



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 596
din 8 noiembrie 2022

privind dezlipirea unui imobil și aprobarea constituirii unui drept de servitute de trecere cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 571 mp, situat în Arad, zona Calea 6 Vânători, teren proprietate privată a Municipiului Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 85.847/04.11.2022,

Analizând raportul de specialitate al Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat din cadrul Direcției Patrimoniu a Primăriei Municipiului Arad, înregistrat cu nr. 85.849/M1/.2022,

Ținând seama de adresele unor persoane fizice și juridice, înregistrate la Primăria Municipiului Arad cu nr. 25.196/2022 și nr. 56.986/2022,

Analizând extrasele de carte funciară nr. 363351 Arad, nr. 347767 Arad și nr. 347768 Arad,

Ținând seama de lucrarea cadastrală întocmită de S.C. TOPCONS S.R.L.,

În conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 903/24.05.2022,

Ținând cont de Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Arad sub nr. 56.986/2022, întocmit de S.C. NEIL ANALITIC S.R.L., membru corporativ ANEVAR,

Ținând seama de raportul de verificare nr. 14.1/05.09.2022 – teren intravilan pășune 571 mp – Servitute de trecere – Verificare cu Obiectiv Extins (VOE) – Verificare Raport de evaluare 202/18.07.2022 – Teren Intravilan identificat în CF 363351 Arad, întocmit de S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L., membru corporativ A.N.E.V.A.R., conform căreia s-a determinat o valoare a contravalorii lunare de 108 euro.

Adresa Direcției Venituri din cadrul Primăriei Municipiului Arad nr. ad.716747/2022 privind încasarea TVA,

Luând în considerare Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 289/2017, Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 282/2022 privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc proprietatea privată a Municipiului Arad/Statului Român și aflate în administrarea Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat, la data de 31.12.2021,

Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 441/2022 cu privire la aprobarea Raportului de reevaluare a bunurilor imobile aparținând domeniului public și privat al Municipiului Arad, respectiv a bunurilor imobile aparținând Statului Român aflate în administrarea Municipiului Arad, Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 420/2022 privind aprobarea documentației cadastrale de dezlipire a unui imobil, proprietatea privată a Municipiului Arad, situat în Municipiul Arad – Zona str. Câmpul Liniștii, înscris în CF. nr. 356813 Arad,

Ținând seama de art. 132 alin. (1) din Ordinul nr. 700/2014 al directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară pentru aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară.

Ținând cont de art. 755, art. 756, art. 765, art. 879, art. 1170-1172 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (20 consilieri prezenți din totalul de 23),

În temeiul art. 1 alin. (2), art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), alin. (14), art.139 alin. (1), alin. (3), lit. g), art.196 alin. (1) lit. a), art. 300, art. 354 și ale art. 362 alin. (1), alin. (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta

H O T Ă R Ă R E:

Art. 1. Se aprobă dezlipirea imobilului situat în Arad, zona Calea 6 Vânători, înscris în CF nr. 363351 Arad, nr. cad. 363351 în suprafață de 133.159 mp, conform documentației cadastrale întocmită de S.C. TOPCONS S.R.L. cu anexele nr. 1, 2 și 3 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre, după cum urmează:

- lot 1 – în suprafață de 132.588 mp,
- lot 2 – în suprafață de 571 mp

Art. 2. Se ia act de raportul de evaluare nr. 202/2022 ”Teren intravilan identificat în CF 356813/Arad” întocmit de S.C. Neil Analitic S.R.L., membru corporativ ANEVAR, autorizație nr. 0754, prin evaluator autorizat ANEVAR Micălăcian Bogdan, conform căruia pentru suprafața de 571 mp, din terenul identificat în CF nr. 356813 Arad, anexa nr. 4, ce face parte integrantă din prezenta s-au determinat următoarele valori:

Nr. Crt.	Descriere imobil	Valoare de piață teren	Valoare/mp	Valoare de piață	Valoare/mp	Chirie echitabilă	Chirie echitabilă
		euro	euro	lei	lei	euro/lună	euro/mp/lună
1	Teren, situat în Arad, Zona Calea 6 Vânători, intravilan, înscris în (CF nr. 356813 Arad -vechi), CF nr. 363351 Arad – actual.	10.072	17,64	49.797	87,21	85	0,15

Art. 3. Se însușește Raportul de verificare nr. 14.1/05.09.2022 – teren intravilan pășune 571 mp – Servitute de trecere – Verificare cu Obiectiv Extins (VOE) – Verificare Raport de evaluare 202/18.07.2022 – Teren Intravilan identificat în CF 356813 Arad, întocmit de S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L., membru corporativ A.N.E.V.A.R., conform căreia s-a determinat o valoare a contravalorii lunare de 108 euro, cuprins în anexa nr. 5, care face parte integrantă din prezenta hotărâre:

Nr. Crt.	Descriere imobil	Chirie lunară pentru constituire drept de servitute de trecere cu pasul și cu autovehiculul	Chirie lunară pentru constituire drept de servitute de trecere cu pasul și cu autovehicul	Chirie lunară pentru constituire drept de servitute de trecere cu pasul și cu autovehicul
		euro/lună*	euro/mp/lună*	euro/an*
1	Teren, situat în Arad, Zona Calea 6 Vânători, intravilan, înscris în (CF nr. 356813 Arad -vechi), CF nr. 363351 Arad – actual.	108	0,19	1.296

* prețul chiriei nu conține TVA

Art. 4. Se aprobă constituirea dreptului de servitute de trecere cu autovehiculul și cu piciorul cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani, asupra lotului nr. 2, în suprafață de 571 mp, în favoarea domnului și doamnei , proprietari ai imobilului înscris în CF nr. 347768 Arad, nr. cad. 347768.

Art. 5. Se aprobă modelul contractului de servitute cu titlu oneros care urmează a fi încheiat în forma autentică, anexa nr. 6, care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art. 6. În situația în care terenul ce face obiectul servituții de trecere, nu este întreținut ori va fi afectat de proiecte ale Municipiului Arad, dreptul de servitute se poate retrage în baza unei notificări prealabile.

Art. 7. Costurile privind întocmirea actelor autentice și publicității imobiliare sunt în sarcina beneficiarului.

Art. 8. Se mandatează Primarul Municipiului Arad să semneze contractul de servitute cu titlu oneros.

Art. 9. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Biroul Evidență și Administrare Domeniu Privat și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Cosmin BURUC

Contrasemnează pentru legalitate
p. SECRETAR GENERAL
Sorin CONTRAȘ

H O T Ă R Ă R E A nr. ____
din _____ 2022

privind dezlipirea unui imobil și aprobarea constituirii unui drept de servitute de trecere cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 571 mp, situat în Arad, zona Calea 6 Vânători, teren proprietate privată a Municipiului Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 85.847/04.11.2022,

Analizând raportul de specialitate al Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat din cadrul Direcției Patrimoniu a Primăriei Municipiului Arad, înregistrat cu nr. 85.849/M1/.2022,

Ținând seama de adresele unor persoane fizice și juridice, înregistrate la Primăria Municipiului Arad cu nr. 25.196/2022 și nr. 56.986/2022,

Analizând extrasele de carte funciară nr. 363351 Arad, nr. 347767 Arad și nr. 347768 Arad,

Ținând seama de lucrarea cadastrală întocmită de S.C. TOPCONS S.R.L.,

În conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 903/24.05.2022,

Ținând cont de Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Arad sub nr. 56.986/2022, întocmit de S.C. NEIL ANALITIC S.R.L., membru corporativ ANEVAR,

Ținând seama de raportul de verificare nr. 14.1/05.09.2022 – teren intravilan pășune 571 mp – Servitute de trecere – Verificare cu Obiectiv Extins (VOE) – Verificare Raport de evaluare 202/18.07.2022 – Teren Intravilan identificat în CF 363351 Arad, întocmit de S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L., membru corporativ A.N.E.V.A.R., conform căreia s-a determinat o valoare a contravalorii lunare de 108 euro.

Adresa Direcției Venituri din cadrul Primăriei Municipiului Arad nr. ad.716747/2022 privind încasarea TVA,

Luând în considerare Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 289/2017, Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 282/2022 privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc proprietatea privată a Municipiului Arad/Statului Român și aflate în administrarea Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat, la data de 31.12.2021,

Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 441/2022 cu privire la aprobarea Raportului de reevaluare a bunurilor imobile aparținând domeniului public și privat al Municipiului Arad, respectiv a bunurilor imobile aparținând Statului Român aflate în administrarea Municipiului Arad, Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 420/2022 privind aprobarea documentației cadastrale de dezlipire a unui imobil, proprietatea privată a Municipiului Arad, situat în Municipiul Arad – Zona str. Câmpul Liniștii, înscris în CF. nr. 356813 Arad,

Ținând seama de art. 132 alin. (1) din Ordinul nr. 700/2014 al directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară pentru aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară.

