



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE nr. 472
din 4 decembrie 2018

privind acordarea dreptului de suprafață asupra imobilului din Arad înscris în CF 302260
către Comunitatea Bisericii Creștine Baptiste Arad în vederea edificării
unui complex școlar aferent Liceului Teologic Baptist „Alexa Popovici” din Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, domnul Gheorghe Falcă, exprimată în Expunerea de motive nr. 85748/21.11.2018,

Analizând raportul nr. 85749/29.11.2018 al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public,

Văzând solicitarea Comunității Bisericii Creștine Baptiste Arad nr. 135/11.06.2018, înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 43879/12.06.2018,

În baza art. 8, art. 9 alin. (3), art. 12 și art. 27 din Legea nr. 489/2006 privind libertatea religioasă și regimul general al cultelor, republicată, art. 551 pct. 2, art. 693 și urm., art. 1172 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare și art. 2 și art. 3 alin. (4) din Hotărârea Guvernului României nr. 58/2008 privind recunoașterea Statutului de organizare și funcționare a Cultului Creștin Baptist - Uniunea Bisericilor Creștine Baptiste din România, cu modificările și completările ulterioare,

Conform art. 10 alin. (2) din Legea nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând seama de faptul că Liceul Teologic Baptist „Alexa Popovici” din Arad face parte din rețeaua școlară a unităților de învățământ preuniversitar de stat din municipiul Arad, fiind persoană juridică de utilitate publică,

Luând în considerare rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Având în vedere adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (19 consilieri prezenți din totalul de 23),

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
HOTĂRÂȘTE

Art. 1. Se aprobă trecerea din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Arad a imobilului teren, situat în Municipiul Arad, identificat în Cartea Funciară nr. 302260 Arad, nr. cad. 15740, în suprafață de 13.262 mp, cu o valoare de inventar de 1.423.000 lei, str. Cetății F.N.

Art. 2. Se aprobă constituirea unui drept de suprafață cu titlu gratuit în favoarea Comunității Bisericii Creștine Baptiste Arad asupra imobilului la care se face referire la art. 1, în vederea edificării unui complex școlar aferent Liceului Teologic Baptist „Alexa Popovici” din Arad, precum și pentru activități de învățământ și educaționale formale și non-formale, spirituale, de asistență socială și altele asemenea, în condițiile legii și Statutului Cultului Creștin Baptist din România, în limitele și în condițiile prevăzute în contractul de suprafață din anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Schimbarea destinației prevăzute la art. 2 duce la încetarea de drept a contractului de suprafață cu titlu gratuit.

Art. 4. Se mandatează Primarul Municipiului Arad să semneze contractul de suprafață aprobat conform prezentei hotărâri.

Art. 5. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin serviciile de specialitate și se comunică celor interesați, prin grija Serviciului Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Roxana TABUIA

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETARUL MUNICIPIULUI ARAD
Lilioara STEPANESCU

Red./Dact. SML/SML Verif. C.M.

1 ex. Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public

1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad

CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU GRATUIT

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 13.262 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 302260 Arad, nr. cad. 15740, situat în municipiul Arad, denumit în continuare *proprietar*,

și

2. COMUNITATEA BISERICILOR CREȘTINE BAPTISTE ARAD, cu sediul în județul Arad, municipiul Arad, str. Mărășești nr. 24, legal înființată și funcționând în conformitate cu legislația din România, cod fiscal 4471540, cont _____, deschis la _____, reprezentată prin _____,

_____ în calitate de beneficiar al dreptului de suprafață, denumit în continuare *superficiar*,

În temeiul art. 693-702, art. 1169, 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 cu titlu gratuit asupra terenului în suprafață totală de 13.262 mp, înscris în cartea funciară Arad nr. 302260 și nr. cadastral 15740, cu o valoare de inventar de 1.423.000 lei, situat în Municipiul Arad, str. Cetății F.N.

(2) Dreptul de suprafață se constituie în scopul edificării de către *superficiar* a unui complex școlar aferent Liceului Teologic Baptist „Alexa Popovici” din Arad, precum și pentru activități de învățământ și educaționale formale și non-formale, spirituale, de asistență socială și altele asemenea, în condițiile legii și Statutului Cultului Creștin Baptist din România, precum și pentru exploatarea acestuia în scopul îndeplinirii obiectivelor asumate de *superficiar* conform statutului *superficiarului*, cu obligația ca lucrările de construire să demareze în max. 36 luni de la semnarea protocolului de predare-primire a terenului.

