



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 196
din 17 iunie 2016

privind aprobarea contractului de suprafață și constituirea dreptului de suprafață
asupra terenului situat în Arad, str. Clopotului nr. 151 în favoarea
Asociației Religioase Uniunea Internațională a Bisericilor Penticostale a Romilor

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în expunerea de motive înregistrată cu nr. 32064 din 02.06.2016;
- solicitarea Asociației Religioase Uniunea Internațională a Bisericilor Penticostale a Romilor nr. ad. 32064/09.05.2016;
- raportul Serviciului Administrare Patrimoniu din cadrul Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr. ad.32064/M2/02.06.2016;
- extrasul de carte funciară nr. 342742 Arad;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile Titlului III, cap. I, art. 693 și urm. din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil – republicată, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu art. 68 din Legea 71/2011, pentru punerea în aplicare a Legii 287/2009, privind codul civil, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 4 din Legea 213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 49 din Ordonanța Guvernului nr. 26/2000 cu privire la asociații și fundații, aprobată cu modificări prin Legea 246/2005, cu modificările și completările ulterioare,
- prevederile art. 5 alin. (2), alin. (3), art. 6 alin. (2) și art. 40 din Legea nr.489/2006 privind libertatea religioasă și regimul general al cultelor;
- adoptarea hotărârii cu 16 voturi pentru, un vot împotrivă și 3 abțineri (20 prezenți din totalul de 22).

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. c), lit. d), alin. (6) lit. a) pct. 19, lit. c), art. 39 alin. (1), art. 45 alin. (3), art. 115 alin. (1) lit. b), art. 121 alin. (2) și ale art. 124 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E

Art. 1 Se însușește raportul de evaluare în vederea stabilirii prestației suprafețarului, pentru terenul în suprafață de 1.747 mp, situat în municipiul Arad, proprietate privată a Municipiului Arad, str. Clopotului nr. 151, înscris în CF nr. 342742 Arad, raport întocmit de evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. Ing. Stanca Dorin, conform anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se constituie dreptul de suprafață sub formă incipientă asupra terenului menționat la art. 1, în favoarea Asociației Religioase Uniunea Internațională a Bisericilor Penticostale a Romilor, în vederea edificării unui locaș de cult și a anexelor aferente, în următoarele condiții:

- a) Durata dreptului de suprafață este de 49 de ani, cu posibilitate de prelungire, cu acordul părților, în condițiile legii.
- b) Prețul suprafeței se stabilește la 241 lei + T.V.A./lună, care se achită lunar sau în rate trimestriale, termenul limită de plată a fiecărei rate fiind data de 15 a ultimei luni din trimestru.

- c) Prețul suprafecei se actualizează anual la data de 1 ianuarie cu rata inflației.
- d) Lucrările de construcție vor demara în maxim 18 luni de la încheierea contractului, cu respectarea documentațiilor de urbanism, autorizațiilor și avizelor legale.

Art. 3. (1) Se aprobă proiectul contractului de constituire a suprafecei, conform anexei 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se mandatează Primarul Municipiului Arad în vederea semnării contractului de suprafață la care se face referire în prezenta hotărâre.

Art. 4. În momentul dobândirii calității de cult în condițiile legii de către Asociația Religioasă Uniunea Internațională a Bisericilor Penticostale a Romilor, drepturile și obligațiile rezultate din prezenta hotărâre trec de drept în beneficiul, respectiv, sarcina noii persoane juridice.

Art. 5. Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Administrare Patrimoniu din cadrul Direcției Patrimoniu și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ovidiu MOȘNEAG

Contrasemnează
S E C R E T A R
Lilioara STEPANESCU

CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. Municipiul Arad, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției nr. 75, reprezentat prin Primar, ing. Gheorghe Falcă, în calitate de proprietar al terenului în suprafață de mp din suprafața totală de mp, înscris în cartea funciară și nr. cadastral, situat în municipiul Arad, situat pe str., denumit în continuare *proprietar*,

și

2. cu sediul în județul Arad, municipiul Arad, str. nr., în calitate de beneficiar al dreptului de suprafață, denumit în continuare *superficiar*, în temeiul art. 693-702 și art. 1170 și 1179 din Noul Cod Civil, părțile au convenit încheierea prezentului contract de constituire a dreptului de suprafață în următoarele condiții:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 (1) Obiectul contractului îl reprezintă constituirea de către *Proprietar* în favoarea *Superficiarului*, a unui drept de suprafață asupra terenului în suprafață totală de mp, înscris în cartea funciară Arad nr. și nr. cadastral, situat în municipiul Arad, situat în Municipiul Arad, str. nr.

(2) Dreptul de suprafață se constituie pentru construirea de către superficial a unui lăcaș de cult și a anexelor aferente acestuia, precum și pentru exploatarea acestuia în scopul îndeplinirii obiectivelor asumate de superficial conform statutului asociației religioase, cu obligația ca lucrările de construire să demareze în max. 18 luni de la semnarea contractului.

(3) Terenul ce face obiectul prezentului contract de constituire de suprafață este liber de sarcini, astfel cum rezulta din extrasul de carte funciară anexat.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art. 2 (1) Dreptul de suprafață se constituie pe o perioadă de 49 de ani în scopul folosirii terenului identificat la art. 2 alin. (1) din prezentul contract. Termenul pentru care s-a constituit dreptul de suprafață începe să curgă din momentul înscrierii acestuia în cartea funciară.

(2) Contractul poate fi prelungit cu acordul părților pentru aceeași perioadă sau pentru perioada rămasă din durata normată de funcționare a construcției.

IV. PRESTAȚIA SUPERFICIARULUI

Art. 3 (1) Prețul suprafeței se stabilește în funcție de prețul stabilit conform raportului de evaluare aprobat prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Arad.