Ținând cont de art. 755, art. 756, art. 765, art. 879, art. 1170-1172 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art. 1 alin. (2), art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), alin. (14), art.139 alin. (1), alin. (3), lit. g), art.196 alin. (1) lit. a), art. 300, art. 354 și ale art. 362 alin. (1), alin. (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
H O T Ă R Ă R E:

Art.1. Se aprobă dezlipirea imobilului situat în Arad, zona Calea 6 Vânători, înscris în CF nr. 363351 Arad, nr. cad. 363351 în suprafață de 133.159 mp, conform documentației cadastrale întocmită de S.C. TOPCONS S.R.L. cu anexele nr. 1, 2 și 3 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre, după cum urmează:

- lot 1 – în suprafață de 132.588 mp,
- lot 2 – în suprafață de 571 mp

Art. 2. Se ia act de raportul de evaluare nr. 202/2022 ”Teren intravilan identificat în CF 356813/Arad” întocmit de S.C. Neil Analitic S.R.L., membru corporativ ANEVAR, autorizație nr. 0754, prin evaluator autorizat ANEVAR Micălăcian Bogdan, conform căruia pentru suprafața de 571 mp, din terenul identificat în CF nr. 356813 Arad, anexa nr. 4, ce face parte integrantă din prezenta s-au determinat următoarele valori:

Nr. Crt.	Descriere imobil	Valoare de piață teren	Valoare/mp	Valoare de piață	Valoare/mp	Chirie echitabilă	Chirie echitabilă
		euro	euro	lei	lei	euro/lună	euro/mp/lună
1	Teren, situat în Arad, Zona Calea 6 Vânători, intravilan, înscris în (CF nr. 356813 Arad -vechi), CF nr. 363351 Arad – actual.	10.072	17,64	49.797	87,21	85	0,15

Art. 3. Se însușește Raportul de verificare nr. 14.1/05.09.2022 – teren intravilan pășune 571 mp – Servitute de trecere – Verificare cu Obiectiv Extins (VOE) – Verificare Raport de evaluare 202/18.07.2022 – Teren Intravilan identificat în CF 356813 Arad, întocmit de S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L., membru corporativ A.N.E.V.A.R., conform căreia s-a determinat o valoare a contravalorii lunare de 108 euro, cuprins în anexa nr. 5, care face parte integrantă din prezenta hotărâre:

Nr. Crt.	Descriere imobil	Chirie lunară pentru constituire drept de servitute de trecere cu pasul și cu autovehiculul	Chirie lunară pentru constituire drept de servitute de trecere cu pasul și cu autovehiculul	Chirie lunară pentru constituire drept de servitute de trecere cu pasul și cu autovehiculul
		euro/lună*	euro/mp/lună*	euro/an*
1	Teren, situat în Arad, Zona Calea 6 Vânători, intravilan, înscris în (CF nr. 356813 Arad -vechi), CF nr. 363351 Arad – actual.	108	0,19	1.296

* prețul chiriei nu conține TVA

Art.4. Se aprobă constituirea dreptului de servitute de trecere cu autovehiculul și cu piciorul cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani, asupra lotului nr. 2, în suprafață de 571 mp, în favoarea domnului și doamnei, proprietari ai imobilului înscris în CF nr. 347768 Arad, nr. cad. 347768.

Art. 5. Se aprobă modelul contractului de servitute cu titlu oneros care urmează a fi încheiat în forma autentică, anexa nr. 6, care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art.6. În situația în care terenul ce face obiectul servituții de trecere, nu este întreținut ori va fi afectat de proiecte ale Municipiului Arad, dreptul de servitute se poate retrage în baza unei notificări prealabile.

Art.7. Costurile privind întocmirea actelor autentice și publicității imobiliare sunt în sarcina beneficiarului.

Art.8. Se mandatează Primarul Municipiului Arad să semneze contractul de servitute cu titlu oneros.

Art.9. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Biroul Evidență și Administrare Domeniu Privat și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

Biroul Evidență și Administrare Domeniul Privat
Red.M.D.R./Verificat/O.L.

Cod:PMA-S1-01

PRIMARUL MUNICIPIULUI ARAD

Nr. ____/____.____.2022

În temeiul prevederilor art. 136, alin (1) și alin. (8), lit. a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a unui proiect de hotărâre privind dezlipirea unui imobil, aprobarea constituirii unui drept de servitute de trecere cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 571 mp, situat în Arad, zona Calea 6 Vânători, teren proprietate privată a Municipiului Arad, în susținerea căruia formulez următorul:

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere cererea unor persoane fizice și juridice, în vederea constituirii unui drept de servitute de trecere asupra lotului nr. 2 ce urmează a fi dezlipit din terenul înscris în CF nr. 363351 Arad – proprietate privată a Municipiului Arad, în favoarea imobilului înscris în CF nr. 347768 Arad, nr. cad. 347768.

În conformitate cu prevederile 755 alin. (1) din Codul civil ce prevede faptul că "Servitutea este sarcina care grevează un imobil, pentru uzul sau utilitatea imobilului unui alt proprietar". Ținând cont de aspectele menționate mai sus, consider oportun aprobarea unui proiect de hotărâre privind, lucrarea cadastrală de dezlipire a terenului, înscris în CF nr. 363351 Arad, proprietate privată a Municipiului Arad: -lot 1 – în suprafață de 132.588 mp

-lot 2 – în suprafață de 571 mp,

și constituirea dreptului de servitute cu titlu oneros asupra unei suprafețe de teren de 571 mp, în favoarea domnului și doamnei, proprietarii imobilului înscris în CF 347768 Arad, nr. cad. 347768.

p. PRIMAR,

Călin Bibarț

VICEPRIMAR,

Ilie Cheșa

RAPORT DE SPECIALITATE

privind dezlipirea unui imobil, aprobarea constituirii unui drept de servitute de trecere cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 571 mp, situat în Arad, zona Calea 6 Vânători, teren proprietate privată a Municipiului Arad

Referitor la: referatul de aprobare înregistrat cu nr. ____/____.2022, al domnului Călin Bibarț, Primarul Municipiului Arad, privind lucrarea cadastrală de dezlipire a imobilului CF nr. 363351 Arad, nr. cad. 363351 și aprobarea constituirii unui drept de servitute de trecere cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 571 mp, situat în Arad, zona Calea 6 Vânători, teren proprietate privată a Municipiului Arad.

Considerente generale:

- Extrasele de carte funciară nr. 363351 Arad, nr. 347767 Arad și nr. 347768 Arad;
- Lucrarea cadastrală întocmită de S.C. TOPCONS S.R.L.;
- Certificatul de Urbanism nr. 903/2022 emis de Primăria Municipiului Arad;
- Raportul de evaluare întocmit de S.C. Neil Analitic S.R.L. nr. 202/18.07.2022, "Teren intravilan identificat în CF 356813 Arad";
- Raportul de verificare nr. 14.1/05.09.2022-Teren intravilan pășune 571 mp. Servitute de trecere – Verificare Raport de Evaluare 202/18.07.2022. Teren intravilan identificat în CF nr. 356813 (RESV);
- Solicitarea unor persoane fizice și juridice, înregistrate la Primăria Municipiului Arad cu nr. 25196/2022 și nr. 56986/2022, prin care se solicită redimensionarea conexiunii cu drumul de acces în vederea respectării cerințelor Serviciului Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Generale Arhitect Șef;
- Adresa Direcției Venituri din cadrul Municipiului Arad nr. ____/2022 privind încasarea TVA;
- Răspunsul Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat nr. 25.196/M1/2022.

Considerente juridice:

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 289/2017 privind schimbul a două terenuri în vederea executării lucrărilor de investiții conform Hotărârii nr. 266/2015 a Consiliului Local al Municipiului Arad, prin care s-a aprobat constituirea dreptului de servitute asupra fondului aservit -lotul nr. 3, în suprafață de 343 mp, înscris în CF nr. 347767 Arad, nr. cad. 347767 proprietatea Municipiului Arad, în favoarea fondului dominant, înscris în CF nr. 347768 Arad, nr. cad. 347768;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 282/2022, privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc proprietatea privată a Municipiului Arad/Statului Român și aflate în administrarea Biroului Evidență și Administrare Domeniul Privat, la data de 31.12.2021;

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 441/2022 cu privire la aprobarea Raportului de reevaluare a bunurilor imobile aparținând domeniului public și privat al Municipiului Arad, respectiv a bunurilor imobile aparținând Statului Român aflate în administrarea Municipiului Arad;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 420/2022 privind aprobarea documentației cadastrale de dezlipire a unui imobil, proprietatea privată a Municipiului Arad, situat în Municipiul Arad – Zona str. Câmpul Liniștii, înscris în CF. nr. 356813 Arad
- Ținând cont de art. 132 alin. (1) din Ordinul nr. 700/2014 al directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară pentru aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;
- Ținând cont de art. 755, art. 756, art. 765, art. 879, art. 1170-1172 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- În temeiul art. 1 alin. (2), art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), alin. (14), art.139 alin. (2), art.196 alin. (1) lit. a), art. 300*, art. 354 și ale art. 362 alin. (1), alin. (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

P R O P U N E M

Aprobarea lucrării cadastrale de dezlipire a imobilului situat în Arad, zona Calea 6 Vânători, înscris CF nr. 363351 Arad, nr. cad. 363351, în suprafață de 133.159 mp, conform documentației cadastrale conform documentației cadastrale întocmită de S.C. TOPCONS S.R.L., anexele nr. 1, 2 și 3, după cum urmează:

- lot 1 – în suprafață de 132.588 mp,
- lot 2 – în suprafață de 571 mp

Înșușirea Raportului de Evaluare nr. 202/18.07.2022, ”Teren intravilan identificat în CF nr. 356813 Arad” întocmit de S.C. Neil Analitic S.R.L., membru corporativ ANEVAR, autorizație nr. 0754, prin evaluator autorizat ANEVAR Micălăcian Bogdan, conform căruia pentru suprafața de 571 mp, din terenul identificat în CF nr. 356813 Arad, anexa nr. 4, s-au determinat următoarele valori:

Nr. Crt.	Descriere imobil	Valoare de piață teren euro	Valoare/mp euro	Valoare de piață lei	Valoare/mp lei	Chirie echitabilă euro/lună	Chirie echitabilă euro/mp/lună
1	Teren, situat în Arad, Zona Calea 6 Vânători, intravilan, înscris în (CF nr. 356813 Arad -vechi), CF nr. 363351 Arad – actual.	10.072	17,64	49.797	87,21	85	0,15

Aprobarea Raportul de verificare nr. 14.1/05.09.2022 – teren intravilan pășune 571 mp – Servitute de trecere – Verificare cu Obiectiv Extins (VOE) – Verificare Raport de evaluare 202/18.07.2022 – Teren Intravilan identificat în CF 356813 Arad, întocmit de S.C. VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L., membru corporativ A.N.E.V.A.R., conform căreia s-a determinat o valoare a contravalorii lunare de 108 euro, cuprins în anexa nr. 5

Nr. Crt.	Descriere imobil	Chirie lunară pentru constituire drept de servitute de trecere cu pasul și cu autovehiculul	Chirie lunară pentru constituire drept de servitute de trecere cu pasul și cu autovehiculul	Chirie lunară pentru constituire drept de servitute de trecere cu pasul și cu autovehiculul
		euro/lună*	euro/mp/lună*	euro/an*
1	Teren, situat în Arad, Zona Calea 6 Vânători, intravilan, înscris în (CF nr. 356813 Arad -vechi), CF nr. 363351 Arad – actual.	108	0,19	1.296

** prețul chiriei nu conține TVA*

Aprobarea constituirii dreptului de servitute cu autovehicul și cu piciorul cu titlu oneros, pe o perioadă de 10 ani, asupra suprafeței de 571 mp, în suprafață de 571 mp, în favoarea domnului și doamnei, proprietari ai imobilului înscris în CF nr. 347768 Arad, nr. cad. 347768, la prețul de 108 euro/lună, fără TVA.

Aprobarea modelului contractului de servitute cu titlu oneros ce urmează a fi încheiat în formă autentică, anexa nr. 6;

Mandatarea Primarului Municipiului Arad, să semneze contractul de servitute cu titlu oneros;

DIRECTOR EXECUTIV,
Cj. Ștefan Szuchanszki

ȘEF BIROU,
Ec. Linda Ocenic

Avizat

Scara 1:2000

IOIAL

Data

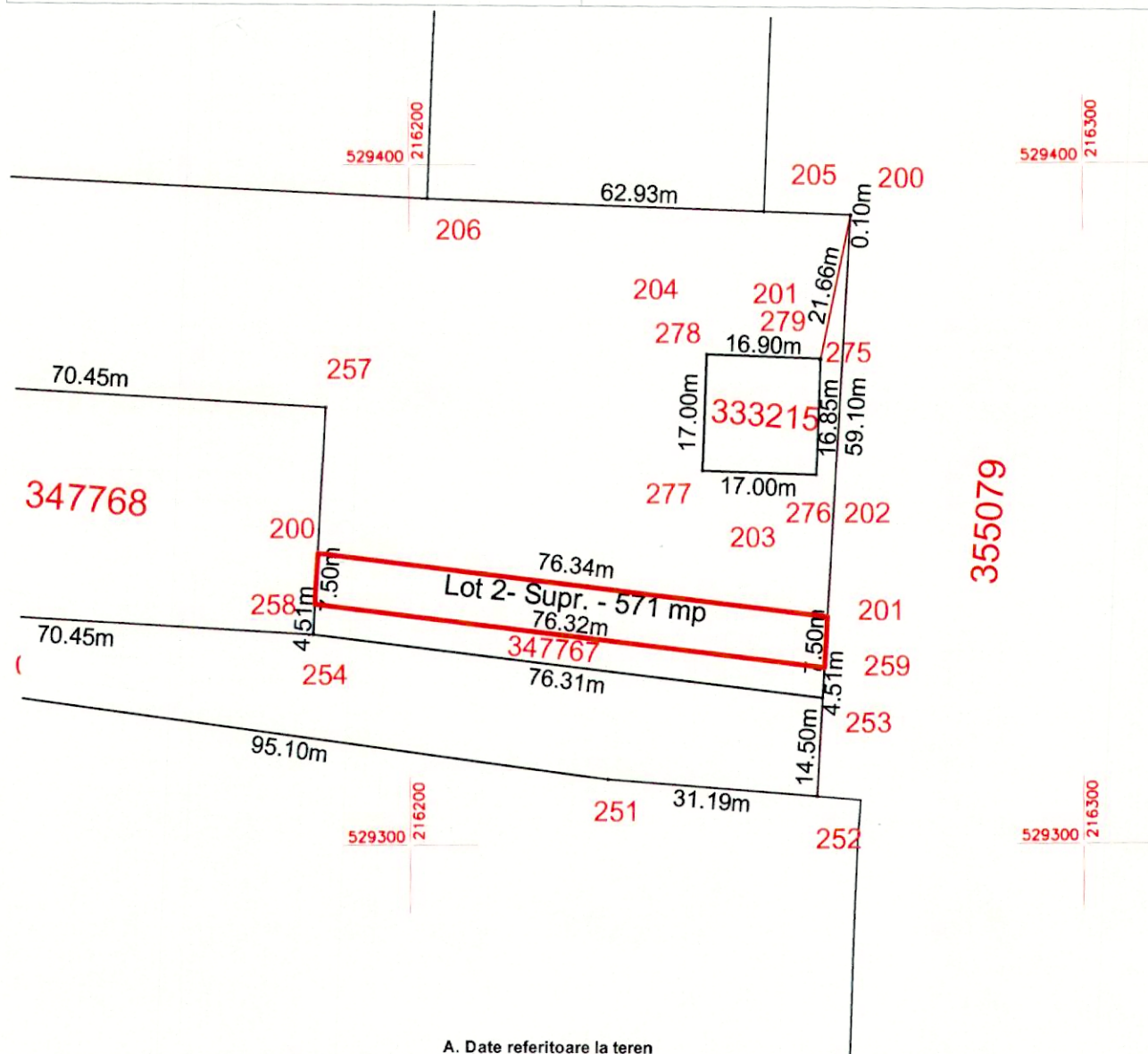
data 03.11.2022

numărul administrativ. Suprafețele se rotunjesc la metru pătrat

ANEXA NR. 1.35 la regulament

Nr. cadastral	Suprafata măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
-	571	intravilan, loc. Arad, județul Arad

Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
-	ARAD



Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Ps	571	imobil in intravilan neimprejmuit
-	-	-	
-	TOTAL	571	Lot 2

Suprafata totală = 571 mp
 Suprafata imobilului = 571 mp
 Suprafata terenului = 571 mp

Executant: S.C. TOPOCONS S.R.L. [Redacted]
 Conținutul prezentei mapă este corect și corespunde realității terenului.

Inspector [Redacted]
 Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Semnătura și parafă
 Data

Stampila BCPI

Data 03.11.2022

* În situația în care există numere cadastrale pentru imobilele vecine, în locul numelui vecinului se va trece numărul cadastral, iar în lipsa numărului cadastral numărul topografic sau numărul administrativ. Suprafețele se rotunjesc la metru pătrat.

RAPORT DE VERIFICARE 14.1/05.09.2022
Teren intravilan pășune 571 mp. Servitute de trecere

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

**Verificare RAPORT DE EVALUARE 202/18.07.2022 Teren intravilan
identificat în CF356813 Arad (RESV)**



Autor Raport evaluare verificat	NEIL ANALITIC S.R.L.
prin Evaluator VE EPI / legitimație	Bogdan Micălăcian / [redacted]
Clientul raportului verificat	[redacted]
Utilizator desemnat al evaluării	Municipiul Arad
Clientul verificării	Municipiul Arad
Utilizator desemnat al verificării	Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat
Data evaluării	11.07.2022
Data raportului de evaluare verificat	18.07.2022
Data de referință a VOE	05.09.2022
Verificator	VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.
prin Evaluator VE EPI / legitimație	MANAȚE DANIEL / [redacted]

Termenii de referință ai verificării

Identificarea evaluatorului verficator

Denumire	VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.	*	Adresa	Arad, str. Ștefan Cicio Pop, nr. 20	*
CUI	20303980	*	Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	0115	*
prin evaluator verficator autorizat / Legitimatie ANEVAR					
MANAȚE DANIEL					

Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat

Denumire	NEIL ANALITIC S.R.L.	*	Adresa	Arad, str. COZIA, Nr. 8, Corp A, Apartament 3, Județ Arad	*
CUI	41381484	*	Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	/ 18.781	*
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR					
Bogdan Micălăcian					

Raportul de evaluare supus verificării

RAPORT DE EVALUARE 202/18.07.2022 Teren intravilan identificat în CF356813 Arad (RESV)

Dreptul de proprietate evaluat

Dreptul de proprietate asupra unei părți de 571 mp care va fi dezmembrată din Terenului intravilan, categoria de folosință Pășune, intabulat în extrasul CF356813 Arad, în suprafață de 153.589 mp, în proprietatea Municipiului Arad și care va fi utilizat ca drum, prin alipire la actuala parcelă de acces la terenul clientului, intabulată în CF347767 Arad.