(3) Terenul ce face obiectul prezentului contract de constituire de suprafață cu titlu gratuit 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 durata existenței construcțiilor, dar nu mai mult de 99 de ani, în scopul folosirii terenului identificat la art. 1 alin. (2) 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, dar nu mai mult decât pentru perioada rămasă din durata normală de funcționare a construcțiilor.

IV. ÎNTINDEREA ȘI EXERCITAREA DREPTULUI DE SUPERFICIE

Art. 3 (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 construcțiilor și de cea necesară exploatarea construcțiilor ce se vor edifica, astfel cum s-a stabilit conform art. 1 alin. (2) din contract.

(3) *Superficiarul* nu poate modifica destinația construcțiilor pentru a căror edificare s-a solicitat constituirea suprafeței.

(4) *Superficiarul* poate modifica structura construcțiilor care se vor 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 suprafeței 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 construcțiilor.
- (8) Prin semnarea prezentului contract superficiarul se obligă să nu constituie garanții reale imobiliare asupra dreptului de suprafață.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI TERENULUI

Art. 4 (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 terenului poate exercita toate drepturile ce rezultă din nuda proprietate. În cazul constituirii de servituți, acestea nu vor putea afecta amprenta construcțiilor și zona de protecție a construcțiilor.

(3) Proprietarul garantează folosința liniștită a terenului.

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

(5) Proprietarul se obligă să nu autorizeze și să nu desfășoare activități care ar putea aduce atingere prestigiului superficiarului sau care ar putea stânjeni activitatea acestuia.

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

VI. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE SUPERFICIARULUI

Art. 5 (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 construcțiilor 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) 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.

(4) Superficiarul are și următoarele obligații:

- a) să îngrijească și să conserve imobilul ca un bun proprietar;
- b) să folosească imobilul exclusiv pentru destinația menționată la art. 2. și să nu schimbe această destinație fără acordul proprietarului
- c) să suporte, de la data preluării imobilului, cheltuielile necesare folosinței acestuia;
- d) să demareze lucrările de construire a obiectivului în termen de maxim 36 de luni de la semnarea protocolului de predare – primire;
- e) să finalizeze lucrările de construire în termenul prevăzut în autorizația de construire;
- f) să nu schimbe destinația terenului și construcțiilor și să nu înstrăineze drepturile ce decurg din prezentul contract;
- g) să apere în justiție dreptul de suprafață cu titlu gratuit;
- h) să îl informeze pe proprietar cu privire la orice tulburare adusă dreptului de proprietate;
- i) să-l anunțe pe proprietar despre acțiunea intentată de un terț care privește proprietatea sau posesia terenului închiriat;
- j) să se abțină de la orice activitate care tulbură sau limitează buna folosire a spațiilor învecinate;
- k) să permită inspecțiile reprezentanților proprietarului pentru verificarea imobilului atribuit, anunțate în prealabil și stabilite de comun acord, astfel încât să nu perturbe procesul de învățământ;
- l) să notifice în scris cu 30 de zile înainte de expirarea contractului intenția de a prelunge contractul sau intenția de a preda imobilul;
- m) să răspundă pentru pagubele cauzate imobilului din culpa sa.

VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 6 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 funciară;
- (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 construcțiilor, 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) alte cauze prevăzute de lege.

Art. 7 În cazul expirării termenului, dacă nu intervine prelungirea contractului, proprietarul terenului dobândește

dreptul de proprietate asupra construcțiilor edificate de superficiar, prin accesiune, cu obligația de a plăti valoarea de circulație a acesteia de la data expirării termenului.

Art. 8 Prevederile art. 699 Cod civil privind efectele încetării superficiei prin expirarea termenului și art. 700 Cod civil privind încetarea superficiei prin consolidare și art. 701 Cod civil se aplică în mod corespunzător.

Art. 9 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.

VIII. REZILIEREA CONTRACTULUI. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 10 (1) 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.

