSTRIAL PARK S.R.L. și Superficiar, în condițiile stabilite prin cele două contracte.

(3) Prelungirea dreptului de superficie se poate realiza numai prin acordul Părților, cu aprobările prevăzute de lege, prin act adițional încheiat în forma cerută pentru constituirea dreptului și cu îndeplinirea formalităților de carte funciară.

(4) Prezentul contract nu conferă Superficiarului un drept de prelungire automată.

CAPITOLUL IV. PRESTAȚIA AFERENTĂ DREPTULUI DE SUPERFICIE

Art. 6. (1) Pentru constituirea și exercitarea dreptului de superficie, Superficiarul datorează o prestație aferentă dreptului de superficie, stabilită la suma de …… lei/ euro, fără TVA, după caz, pentru …… .

(2) Cuantumul prestației este stabilit potrivit Hotărârii Consiliului Județean Iași nr. ……/2026 și metodologiei aprobate, în raport cu valoarea Terenului determinată prin raportul de evaluare nr. ……/……, întocmit de evaluatorul autorizat …… .

(3) Prestația se achită …… lunar/trimestrial/semestrial/anual, până la data de …… a perioadei de plată, în condițiile prevăzute în prezentul contract.

(4) Prestația este distinctă de tariful de administrare, cheltuielile de mentenanță, contravaloarea utilităților și celelalte sume datorate de Superficiar către Iași Industrial Park S.R.L. în baza contractului de administrare și prestări de servicii conexe.

(5) Regimul TVA se aplică potrivit legislației fiscale în vigoare și calificării fiscale a operațiunii.

Art. 7. Facturarea și încasarea prestației în primii cinci ani

(1) În temeiul Hotărârii Consiliului Județean Iași nr. ……/2026, pentru primii cinci ani de la data ……, prestația aferentă dreptului de superficie se facturează și se încasează de IAȘI INDUSTRIAL PARK S.R.L., în numele și pe seama Județului Iași, în condițiile mandatului acordat și ale reglementărilor fiscale aplicabile.

(2) Pe perioada prevăzută la alin. (1), Superficiarul efectuează plata în contul indicat pe factura emisă potrivit mandatului, cu menționarea numărului prezentului contract și a perioadei pentru care se efectuează plata.

(3) În raporturile dintre Județul Iași și IAȘI INDUSTRIAL PARK S.R.L., destinația și utilizarea sumelor încasate în primii cinci ani sunt cele aprobate prin Hotărârea Consiliului Județean Iași nr. ……/2026 și prin documentele încheiate între proprietar și administrator. Aceste dispoziții nu modifică obligația Superficiarului de a achita integral prestația contractuală.

(4) IAȘI INDUSTRIAL PARK S.R.L. ține evidența distinctă a prestațiilor facturate și încasate în temeiul prezentului contract și îndeplinește obligațiile de raportare stabilite prin mandatul acordat de proprietar.

Art. 8. Regimul prestației după primii cinci ani

(1) După expirarea perioadei de cinci ani prevăzute la art. 7, modalitatea de facturare, încasare și repartizare a prestației între Județul Iași și IAȘI INDUSTRIAL PARK S.R.L. se stabilește prin hotărâre a Consiliului Județean Iași și, după caz, prin modificarea mandatului și a contractului de administrare a parcului industrial.

(2) La stabilirea regimului ulterior se vor avea în vedere operaționalizarea completă a parcului industrial și atingerea unui grad de ocupare de 100% cu rezidenți, potrivit criteriilor de constatare aprobate de proprietar.

(3) Până la comunicarea către Superficiar a unei modificări valabile privind persoana îndreptățită să factureze și să încaseze prestația, acesta va continua să își execute obligațiile de plată potrivit ultimelor instrucțiuni scrise comunicate în mod legal.

(4) Repartizarea sumelor între Județul Iași și IAȘI INDUSTRIAL PARK S.R.L. constituie un raport distinct între proprietar și administrator și nu afectează cuantumul prestației datorate de Superficiar, termenele de plată ori existența dreptului de superficie.

Art. 9. Actualizarea prestației și întârzierea la plată

(1) Prestația se actualizează potrivit următoarei reguli aprobate de proprietar: …… .

(2) Orice modificare a prestației care necesită acordul Părților sau o aprobare a proprietarului se realizează cu respectarea condițiilor legale și contractuale aplicabile.