(2) În schimbul dreptului de folosință asupra terenului ce face obiectul suprafeței, titularul dreptului de suprafață are obligația de a plăti lunarlei, denumită în continuare *prețul suprafeței*, care începe să curgă din momentul semnării contractului și care se va achita în lei.

(3) Anual, la data de 1 ianuarie, prețul suprafeței se actualizează cu rata inflației.

V. MODALITATEA DE PLATĂ.

Art. 4 (1) Plata folosinței terenului se efectuează prin orice formă de plată prevăzută de lege, în rate trimestriale, termenul limită de plată al fiecărei rate trimestriale fiind data de 15 a ultimei luni din trimestru, în contul Municipiului Arad nr. RO17TREZ0215004XXX010287 deschis la Trezoreria Municipiului Arad sau în contul Municipiului Arad nr., deschis la Banca, beneficiar *Municipiul Arad*.

(2) Executarea cu întârziere a obligației de plată a prețului superficiei conduce la penalizarea cu 2% din cuantumul prețului neachitat la termen, calculat pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv, urmând ca, în cazul întârzierilor mai mari de 90 de zile să se procedeze la rezilierea contractului.

VI. ÎNTINDEREA ȘI EXERCITAREA DREPTULUI DE SUPERFICIE

Art.5 (1) Dreptul de suprafață se exercită în limitele și condițiile prezentului act de constituire.

(2) Exercițarea dreptului de suprafață este delimitată de suprafața de teren necesară pentru edificarea construcției și de cea necesară exploatării construcției ce se va edifica, astfel cum s-a stabilit conform art. 1 alin. (2) din contract.

(3) Superficiarul nu poate modifica destinația construcției pentru a cărei edificare s-a solicitat constituirea superficiei.

(4) Superficiarul poate modifica structura construcției care se va edifica prin adăugiri ulterioare directe doar în situația în care se respectă destinația construcțiilor, documentațiile de urbanism și procedurile de autorizare.

(5) Superficiarul are dreptul de a realiza pe terenul ce face obiectul superficiei lucrări pentru realizarea utilităților, precum și lucrări necesare pentru realizarea plantațiilor permise de prevederile în materie de urbanism și a legislației specifice în domeniu.

(6) Superficiarul are dreptul de a demola construcția ce se va edifica doar condiționat de edificarea unei noi construcții cu aceeași destinație, care se va încadra în prevederile regulamentului de urbanism existent. Superficiarul este obligat să comunice proprietarului în termen de 30 de zile de la emitere, autorizația de demolare, precum și autorizația de construire pe care superficiarul are obligația de a o obține în termen de maxim 1 an de la emiterea autorizației de demolare.

(7) Superficiarul are dreptul să amenajeze terenul în vederea exploatării corespunzătoare a construcției.

(8) Superficiarul are dreptul să înstrăineze dreptul de folosință a terenului numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcției și numai cu respectarea destinației inițiale a acesteia.

(9) La încetarea dreptului de suprafață, prin expirarea termenului, se sting dezmembrămintele consimțite de superficiar.

(10) Prin semnarea prezentului contract superficiarul se obligă să nu constituie garanții reale imobiliare asupra dreptului de suprafață.

VII. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI TERENULUI

Art.6 (1) Proprietarul are dreptul de a inspecta terenul și construcția ce fac obiectul prezentului contract, verificând respectarea obligațiilor asumate de către superficiar. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a superficiarului.

(2) Proprietarul are dreptul de a încasa plata reprezentând contravaloarea folosinței terenului stabilită la art. 3 din prezentul contract.

(3) Proprietarul are dreptul de a modifica unilateral partea reglementară a contractului de suprafață, în situația în care interesul național sau local o impune, potrivit hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Arad sau altor acte normative.

(4) Proprietarul are dreptul de a micșora întinderea dreptului de suprafață pentru realizarea lucrărilor de utilitate publică, micșorând corelativ prestația superficiarului chiar dacă se aduce atingere terenului necesar exploatării construcției, fără a fi obligat la plata vreunor daune. Micșorarea întinderii dreptului de suprafață nu poate afecta amprenta construcției, zona de protecție a construcției și condițiile minime de folosință a construcției.

(5) Proprietarul terenului poate exercita toate drepturile ce rezultă din nuda proprietate. În cazul constituirii de servituți, acestea nu vor putea afecta amprenta construcției și zona de protecție a construcției.

(6) Proprietarul garantează folosința liniștită a terenului.

(7) Proprietarul are obligația să nu îl tulbure pe superficiar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract, exercitarea dreptului de exploatare a terenului.

(8) Proprietarul are obligația de a pune la dispoziția superficiarului terenul liber de sarcini și să verifice prin împuterniciții săi respectarea clauzelor contractuale.

VIII. DREPTURILE SI OBLIGAȚIILE SUPERFICIARULUI

Art. 7. (1) Superficiarul are dreptul de a folosi terenul numai potrivit destinației sale, dobândind în acest sens și posesia asupra terenului, precum și dreptul de a dispune de substanța terenului în limitele impuse de exploatarea construcției și cu respectarea legislației în vigoare.

(2) Superficiarul are dreptul și obligația de a exploata în mod direct terenul ce face obiectul prezentului contract.

(3) Superficiarul este obligat să achite plata reprezentând contravaloarea folosinței terenului la termenul prevăzut în contract.

(4) În vederea achitării sumei datorate, superficiarul are dreptul să fie informat asupra cuantumului la zi a sumei de plată datorate proprietarului terenului. În acest sens va putea solicita oricând proprietarului terenului, anterior datei scadente, să i se precizeze cuantumul sumei de plată.

(5) Superficiarul poate să transmită cu titlu gratuit sau oneros dreptul de proprietate asupra construcției dar numai condiționat de păstrarea destinației acesteia de lăcaș de cult și anexe ale acestuia.