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

IX. FORȚA MAJORĂ ȘI CAZUL FORTUIT

Art. 11 (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 le incumbă în baza prezentului contract, dacă neexecutarea obligației respective și prejudiciul au fost cauzate de forța majoră sau cazul 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.

X. NOTIFICĂRI

Art. 12 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 în art. 1 din prezentul contract, fax sau poșta electronică.

XI. DISPOZIȚII FINALE

Art. 13 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. 14 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. 15 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. 16 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. 17 Niciun amendament la acest contract nu va intra în vigoare decât dacă este făcut în scris, semnat în mod valabil de către părți.

Art. 18 În cazul încetării contractului de suprafață, dacă părțile nu hotărăsc înnoirea, iar noul proprietar exercită dreptul de accesiune asupra construcțiilor, 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. 19 Părțile din prezentul contract își manifestă consimțământul de radiere a dreptului de suprafață la împlinirea termenului pentru care a fost constituit.

Art. 20 Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr _____ din _____ este anexă la prezentul contract.

Art. 21 Noi, părțile contractante, solicităm înscrierea dreptului de suprafață în Partea a III – a a Cărții Funciare nr.

Art. 22 Taxele ocazionate de autentificarea prezentului contract și înscrierea dreptului de suprafață în cartea funciară cad în sarcina suprafațiarului.

Art. 23 Prezentul contract intră în vigoare la data semnării sale de către părți.

Art. 24 Prezentul contract se completează cu prevederile Codului civil și ale legislației în vigoare și 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. 25 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 lașiexemplare s-au eliberat părților.

PROPRIETAR
MUNICIPIUL ARAD
prin PRIMAR
Gheorghe Falcă

SUPRAFAȚIAR

Prin PREȘEDINTE
Claudiu Sorin Ignat

Vizat de legalitate

DIRECȚIA PATRIMONIUL
DIRECTOR EXECUTIV
Ioan Ignat

SECRETAR
DR. Petru Bozian

ȘEF SERVICIU
Mihaela Balaș

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Roxana TABUIA

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETARUL MUNICIPIULUI ARAD
Lilioara STEPANESCU

H O T Ă R Ă R E A nr. _____
din _____ 2018
privind acordarea dreptului de suprafață asupra imobilului din Arad înscris în CF 302260
către Comunitatea Bisericii Creștine Baptiste Arad în vederea edificării
unui complex școlar aferent Liceului Teologic Baptist „Alexa Popovici” din Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, domnul Gheorghe Falcă, exprimată în Expunerea de motive nr. 85748/21.11.2018,

Analizând raportul nr. 85749/29.11.2018 al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public,

Văzând solicitarea Comunității Bisericii Creștine Baptiste Arad nr. 135/11.06.2018, înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 43879/12.06.2018,

În baza art. 8, art. 9 alin. (3), art. 12 și art. 27 din Legea nr. 489/2006 privind libertatea religioasă și regimul general al cultelor, republicată, art. 551 pct. 2, art. 693 și urm., art. 1172 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare și art. 2 și art. 3 alin. (4) din Hotărârea Guvernului României nr. 58/2008 privind recunoașterea Statutului de organizare și funcționare a Cultului Creștin Baptist - Uniunea Bisericilor Creștine Baptiste din România, cu modificările și completările ulterioare,

Conform art. 10 alin. (2) din Legea nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând seama de faptul că Liceul Teologic Baptist „Alexa Popovici” din Arad face parte din rețeaua școlară a unităților de învățământ preuniversitar de stat din municipiul Arad, fiind persoană juridică de utilitate publică,

Luând în considerare rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. d), alin. (6) lit. a) pct. 1, art. 45 alin. (3), art.

115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
H O T Ă R Ă Ș T E

Art. 1. Se aprobă trecerea din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Arad a imobilului teren, situat în Municipiul Arad, identificat în Cartea Funciară nr. 302260 Arad, nr. cad. 15740, în suprafață de 13.262 mp, cu o valoare de inventar de 1.423.000 lei, str. Cetății F.N.