Chiria de piață pentru partea de 571 mp care va fi dezmembrată din Terenul intravilan, categoria de folosință Pășune, intabulat în extrasul CF356813 Arad.

Cientul raportului verificat

Client		*	Tip	Persoana Fizica
Adresa		*	Calitatea	Titulara Dreptului de proprietate asupra unui teren intabulat în CF347768 și care dorește să își lărgască actualul drum de acces din Calea 6 Vinători (CF 347767 Arad) cu fâșia de 571 mp care va fi dezmembrată din CF356813 Arad

Utilizator desemnat al evaluării

Municipiul Arad, Direcția patrimoniu Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat	Adresa	*	Județ	Arad	*
	Arad, Bd. Revoluției nr. 75				

Cientul verificării

Municipiul Arad	Cod fiscal	Adresa	*	Județ	Arad	*
	3519925	Arad, Bd. Revoluției nr. 75				

Utilizator desemnat al verificării

Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat	Adresa	*	Județ	Arad	*
	Arad				

Scopul verificării

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) este întocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentării de către verficator a propriei opinii asupra chiriei de piață estimate în RESV aferente terenului subiect, de 571 mp, pentru luarea unor decizii manageriale de către clientul și destinatarul verificării, respectiv constituirea unei servituți de trecere cu pasul și cu autoturismul (drept de trecere) în favoarea lui Pereș Ioan Mircea, proprietarul terenului intabulat în CF347768 Arad. Opinia verficatorului este la data evaluării cu obiectiv extins. Este interzisă utilizarea raportului de verificare, integral sau în parte, pentru orice alt scop. În consecință, în mod expres, este interzisă utilizarea valorii de piață rezultate în urma verificării în scopul impozitării, garantării împrumutului.

Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv extins (VOE)								
Date relevante ale bunului evaluat în raportul verificat, preluate din raport:								
Adresă	Denumire, tip și categorie teren	Suprafața totală a lotului de teren din care se va face dezmembrarea (mp)	Suprafața terenului care va fi dezmembrat și pentru care se estimează dreptul de servitute (mp)	Drept de proprietate	Valoare de piață din RESV	Chiria de piață (lunară) din RESV	Chiria de piață (anuală)	Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat / Aspecte revizuite
CF356813 Arad (Calea 6 Vinători)	Teren intravilan, Pășune; după dezmembrare va fi utilizat ca drum de acces la terenul intabulat în CF347768 Arad	153.589	571	Municipiul Arad	10.072 €	85 €	1.020 €	Teren intravilan, categoria Pășune, în suprafață = 571 mp, care urmează a fi dezmembrat dintr-un lot de 153.589 mp; utilități: EE, Apă, Canalizare proprie; formă teren: regulată; acces: drum asfaltat (din Calea 6 Vinători); front stradal: 7,5 ml; acest FS permite exclusiv utilizarea ca drum de acces la parcela deținută în proprietate de clientul RESV, intabulată în CF347768 Arad, alăturându-se unui drum de acces existent deja, intabulat în CF 347767 Arad
Data evaluării în raportul verificat	Abordări / Reconciliere	Utilități	Scop și utilizare evaluare declarate în RESV		Valoarea de piață unitară	Chiria de piață (lunară) unitară	Chiria de piață (anuală) unitară	
11.07. 2022	Piață, Comparații directe (grila chiriilor de piață, cu 2 tehnici: analiza comparațiilor relative și analiza clasamentului) Venit, Metoda actualizării veniturilor	la Frontul stradal (EE, A-C, G)	Estimarea chiriei de piață a terenului pentru constituirea unui drept de servitute în favoarea lui Peres Ioan Mircea, proprietarul terenului intabulat în CF347768 Arad		17,64 €	0,15 €	1,79 €	

Tipul valorii estimate

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.” si reprezinta rezultatul evaluarii în baza prevederilor Standardelor de evaluare a bunurilor relevante pentru evaluare.

Valoarea de piață nu reprezinta valoarea imposibilă, valoarea sinergiei, valoarea de investiție sau orice alt tip de valoare definit în Standardele de evaluare a bunurilor, standardele contabile naționale sau alte referentiale profesionale.

“Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere .” SEV 2020

RESV prezintă în diferite pagini tipuri diferite de valoare estimată. Astfel, în Rezumatul RESV de la pag. 2, se prezintă doar Valoarea de piață și Chiria de piață (corect). La fel și la pag. 3 din RESV - Scopul evaluării. La pct. 1.7, pag. 7 din RESV, este prezentat ca și tip de valoare și valoarea echitabilă, pe lângă valoarea de piață în timp ce la chirie este prezentată chiria de piață. Valoarea echitabilă este indicată și la pag. 19 din RESV. În mod similar, la pag. 23, de calcule, rezultatul este prezentat, impropriu, ca fiind Chirie echitabilă în loc de Chirie de piață.

Documentația minim necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE	
RESV	cu toate anexele sale. După caz, date, informații și documente suplimentare din Dosarul de lucru al evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat.
Descrierea terenului:	amplasament, caracteristici fizice, informații relevante din piața specifică (ex. prețuri de tranzacție / ofertă la vânzare / închiriere etc.).
Extrasul de carte funciară a imobilului;	plan de amplasament; certificat de urbanism.
Orice ale elemente relevante în evaluare,	după caz.

Comunicarea cu evaluatorul	
Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut telefonic.	

Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea. Părți preluate din raportul de evaluare verificat. Documentarea verificării	
RESV cu toate anexele sale. Părțile din RESV preluate de verificator sunt: RESV integral. VOE consideră un <i>randament al titlurilor de stat actualizat la data verificării</i> (mediana randamentelor pe 2022 până la data de referință VOE). Având în vedere că destinația evaluării este constituirea unei servituți de trecere cu pasul și cu autoturismul (drept de trecere) în favoarea lui [REDACTED] proprietarul terenului întabulat în CF347768 Arad, valoarea de piață a terenului subiect nu este destinată unei eventuale vânzări către solicitantul dreptului de trecere ci doar pentru evaluarea acestui drept. Date și informații publice privind piața imobiliară specifică: diverse platforme sau portaluri de anunțuri, inclusiv imobiliare, agenții imobiliare etc. Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2022.	

Data evaluării în raportul verificat	Data de referință la care se raportează rezultatul verificării cu obiectiv extins	Curs de schimb RON/ EUR indicat în RESV	Data RESV	Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare (05.09.2022)
11.07. 2022	05.09.2022	4,9439	18.07.2022	4,9047

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
Este interzisă distribuția și reproducerea raportului de verificare, iar utilizarea raportului de verificare este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept.

Declararea conformitatii cu SEV	Tip verificare
pentru Raportul de evaluare verificat Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022 pentru Raportul de verificare Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022	Cu inspecție Inspecția a fost realizată în prezența doamnei Linda Ocenic, Șef Serviciu Evidență și Administrare Domeniul Privat

Verificarea raportului de evaluare
Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către evaluatori autorizați având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"), dovedită cu parafa de verificator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării - în cazul analizat, specializarea necesară este EPI) sau de către evaluatori autorizați persoane juridice care semnează declarația privind verificarea împreună cu evaluatorii persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia. Evaluatorii autorizați care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE) pot efectua rapoarte de verificare numai dacă la data realizării raportului de evaluare care urmează a fi verificat desfășurau activitate de evaluare în specializarea evaluării verificate sau în specializarea deținută de evaluatorul care a realizat raportul de evaluare, dacă una dintre specializările prevăzute de OG 24/2011 nu există la data realizării raportului de evaluare.

Ipoteze VOE
Verificarea are la bază RESV cu anexele sale, astfel cum acestea au fost puse la dispoziție de către clientul verificării. Existența unor alte versiuni ale RESV cu anexele sale poate invalida concluziile prezentului raport de verificare dacă se adresează versiunii care nu a fost pusă la dispoziția verificatorului Obiectivul extins al verificării are la bază inclusiv informațiile publice de piață disponibile pe paginile BNR și BCE, portaluri web de anunțuri, portaluri web ale unor agenții imobiliare și ale unor publicații ce conțin anunțuri imobiliare, pe datele de piață furnizate de provideri de informații imobiliare, pe baza de date a evaluatorului, disponibile la data raportului VOE. Informațiile primite de la terți sau colectate de la instituții publice ori de la alți furnizori publici sau privați de informații (ex. portaluri internet de informații inclusiv imobiliare – olx.ro, publi24.ro etc.) sunt considerate corecte, fără însă să putem garanta acuratețea lor Obiectivul extins al verificării se bazează pe date și informații disponibile public și legal în piață precum și pe date, informații sau documente din baza de date a evaluatorului verificator, cu referințe posibile pentru persoanele îndreptățite în dosarul de lucru al verificatorului. Rezultatele verificării cu obiectiv extins se bazează pe opinia personală a verificatorului, care este argumentată în mod adecvat în raportul de verificare.