(6) Superficiarului îi este interzis să permită unei terțe persoane edificarea unei construcții indiferent de caracterul ei sau a unei plantații durabile pe terenul ce face obiectul dreptului de suprafață. În cazul realizării lucrărilor menționate mai sus prin simpla notificare din partea proprietarului terenului superficiarul are obligația să readucă terenul la situația inițială pe cheltuiala sa.

(7) În cazul înstrăinării dreptului de proprietate asupra construcției, vânzătorul superficiar va notifica în termen de 30 de zile această situație prin depunerea extrasului de carte funciară obținut în urma vânzării și a copiei contractului de vânzare cumpărare ce a stat la baza înstrăinării construcției.

(8) În termen de 15 zile de la data încheierii prezentului contract, superficiarul este obligat să declare și să înregistreze contractul la Direcția Venituri a Primăriei Municipiului Arad.

(9) Intenția de prelungire a contractului va fi adusă la cunoștința proprietarului cu cel puțin 30 de zile anterior ajungerii la termen a contractului.

IX. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 8. Dreptul de suprafață încetează pentru una dintre următoarele cauze:

(1) la expirarea termenului, dacă părțile nu hotărăsc prelungirea;

(2) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane.

(3) prin acordul scris al ambelor părți, urmând a fi radiat din Cartea funciara.

(4) în cazul abuzului de folosință.

(5) prin reziliere de către proprietarul terenului, cu plata contravalorii lucrărilor necesare pentru aducerea terenului la starea inițială în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către superficiar sau a incapacității de îndeplinire a acestora;

(6) prin pierderea construcției, în cazul în care superficiarul nu obține în termen de 1 an autorizația de construire a noii construcții sau, deși a obținut-o, nu realizează construcția în termenul legal stabilit și /sau prelungit prin autorizația de construire.

(7) prin denunțarea unilaterală de către proprietarul terenului, în cazul în care interesul național sau local o impune, cu respectarea prevederilor legale;

(8) alte cauze prevăzute de lege.

Art. 9 În cazul expirării termenului, dacă nu intervine prelungirea contractului, proprietarul terenului dobândește dreptul de proprietate asupra construcției edificate de superficiar, prin accesiune, cu obligația de a plăti valoarea de circulație a acesteia de la data expirării termenului.

Art. 10 Prevederile art. 699 Cod civil privind efectele încetării suprafeței prin expirarea termenului și art. 700 Cod civil privind încetarea suprafeței prin consolidare și art. 701 Cod civil se aplică în mod corespunzător.

Art. 11. Încetarea prezentului contract pentru orice motiv nu afectează drepturile sau obligațiile deja scadente ale părților și nu va influența aplicarea oricărui articol al prezentului contract care angajează părțile și după încetarea pentru orice motiv al prezentului contract.

X. REZILIEREA CONTRACTULUI. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 12 (1) Conform art. 1350 Cod Civil, orice persoană trebuie să își exercite obligațiile pe care le-a contractat.

(2) Nerespectarea prevederilor prezentului contract atrage rezilierea de drept a contractului fără punere în întârziere și fără altă formalitate, precum și aplicarea de sancțiuni pentru cei care se fac vinovați de nerespectarea regimului juridic.

(3) Neplata prețului suprafeței în termen de 120 de zile de la scadență atrage rezilierea de drept a contractului, fără notificare și fără punere în întârziere, fără intervenția instanțelor judecătorești ori îndeplinirea vreunei alte formalități, cu consecința plății de către superficiar de daune-interese egale cu prețul ce trebuia plătit pentru perioada până la momentul dobândirii de către nuda proprietar a proprietății asupra construcțiilor/ sau cu valoarea suprafeței pe un an de zile calculat potrivit prezentului contract.

(4) Nuda proprietar își păstrează toate drepturile de a solicita și de a primi toate sumele restante la plată pe care le poate pretinde împotriva superficiarului conform prezentului contract.

(5) În cazul în care, pe parcursul derulării contractului, proprietarul, cu nerespectarea clauzelor contractuale, îngreșează sau stânjenește în orice mod folosința terenului ce face obiectul suprafeței, va plăti acestuia daune-interese egale cu valoarea prețului ce trebuia plătită pe perioada cât durează îngreșarea sau stânjenirea respectivă.

XI. FORȚA MAJORĂ SI CAZUL FORTUIT

Art. 13 (1) Părțile prezentului contract sunt exonerate de răspundere contractuală pentru neexecutarea la termen și /sau în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricăreia dintre obligațiile care îi incumbă în baza prezentului contract, dacă neexecutarea obligației respective și prejudiciul au fost cauzate de forța majoră sau caz fortuit.

(2) Forța majoră va fi interpretată în conformitate cu legislația aplicabilă și trebuie să fie confirmată de către o autoritate competentă.

(3) Prin forța majoră, în sensul prezentului contract, se înțelege un eveniment independent de controlul/voința părților, care nu se datorează erorilor sau neîndeplinirii obligațiilor de către acestea și care face imposibilă executarea contractului. Aceste evenimente includ fără a se limita la: război, cutremur, revoluție, incendiu, inundație sau orice calamitate naturală, restricții etc.

XII. NOTIFICĂRI

Art. 14 (1) În sensul prezentului contract, orice notificare/comunicare adresată de o parte celeilalte va fi considerată valabil îndeplinită dacă va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, la adresa părților menționate art. 1 din prezentul contract, fax sau poșta electronică.

XIII. DISPOZIȚII FINALE

Art. 15 Părțile, prin reprezentanți, declară, cunoscând sancțiunile prevăzute de Codul Penal privind falsul în declarații, că au capacitate deplină de a încheia în mod valabil prezentul contract și că nu există niciun fel de impediment de natură legală, contractual sau de orice alt fel în măsură să afecteze sau să prejudicieze în vreun fel capacitatea lor de a executa în mod valabil și pe deplin toate și fiecare din obligațiile asumate potrivit prezentului contract. Acordul proprietarului la încheierea prezentului contract se exprimă prin Hotărârea nr. a Consiliului Local al Municipiului Arad.