Art. 2. Se aprobă constituirea unui drept de suprafață cu titlu gratuit în favoarea Comunității Bisericii Creștine Baptiste Arad asupra imobilului la care se face referire la art. 1, în vederea edificării unui complex școlar aferent Liceului Teologic Baptist „Alexa Popovici” din Arad, precum și pentru activități de învățământ și educaționale formale și non-formale, spirituale, de asistență socială și altele asemenea, în condițiile legii și Statutului Cultului Creștin Baptist din România, în limitele și în condițiile prevăzute în contractul de suprafață din anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Schimbarea destinației prevăzute la art. 2 duce la încetarea de drept a contractului de suprafață cu titlu gratuit.

Art. 4. Se mandatează Primarul Municipiului Arad să semneze contractul de suprafață aprobat conform prezentei hotărâri.

Art. 5. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin serviciile de specialitate și se comunică celor interesați, prin grija Serviciului Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU GRATUIT

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 13.262 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 302260 Arad, nr. cad. 15740, situat în municipiul Arad, denumit în continuare *proprietar*,
și

2. COMUNITATEA BISERICILOR CREȘTINE BAPTISTE ARAD, cu sediul în județul Arad, municipiul Arad, str. Mărășești nr. 24, legal înființată și funcționând în conformitate cu legislația din România, cod fiscal 4471540, cont _____, deschis la _____, reprezentată prin _____, _____, în calitate de beneficiar al dreptului de superficie, denumit în continuare *superficiar*,

În temeiul art. 693-702, art. 1169, art. 1170 și 1179 din Noul Cod Civil, părțile au convenit încheierea prezentului contract de constituire a dreptului de superficie în următoarele condiții:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 (1) Obiectul contractului îl reprezintă constituirea de către *Proprietar*, în favoarea *Superficiarului*, a unui drept de superficie cu titlu gratuit asupra terenului în suprafață totală de 13.262 mp, înscris în cartea funciară Arad nr. 302260 și nr. cadastral 15740, cu o valoare de inventar de 1.423.000 lei, situat în Municipiul Arad, str. Cetății F.N.

(2) Dreptul de superficie se constituie în scopul edificării de către superficiar a unui complex școlar aferent Liceului Teologic Baptist „Alexa Popovici” din Arad, precum și pentru activități de învățământ și educaționale formale și non-formale, spirituale, de asistență socială și altele asemenea, în condițiile legii și Statutului Cultului Creștin Baptist din România, precum și pentru exploatarea acestuia în scopul îndeplinirii obiectivelor asumate de superficiar conform statutului superficiarului, cu obligația ca lucrările de construire să demareze în max. 36 luni de la semnarea protocolului de predare-primire a terenului.

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

III. DURATA CONTRACTULUI

Art. 2 (1) Dreptul de superficie se constituie pe durata existenței construcțiilor, dar nu mai mult de 99 de ani, în scopul folosirii terenului identificat la art. 1 alin. (2) din prezentul contract. Termenul pentru care s-a constituit dreptul de superficie începe să curgă din momentul înscrierii acestuia în cartea funciară.

(2) Contractul poate fi prelungit cu acordul părților, dar nu mai mult decât pentru perioada rămasă din durata normală de funcționare a construcțiilor.

IV. ÎNTINDEREA ȘI EXERCITAREA DREPTULUI DE SUPERFICIE

Art. 3 (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 construcțiilor și de cea necesară exploatării construcțiilor ce se vor edifica, astfel cum s-a stabilit conform art. 1 alin. (2) din contract.

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

(4) Superficiarul poate modifica structura construcțiilor care se vor 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 construcțiilor.
- (8) Prin semnarea prezentului contract superficialul se obligă să nu constituie garanții reale imobiliare asupra dreptului de suprafață.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI TERENULUI

Art. 4 (1) Proprietarul are dreptul de a inspecta terenul și construcția ce fac obiectul prezentului contract, verificând respectarea obligațiilor asumate de către superficialul. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a superficialului.

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

(3) Proprietarul garantează folosința liniștită a terenului.

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

(5) Proprietarul se obligă să nu autorizeze și să nu desfășoare activități care ar putea aduce atingere prestigiului superficialului sau care ar putea stânjeni activitatea acestuia.

(6) Proprietarul are obligația de a pune la dispoziția superficialului terenul liber de sarcini și să verifice prin împuternicirii sale respectarea clauzelor contractuale.