Ipoteze speciale utilizate în VOE
Nu este cazul

Restricții de utilizare, difuzare, publicare sau verificare a Raportului de verificare cu obiectiv extins (RVOE)

Intrarea în posesia unei copii a RVOE nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Verificatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la raportul de evaluare supus verificării, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Nici RVOE realizat, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la obiectivul extins sau identitatea verificatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al verificatorului. RVOE sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al verificatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Verificarea cu obiectiv extins s-a bazat doar pe informații disponibile public și legal în piață. Nu au fost considerate informații alternative conținute de documente care nu sunt publice sau care sunt protejate de secretul profesional sau de serviciu și la care evaluatorul verificator nu a putut avea acces legal. Cadrul legal actual din România nu permite accesul unui evaluator autorizat la astfel de documente, cu excepția unor situații – rare și specifice, în care aceste deține și calitatea de expert judiciar numit într-o anumită cauză pentru care astfel de informații sunt relevante și necesare iar instanța se pronunță în acest sens. În concluzie, afirmăm direct și fără echivoc că eventuala utilizare a oricărui document care nu putea fi accesat legal de evaluatorul verificator de către un evaluator autorizat în calitate de verificator al prezentului raport de verificare cu obiectiv extins va reprezenta clar și fără echivoc o încălcare indubitabilă a prevederilor SEV 400 și a Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.

RVOE este destinat numai scopului, clientului și destinatarului precizați mai sus.

RVOE este confidențial atât pentru evaluator, cât și pentru client / destinatar, denumite în continuare "părțile", cât și pentru orice alt terț care intră, accidental sau intențional, în posesia prezentului raport:

- Părțile colectează și prelucrează datele cu caracter personal înscrise în prezentul raport în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale;

- În procesul de prelucrarea a datelor cu caracter personal, părțile aplică prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor) și ale legislației naționale;

- Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării misiunii de evaluare sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cont bancar)

- Datele personale, comunicate în cadrul prezentului raport, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

- În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale în alte scopuri decât cele prevăzute în prezentul raport, partea care realizează prelucrarea va informa cealaltă parte și îi va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins nu poate fi utilizat de client și destinatar precum și de orice altă persoană îndreptățită decât împreună cu versiunea de raport de evaluare supus verificării cu anexele sale puse la dispoziția verificatorului.

Verificatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană decât clientul în nici o circumstanță. Responsabilitatea se limitează strict la prevederile contractuale dintre părți.

Declarația privind verificarea

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate.
- Nu am niciun interes referitor la bunul care face obiectul evaluării supuse verificării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul supus verificării sau de părțile implicate în această activitate de verificare.
- Implicarea mea în această activitate de verificare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate.
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.
- Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale declarației privind verificarea.

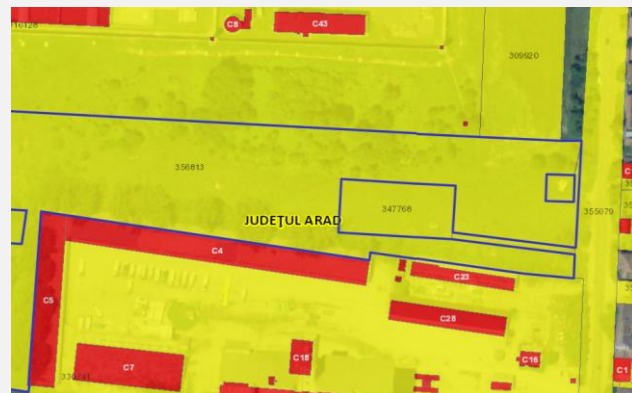
Cuprins

Coperta
Termenii de referință ai verificării
Rezultatele VOE
Anexe (RESV)
Alte date: în Dosarul de lucru al evaluatorului vericator

Semnatura
Stampila

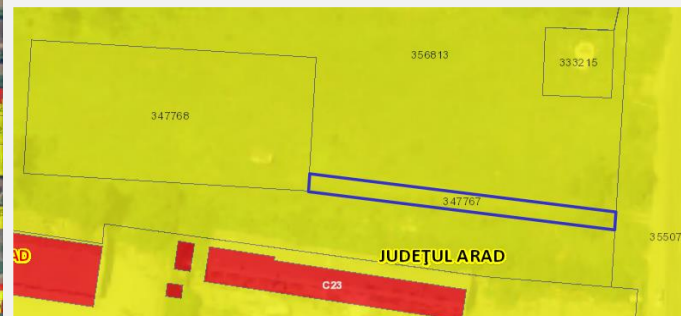


Tip verificare



Cu inspecție

Parcelă existentă (CF347767 Arad) utilizată deja ca drum de acces la terenul din CF347768 Arad de către clientul RESV, la care se va alătura fâșia de 571 mp care va fi dezmembrată din terenul Municipiului Arad întabulat în CF356813





Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

Calculul independent al chiriei datorate de superficial a condus la următoarea opinie

Denumire Imobil evaluat	Suprafața (mp)	Localitate	Adresa	Chirie lunară pentru constituire Servitute de trecere cu pasul și cu autoturismul*
Teren intravilan, Pășune; după dezmembrare va fi utilizat ca drum de acces la terenul intabulat în CF347768 Arad	571	Arad	CF356813 Arad (Calea 6 Vinători)	108 €

*Raportul VOE se adresează exclusiv scopului de constituire a Servituții de trecere cu pasul și cu autoturismul (drept de trecere) în favoarea lui [REDACTED], proprietarul terenului intabulat în CF347768 Arad, și, nu poate fi folosit pentru vânzarea terenului subiect, în acest scop recomandându-se o evaluare separată.

Semnatura
Stampila



Verificare cu obiectiv extins

Estimare Chirie lunară teren

Suprafața	571 mp
Data de referință VOE	05.09.2022
Valoare de piață teren	17,64 €
Vp Actualizată	30,39 €
Rata de capitalizare actualizată la data verificării (randament median 2022 Titluri de stat)	7,435%
Venit brut potențial anual	1.290,29 €
Chirie lunară	108 €
Chirie lunară unitară	0,188 €

Extrase relevante din RESV

RAPORT DE VERIFICARE A CHIRIEI ECHITABILE 14.1/05.09.2022
Teren intravilan pășune 571 mp. Drept de suprafață

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

**Verificare RAPORT DE EVALUARE 202/18.07.2022 Teren intravilan
identificat în CF356813 Arad (RESV)**

VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.
C. I. F. RO 9586710
ARAD - ROMÂNIA

Autor Raport evaluare verificat	NEIL ANALITIC S.R.L.
prin Evaluator VE EPI / legitimație	Bogdan Micălăcian / [REDACTED]
Clientul raportului verificat	[REDACTED]
Utilizator desemnat al evaluării	Municipiul Arad
Clientul verificării	Municipiul Arad
Utilizator desemnat al verificării	Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat
Data evaluării	11.07.2022
Data raportului de evaluare verificat	18.07.2022
Data de referință a VOE	05.09.2022
Verificator	VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.
prin Evaluator VE EPI / legitimație	MANAȚE DANIEL / [REDACTED]

Termenii de referință ai verificării**Identificarea evaluatorului verficator**

Denumire	VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.	*	Adresa	Arad, str. Ștefan Cicio Pop, nr. 20	*	
CUI	20303980	*	Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	0115	*	
prin evaluator verficator autorizat / Legitimatie ANEVAR						
MANAȘ DANIEL /						*

Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat

Denumire	NEIL ANALITIC S.R.L.	*	Adresa	Arad, str. COZIA, Nr. 8, Corp A,	*
CUI	41381484	*	Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	Apartament 3, Județ Arad	*
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR				/ 18.781	*
Bogdan Micălăcian					*

Raportul de evaluare supus verificării

RAPORT DE EVALUARE 2021/18.07.2022 Teren intravilan identificat în CF356813 Arad (RESV)

Dreptul de proprietate evaluat

Dreptul de proprietate asupra unei părți de 571 mp care va fi dezmembrată din Terenului intravilan, categoria de folosință Pășune, intabulat în extrasul CF356813 Arad, în suprafață de 153.589 mp, în proprietatea Municipiului Arad și care va fi utilizat ca drum, prin alipire la actuala parcelă de acces la terenul clientului, intabulată în CF347767 Arad.

Chiria de piață pentru partea de 571 mp care va fi dezmembrată din Terenul intravilan, categoria de folosință Pășune, intabulat în extrasul CF356813 Arad.

Cientul raportului verificat

Client		*	Tip	Persoana Fizica
Adresa		*	Calitatea	Titulara Dreptului de proprietate asupra unui teren intabulat în CF347768 și care dorește să își lărgască actualul drum de acces din Calea 6 Vinători (CF 347767 Arad) cu fâșia de 571 mp care va fi dezmembrată din CF356813 Arad

Utilizator desemnat al evaluării

Municipiul Arad, Direcția patrimoniu Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat	Adresa	*	Județ	Arad	*
	Arad, Bd. Revoluției nr. 75				

Cientul verificării

Cod fiscal	Adresa	*	Județ	Arad	*
Municipiul Arad 3519925	Arad, Bd. Revoluției nr. 75				

Utilizator desemnat al verificării

Adresa	*	Județ	Arad	*
Arad				

Scopul verificării

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) este întocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentării de către verficator a propriei opinii asupra chiriei de piață estimate în RESV aferente terenului subiect, de 571 mp, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatar. Opinia verficatorului asupra chiriei de piață va fi la data evaluării cu obiectiv extins. Este interzisă utilizarea raportului de verificare, integral sau în parte, pentru orice alt scop. În consecință, în mod expres, este interzisă utilizarea valorii de piață rezultate în urma verificării în scopul impozitării, garantării împrumutului sau oricărui alt scop cu excepția constituirii dreptului de suprafață în favoarea Municipiului Arad.

Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv extins (VOE)								
Date relevante ale bunului evaluat în raportul verificat, preluate din raport:								
Adresă	Denumire, tip și categorie teren	Suprafața totală a lotului de teren din care se va face dezmembrarea (mp)	Suprafața terenului care va fi dezmembrat și pentru care se estimează dreptul de suprafață (mp)	Drept de proprietate	Valoare de piață din RESV	Chiria de piață (lunară) din RESV	Chiria de piață (anuală)	Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat / Aspecte revizuite
CF356813 Arad (Calea 6 Vinători)	Teren intravilan, Pășune; după dezmembrare va fi utilizat ca drum de acces la terenul intabulat în CF347768 Arad	153.589	571	Municipiul Arad	10.072 €	85 €	1.020 €	Teren intravilan, categoria Pășune, în suprafață = 571 mp, care urmează a fi dezmembrat dintr-un lot de 153.589 mp; utilități: EE, Apă, Canalizare proprie; formă teren: regulată; acces: drum asfaltat (din Calea 6 Vinători); front stradal: 7,5 ml; acest FS permite exclusiv utilizarea ca drum de acces la parcela deținută în proprietate de clientul RESV, intabulată în CF347768 Arad, alăturându-se unui drum de acces existent deja, intabulat în CF 347767 Arad
Data evaluării în raportul verificat	Abordări / Reconciliere	Utilități	Scop și utilizare evaluare declarate în RESV		Valoarea de piață unitară	Chiria de piață (lunară) unitară	Chiria de piață (anuală) unitară	
11.07. 2022	Piață, Comparații directe (grila chiriilor de piață, cu 2 tehnici: analiza comparațiilor relative și analiza clasamentului) Venit, Metoda actualizării veniturilor	la Frontul stradal (EE, A-C, G)	Estimarea chiriei de piață a terenului pentru constituirea unui drept de suprafață în favoarea lui Peres Ioan Mircea, proprietarul terenului intabulat în CF347768 Arad		17,64 €	0,15 €	1,79 €	

Tipul valorii estimate

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.” si reprezinta rezultatul evaluarii în baza prevederilor Standardelor de evaluare a bunurilor relevante pentru evaluare.

Valoarea de piață nu reprezinta valoarea imposibilă, valoarea sinergiei, valoarea de investiție sau orice alt tip de valoare definit în Standardele de evaluare a bunurilor, standardele contabile naționale sau alte referentiale profesionale.

“Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere .” SEV 2020

RESV prezintă în diferite pagini tipuri diferite de valoare estimată. Astfel, în Rezumatul RESV de la pag. 2, se prezintă doar Valoarea de piață și Chiria de piață (corect). La fel și la pag. 3 din RESV - Scopul evaluării. La pct. 1.7, pag. 7 din RESV, este prezentat ca și tip de valoare și valoarea echitabilă, pe lângă valoarea de piață în timp ce la chirie este prezentată chiria de piață. Valoarea echitabilă este indicată și la pag. 19 din RESV. În mod similar, la pag. 23, de calcule, rezultatul este prezentat, impropriu, ca fiind Chirie echitabilă în loc de Chirie de piață.

“Evaluarea prestației superficialului : În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficial, titularul dreptului de suprafață datorează, sub forma de rate lunare, o suma egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se afla terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.” Codul civil

Documentația minim necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE

RESV cu toate anexele sale. După caz, date, informații și documente suplimentare din Dosarul de lucru al evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat.

Descrierea terenului: amplasament, caracteristici fizice, informații relevante din piața specifică (ex. prețuri de tranzacție / ofertă la vânzare / închiriere etc.).

Extrasul de carte funciară a imobilului; plan de amplasament; certificat de urbanism.

Orice ale elemente relevante în evaluare, după caz.

Comunicarea cu evaluatorul

Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut telefonic.

Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea. Părți preluate din raportul de evaluare verificat. Documentarea verificării				
RESV cu toate anexele sale. Părțile din RESV preluate de verificator sunt: RESV integral. VOE consideră un <i>randament al titlurilor de stat actualizat la data verificării</i> (mediana randamentelor pe 2022 până la data de referință VOE). Având în vedere că destinația evaluării este constituirea dreptului de suprafață pe teren în favoarea proprietarului construcțiilor edificate pe teren, valoarea de piață a terenului subiect nu este destinată unei eventuale vânzări către deținătorul dreptului de proprietate asupra construcțiilor ci doar pentru constituirea ci doar pentru evaluarea prestației superficialului, vezi tipul valorii estimate de mai sus. Date și informații publice privind piața imobiliară specifică: diverse platforme sau portaluri de anunțuri, inclusiv imobiliare, agenții imobiliare etc. Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2022.				
Data evaluării în raportul verificat	Data de referință la care se raportează rezultatul verificării cu obiectiv extins	Curs de schimb RON/ EUR indicat în RESV	Data RESV	Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare (05.09.2022)
11.07. 2022	05.09.2022	4,9439	18.07.2022	4,9047
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare				
Este interzisă distribuția și reproducerea raportului de verificare, iar utilizarea raportului de verificare este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept.				
Declararea conformității cu SEV			Tip verificare	
pentru Raportul de evaluare verificat		Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022	Cu inspecție Inspecția a fost realizată în prezența doamnei	
pentru Raportul de verificare		Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022	Linda Ocenic, Șef Serviciu Evidență și Administrare Domeniul Privat	
Verificarea raportului de evaluare				
Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către evaluatori autorizați având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"), dovedită cu parafa de verificator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării - în cazul analizat, specializarea necesară este EPI) sau de către evaluatori autorizați persoane juridice care semnează declarația privind verificarea împreună cu evaluatorii persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia. Evaluatorii autorizați care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE) pot efectua rapoarte de verificare numai dacă la data realizării raportului de evaluare care urmează a fi verificat desfășurau activitate de evaluare în specializarea evaluării verificate sau în specializarea deținută de evaluatorul care a realizat raportul de evaluare, dacă una dintre specializările prevăzute de OG 24/2011 nu există la data realizării raportului de evaluare.				
Ipoteze VOE				
Verificarea are la bază RESV cu anexele sale, astfel cum acestea au fost puse la dispoziție de către clientul verificării. Existența unor alte versiuni ale RESV cu anexele sale poate invalida concluziile prezentului raport de verificare dacă se adresează versiunii care nu a fost pusă la dispoziția verificatorului Obiectivul extins al verificării are la bază inclusiv informațiile publice de piață disponibile pe paginile BNR și BCE, portaluri web de anunțuri, portaluri web ale unor agenții imobiliare și ale unor publicații ce conțin anunțuri imobiliare, pe datele de piață furnizate de provideri de informații imobiliare, pe baza de date a evaluatorului, disponibile la data raportului VOE. Informațiile primite de la terți sau colectate de la instituții publice ori de la alți furnizori publici sau privați de informații (ex. portaluri internet de informații inclusiv imobiliare – olx.ro, publi24.ro etc.) sunt considerate corecte, fără însă să putem garanta acuratețea lor Obiectivul extins al verificării se bazează pe date și informații disponibile public și legal în piață precum și pe date, informații sau documente din baza de date a evaluatorului verificator, cu referințe posibile pentru persoanele îndreptățite în dosarul de lucru al verificatorului. Rezultatele verificării cu obiectiv extins se bazează pe opinia personală a verificatorului, care este argumentată în mod adecvat în raportul de verificare.				
Ipoteze speciale utilizate în VOE				
Nu este cazul				

Restricții de utilizare, difuzare, publicare sau verificare a Raportului de verificare cu obiectiv extins (RVOE)

Intrarea în posesia unei copii a RVOE nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Verificatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la raportul de evaluare supus verificării, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Nici RVOE realizat, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la obiectivul extins sau identitatea verificatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al verificatorului. RVOE sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al verificatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Verificarea cu obiectiv extins s-a bazat doar pe informații disponibile public și legal în piață. Nu au fost considerate informații alternative conținute de documente care nu sunt publice sau care sunt protejate de secretul profesional sau de serviciu și la care evaluatorul verificator nu a putut avea acces legal. Cadru legal actual din România nu permite accesul unui evaluator autorizat la astfel de documente, cu excepția unor situații – rare și specifice, în care aceste deține și calitatea de expert judiciar numit într-o anumită cauză pentru care astfel de informații sunt relevante și necesare iar instanța se pronunță în acest sens. În concluzie, afirmăm direct și fără echivoc că eventuala utilizare a oricărui document care nu putea fi accesat legal de evaluatorul verificator de către un evaluator autorizat în calitate de verificator al prezentului raport de verificare cu obiectiv extins va reprezenta clar și fără echivoc o încălcare indubitabilă a prevederilor SEV 400 și a Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.

RVOE este destinat numai scopului, clientului și destinatarului precizați mai sus.