Art. 16 Toate obligațiile asumate de către superficiar în legătură cu prezentul contract se vor transmite succesorilor de drept, în cazul încetării superficiarului înaintea ducerii la îndeplinire a tuturor prevederilor prezentului contract.

Art. 17 Succesorii în drepturi ai superficiarului vor comunica proprietarului terenului, în termen de 30 de zile de la emitere, documentul care atestă dreptul de continuator juridic în vederea îndeplinirii formalităților legale.

Art. 18 În situația în care la un moment dat oricare dintre prevederile prezentului contract este sau devine lipsită de valabilitate, ilegală sau nu poate fi pusă în executare în baza vreunei legi sau a unei reglementări legale, acest lucru nu va afecta sau prejudicia în niciun fel valabilitatea, legalitatea sau punerea în executare

a celorlalte prevederi ale prezentului contract si dacă este necesar în acest scop, pe perioada de timp în care respectiva prevedere este considerată omisă din prezentul contract.

Art. 19 Nici un amendament la acest contract nu va intra în vigoare decât dacă este făcut în scris, semnat în mod valabil de către părți.

Art. 20 În cazul încetării contractului de superficie, părțile nu hotărăsc înnoirea, iar nudul proprietar exercită dreptul de accesiune asupra construcției, plata facturilor privind utilitățile ce curg până la momentul dobândirii proprietății asupra construcțiilor cade în sarcina superficiarului. În cazul în care neplata de către superficiar a facturilor de utilități a atras debranșarea de la rețeaua de utilități a imobilului, acesta va fi obligat să suporte și cheltuielile cu rebranșarea.

Art. 21 Părțile din prezentul contract își manifestă consimțământul de radiere a dreptul de superficie la împlinirea termenului pentru care a fost constituit.

Art. 22 Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr _____ din _____ este anexă la prezentul contract.

Art. 23 Noi, părțile contractante, solicităm înscrierea dreptului de superficie în Partea a III – a a Cărții Funciare nr.

Art. 24 Taxele ocazionate de autentificarea prezentului contract și înscrierea dreptului de superficie în cartea funciară cad în sarcina superficiarului.

Art. 25 Prezentul contract intră în vigoare la data semnării sale de către părți.

Art. 26 Prezentul contract poate fi modificat numai prin act adițional, iar, împreună cu anexele sale, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice înțelegere verbală dintre părți, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

Art. 27 Tehnoredactat la, în exemplare, din care un exemplar pentru arhiva Consiliului Local al Municipiului Arad, un exemplar pentru Biroul de cadastru și publicitate imobiliară, un exemplar lași exemplare s-au eliberat părților.

PROPRIETAR

SUPERFICIAR

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ovidiu MOȘNEAG

Contrasemnează
S E C R E T A R
Lilioara STEPANESCU

H O T Ă R Ă R E A nr. ____
Din _____ 2016

privind aprobarea contractului de suprafață și constituirea dreptului de suprafață asupra terenului
situat în Arad, str. Clopotului nr. 151 în favoarea
Asociației Religioase Uniunea Internațională a Bisericilor Penticostale a Romilor

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în expunerea de motive înregistrată cu nr. 32064 din 02.06.2016;
- solicitarea Asociației Religioase Uniunea Internațională a Bisericilor Penticostale a Romilor nr. ad. 32064/09.05.2016;
- raportul Serviciului Administrare Patrimoniu din cadrul Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr. ad.32064/M2/02.06.2016;
- extrasul de carte funciară nr. 342742 Arad;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile Titlului III, cap. I, art. 693 și urm. din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil – republicată, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu art. 68 din Legea 71/2011, pentru punerea în aplicare a Legii 287/2009, privind codul civil, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 4 din Legea 213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 49 din Ordonanța Guvernului nr. 26/2000 cu privire la asociații și fundații, aprobată cu modificări prin Legea 246/2005, cu modificările și completările ulterioare,
- prevederile art. 5 alin. (2), alin. (3), art. 6 alin. (2) și art. 40 din Legea nr.489/2006 privind libertatea religioasă și regimul general al cultelor;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. c), lit. d), alin. (6) lit. a) pct. 19, lit. c), art. 39 alin. (1), art. 45 alin. (3), art. 115 alin. (1) lit. b), art. 121 alin. (2) și ale art. 124 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 - republicată, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E

Art. 1 Se însușește raportul de evaluare în vederea stabilirii prestației suprafațiarului, pentru terenul în suprafață de 1.747 mp, situat în municipiul Arad, proprietate privată a Municipiului Arad, str. Clopotului nr. 151, înscris în CF nr. 342742 Arad, raport întocmit de evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. Ing. Stanca Dorin, conform anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 2. Se constituie dreptul de suprafață sub formă incipientă asupra terenului menționat la art. 1, în favoarea Asociației Religioase Uniunea Internațională a Bisericilor Penticostale a Romilor, în vederea edificării unui locaș de cult și a anexelor aferente, în următoarele condiții:

- e) Durata dreptului de suprafață este de 49 de ani, cu posibilitate de prelungire, cu acordul părților, în condițiile legii.

- f) Prețul suprafeței se stabilește la 241 lei + T.V.A./lună, care se achită lunar sau în rate trimestriale, termenul limită de plată a fiecărei rate fiind data de 15 a ultimei luni din trimestru.
- g) Prețul suprafeței se actualizează anual la data de 1 ianuarie cu rata inflației.
- h) Lucrările de construcție vor demara în maxim 18 luni de la încheierea contractului, cu respectarea documentațiilor de urbanism, autorizațiilor și avizelor legale.

