

CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS

Nr _____ din _____

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între

1.1 **Municipiul Arad**, reprezentat prin Primar, Călin Bibarț, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției nr. 75, având contul R017TREZ0215004XXX010287 deschis la Trezoreria Municipiului Arad, CUI R 3519925, adresa alternativă pentru corespondență fiind e-mail pma@primariaarad.ro, denumit în continuare **proprietar**

și

2.2 _____ cu domiciliul _____, județul Arad, având CNP _____, C.I./B.I. seria _____, nr. _____ căsătorit cu _____ cu domiciliul _____, județul Arad, având CNP _____, C.I./B.I. seria _____, nr. _____ adresa alternativă pentru corespondență fiind e-mail _____, denumit în continuare **superficiar**,

a intervenit, în temeiul art. 693-702 și art. 1170-1179 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, al art. 1 alin. (2), art. 108 lit. e) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ și al Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. ____/____ privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra unor suprafețe de teren aflate în domeniul privat al Municipiului Arad în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe acestea, prezentul Contract de constituire a dreptului de superficie, denumit în continuare "Contract", în fața notarului public, în următoarele condiții:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1 Obiectul contractului îl reprezintă constituirea de către PROPRIETAR, în favoarea SUPERFICIARULUI, a unui drept de superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 151 mp, din terenul proprietatea privată a Municipiului Arad, situat în Arad, str. Banatului, nr.2, înscris în Cartea Funciara. nr.354068 a localității Arad, cu număr cadastral 354068.

2.2 Dreptul de superficie cu titlu oneros se constituie pentru construcția/construcțiile înscrise în CF nr.354608-C1 situate în/deasupra sau în subsolul terenului, în vederea exploatării, administrării și folosirii adecvate a acestor construcții și pentru asigurarea, în bune condiții, a accesului proprietarilor construcțiilor la calea publică. Suprafața de teren ce face obiectul acestui drept de superficie este de 151 mp.

III. DESTINAȚIA TERENULUI ASUPRA CĂRUIA SE TRANSMITE SUPERFICIA

3.1 Dreptul de superficie cu titlu oneros se constituie pentru construcția/construcțiile înscrise în CF nr. 354608-C1 situate în/deasupra sau în subsolul terenului, în vederea exploatării, administrării și folosirii adecvate a acestor construcții și pentru asigurarea, în bune condiții, a accesului proprietarilor construcțiilor la calea publică. Suprafața de teren ce face obiectul acestui drept de superficie este de 151 mp

IV. DURATA CONTRACTULUI

4.1 Prezentul contract se încheie pentru o perioadă de 25 ani, începând cu data semnării prezentului contract de către ambele părți.

4.2 La expirarea termenului, contractul poate fi prelungit cu acordul părților, prin act adițional la prezentul contract, pentru o perioadă stabilită de comun acord.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

5.1. Drepturile și obligațiile **proprietarului**

a) Proprietarul are obligația de a garanta superficiarului folosința liniștită și utilă a terenului, precum și obligația de a-l garanta pe superficiar împotriva evicțiunii

- b) de a verifica periodic (o dată la 6 luni) dacă superficiarul folosește terenul potrivit destinației ;
- c) Proprietarul terenului are dreptul să încaseze plata reprezentând suprafață
- d) Proprietarul terenului îi garantează superficiarului că imobilul este în proprietatea sa, este liber de orice sarcini și nu face obiectul vreunui litigiu;
- e) Proprietarul terenului îi garantează superficiarului că pe durata existenței dreptului de suprafață, dar și la încetarea dreptului de suprafață acordat prin prezentul contract, indiferent de cauză, nu va dobândi dreptul de proprietate asupra construcției înscrise în CF nr. 354608-C1 Arad (fosta Vamă), indiferent de temeiul juridic invocat. De asemenea, proprietarul terenului nu va întreprinde niciun demers pentru dobândirea construcției înscrise în CF nr. 354068-C1. Prezenta clauză este redactată în acord cu prevederile art. 699 alin. (1) din Codul Civil. Prezenta clauză nu afectează dreptul de preempțiune al proprietarului terenului, prevăzut de Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice – republicată și nici exproprierea pentru cauză de utilitate publică prevăzută de art. 44 alin. (3) din Constituția României.