RVOE este confidențial atât pentru evaluator, cât și pentru client / destinatar, denumite în continuare "părțile", cât și pentru orice alt terț care intră, accidental sau intențional, în posesia prezentului raport:

- Părțile colectează și prelucurează datele cu caracter personal înscrise în prezentul raport în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale;

- În procesul de prelucrare a datelor cu caracter personal, părțile aplică prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor) și ale legislației naționale;

- Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării misiunii de evaluare sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cont bancar)

- Datele personale, comunicate în cadrul prezentului raport, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

- În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale în alte scopuri decât cele prevăzute în prezentul raport, partea care realizează prelucrarea va informa cealaltă parte și îi va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins nu poate fi utilizat de client și destinatar precum și de orice altă persoană îndreptățită decât împreună cu versiunea de raport de evaluare supus verificării cu anexele sale puse la dispoziția verificatorului.

Verificatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană decât clientul în nici o circumstanță. Responsabilitatea se limitează strict la prevederile contractuale dintre părți.

Declarația privind verificarea

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate.
- Nu am niciun interes referitor la bunul care face obiectul evaluării supuse verificării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul supus verificării sau de părțile implicate în această activitate de verificare.
- Implicarea mea în această activitate de verificare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate.
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.
- Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane desemnate ale declarației privind verificarea.

Cuprins

Coperta
Termenii de referință ai verificării
Rezultatele VOE
Anexe (RESV)
Alte date: în Dosarul de lucru al evaluatorului verificator

Semnatura

Stampila

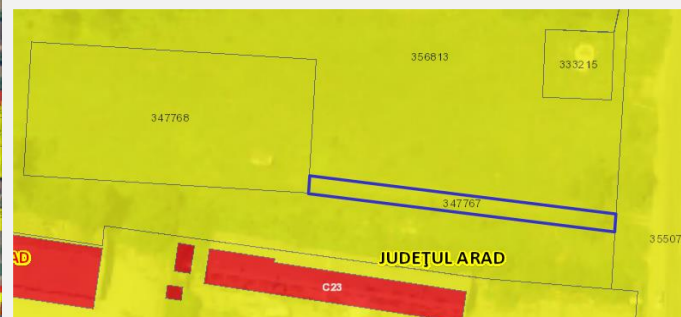


Tip verificare



Cu inspecție

Parcelă existentă (CF347767 Arad) utilizată deja ca drum de acces la terenul din CF347768 Arad de către clientul RESV, la care se va alătura fâșia de 571 mp care va fi dezmembrată din terenul Municipiului Arad intabulat în CF356813





Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

Calculul independent al chiriei datorate de superficial a condus la următoarea opinie

Denumire Imobil evaluat	Suprafața (mp)	Localitate	Adresa	Chirie lunară pentru constituire drept de superficie*
Teren intravilan, Pășune; după dezmembrare va fi utilizat ca drum de acces la terenul intabulat în CF347768 Arad	571	Arad	CF356813 Arad (Calea 6 Vânători)	108 €

**Raportul VOE se adresează exclusiv scopului de constituire a dreptului de Superficie în favoarea titularului dreptului tabular asupra construcțiilor edificate pe terenul subiect și nu poate fi folosit pentru vânzarea terenului subiect către titularul dreptului tabular, în acest scop recomandându-se o evaluare separată.*

Semnatura
Stampila



Verificare cu obiectiv extins

Estimare Chirie lunară teren

Suprafața	571 mp
Data de referință VOE	05.09.2022
Valoare de piață teren	17,64 €
Vp Actualizată	30,39 €
Rata de capitalizare actualizată la data verificării (randament median 2022 Titluri de stat)	7,435%
Venit brut potențial anual	1.290,29 €
Chirie lunară	108 €
Chirie lunară unitară	0,188 €

Extrase relevante din RESV

CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SERVITUTE CU TITLU ONEROS

nr. _____

PREAMBUL

În temeiul art. 755 și următoarele - cap. IV. Servituțiile - din Codul Civil, Legii nr.227/2015 privind Codul Fiscal actualizat și a O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, s-a încheiat prezentul contract de servitute cu titlu oneros, între:

Cap. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

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 3519925, adresa alternativă pentru corespondență fiind e-mail pma@primariaarad.ro în calitate de PROPRIETAR, pe de o parte,

și

2., _____ cu domiciliul/sediul în localitatea Arad, str._____, nr._____, bl._____, sc._____, ap. _____, județul Arad, C.I. seria AR nr._____, CNP _____, în calitate de beneficiar al dreptului de servitute, denumit în continuare,

BENEFICIAR,

Părțile contractante consimt la constituirea unui drept de servitute de trecere pe terenul cu nr. cadastral _____, înscris în CF nr._____, pe lungimea de _____ mp și lățimea de _____ mp., în temeiul Hotărârii nr._____/_____.2022 a Consiliului Local al Municipiului Arad, cu titlu oneros, proprietarul fondului dominant având obligația de a achita proprietarului fondului aservit contravaloarea dreptului de servitute reprezentând lipsa de folosință a terenului în suprafață _____ mp., cu respectarea următoarelor clauze:

Cap. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectul contractului îl reprezintă servitutea de trecere cu autovehiculul și cu piciorul asupra imobilului aflat în proprietatea Municipiul Arad - domeniul privat respectiv terenul situat în Arad, teren intravilan _____, lot. 2, în suprafață de _____ mp, identificat prin nr. cadastral _____, înscris în C.F nr._____ Arad, în proprietatea privată a Municipiului Arad, în concordanță cu Certificatul de Urbanism nr. 903/2022, în favoarea imobilului situat în Arad, CF nr. _____, în suprafață de _____ mp., identificat prin nr. cadastral _____, înscris în CF nr. _____, în proprietatea lui _____.

Ca urmare a încheierii prezentului contract, terenul Proprietarului constituie fond aservit, iar terenul proprietatea Beneficiarului constituie fond dominant.

Cap. III. FORMA AUTENTICĂ A CONTRACTULUI.

Art.2. Având în vedere că potrivit dispozițiilor art.602 alin.2 din NCC, dreptul de trecere este supus procedurilor de publicitate imobiliară, prezentul contract este supus forme autentice, ca o condiție de validitate, astfel cum dispun prevederile art. 1.244 NCC.

Art.3. Costurile cu autentificarea prezentului sunt în sarcina beneficiarului.

Cap. IV. DURATA CONTRACTULUI

Art.4. Prezentul contract se încheie pe o perioadă determinată de 10 ani, începând cu data _____ cu posibilitatea de prelungire cu acordul prealabil al proprietarului.

Art.5. La expirarea termenului de valabilitate a prezentului contract, acesta poate fi prelungit numai cu acordul scris și expres al părților, pentru o perioadă cel mult egală cu durata sa inițială, putându-se aplica prelungiri succesive.

Art.6. Prelungirea termenului prezentului contract poate avea loc la cererea beneficiarului, depusă cu cel mult 30 de zile înainte de sfârșitul termenului de servitute, dar nu mai puțin de 10 zile înainte de expirarea contractului. În cazul aprobării prelungirii termenului de servitute se încheie un act adițional la prezentul contract.

Cap. V. PREȚUL CONTRACTULUI ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art.7. (1) Prețul contractului având ca obiect servitutea de trecere este de 108 euro/lună, fără TVA așa cum a fost stabilită prin Hotărârea nr. ____/____.2022 a Consiliului Local al Municipiului Arad.

Art.8 (1) Plata prețului (chiria lunară) pentru lipsa folosinței terenului pe care s-a instituit dreptul de servitute de trecere cu autovehiculul și cu piciorul se efectuează la data semnării contractului în contul nr._____, deschis la Trezoreria Arad pe numele proprietarului sau casieria Municipiului Arad, la cursul euro/leu la data facturării.

(2) 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.

Art.9 (1) Plata taxei se va efectua în baza unei facturi emisă de către proprietar/Direcția Venituri a Municipiului Arad, în formă electronică, în format pdf.

(2) Factura se va comunica prin mijloace electronice pe e-mail pe adresa comunicată de beneficiar.

Comunicarea facturii prin modalitate electronică se va efectua cu cel puțin 3 de zile înainte de împlinirea termenului scadent.

(3) Părțile au obligația să întrețină funcționarea continuă a adreselor de e-mail pe toată durata executării contractului.

(4) Orice modificare sau nefuncționare a adresei de e-mail se va comunica celeilalte părți în cel mult 24 de ore de la data modificării sau deficienței, în acest ultim caz, cu indicarea timpului pentru remediere.

(5) Beneficiarul va confirma, prin mijloace electronice la adresa de e-mail _____ primirea facturii în termen de 48 de ore de la data comunicării.

(6) În cazul în care comunicarea facturii nu este confirmată de către beneficiar în termenul prevăzut la alin.5, factura va fi considerată comunicată și acceptată.

(7) Pe cale de consecință dacă factura nu poate fi comunicată în format electronic, deoarece beneficiarul fie nu deține adresă de e-mail, fie aceasta nu este funcțională temporar, beneficiarul se obligă să se prezinte la sediul proprietarului în vederea remiterii pe suport de hârtie. În acest caz comunicarea se consideră îndeplinită la data la care beneficiarului i-a fost înmănată sub semnătură factura emisă pe suport de hârtie.

(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.

Cap. VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art.10. Drepturile Beneficiarului

(1) Beneficiarul are dreptul de a folosi, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, terenul care face obiectul prezentului contract.

(2) Beneficiarul are dreptul de a folosi terenul asupra căruia se constituie servitutea de trecere exclusivă pentru "trecerea" cu autovehiculul și cu piciorul.