Art. 3. (1) Se aprobă proiectul contractului de constituire a suprafeței, conform anexei 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se mandatează Primarul Municipiului Arad în vederea semnării contractului de suprafață la care se face referire în prezenta hotărâre.

Art. 4. În momentul dobândirii calității de cult în condițiile legii de către Asociația Religioasă Uniunea Internațională a Bisericilor Penticostale a Romilor, drepturile și obligațiile rezultate din prezenta hotărâre trec de drept în beneficiul, respectiv, sarcina noii persoane juridice.

Art. 5. Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Administrare Patrimoniu din cadrul Direcției Patrimoniu și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. Municipiul Arad, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției nr. 75, reprezentat prin Primar, ing. Gheorghe Falcă, în calitate de proprietar al terenului în suprafață de mp din suprafața totală de mp, înscris în cartea funciară și nr. cadastral, situat în municipiul Arad, situat pe str., denumit în continuare *proprietar*,

și

2. cu sediul în județul Arad, municipiul Arad, str. nr., în calitate de beneficiar al dreptului de suprafață, denumit în continuare *superficiar*, în temeiul art. 693-702 și art. 1170 și 1179 din Noul Cod Civil, părțile au convenit încheierea prezentului contract de constituire a dreptului de suprafață în următoarele condiții:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 (1) Obiectul contractului îl reprezintă constituirea de către *Proprietar* în favoarea *Superficiarului*, a unui drept de suprafață asupra terenului în suprafață totală de mp, înscris în cartea funciară Arad nr. și nr. cadastral, situat în municipiul Arad, situat în Municipiul Arad, str. nr.

(2) Dreptul de suprafață se constituie pentru construirea de către superficial a unui lăcaș de cult și a anexelor aferente acestuia, precum și pentru exploatarea acestuia în scopul îndeplinirii obiectivelor asumate de superficial conform statutului asociației religioase, cu obligația ca lucrările de construire să demareze în max. 18 luni de la semnarea contractului.

(3) Terenul ce face obiectul prezentului contract de constituire de suprafață este liber de sarcini, astfel cum rezultă din extrasul de carte funciară anexat.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art. 2 (1) Dreptul de suprafață se constituie pe o perioadă de 49 de ani în scopul folosirii terenului identificat la art. 2 alin. (1) din prezentul contract. Termenul pentru care s-a constituit dreptul de suprafață începe să curgă din momentul înscrierii acestuia în cartea funciară.

(2) Contractul poate fi prelungit cu acordul părților pentru aceeași perioadă sau pentru perioada rămasă din durata normată de funcționare a construcției.

IV. PRESTAȚIA SUPERFICIARULUI

Art. 3 (1) Prețul suprafeței se stabilește în funcție de prețul stabilit conform raportului de evaluare aprobat prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Arad.

(2) În schimbul dreptului de folosință asupra terenului ce face obiectul suprafeței, titularul dreptului de suprafață are obligația de a plăti lunarlei, denumită în continuare *prețul suprafeței*, care începe să curgă din momentul semnării contractului și care se va achita în lei.

(3) Anual, la data de 1 ianuarie, prețul suprafeței se actualizează cu rata inflației.

V. MODALITATEA DE PLATĂ.

Art. 4 (1) Plata folosinței terenului se efectuează prin orice formă de plată prevăzută de lege, în rate trimestriale, termenul limită de plată al fiecărei rate trimestriale fiind data de 15 a ultimei luni din trimestru, în contul Municipiului Arad nr. RO17TREZ0215004XXX010287 deschis la Trezoreria Municipiului Arad sau în contul Municipiului Arad nr., deschis la Banca, beneficiar *Municipiul Arad*.

(2) Executarea cu întârziere a obligației de plată a prețului suprafeței conduce la penalizarea cu 2% din cuantumul prețului neachitat la termen, calculat pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv, urmând ca, în cazul întârzierilor mai mari de 90 de zile să se procedeze la rezilierea contractului.

VI. ÎNTINDEREA ȘI EXERCITAREA DREPTULUI DE SUPERFICIE

Art.5 (1) Dreptul de superficie se exercită în limitele și condițiile prezentului act de constituire.

(2) Exercițarea dreptului de superficie este delimitată de suprafața de teren necesară pentru edificarea construcției și de cea necesară exploatării construcției ce se va edifica, astfel cum s-a stabilit conform art. 1 alin. (2) din contract.

(3) Superficiarul nu poate modifica destinația construcției pentru a cărei edificare s-a solicitat constituirea superficiei.

(4) Superficiarul poate modifica structura construcției care se va edifica prin adăugiri ulterioare directe doar în situația în care se respectă destinația construcțiilor, documentațiile de urbanism și procedurile de autorizare.

(5) Superficiarul are dreptul de a realiza pe terenul ce face obiectul superficiei lucrări pentru realizarea utilităților, precum și lucrări necesare pentru realizarea plantațiilor permise de prevederile în materie de urbanism și a legislației specifice în domeniu.

(6) Superficiarul are dreptul de a demola construcția ce se va edifica doar condiționat de edificarea unei noi construcții cu aceeași destinație, care se va încadra în prevederile regulamentului de urbanism existent. Superficiarul este obligat să comunice proprietarului în termen de 30 de zile de la emitere, autorizația de demolare, precum și autorizația de construire pe care superficiarul are obligația de a o obține în termen de maxim 1 an de la emiterea autorizației de demolare.

(7) Superficiarul are dreptul să amenajeze terenul în vederea exploatării corespunzătoare a construcției.

(8) Superficiarul are dreptul să înstrăineze dreptul de folosință a terenului numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcției și numai cu respectarea destinației inițiale a acesteia.