(3) Pentru neplata la termen a sumelor datorate, Superficiarul datorează penalități de întârziere de ……% pe zi, calculate asupra debitului restant, fără ca totalul penalităților să depășească ……, dacă o asemenea limită este convenită.

(4) Neplata prestației pentru o perioadă de …… de la scadență, după notificarea Superficiarului și expirarea termenului de remediere prevăzut la art. 20, poate constitui motiv de încetare a contractului, în condițiile legii.

CAPITOLUL V. PREDAREA TERENULUI ȘI ÎNSCRIEREA DREPTULUI

Art. 10. (1) Predarea materială a Terenului către Superficiar se realizează prin proces-verbal de predare-primire, încheiat între IAȘI INDUSTRIAL PARK S.R.L. și Superficiar, în termen de …… zile de la îndeplinirea condițiilor prevăzute în prezentul contract.

(2) Procesul-verbal va cuprinde identificarea Terenului, starea acestuia, existența utilităților și a căilor de acces, precum și eventualele lucrări ori obligații rămase de executat.

(3) Superficiarul declară că a luat cunoștință de situația juridică și tehnică a Terenului, potrivit documentelor puse la dispoziție înainte de semnarea contractului, fără ca această declarație să înlăture răspunderea pentru informațiile inexacte sau omisiunile imputabile celeilalte părți.

Art. 11. (1) Părțile consimt la înscrierea dreptului de superficie în cartea funciară a Terenului, pentru durata și în condițiile prevăzute în prezentul contract.

(2) Formalitățile notariale, cadastrale și de publicitate imobiliară se îndeplinesc prin ……, iar cheltuielile aferente sunt suportate de …… .

(3) În cazul în care constituirea dreptului de superficie privește o parte dintr-un imobil înscris într-o carte funciară, autentificarea și înscrierea se realizează pe baza documentației cadastrale necesare individualizării Terenului.

CAPITOLUL VI. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE SUPERFICIARULUI

Art. 12. Superficiarul are dreptul:

a) să folosească Terenul și să realizeze investiția aprobată, în limitele dreptului de superficie și ale autorizațiilor obținute;

b) să dețină și să exploateze construcțiile realizate în temeiul prezentului contract, pe durata dreptului de superficie;

c) să solicite avizele și autorizațiile necesare investiției, folosind prezentul contract ca titlu juridic, în măsura permisă de lege;

d) să beneficieze de accesul la infrastructura comună și de serviciile parcului industrial, în condițiile contractului distinct încheiat cu IAȘI INDUSTRIAL PARK S.R.L.;

e) să solicite acordul proprietarului pentru modificările investiției care depășesc limitele aprobate inițial.

Art. 13. Superficiarul are următoarele obligații:

a) să achite integral și la termen prestația aferentă dreptului de superficie;

b) să realizeze investiția asumată potrivit proiectului aprobat și graficului de implementare anexat;

c) să obțină, pe cheltuiala sa, avizele, acordurile și autorizațiile necesare, cu sprijinul IAȘI INDUSTRIAL PARK S.R.L. în limitele atribuțiilor acesteia;

d) să respecte destinația Terenului, documentațiile de urbanism, normele de mediu și toate cerințele legale aplicabile activității desfășurate;

e) să nu afecteze infrastructura comună, terenurile învecinate și drepturile celorlalți rezidenți;

f) să permită accesul reprezentanților IAȘI INDUSTRIAL PARK S.R.L. și ai proprietarului pentru verificarea respectării obligațiilor contractuale, cu notificare prealabilă rezonabilă, cu excepția situațiilor de urgență;

g) să suporte obligațiile fiscale care îi revin potrivit legii pentru dreptul de superficie, construcțiile deținute și activitatea desfășurată;

h) să respecte Regulamentul de funcționare a parcului industrial și contractul de administrare și prestări de servicii conexe;

i) să informeze IAȘI INDUSTRIAL PARK S.R.L. și proprietarul despre orice împrejurare care poate afecta realizarea investiției, integritatea Terenului ori exercitarea dreptului de superficie.

CAPITOLUL VII. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE CONSTITUITORULUI

Art. 14. Constituitorul are dreptul:

a) să încaseze prestația aferentă dreptului de superficie, direct sau prin mandatar, în condițiile prezentului contract;

b) să verifice respectarea destinației Terenului și a obligațiilor asumate de Superficiar;

c) să solicite remedierea încălcărilor contractuale și, după caz, să exercite remediile prevăzute de lege și de prezentul contract;

d) să fie informat cu privire la realizarea investiției și la modificările care pot afecta Terenul sau dreptul de proprietate.