VI. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE SUPERFICIARULUI

Art. 5 (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 construcțiilor 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) 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, superficialul are obligația să readucă terenul la situația inițială pe cheltuielile sale.

(4) Superficiarul are și următoarele obligații:

- a) să îngrijească și să conserve imobilul ca un bun proprietar;
- b) să folosească imobilul exclusiv pentru destinația menționată la art. 2. și să nu schimbe această destinație fără acordul proprietarului
- c) să suporte, de la data preluării imobilului, cheltuielile necesare folosinței acestuia;
- d) să demareze lucrările de construire a obiectivului în termen de maxim 36 de luni de la semnarea protocolului de predare – primire;
- e) să finalizeze lucrările de construire în termenul prevăzut în autorizația de construire;
- f) să nu schimbe destinația terenului și construcțiilor și să nu înstrăineze drepturile ce decurg din prezentul contract;
- g) să apere în justiție dreptul de suprafață cu titlu gratuit;
- h) să îl informeze pe proprietar cu privire la orice tulburare adusă dreptului de proprietate;
- i) să-l anunțe pe proprietar despre acțiunea intentată de un terț care privește proprietatea sau posesia terenului închiriat;
- j) să se abțină de la orice activitate care tulbură sau limitează buna folosire a spațiilor învecinate;
- k) să permită inspecțiile reprezentanților proprietarului pentru verificarea imobilului atribuit, anunțate în prealabil și stabilite de comun acord, astfel încât să nu perturbe procesul de învățământ;
- l) să notifice în scris cu 30 de zile înainte de expirarea contractului intenția de a prelungi contractul sau intenția de a preda imobilul;
- m) să răspundă pentru pagubele cauzate imobilului din culpa sa.

VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 6 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 funciară;
- (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 superficialul sau a incapacității de îndeplinire a acestora;
- (6) prin pierderea construcțiilor, 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) alte cauze prevăzute de lege.

Art. 7 În cazul expirării termenului, dacă nu intervine prelungirea contractului, proprietarul terenului dobândește

dreptul de proprietate asupra construcțiilor edificate de superficiar, prin accesiune, cu obligația de a plăti valoarea de circulație a acesteia de la data expirării termenului.

Art. 8 Prevederile art. 699 Cod civil privind efectele încetării superficiei prin expirarea termenului și art. 700 Cod civil privind încetarea superficiei prin consolidare și art. 701 Cod civil se aplică în mod corespunzător.

Art. 9 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.

VIII. REZILIEREA CONTRACTULUI. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 10 (1) 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.

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

IX. FORȚA MAJORĂ ȘI CAZUL FORTUIT

Art. 11 (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 le incumbă în baza prezentului contract, dacă neexecutarea obligației respective și prejudiciul au fost cauzate de forța majoră sau cazul 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.

X. NOTIFICĂRI

Art. 12 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 în art. 1 din prezentul contract, fax sau poștă electronică.

XI. DISPOZIȚII FINALE

Art. 13 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. 14 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. 15 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. 16 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. 17 Niciun amendament la acest contract nu va intra în vigoare decât dacă este făcut în scris, semnat în mod valabil de către părți.

Art. 18 În cazul încetării contractului de suprafață, dacă părțile nu hotărăsc înnoirea, iar noul proprietar exercită dreptul de accesiune asupra construcțiilor, 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. 19 Părțile din prezentul contract își manifestă consimțământul de radiere a dreptului de suprafață la împlinirea termenului pentru care a fost constituit.

Art. 20 Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr _____ din _____ este anexă la prezentul contract.

Art. 21 Noi, părțile contractante, solicităm înscrierea dreptului de suprafață în Partea a III – a a Cărții Funciare nr.

Art. 22 Taxele ocazionate de autentificarea prezentului contract și înscrierea dreptului de suprafață în cartea funciară cad în sarcina suprafațiarului.

Art. 23 Prezentul contract intră în vigoare la data semnării sale de către părți.

Art. 24 Prezentul contract se completează cu prevederile Codului civil și ale legislației în vigoare și 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. 25 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 lașiexemplare s-au eliberat părților.