(9) La încetarea dreptului de superficie, prin expirarea termenului, se sting dezmembrămintele consimțite de superficiar.

(10) Prin semnarea prezentului contract superficiarul se obligă să nu constituie garanții reale imobiliare asupra dreptului de superficie.

VII. DREPTURILE SI OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI TERENULUI

Art.6 (1) Proprietarul are dreptul de a inspecta terenul și construcția ce fac obiectul prezentului contract, verificând respectarea obligațiilor asumate de către superficiar. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a superficiarului.

(2) Proprietarul are dreptul de a încasa plata reprezentând contravaloarea folosinței terenului stabilită la art. 3 din prezentul contract.

(3) Proprietarul are dreptul de a modifica unilateral partea reglementară a contractului de superficie, în situația în care interesul național sau local o impune, potrivit hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Arad sau altor acte normative.

(4) Proprietarul are dreptul de a micșora întinderea dreptului de superficie pentru realizarea lucrărilor de utilitate publică, micșorând corelativ prestația superficiarului chiar dacă se aduce atingere terenului necesar exploatării construcției, fără a fi obligat la plata vreunor daune. Micșorarea întinderii dreptului de superficie nu poate afecta amprenta construcției, zona de protecție a construcției și condițiile minime de folosință a construcției.

(5) Proprietarul terenului poate exercita toate drepturile ce rezultă din nuda proprietate. În cazul constituirii de servituți, acestea nu vor putea afecta amprenta construcției și zona de protecție a construcției.

(6) Proprietarul garantează folosința liniștită a terenului.

(7) Proprietarul are obligația să nu îl tulbure pe superficiar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract, exercitarea dreptului de exploatare a terenului.

(8) Proprietarul are obligația de a pune la dispoziția superficiarului terenul liber de sarcini și să verifice prin împuternicirii săi respectarea clauzelor contractuale.

VIII. DREPTURILE SI OBLIGAȚIILE SUPERFICIARULUI

Art. 7. (1) Superficiarul are dreptul de a folosi terenul numai potrivit destinației sale, dobândind în acest sens și posesia asupra terenului, precum și dreptul de a dispune de substanța terenului în limitele impuse de exploatarea construcției și cu respectarea legislației în vigoare.

(2) Superficiarul are dreptul și obligația de a exploata în mod direct terenul ce face obiectul prezentului contract.

(3) Superficiarul este obligat să achite plata reprezentând contravaloarea folosinței terenului la termenul prevăzut în contract.

- (4) În vederea achitării sumei datorate, superficiarul are dreptul să fie informat asupra cuantumului la zi a sumei de plată datorate proprietarului terenului. În acest sens va putea solicita oricând proprietarului terenului, anterior datei scadente, să i se precizeze cuantumul sumei de plată.
- (5) Superficiarul poate să transmită cu titlu gratuit sau oneros dreptul de proprietate asupra construcției dar numai condiționat de păstrarea destinației acesteia de lăcaș de cult și anexe ale acestuia.
- (6) Superficiarului îi este interzis să permită unei terțe persoane edificarea unei construcții indiferent de caracterul ei sau a unei plantații durabile pe terenul ce face obiectul dreptului de suprafață. În cazul realizării lucrărilor menționate mai sus prin simpla notificare din partea proprietarului terenului superficiarul are obligația să readucă terenul la situația inițială pe cheltuiala sa.
- (7) În cazul înstrăinării dreptului de proprietate asupra construcției, vânzătorul superficial va notifica în termen de 30 de zile această situație prin depunerea extrasului de carte funciară obținut în urma vânzării și a copiei contractului de vânzare cumpărare ce a stat la baza înstrăinării construcției.
- (8) În termen de 15 zile de la data încheierii prezentului contract, superficiarul este obligat să declare și să înregistreze contractul la Direcția Venituri a Primăriei Municipiului Arad.
- (9) Intenția de prelungire a contractului va fi adusă la cunoștința proprietarului cu cel puțin 30 de zile anterior ajungerii la termen a contractului.

IX. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 8. Dreptul de suprafață încetează pentru una dintre următoarele cauze:

- (1) la expirarea termenului, dacă părțile nu hotărăsc prelungirea;
- (2) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane.
- (3) prin acordul scris al ambelor părți, urmând a fi radiat din Cartea funciara.
- (4) în cazul abuzului de folosință.
- (5) prin reziliere de către proprietarul terenului, cu plata contravalorii lucrărilor necesare pentru aducerea terenului la starea inițială în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către superficial sau a incapacității de îndeplinire a acestora;
- (6) prin pierderea construcției, în cazul în care superficialul nu obține în termen de 1 an autorizația de construire a noii construcții sau, deși a obținut-o, nu realizează construcția în termenul legal stabilit și /sau prelungit prin autorizația de construire.
- (7) prin denunțarea unilaterală de către proprietarul terenului, în cazul în care interesul național sau local o impune, cu respectarea prevederilor legale;
- (8) alte cauze prevăzute de lege.

Art. 9 În cazul expirării termenului, dacă nu intervine prelungirea contractului, proprietarul terenului dobândește dreptul de proprietate asupra construcției edificate de superficial, prin accesiune, cu obligația de a plăti valoarea de circulație a acesteia de la data expirării termenului.

Art. 10 Prevederile art. 699 Cod civil privind efectele încetării suprafeței prin expirarea termenului și art. 700 Cod civil privind încetarea suprafeței prin consolidare și art. 701 Cod civil se aplică în mod corespunzător.

Art. 11. Încetarea prezentului contract pentru orice motiv nu afectează drepturile sau obligațiile deja scadente ale părților și nu va influența aplicarea oricărui articol al prezentului contract care angajează părțile și după încetarea pentru orice motiv al prezentului contract.