Art. 15. Constituitorul are obligația:

a) să asigure Superficiarului exercitarea dreptului de superficie constituit în mod valabil, pe durata și în condițiile prezentului contract;

b) să nu încheie acte incompatibile cu dreptul de superficie înscris în cartea funciară;

c) să pună la dispoziție, prin IAȘI INDUSTRIAL PARK S.R.L., documentele privind Terenul necesare realizării formalităților contractuale, în măsura în care acestea se află în posesia sa;

d) să comunice Superficiarului orice modificare a mandatului de facturare și încasare care îl privește;

e) să respecte dreptul de proprietate al Superficiarului asupra construcțiilor, în limitele și pe durata dreptului de superficie.

CAPITOLUL VIII. REALIZAREA INVESTIȚIEI ȘI REGIMUL CONSTRUCȚIILOR

Art. 16. (1) Superficiarul se obligă să realizeze investiția descrisă în Anexa nr. 2, în valoare estimată de ……, potrivit graficului de implementare aprobat.

(2) Termenul pentru începerea lucrărilor este de …… luni de la ……, iar termenul pentru finalizarea investiției este de …… luni de la ……, sub rezerva prelungirilor aprobate potrivit contractului și legii.

(3) Modificările substanțiale ale proiectului investițional, ale destinației construcțiilor sau ale termenelor asumate se supun aprobării potrivit Regulamentului și contractelor aplicabile.

Art. 17. (1) Construcțiile edificate în mod legal de Superficiar în temeiul prezentului contract sunt proprietatea acestuia pe durata dreptului de superficie, în condițiile legii.

(2) Părțile vor îndeplini formalitățile cadastrale și de carte funciară necesare evidențierii construcțiilor și a drepturilor aferente.

(3) Regimul construcțiilor la încetarea dreptului de superficie se stabilește potrivit art. 22 din prezentul contract și dispozițiilor legale aplicabile.

CAPITOLUL IX. TRANSMITEREA DREPTULUI DE SUPERFICIE

Art. 18. (1) Transmiterea dreptului de superficie și a construcțiilor aferente se realizează în condițiile legii, cu respectarea obligațiilor asumate de Superficiar și a regulilor privind dobândirea și menținerea calității de rezident al parcului industrial.

(2) Înainte de încheierea unui act de transmitere, Superficiarul va informa în scris IAȘI INDUSTRIAL PARK S.R.L. și proprietarul, în vederea verificării condițiilor aplicabile și a îndeplinirii formalităților necesare.

(3) Prezentul contract nu poate fi interpretat ca instituind o interdicție absolută de înstrăinare sau grevare a dreptului de superficie în cazurile în care o asemenea interdicție ar contraveni dispozițiilor legale imperative.

(4) Dobânditorul dreptului de superficie va fi informat asupra destinației Terenului, a obligațiilor aferente dreptului dobândit și a condițiilor necesare desfășurării activității în parcul industrial.

CAPITOLUL X. RAPORTUL CU CONTRACTUL DE ADMINISTRARE ȘI PRESTĂRI DE SERVICII CONEXE

Art. 19. (1) Superficiarul încheie cu IAȘI INDUSTRIAL PARK S.R.L., în nume propriu, un contract distinct de administrare și prestări de servicii conexe, care reglementează raporturile specifice calității de rezident al parcului industrial.

(2) Contractul prevăzut la alin. (1) stabilește tariful de administrare, cheltuielile de întreținere și mentenanță, utilitățile, accesul la infrastructura comună și celelalte servicii asigurate de IAȘI INDUSTRIAL PARK S.R.L..

(3) Prestația aferentă dreptului de superficie nu include sumele datorate în baza contractului de administrare și prestări de servicii conexe, dacă Părțile nu prevăd expres și legal o altă modalitate de calcul.

(4) Încetarea contractului de administrare și prestări de servicii conexe nu determină automat stingerea dreptului de superficie. Efectele neexecutării obligațiilor specifice calității de rezident se stabilesc potrivit legii și clauzelor fiecărui contract.

CAPITOLUL XI. NEEXECUTAREA OBLIGAȚIILOR ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 20. (1) Partea care constată neexecutarea unei obligații contractuale va notifica în scris celeilalte părți obligația încălcată și va acorda un termen de …… zile pentru remediere, dacă încălcarea este susceptibilă de remediere.