PROPRIETAR
MUNICIPIUL ARAD
prin PRIMAR
Gheorghe Falcă

SUPRAFAȚIAR

Prin PREȘEDINTE
Claudiu Sorin Ignat

Vizat de legalitate

DIRECȚIA PATRIMONIUL
DIRECTOR EXECUTIV
Ioan Ignat

SECRETAR
DR. Petru Bozian

ȘEF SERVICIUL
Mihaela Balaș

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMARUL MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 85748 din 21.11.2018

Primarul Municipiului Arad

Având în vedere:

- solicitarea Comunității Bisericii Creștine Baptiste Arad nr. 135/11.06.2018, înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.43879/12.06.2018;

În temeiul prevederilor art. 45, alin. (6) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a unui proiect de hotărâre cu următorul obiect:

„atribuirea cu titlu gratuit către Comunitatea Bisericii Creștine Baptiste Arad a unui teren în vederea edificării unui complex școlar aferent Liceului Teologic Baptist „Alexa Popovici” din Arad”, în susținerea căruia formulez următoarea

EXPUNERE DE MOTIVE

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad sub nr. 43879/2018, Comunitatea Bisericii Creștine Baptiste Arad își exprimă intenția de a edifica un complex școlar necesar funcționării Liceului Teologic Baptist „Alexa Popovici” din Arad”. În prezent unitatea de învățământ funcționează în două locații: pe str. Dorobanți nr. 23-25 cu învățământ primar și pe str. Dr. Ioan Suciu nr.3-19/a cu învățământ gimnazial și liceal. Resursa umană este alcătuită din 820 elevi și preșcolari, 47 cadre didactice și 10 membri ai personalului didactic auxiliar și nedidactic.

Terenul pe care se intenționează realizarea edificatului este proprietatea municipiului Arad, și, datorită faptului că spațiul situat pe str. Dr. Ioan Suciu nr.3-19/a este insuficient pentru desfășurarea actului educational în bune condiții, consider oportun promovarea în Consiliul Local al Municipiului Arad, a unui proiect de hotărâre care să reglementeze condițiile impuse de autoritatea publică locală în vederea acordării cu titlu gratuit a terenului identificat în Cartea Funciară nr.302260 Arad, nr. cad. 15740.

P R I M A R
Gheorghe FALCĂ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

R A P O R T

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad sub nr. 43879/2018, Comunitatea Bisericii Creștine Baptiste Arad își exprimă intenția de a edifica un complex școlar necesar funcționării Liceului Teologic Baptist „Alexa Popovici” din Arad”. Acesta a fost înființat în anul 1990, fiind o școală de prestigiu în peisajul învățământului arădean, care promovează o educație modernă, de calitate, fundamentată pe valori și principii creștine europene.

În primul an a funcționat cu o clasă de **23 de elevi**, școlarizați în incinta Liceului „Vasile Goldiș” Arad. Din 1992 s-au organizat examene de admitere în clasa a IX-a, respectiv în clasa a XI-a; în 1994 școala funcționează în incinta Bisericii Baptiste „Dragostea” din Arad – Pârneava, cu aproximativ 225 de elevi, repartizați în câte două clase pentru fiecare nivel liceal, cu specializările teologie baptistă, respectiv matematică – informatică.

În anul 2000 este inaugurat sediul școlii din Str. Dr. Ioan Suciu, iar în planul de școlarizare sunt solicitate și aprobate clase pentru nivelul primar, respectiv gimnazial (clasa I, clasa a V-a). Din 2004 școala funcționează cu peste 600 de elevi, cu câte două clase pe nivel, de la clasa întâi până la clasa a XII-a, iar la nivelul clasei pregătitoare, începând cu anul școlar 2017-2018 – cu câte trei clase.

Din septembrie 2015, Grădinița cu Program Normal nr. 27 Arad a fost arondată unității noastre de învățământ. La nivelul acestei structuri funcționează două grupe de preșcolari.

La începutul anului școlar **2018-2019**, Liceul Teologic Baptist „Alexa Popovici” avea înscriși **820 de elevi**.

Clasele de nivel liceal au ca specific profilurile teologic (specializarea teologie baptistă - bilingv-limba engleză), respectiv real (specializarea științe ale naturii - limba engleză intensiv).