X. REZILIEREA CONTRACTULUI. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 12 (1) Conform art. 1350 Cod Civil, orice persoană trebuie să își exercite obligațiile pe care le-a contractat.

(2) Nerespectarea prevederilor prezentului contract atrage rezilierea de drept a contractului fără punere în întârziere și fără altă formalitate, precum și aplicarea de sancțiuni pentru cei care se fac vinovați de nerespectarea regimului juridic.

(3) Neplata prețului suprafeței în termen de 120 de zile de la scadență atrage rezilierea de drept a contractului, fără notificare și fără punere în întârziere, fără intervenția instanțelor judecătorești ori îndeplinirea vreunei alte formalități, cu consecința plății de către superficial de daune-interese egale cu prețul ce trebuia plătit pentru perioada până la momentul dobândirii de către nuda proprietate a proprietății asupra construcțiilor/ sau cu valoarea prețului pe un an de zile calculat potrivit prezentului contract.

(4) Nuda proprietate își păstrează toate drepturile de a solicita și de a primi toate sumele restante la plată pe care le poate pretinde împotriva suprafeței conform prezentului contract.

(5) În cazul în care, pe parcursul derulării contractului, proprietarul, cu nerespectarea clauzelor contractuale, îngreunează sau stânjenește în orice mod folosința terenului ce face obiectul suprafeței, va plăti acestuia daune-interese egale cu valoarea prețului ce trebuia plătită pe perioada cât durează îngreunarea sau stânjenirea respectivă.

XI. FORȚA MAJORĂ ȘI CAZUL FORTUIT

Art. 13 (1) Părțile prezentului contract sunt exonerate de răspundere contractuală pentru neexecutarea la termen și /sau în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricăreia dintre obligațiile care îi incumbă în baza prezentului contract, dacă neexecutarea obligației respective și prejudiciul au fost cauzate de forța majoră sau caz fortuit.

(2) Forța majoră va fi interpretată în conformitate cu legislația aplicabilă și trebuie să fie confirmată de către o autoritate competentă.

(3) Prin forța majoră, în sensul prezentului contract, se înțelege un eveniment independent de controlul/voința părților, care nu se datorează erorilor sau neîndeplinirii obligațiilor de către acestea și care face imposibilă executarea contractului. Aceste evenimente includ fără a se limita la: război, cutremur, revoluție, incendiu, inundație sau orice calamitate naturală, restricții etc.

XII. NOTIFICĂRI

Art. 14 (1) În sensul prezentului contract, orice notificare/comunicare adresată de o parte celeilalte va fi considerată valabil îndeplinită dacă va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, la adresa părților menționate art. 1 din prezentul contract, fax sau postă electronică.

XIII. DISPOZIȚII FINALE

Art. 15 Părțile, prin reprezentanți, declară, cunoscând sancțiunile prevăzute de Codul Penal privind falsul în declarații, că au capacitate deplină de a încheia în mod valabil prezentul contract și că nu există niciun fel de impediment de natură legală, contractual sau de orice alt fel în măsură să afecteze sau să prejudicieze în vreun fel capacitatea lor de a executa în mod valabil și pe deplin toate și fiecare din obligațiile asumate potrivit prezentului contract. Acordul proprietarului la încheierea prezentului contract se exprimă prin Hotărârea nr. a Consiliului Local al Municipiului Arad.

Art. 16 Toate obligațiile asumate de către superficiar în legătură cu prezentul contract se vor transmite succesorilor de drept, în cazul încetării superficiarului înaintea ducerii la îndeplinire a tuturor prevederilor prezentului contract.

Art. 17 Succesorii în drepturi ai superficiarului vor comunica proprietarului terenului, în termen de 30 de zile de la emitere, documentul care atestă dreptul de continuator juridic în vederea îndeplinirii formalităților legale.

Art. 18 În situația în care la un moment dat oricare dintre prevederile prezentului contract este sau devine lipsită de valabilitate, ilegală sau nu poate fi pusă în executare în baza vreunei legi sau a unei reglementări legale, acest lucru nu va afecta sau prejudicia în niciun fel valabilitatea, legalitatea sau punerea în executare a celorlalte prevederi ale prezentului contract și dacă este necesar în acest scop, pe perioada de timp în care respectiva prevedere este considerată omisă din prezentul contract.

Art. 19 Nici un amendament la acest contract nu va intra în vigoare decât dacă este făcut în scris, semnat în mod valabil de către părți.

Art. 20 În cazul încetării contractului de suprafață, părțile nu hotărăsc înnoirea, iar nuda proprietate exercită dreptul de accesiune asupra construcției, plata facturilor privind utilitățile ce curg până la momentul dobândirii proprietății asupra construcțiilor cade în sarcina superficiarului. În cazul în care neplata de către superficiar a facturilor de utilități a atras debranșarea de la rețeaua de utilități a imobilului, acesta va fi obligat să suporte și cheltuielile cu rebranșarea.

Art. 21 Părțile din prezentul contract își manifestă consimțământul de radiere a dreptului de suprafață la împlinirea termenului pentru care a fost constituit.

Art. 22 Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr _____ din _____ este anexă la prezentul contract.

Art. 23 Noi, părțile contractante, solicităm înscrierea dreptului de suprafață în Partea a III – a a Cărții Funciare nr.

Art. 24 Taxele ocazionate de autentificarea prezentului contract și înscrierea dreptului de suprafață în cartea funciară cad în sarcina superficiarului.

Art. 25 Prezentul contract intră în vigoare la data semnării sale de către părți.

Art. 26 Prezentul contract poate fi modificat numai prin act adițional, iar, împreună cu anexele sale, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice înțelegere verbală dintre părți, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

Art. 27 Tehnoredactat la, în exemplare, din care un exemplar pentru arhiva Consiliului Local al Municipiului Arad, un exemplar pentru Biroul de cadastru și publicitate imobiliară, un exemplar lași exemplare s-au eliberat părților.