(2) În cazul neexecutării unei obligații esențiale și al neremedierii acesteia în termenul acordat, partea îndreptățită poate exercita remediile prevăzute de lege, inclusiv rezoluțiunea sau rezilierea, după natura obligației și condițiile legale aplicabile.

(3) Încetarea dreptului de superficie și radierea acestuia din cartea funciară se realizează numai în cazurile și cu respectarea condițiilor prevăzute de lege și de prezentul contract.

Art. 21. Dreptul de superficie încetează:

a) la expirarea duratei pentru care a fost constituit, dacă nu este prelungit în condițiile legii;

b) prin consolidare, atunci când dreptul de proprietate asupra Terenului și dreptul de superficie se reunesc în patrimoniul aceleiași persoane;

c) prin renunțarea valabilă la drept, în condițiile legii;

d) în celelalte cazuri prevăzute de lege sau de prezentul contract, cu respectarea dispozițiilor legale aplicabile.

Art. 22. Regimul construcțiilor la încetarea superficiei

(1) La încetarea dreptului de superficie prin expirarea duratei, regimul construcțiilor edificate de Superficiar se stabilește potrivit dispozițiilor art. 699 din Codul civil și clauzelor valabil convenite de Părți.

(2) Părțile convin următoarea modalitate de regularizare a situației construcțiilor la expirarea dreptului de superficie: …… .

(3) Înainte de autentificarea prezentului contract, Părțile vor completa alin. (2), stabilind expres dacă și în ce condiții proprietarul Terenului dobândește construcțiile, dacă este datorată o despăgubire, modul de evaluare și termenele de plată, cu respectarea legii.

(4) Regimul construcțiilor în cazul încetării dreptului de superficie înainte de termen se stabilește potrivit cauzei încetării, dispozițiilor legale aplicabile și clauzelor prezentului contract.

CAPITOLUL XII. FORȚA MAJORĂ ȘI SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art. 23. (1) Forța majoră produce efectele prevăzute de lege, în măsura în care sunt îndeplinite condițiile legale și sunt respectate obligațiile de notificare.

(2) Partea care invocă forța majoră va informa cealaltă parte în termen de …… zile de la apariția evenimentului și va prezenta documentele justificative disponibile.

Art. 24. Neînțelegerile privind interpretarea sau executarea prezentului contract vor fi soluționate cu prioritate pe cale amiabilă. În lipsa unei soluții amiabile, litigiile vor fi soluționate de instanțele judecătorești competente potrivit legii.

CAPITOLUL XIII. DISPOZIȚII FINALE

Art. 25. (1) Modificarea prezentului contract se realizează prin acordul Părților, cu respectarea aprobărilor necesare și a formei cerute de lege.

(2) Modificarea mandatului acordat IAȘI INDUSTRIAL PARK S.R.L. nu afectează, prin ea însăși, dreptul de superficie constituit valabil în favoarea Superficiarului. Proprietarul va comunica în scris Superficiarului schimbările privind reprezentarea și modalitatea de plată.

(3) În cazul încetării contractului de administrare a parcului industrial dintre Județul Iași și IAȘI INDUSTRIAL PARK S.R.L., dreptul de superficie constituit prin prezentul contract își urmează regimul juridic propriu. Proprietarul va asigura comunicarea către Superficiar a persoanei împuternicite să gestioneze ulterior raporturile contractuale.

Art. 26. Fac parte integrantă din prezentul contract:

Anexa nr. 1 – Planul de amplasament și delimitare a Terenului;

Anexa nr. 2 – Descrierea investiției și graficul de implementare;

Anexa nr. 3 – Extrasul de carte funciară și documentele cadastrale relevante;

Anexa nr. 4 – Documentele de aprobare a constituirii superficiei și mandatul acordat IAȘI INDUSTRIAL PARK S.R.L.;

Anexa nr. 5 – Procesul-verbal de predare-primire a Terenului, care se va încheia la predare.

Art. 27. Prezentul contract se completează cu dispozițiile Codului civil, ale Legii nr. 186/2013 și ale celorlalte acte normative aplicabile.

Prezentul contract a fost încheiat și autentificat astăzi, ……, în condițiile legii.

CONSTITUITOR **SUPERFICIAR**

JUDEȚUL IAȘI,
prin mandatar IAȘI INDUSTRIAL PARK S.R.L.

Reprezentant: ……	Reprezentant: ……
În baza Hotărârii CJ nr. ……/2026 și a procurii autentice nr. ……/……	În baza ……
Semnătură: ……	Semnătură: ……