Resursa umană: 820 elevi și preșcolari, 47 cadre didactice, 10 membri ai personalului didactic auxiliar și nedidactic

Promovabilitate la examenul național de bacalaureat:

- 2015 – 96,83% - locul II pe județ;
- 2016 – 96,23% - locul III pe județ și cea mai mare medie pe județ – 9,95;
- 2017 – 100% - locul I pe județ;
- 2018 – 100% - locul I pe județ.

În prezent unitatea de învățământ funcționează în două locații: pe str. Dorobanți nr. 23-25 cu învățământ primar și pe str. Dr. Ioan Suciu nr.3-19/a cu învățământ gimnazial și liceal.

Având în vedere:

-art. 8, art. 9, alin. (3), art. 12 și art. 27 din Legea nr.489/2006 privind libertatea religioasă și regimul general al cultelor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 136, alin. (4) din Constituția României,

- art. 693 și următoarele din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 2 și art. 3, alin. (4) din HGR nr. 58/2008 privind recunoașterea Statutului de organizare și funcționare a Cultului Creștin Baptist - Uniunea Bisericilor Creștine Baptiste din România;

- recunoașterea cultelor ca fiind persoane juridice de utilitate publică;

- faptul că Liceul Teologic Baptist „Alexa Popovici” din Arad face parte din rețeaua școlară a unităților de învățământ preuniversitar de stat din municipiul Arad, fiind persoană juridică de drept public;

P R O P U N E M:

1. Trecerea imobilului înscris în Cartea Funciară nr.302260 Arad, nr. cad. 15740, în suprafață de 13.262 mp, cu o valoare de inventar de 1.423.000 lei, din domeniul public al municipiului Arad în proprietatea privată a municipiului Arad.
2. Adoptarea proiectului de hotărâre prin care se propune aprobarea atribuirii dreptului de suprafață cu titlu gratuit către Comunitatea Bisericilor Creștine Baptiste Arad a terenului proprietate publică a municipiului Arad, identificat în Cartea Funciară nr.302260 Arad, nr. cad. 15740, în suprafață de 13.262 mp, cu o valoare de inventar de 1.423.000 lei, în vederea edificării unui complex școlar aferent Liceului Teologic Baptist „Alexa Popovici” din Arad, pentru activități educaționale formale și non-formale, activități de asistență socială, activități spirituale, pe durata existenței construcțiilor, dar nu mai mult de 99 de ani.
3. Aprobarea contractului de suprafață privind imobilul la care se face referire la pct. 1.

DIRECTOR EXECUTIV
Ioan IGNAT

ȘEF SERVICIU
Mihaela BALAȘ

CAPITOLUL I

Superficia

ART. 693

Noțiune

(1) Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficiarul dobândește un drept de folosință.

(2) Dreptul de superficie se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile în materie de carte funciară rămân aplicabile.

(3) Superficia se poate înscrie și în temeiul unui act juridic prin care proprietarul întregului fond a transmis exclusiv construcția ori a transmis terenul și construcția, în mod separat, către două persoane, chiar dacă nu s-a stipulat expres constituirea superficiei.

(4) În situația în care s-a construit pe terenul altuia, superficial se poate înscrie pe baza renunțării proprietarului terenului la dreptul de a invoca accesiunea, în favoarea constructorului. De asemenea, ea se poate înscrie în favoarea unui terț pe baza cesiunii dreptului de a invoca accesiunea.

ART. 694

Durata dreptului de superficie

Dreptul de superficie se poate constitui pe o durată de cel mult 99 de ani. La împlinirea termenului, dreptul de superficie poate fi reînnoit.

ART. 695

Întinderea și exercitarea dreptului de superficie

(1) Dreptul de superficie se exercită în limitele și în condițiile actului constitutiv. În lipsa unei stipulații contrare, exercitarea dreptului de superficie este delimitată de suprafața de teren pe care urmează să se construiască și de cea necesară exploatării construcțiilor sau, după caz, de suprafața de teren aferentă și de cea necesară exploatării construcțiilor edificate.

(2) În cazul prevăzut la [art. 693](#) alin. (3), în absența unei stipulații contrare, titularul dreptului de superficie nu poate modifica structura construcțiilor. El o poate însă demola, dar cu obligația de a o reconstrui în forma inițială.