Art.11. Drepturile Proprietarului

(1) Proprietarul are dreptul să inspecteze bunurile, verificând respectarea obligațiilor asumate de beneficiar.

(2) Verificarea va fi făcută de către personalul cu atribuții din cadrul aparatului de specialitate a Primarului Municipiului Arad.

(3) Proprietarul va denunța în mod unilateral prezentul contract, atunci când interesul public local sau national o impune, fără plata vreunei despăgubiri către beneficiar.

Cap. VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.12 Obligațiile Proprietarului

(1) Proprietarul se obligă să predea bunul, liber de orice sarcină, în starea corespunzătoare exercitiului dreptului constituit prin prezentul contract.

(2) Proprietarul se obligă să garanteze pentru liniștită și utila folosință a terenului fond aservit.

Proprietarul poate să controleze periodic bunul imobil dat în folosință pentru a verifica dacă este folosit sau exploatat în conformitate cu specificul acestui bun și în scopul pentru care a fost încheiat contractul de servitute cu titlu oneros. Acest control se exercită fără a stânjeni folosința bunului imobil de către beneficiar.

(3) Proprietarul este obligat să notifice beneficiarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere dreptului său constituit prin prezentul contract.

(4) Proprietarul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii prezentului contract și pe care beneficiarul nu le-a reclamat la momentul preluării bunului.

Art. 13 Obligațiile Beneficiarului.

(1) Beneficiarul este obligat să întrebuințeze, pe toată durata prezentului contract, bunul imobil ca un bun proprietar, cu bună-credință și potrivit destinației, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa.

(2) Beneficiarul se obligă să plătească despăgubirea reprezentând lipsa folosinței terenului la termenele stipulate în contract.

(3) Beneficiarul se obligă să folosească/exploateze fondul aservit cu respectarea condițiilor impuse conform destinației pentru care a fost acordat dreptul de servitute de trecere, cu respectarea amplasamentului, formei, dimensiunilor aprobate prin HCLM _____.

(4) Beneficiarul se obligă să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului, care s-ar datora culpei sale.

(5) Beneficiarul se obligă să permită proprietarului să controleze modul în care este utilizat bunul pe care s-a instituit dreptul de servitute.

(6) Beneficiarul se obligă să nu aducă modificări bunului decât cu acordul prealabil, în scris, al proprietarului și cu respectarea legislației în vigoare.

(7) Beneficiarul se obligă să elibereze/restituie bunul la expirarea/încetarea prezentului contract, din orice motiv, în starea în care l-a primit și este obligat să restituie proprietarului, în deplină proprietate bunul în mod gratuit și liber de orice sarcini.

(8) Beneficiarul nu poate transfera dreptul de servitute de trecere ce face obiectul prezentului contract.

(9) Beneficiarul se obligă să recunoască interesul public asupra terenului care face obiectul prezentului contract așa cum a fost el stabilit prin Hotărârea Consiliului Local. Beneficiarul se obligă să dezafecteze amplasamentul pe cheltuiala sa în termen de 30 zile de la notificarea Primarului emisă ca urmare a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad de declarare a interesului public local și să predea terenul în starea în care a fost preluat la încheierea contractului de servitute de trecere și liber de orice sarcini. Totodată beneficiarul se obligă să nu atace în instanță hotărârea de declarare a interesului local pentru amplasamentul care face obiectul prezentului contract.

(10) Beneficiarul se obligă să răspundă pentru pagubele provocate din culpa sa.

(11) Beneficiarul se obligă să nu solicite niciun fel de despăgubire la încetarea contractului, indiferent de cauzele acesteia.

(12) Beneficiarul se obligă să înregistreze prezentul contract de taxă de servitute la organul fiscal competent în termen de 30 zile de la încheierea acestuia.

Art.14. Orice amenajări, îmbunătățiri ale fondului aservit vor fi efectuate de beneficiar numai cu aprobarea proprietarului și în condițiile stabilite de acesta.

Cap. VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE SERVITUTE DE TRECERE CU AUTOVEHICULUL ȘI CU PICIORUL.

Art.15. Prezentul contract încetează în următoarele situații:

(1) la expirarea duratei stabilite în prezentul contract sau a prelungirii acestuia dacă este cazul, dacă părțile convin în scris la prelungirea acestuia, în condițiile legii și conform clauzelor contractuale ale acestuia.

(2) prin pieirea sau avariarea bunului de așa manieră încât acesta nu mai poate fi întrebuințat conform destinației.

(3) prin acordul părților, consemnat printr-un înscris.

(4) prin denunțarea unilateral din partea proprietarului în cazul în interesul public, național sau local o impune, cu un preaviz de 30 zile. În accețiunea prezentului contract părțile convin ca interesul local să fie definit punctual prin Hotărâre a Consiliului Local fără nici un fel de restricții. Se recunoaște în mod implicit de către ambele părți drept interes local spre exemplu: amenajarea de carosabile, trotuare, piste de biciclete, locuri de parcare, locuri de joacă, locuri de odihnă, spații verzi, etc. Încetarea contractului în cazul în care interesul local se face fără intervenția instanței de judecată.

(5) prin renunțare dintr-o cauză de forță majoră sau când beneficiarul este în cazul imposibilității obiective de a exploata terenul, fără plata unei despăgubiri, cu notificarea de îndată a proprietarului.

(6) renunțarea la contract de către beneficiar se face cu anunțarea în scris a proprietarului cu 30 zile înaintea disponibilizării terenului.

Art.16 Atât beneficiarul cât și proprietarul vor putea solicita încetarea contractului numai după notificarea intenției sale celeilalte părți, cu precizarea cauzelor care au determinat-o.

Cap. IX. REZILIEREA CONTRACTULUI.

Art. 17 Simplul fapt al neîndeplinirii de către beneficiar a obligațiilor prevăzute în contract atrage rezilierea de plin drept a contractului de închiriere, fara nicio notificare, fără punerea în întârziere a beneficiarului și fără intervenția instanțelor de judecată.

Art.18 (1) La expirarea termenului de valabilitate a prezentului 12 luni, beneficiarul este de drept în întârziere fără a fi necesară vreo formalitate prealabilă în acest sens.

Art. 19 Contractul se reziliază de drept fără punere în întârziere, fără intervenția instanței de judecată si fără nici o altă formalitate prealabilă atat în caz de sistematizare a zonei sau schimbarea situației juridice a terenului.

Cap. X. CARACTERUL EXECUTORIU

Art.20 Părțile declară în mod expres și confirmă că prezentul contract constituie titlu executoriu în conformitate cu dispozițiile art. 1798 NCC și 1809 alin.3.

Cap. XI. FORTA MAJORĂ

Art.21 Forta majoră este constatată de o autoritate competentă.

Art.22 Forta majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

Art.23 Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

Art.24 Partea contractantă care invocă forța majoră are obligatia de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

Art.25 Dacă forța majoră acționează sau se estimează ca va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

Cap. XII. DENUNȚAREA UNILATERALĂ A CONTRACTULUI

Art.26 Proprietarul își rezervă dreptul de a denunța în mod unilateral contractul de servitute în situații ce privesc realizarea unor obiective de interes național sau local, după o prealabilă notificare a beneficiarului în termen de 30 de zile.

Cap. XIII. CLAUZE SPECIALE

Art.27 (1) Neuzul terenului închiriat în timp de 1 an, cu destinația care i-a fost atribuită duce la rezilierea de plin drept a contractului de servitute.

(2) Neuzul se constată de către personalul din cadrul aparatului de specialitate a Primarului Municipiului Arad.

Art.28 Nerespectarea sau revocarea dreptului de servitute are drept efect rezilierea contractului de servitute fără a obliga proprietarul la daune.

Art.29 Schimbarea situației juridice a terenului după semnarea contractului, nu obligă pe proprietar la despăgubiri.

Art.30 Eventualele pretenții de daune(despăgubiri) din partea beneficiarului la încetarea contractului în pofida angajamentelor luate prin prezentul contract vor fi considerate nule de drept.

Cap. XIV. LITIGII

Art.31 Orice controversă sau pretenții care se vor naște din prezentul contract sau în legatura cu acesta, vor fi solutionate pe cale amiabila.

Art.32 Dacă părțile din prezentul contract nu ajung la o înțelegere în mod amiabil, litigiile născute se vor soluționa de către instanța competentă.

Cap. XV. DISPOZITII FINALE

Art.33 Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

Art.34 Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional semnat de ambele părți, cu excepția modificării unilateral din partea proprietarului prevăzută la Art.26.

Art.35 (1) Orice comunicare/notificare între părți va fi considerată valabil îndeplinită dacă va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire sau prin intermediul executorului judecătoresc.

(2) Notificările verbale nu vor fi luate în seamă.

(3) Schimbarea adresei beneficiarului va fi notificată proprietarului cu cel puțin 3 zile lucrătoare înainte sub sancțiunea neluării ei în seamă.

Art.36 Beneficiarul recunoaște dreptul proprietarului de a recurge imediat la procedura prevăzută de Cap.I din Titlul XI Cod Procedură Civilă privind procedura de evacuare conform dispozițiilor art. 1038 Cod Procedură Civilă.

Art.37 Prezentul contract s-a încheiat azi _____, în 3(trei) exemplare.

PROPRIETAR,

BENEFICIAR,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Cosmin BURUC

Contrasemnează pentru legalitate
p. SECRETAR GENERAL
Sorin CONTRAȘ