5.2. Drepturile și obligațiile superficiarului:

- a) Superficiarul are dreptul de a folosi terenul potrivit destinației sale, dobândind în acest sens și posesia asupra terenului. Titularul poate dispune în mod liber de dreptul său.
- b) Superficiarul are obligația de a plăti prețul contractului la termenele convenite, precum și obligația de a folosi terenul ca un bun proprietar și potrivit destinației sale.
- c) Superficiarul are dreptul de a cunoaște dacă proprietarul dorește să greveze cu sarcini sau să înstrăineze nuda proprietate a terenului în timpul operării contractului, având drept de preempțiune la cumpărarea acestuia, încetând astfel prevederile prezentului contract prin consolidare în condițiile art.7.2.
- d) În cazul în care superficiarul dorește să intervină asupra construcției existente prin modificări structurale, altele decât cele date de reparație, reabilitare, protejare, restaurare, conservare și consolidare, acesta le poate face, dacă nu implică modificarea suprafeței construite la sol, neafectând în acest sens terenul construit. Exceptând aceste cazuri, toate modificările aduse clădirilor existente la data încheierii contractului de suprafață se pot realiza doar cu acordul proprietarului terenului, prin hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Arad, în caz contrar se aplică prevederile art. 695 alin. (3) din Codul Civil: ***În cazul în care superficiarul modifică structura construcției, proprietarul terenului poate să ceară, în termen de 3 ani, încetarea dreptului de suprafață sau repunerea în situația anterioară. În al doilea caz, curgerea termenului de prescripție de 3 ani este suspendată până la expirarea duratei suprafeței.***

VI. PREȚUL FOLOSIRII CU TITLU ONEROS-TAXA DE SUPERFAȚĂ

6.1. Prețul folosirii cu titlu oneros a terenului – prestația superficiarului– este de 87 euro/lună așa cum a fost stabilită prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr....., pe care superficiarul se obligă să o plătească proprietarului.

6.2. Prețul va fi achitat în lei, la cursul comunicat de Banca Națională a României, din data facturării.

6.3 Plata prestației superficiarului se va efectua în baza unei facturi emisă de către proprietar în formă electronică, în format pdf.

6.4 Pe cale de excepție, dacă factura nu poate fi comunicată în format electronic, deoarece superficiarul nu deține adresă de e-mail, fie aceasta nu este funcțională temporar, superficiarul se obligă să se prezinte la sediul proprietarului în vederea remiterii facturii pe suport de hârtie, în termen de 5 zile de la data expirării termenului prevăzut la art.7.2. În acest caz, comunicarea se consideră îndeplinită la data la care superficiarului i-a fost înmănată, sub semnătură, factura emisă pe suport de hârtie.

6.5. În cazul în care superficiarul nu plătește prestația la termenele scadente, superficiarul datorează majorări de întârziere care se vor calcula în aceleași condiții prevăzute de Legea nr.207/2015 privind Codul de Procedură Fiscală, cu modificări și completări, vizând majorările de întârziere pentru neplata la scadență a impozitelor și taxelor locale.

VII. MODALITATEA DE PLATĂ ȘI TERMENELE DE PLATĂ

7.1. Plata taxei de suprafață se efectuează lunar în contul nr. _____ deschis la Trezoreria Municipiului Arad pe numele proprietarului sau prin casieria Direcției Fiscale a Municipiului Arad.

7.2. Termenul scadent pentru plata prestației superficiarului este ziua de 30 a fiecărei luni.

7.3 Pentru buna executare a prezentului contract, superficiarul va constitui în termen de cel mult 5 (cinci) zile lucrătoare de la data semnării contractului, garanția de bună executare a contractului.

7.4. Valoarea garanției de buna executie reprezintă pretul prestației superficiarului calculat pentru un an, respectiv de lei

7.5. Proprietarul are dreptul de a executa garanția de bună execuție a contractului ori de câte ori superficiarul nu își îndeplinește obligația de plată a prestației în termen de maxim 90 de zile de la data scadenței.

7.6. În termen de cel mult 5 zile lucratoare de la data executării de către proprietar a garanției de buna executie, superficiarul, sub sancțiunea rezilierii de drept a prezentului contract, este obligat să constituie o nouă garanție de buna executie sau să suplinească diferența, după caz, până la nivelul prevăzut de alin.(7.4).

7.7. Plata garanției se efectuează prin casieria Direcției Fiscale a Municipiului Arad sau în contul nr. _____, deschis la Trezoreria Arad.

7.8. Corespondența aferentă prezentului contract referitoare la îndeplinirea obligațiilor de natură financiară se va purta pe adresele de e-mail puse la dispoziție de părțile implicate.