(3) În cazul în care superficiarul modifică structura construcțiilor, proprietarul terenului poate să ceară, în termen de 3 ani, încetarea dreptului de superficie sau repunerea în situația anterioară. În al doilea caz, curgerea termenului de prescripție de 3 ani este suspendată până la expirarea duratei superficiei.

(4) Titularul poate dispune în mod liber de dreptul său. Cât timp construcția există, dreptul de folosință asupra terenului se poate înstrăina ori ipoteca numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcțiilor.

ART. 696

Acțiunea confesorie de superficie

(1) Acțiunea confesorie de superficie poate fi intentată împotriva oricărei persoane care împiedică exercitarea dreptului, chiar și a proprietarului terenului.

(2) Dreptul la acțiune este imprescriptibil.

ART. 697

Evaluarea prestației superficialului

(1) În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către suprafiar, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcțiilor în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.

(2) În caz de neînțelegere între părți, suma datorată proprietarului terenului va fi stabilită pe cale judecătorească.

ART. 698

Cazurile de încetare a supraficii

Dreptul de suprafață se stinge prin radierea din cartea funciară, pentru una dintre următoarele cauze:

- a) la expirarea termenului;
- b) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;
- c) prin pierderea construcțiilor, dacă există stipulație expresă în acest sens;
- d) în alte cazuri prevăzute de lege.

ART. 699

Efectele încetării supraficii prin expirarea termenului

(1) În cazul prevăzut la [art. 698](#) lit. a), în absența unei stipulații contrare, proprietarul terenului dobândește dreptul de proprietate asupra construcțiilor edificate de suprafiar prin accesiune, cu obligația de a plăti valoarea de circulație a acesteia de la data expirării termenului.

(2) Când construcția nu exista în momentul constituirii dreptului de suprafață, iar valoarea acesteia este egală sau mai mare decât aceea a terenului, proprietarul terenului poate cere obligarea constructorului să cumpere terenul la valoarea de circulație pe care acesta ar fi avut-o dacă nu ar fi existat construcția. Constructorul poate refuza să cumpere terenul dacă ridică, pe cheltuiala sa, construcția clădită pe teren și repune terenul în situația anterioară.

(3) În absența unei înțelegeri contrare încheiate cu proprietarul terenului, dezmembrămintele consimțite de suprafiar se sting în momentul încetării dreptului de suprafață. Ipotecile care grevează dreptul de suprafață se strămută de drept asupra sumei primite de la proprietarul terenului în cazul prevăzut la alin. (1), se extind de drept asupra terenului în cazul prevăzut la alin. (2) teza I sau se strămută de drept asupra materialelor în cazul prevăzut la alin. (2) teza a II-a.

(4) Ipotecile constituite cu privire la teren pe durata existenței supraficii nu se extind cu privire la întregul imobil în momentul încetării dreptului de suprafață în cazul prevăzut la alin. (1). Ele se strămută de drept asupra sumei de bani primite de proprietarul terenului în cazul prevăzut la alin. (2) teza I sau se extind de drept cu privire la întregul teren în cazul prevăzut la alin. (2) teza a II-a.

ART. 700

Efectele încetării supraficii prin consolidare

(1) În cazul în care dreptul de suprafață s-a stins prin consolidare, în absența unei stipulații contrare, dezmembrămintele consimțite de suprafiar se mențin pe durata pentru care au fost constituite, dar nu mai târziu de împlinirea termenului inițial al supraficii.

(2) Ipotecile născute pe durata existenței superficiei se mențin fiecare în funcție de obiectul asupra căruia s-au constituit.

ART. 701

Efectele încetării superficiei prin pieirea construcțiilor

(1) În cazul stingerii dreptului de suprafață prin pieirea construcțiilor, drepturile reale care grevează dreptul de suprafață se sting, dacă legea nu prevede altfel.

(2) Ipotecile născute cu privire la nuda proprietate asupra terenului pe durata existenței dreptului de suprafață se mențin asupra dreptului de proprietate reîntregit.

ART. 702

Alte dispoziții aplicabile

Dispozițiile prezentului capitol sunt aplicabile și în cazul plantațiilor, precum și al altor lucrări autonome cu caracter durabil.