PROPRIETAR

SUPERFICIAR

EXPUNERE DE MOTIVE

Având în vedere prevederile Noului Cod Civil și urmare solicitării Asociației Religioase Uniunea Internațională a Bisericilor Penticostale a Romilor privind atribuirea terenului din Arad, str. Clopotului nr.151 în vederea realizării unor construcții destinate activităților religioase, educaționale și de formare profesională;

Consider oportun adoptarea unui proiect de hotărâre privind acordarea dreptului de suprafață pe terenul solicitat.

PRIMAR,
Ing. Gheorghe Falcă

RAPORT

privind constituirea dreptului de suprafață asupra terenului situat în Municipiul Arad, str. Clopotului, nr. 151

Conform Noului Cod Civil – dreptul de suprafață este un drept real imobiliar (art. 93 alin.1) fiind un dezmembrământ al dreptului de proprietate asupra terenului, respectiv nuda proprietate rămâne proprietarului terenului, iar dreptul de suprafață se transmite suprafațiarului.

Suprafața poate fi sub formă principală sau completă, în cazul în care suprafațiarul are drept de proprietate asupra unei construcții aflate pe terenul altuia, denumită o formă deplină și în al doilea caz – forma secundară sau incipientă, caz în care suprafațiarul dobândește dreptul de a edifica o construcție pe terenul altuia.

Astfel, considerăm că în contract trebuie precizată și clauza de a putea realiza sau extinde construcții noi, toate acestea limitate de regulamentul de urbanism al zonei pentru încadrare în destinație P.O.T și C.U.T.

În schimbul dreptului de suprafață trebuie stabilit solarium – costul acestuia.

Întrucât Noul Cod Civil prevede că titularul dreptului de suprafață datorează o plată a prestației, propunem ca aceasta să fie cea prevăzută în lege, respectiv chiria stabilită la prețul pieței, în baza unui raport de evaluare însoțit de Consiliul Local al Municipiului Arad pentru fiecare caz în parte. Celelalte prevederi sunt cuprinse în conținutul cadru al contractului, anexă la raport.

Asociația Religioasă Uniunea Internațională A Bisericilor Penticostale A Romilor, a solicitat acordarea cu drept de suprafață pe terenul situat în Arad, str. Clopotului nr. 151.

Asociația, cu sediul în municipiul Arad, str. Ioan Fluieraș, nr. 54A, este o organizație nonguvernamentală, fără scop lucrativ, cu personalitate juridică, cu caracter religios, care desfășoară diverse activități de integrare și îmbunătățire a calității vieții romilor din punct de vedere religios, social, educațional, profesional și cultural. Precizăm că este înființată în baza Legii nr.489/2006 *privind libertatea religioasă și regimul general al cultelor* și a OG 26/2000 *cu privire la asociații și fundații* și în temeiul art. 49, alin.1 lit b alin 2 din ordonanță, poate beneficia de acordarea unui teren:

” (1) Autoritățile administrației publice locale vor sprijini persoanele juridice constituite în temeiul prezentei ordonanțe prin:

a) punerea la dispoziția acestora, în funcție de posibilități, a unor spații pentru sedii, în condițiile legii;

b) atribuirea, în funcție de posibilități, a unor terenuri în scopul ridicării de construcții necesare desfășurării activității lor.

(2) Autoritățile administrației publice locale întocmesc liste de prioritate pentru atribuirea imobilelor prevăzute la alin. (1). Listele de prioritate se realizează pe baza unor proceduri de evaluare cuprinzând în mod explicit criteriile folosite. Autoritățile au obligația de a face publice aceste proceduri înainte de utilizarea lor.”

Pentru realizarea tuturor obiectivelor asociației, s-a solicitat atribuirea terenului din Arad, str. Clopotului nr.151 în suprafață de 1.747 mp, înscris în CF nr. 342742 Arad în vederea

construirii unui centru de educare și formare profesională și a unei biserici în cadrul căreia va funcționa și o școală duminicală și un centru de zi after-school.

Terenul solicitat este situat în cartierul Sânicolau, fiind ultimul amplasament pe partea numerelor impare din strada Clopotului, în vecinătatea unei comunități rome unde asociația în ultimii ani avut o activitate susținută, în special în lămurirea și sprijinirea persoanelor care nu dețineau documente de identitate valabile, copii nu aveau certificate de naștere, în integrarea acestora în sistemul școlar, etc.

În ceea ce privește punctul 2 al articolului 49 din OG nr.26/2000, pentru acea zonă și la această dată, solicitarea asociației este singura depusă, neexistând stabilite criterii pentru atribuire, precum și prevederile art. 124 din Legea nr.215/2001, republicată:

”Consiliile locale și consiliile județene pot da în folosință gratuită, pe termen limitat, bunuri mobile și imobile proprietate publică sau privată locală ori județeană, după caz, persoanelor juridice fără scop lucrativ, care desfășoară activitate de binefacere sau de utilitate publică ori serviciilor publice.”,

utilitatea publică fiind declarată prin hotărâre a Guvernului României, pentru soluționarea acestei solicitări propunem acordarea dreptului de suprafață în formă incipientă, cu obligația demarării construcțiilor în maxim 18 luni de la semnarea contractului.

De asemenea propunem aprobarea conținutului cadru al contractului de suprafață și însușirea raportului de evaluare pentru stabilirea solariumului.

Pentru stabilirea solariumului s-a întocmit raport de evaluare de către persoană autorizată ANEVAR, respectiv valoarea acestuia este de 241 lei/lună +TVA, iar durata suprafeței se propune a fi de 49 de ani

DIRECTOR EXECUTIV,
Ing. Ioan Ignat

ȘEF SERVICIU,
Ing. Florica Popa

Avizat juridic,