7.9. Garanția prevăzută de prezentul capitol se restituie superficiarului la data încetării contractului, dacă proprietarul terenului nu ridică pretenții justificate în legătură cu reținerea garanției.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

8.1. Raporturile contractuale încetează la data stabilită prin prezentul contract sau prin acordul părților.

8.2. Prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane, în condițiile legii.

8.3. Alte cauze prevăzute de lege.

8.4. Raporturile contractuale încetează și prin denunțare unilaterală de către oricare dintre părți, dar nu mai repede de 5 ani de la data semnării prezentului contract, cu acordarea unui preaviz de 6 luni, printr-o notificare trimisă celeilalte părți.

8.5. În cazul prevăzut la pct. 8.4., părțile se obligă să asigure încheierea unui contract privind reglementarea utilizării viitoare a terenului, în condițiile legii.

IX. REZILIEREA CONTRACTULUI

9.1. În caz de nerespectare a obligațiilor asumate prin prezentul Contract de către superficiar, proprietarul poate rezilia contractul de plin drept, fără trecerea vreunui termen, fără punere în întârziere și fără intervenția instanțelor de judecată, acesta fiind răspunzător de prejudiciul cauzat și este obligat să repare acest prejudiciu, în condițiile legii. Dacă prin lege nu se prevede altfel, niciuna dintre părți nu poate înlătura aplicarea regulilor răspunderii contractuale pentru a opta în favoarea altor reguli care i-ar fi mai favorabile.

9.2. Proprietarul își rezervă dreptul de a denunța unilateral Contractul, în cel mult 15 zile de la apariția unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului și care conduc la modificarea clauzelor contractuale în așa măsură încât îndeplinirea contractului respectiv ar fi contrară interesului public, prin notificare scrisă, fără punere în întârziere și fără intervenția unei instanțe de judecată.

X. CAZUL FORTUIT ȘI FORȚA MAJORĂ

10.1. Cazurile de forță majoră sunt cele definite prin lege de natura incendiilor, inundațiilor, cutremurelor, precum și a oricăror altor cazuri pe care reglementările legale le prevăd în mod expres;

10.2. 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 forță majoră sau caz fortuit.

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

10.4. Prin forță 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 fac imposibilă executarea Contractului; aceste evenimente includ fără a se limita la: război, revoluție, incendiu, inundație sau orice calamitate naturală, restricții ca urmare a carantinei, embargo.

10.5. Partea care invocă forță majoră este obligată să notifice în scris celeilalte părți în termen de 10 zile de la data producerii evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării lui.

10.6. Dacă în termen de 10 zile de la producerea evenimentului respectiv, forța majoră nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

XI. MODIFICAREA CONTRACTULUI

11.1 Prevederile prezentului contract pot fi modificate, după o prealabilă notificare scrisă, cu acordul ambelor părți, prin act adițional.

XII. NOTIFICARILE ÎNTRE PĂRȚI

12.1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul sau pe cale electronică la e-mailul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

12.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire (AR) și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul postal primitor pe această confirmare.

12.3. Dacă notificarea se trimite de pe telefax sau e-mail, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

12.4. Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre părți dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

XIII. LITIGII

13.1 Părțile au convenit ca toate neînțelegerile privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau încetarea acestuia să fie rezolvate pe cale amiabilă.

13.2 În cazul în care rezolvarea litigiilor nu este posibilă pe cale amiabilă, părțile se vor adresa instanțelor judecătorești competente.

XIV. DISPOZIȚII FINALE

14.1 Părțile, prin reprezentanți, declară, cunoscând sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații, ca 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, încheierea acestuia fiind aprobată pentru Proprietar prin Hotărârea nr. ____/____ a Consiliului Local al Municipiului Arad, iar pentru Superficiar prin _____.

14.2 Toate obligațiile asumate de către Superficiar în legătură cu prezentul Contract se vor transmite succesorilor de drept, în cazul decesului înaintea ducerii la îndeplinire a tuturor prevederilor prezentului Contract.

14.3 Niciun amendament la acest Contract nu va intra în vigoare decât dacă este făcut în scris, semnat în mod valabil de către părți.

14.4 Prezentul Contract de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros este anexă a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. ____/____.

14.5 Prezentul contract a fost încheiat în 2 (două) exemplare, egal valabile și opozabile față de terți, ștampilate și semnate, în original câte 1 (unul) exemplar pentru fiecare parte.

PROPRIETAR
MUNICIPIUL ARAD

SUPERFICIAR

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Florin ILIONI

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU