



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 349
din 27 iunie 2024

privind acordarea dreptului de uz și a dreptului de suprafață cu titlu gratuit asupra imobilului teren, situat în Arad, strada Ioan Flueraș nr. 62, către Biserica Penticostală „Eben – Ezer”

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 44.021/20.06.2024,

Analizând raportul de specialitate al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Privat din cadrul Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. 55123/M1/20.06.2024,

Ținând seama de solicitarea Bisericii Penticostale „Eben – Ezer”, înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 44.021/15.05.2024,

În conformitate cu prevederile art. 8 alin. (1), art. 9 alin. (3), art. 12 și art. 27 alin. (1) din Legea nr. 489/2006 privind libertatea religioasă și regimul general al cultelor, republicată, cu modificările și completările ulterioare coroborat cu cele ale Hotărârii Guvernului nr. 189/2008 privind recunoașterea Statutului Cultului Creștin Penticostal – Biserica lui Dumnezeu Apostolică din România, cu modificările și completările ulterioare,

Autorizația de funcționare nr. 3116/24.04.2024 a Bisericii Penticostale „Eben – Ezer” din municipiul Arad, str. Aprodul Purice nr. 36, jud. Arad, cod 310428, eliberată de Cultul Creștin Penticostal Biserica lui Dumnezeu Apostolică din România,

Cod de înregistrare fiscală 50112396, al Bisericii Penticostale „Eben – Ezer”,

Extrasul de carte funciară nr. 364147 Arad, nr. cadastral 364147, în suprafața de 1.167 mp,

Văzând Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 167/30.03.2023 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 31.12.2022,

Cu respectarea art. 551 pct. 2, 4, art. 693 - 702, art. 749, 751 - 754, art. 1172 alin. (2) din Legea nr. 287/2009, privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare adoptarea hotărârii cu 21 voturi pentru și 1 consilier nu a participat la vot (22 consilieri prezenți din totalul de 23),

În temeiul prevederilor art. 1 alin. (2), art. 87 alin. (5), art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (8) lit. a), art. 108 lit. e), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 355 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 acordarea dreptului de uz și a dreptului de suprafață cu titlu gratuit către Biserica Penticostală „Eben – Ezer”, identificată cu CIF 50112396, pe o perioadă de 49 ani, asupra unui imobil teren situat în Arad, strada Ioan Flueraș, nr. 62 înscris în C.F. nr. 364147 Arad, nr.

cadastral 364147, în suprafață de 1.167 mp, proprietate privată a Municipiului Arad, în vederea construirii unui lăcaș de cult.

Art. 2 Durata la care se face referire la art. 1 poate fi prelungită prin acordul părților, prin solicitare scrisă cu cel puțin 30 zile înainte de expirarea termenului stabilit.

Art. 3 Se interzice schimbarea destinației aferente unităților de cult, orice modificare ducând de drept la revocarea prezentei hotărâri.

Art. 4 Se mandatează Primarul Municipiului Arad să semneze contractul de constituire a dreptului de uz și a dreptului de suprafață cu titlu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ilie CHEȘA

Contrasemnează pentru legalitate
p. SECRETAR GENERAL
Sorin CONTRAȘ

CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE UZ ȘI A DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU GRATUIT

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. **Municipiul Arad**, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției nr. 75, reprezentat prin Primar, _____, în calitate de proprietar al terenului în suprafață de 1.167 mp înscris în C.F. nr. 364147 Arad, nr. cadastral 364147, situat în municipiul Arad, str. Ioan Flueraș, nr. 62, denumit în continuare *proprietar*, și
2. **Biserica Penticostală „Eben – Ezer”**, cu sediul în județul Arad, municipiul Arad, strada Aprodul Purice nr. 36, jud. Arad, în calitate de beneficiar a dreptului de uz și a dreptului de superficie cu titlu gratuit, denumit în continuare *superficiar uzuar*, în temeiul art. 693-702, art. 749, art. 751-754, art. 1170 și 1179 din Legea nr. 287 privind Codul Civil, republicat cu modificările și completările ulterioare, părțile au convenit încheierea prezentului contract de constituire a dreptului de uz și a dreptului de superficie cu titlu gratuit în următoarele condiții:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 (1) Obiectul contractului îl reprezintă constituirea de către *Proprietar* în favoarea *Superficiarului uzuar*, a unui drept de uz și a unui drept de superficie cu titlu gratuit asupra terenului în suprafață de 1.167 mp înscris în C.F. nr. 364147 Arad, situat în municipiul Arad, strada Ioan Flueraș, nr. 62, în vederea construirii unui lăcaș de cult.

(2) Dreptul de uz și dreptul de superficie cu titlu gratuit se constituie pentru construirea de către superficiarul uzuar a unui lăcaș de cult, precum și pentru exploatarea acestuia în scopul îndeplinirii obiectivelor asumate de superficiarul uzuar conform statutului superficiarului uzuar, cu obligația ca lucrările de construire să demareze în max. 24 luni de la semnarea contractului.

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

III. DURATA CONTRACTULUI

Art. 2 (1) Dreptul de uz și dreptul de superficie cu titlu gratuit se constituie pentru perioada existenței construcției, dar nu mai mult de 49 de ani, în scopul folosirii terenului identificat la art. 1 alin. (1) din prezentul contract. Termenul pentru care s-a constituit dreptul uz și dreptul de superficie cu titlu gratuit începe să curgă din momentul înscrierii acestuia în cartea funciară.

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

IV. ÎNTINDEREA ȘI EXERCITAREA DREPTULUI DE UZ ȘI DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU GRATUIT

Art. 3 (1) Dreptul de uz și dreptul de superficie cu titlu gratuit se exercită în limitele și condițiile prezentului act de constituire.

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

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

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

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

(6) Superficiarul uzuar are dreptul de a demola construcția ce se va edifica, doar condiționat de edificarea unei noi construcții cu aceeași destinație, care se va încadra în prevederile regulamentului de urbanism existent. Superficiarul este obligat să comunice proprietarului în termen de 30 de zile de la

emitere, autorizația de construire pe care superficiarul are obligația de a o obține în termen de maxim 18 luni.

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

(8) Superficiarul uzuar are dreptul să înstrăineze dreptul de uz și suprafață cu titlu gratuit asupra terenului numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcției și numai cu respectarea destinației inițiale a acesteia, activități specifice de cult recunoscut prin lege.

(9) La încetarea dreptului de uz și a dreptului de suprafață cu titlu gratuit, prin expirarea termenului, se sting dezmembrămintele consimțite de superficiarul uzuar.

(10) Prin semnarea prezentului contract, superficiarul uzuar se obligă să nu constituie garanții reale imobiliare asupra dreptului de uz și a dreptului de suprafață cu titlu gratuit.

V. DREPTURILE SI OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI TERENULUI

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

(2) Proprietarul are dreptul de a modifica unilateral partea reglementară a contractului de constituire a a dreptului de suprafață și a dreptului de uz cu titlu gratuit, în situația în care interesul național sau local o impune, potrivit hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Arad sau altor acte normative.

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

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

(5) Proprietarul garantează folosința liniștită a terenului.

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

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

VI. DREPTURILE SI OBLIGAȚIILE SUPERFICIARULUI UZUAR

Art. 5. (1) Superficiarul uzuar are dreptul de a folosi terenul numai potrivit destinației sale, dobândind în acest sens și posesia asupra terenului, precum și dreptul de a dispune de substanța terenului în limitele impuse de exploatarea construcției și cu respectarea legislației în vigoare.

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

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

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

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

VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 6. Dreptul de uz și dreptul de suprafață cu titlu gratuit încetează pentru una dintre următoarele cauze:

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

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

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

(4) în cazul abuzului de folosință.

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

(6) prin pieirea construcției, în cazul în care superficiarul uzuar nu obține în termen de 18 luni autorizația de construire a noii construcții sau, deși a obținut-o, nu realizează construcția în termenul legal stabilit și /sau prelungit prin autorizația de construire.

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

(8) pierderea de către superficiarul uzuar a calității de persoană juridică non-profit de drept privat recunoscută ca fiind de utilitate publică. Dacă pierderea utilității publice este imputabilă superficiarului uzuar înăuntrul duratei de valabilitate a contractului, accesiunea imobiliară în favoarea Municipiului Arad va opera cu titlu gratuit.

(9) alte cauze prevăzute de lege.

Art. 7 În cazul expirării termenului, dacă nu intervine prelungirea contractului, proprietarul terenului dobândește dreptul de proprietate asupra construcției edificate de superficiarul uzuar, prin accesiune, cu obligația de a plăti valoarea de circulație a acesteia de la data expirării termenului.

Art. 8 Prevederile art. 699 Codul civil privind efectele încetării superficiei prin expirarea termenului, art. 700 din Codul civil privind încetarea superficiei prin consolidare și art. 701 din Codul civil, referitor la încetarea superficiei prin pieirea construcției, se aplică în mod corespunzător.

Art. 9 Încetarea prezentului contract pentru orice motiv nu afectează drepturile sau obligațiile deja scadente ale părților și nu va influența aplicarea oricărui articol al prezentului contract care angajează părțile și după încetarea pentru orice motiv al prezentului contract.

VIII. REZILIEREA CONTRACTULUI. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 10 (1) Conform art. 1350 din Codul Civil, părțile trebuie să își exercite obligațiile pe care le-a contractat.

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

(3) În cazul în care, pe parcursul derulării contractului, proprietarul, cu nerespectarea clauzelor contractuale, îngreșează sau stânjenește în orice mod folosința terenului ce face obiectul uzului și superficiei cu titlu gratuit, va plăti acestuia daune-interese.

IX. FORȚA MAJORĂ SI CAZUL FORTUIT

Art. 11 (1) Părțile prezentului contract sunt exonerate de răspundere contractuală pentru neexecutarea la termen și /sau în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricăreia dintre obligațiile care îi incumbă în baza prezentului contract, dacă neexecutarea obligației respective și prejudiciul au fost cauzate de forța majoră sau caz fortuit.

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

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

X. NOTIFICĂRI

Art. 12 (1) În sensul prezentului contract, orice notificare/comunicare adresată de o parte celeilalte va fi considerată valabil îndeplinită dacă va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, la adresa părților menționate art. 1 din prezentul contract, fax sau poștă electronică.

XI. DISPOZIȚII FINALE

Art. 13 Părțile, prin reprezentanți, declară, cunoscând sancțiunile prevăzute de Codul Penal privind falsul în declarații, că au capacitate deplină de a încheia în mod valabil prezentul contract și că nu există niciun fel de impediment de natură legală, contractual sau de orice alt fel în măsură să afecteze sau să prejudicieze în vreun fel capacitatea lor de a executa în mod valabil, pe deplin toate și fiecare din obligațiile asumate potrivit prezentului contract. Acordul proprietarului la încheierea prezentului contract se exprimă prin Hotărârea nr. a Consiliului Local al Municipiului Arad.

Art. 14 Toate obligațiile asumate de către superficiarul uzuar în legătură cu prezentul contract se vor transmite succesorilor de drept, în cazul încetării superficiarului uzuar înainte ducerii la îndeplinire a tuturor prevederilor prezentului contract.

Art. 15 Succesorii în drepturi ai superficiarului vor comunica proprietarului terenului, în termen de 30 de zile de la emitere, documentul care atestă dreptul de continuator juridic în vederea îndeplinirii formalităților legale.

Art. 16 În situația în care la un moment dat oricare dintre prevederile prezentului contract este sau devine lipsită de valabilitate, ilegală sau nu poate fi pusă în executare în baza vreunei legi sau a unei reglementări legale, acest lucru nu va afecta sau prejudicia în niciun fel valabilitatea, legalitatea sau punerea în executare a celorlalte prevederi ale prezentului contract și dacă este necesar în acest scop, pe perioada de timp în care respectiva prevedere este considerată omisă din prezentul contract.

Art. 17 Nici un amendament la acest contract nu va intra în vigoare decât dacă este făcut în scris, semnat în mod valabil de către părți.

Art. 18 În cazul încetării contractului de constituire a dreptului de uz și a dreptului de suprafață cu titlu gratuit, părțile nu hotărăsc înnoirea, iar nuda proprietate exercită dreptul de accesune asupra construcției, plata facturilor privind utilitățile ce curg până la momentul dobândirii proprietății asupra construcțiilor cade în sarcina superficiarului uzuar. În cazul în care neplata de către superficiarul uzuar a facturilor de utilități a atras debranșarea de la rețeaua de utilități a imobilului, acesta va fi obligat să suporte și cheltuielile cu rebranșarea.

Art. 19 Părțile din prezentul contract își manifestă consimțământul de radiere a dreptului de uz și a dreptului de suprafață cu titlu gratuit la împlinirea termenului pentru care a fost constituit.

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

Art. 21 Taxele ocazionate de autentificarea prezentului contract și înscrierea dreptului de uz și a dreptului de suprafață cu titlu gratuit în cartea funciară cad în sarcina superficiarului uzuar.

Art. 22 Prezentul contract intră în vigoare la data semnării sale de către părți.

Art. 23 Prezentul contract poate fi modificat numai prin act adițional, iar, împreună cu anexele sale, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice înțelegere verbală dintre părți, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

Art. 24 Tehnoredactat la, în exemplare, din care un exemplar pentru arhiva Consiliului Local al Municipiului Arad, un exemplar pentru Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, un exemplar lași exemplare s-au eliberat părților.

privind acordarea dreptului de uz și a dreptului de suprafață cu titlu gratuit asupra imobilului teren,
situat în Arad, strada Ioan Flueraș nr. 62, către Biserica Penticostală „Eben – Ezer”

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr.44.021/_____.2024,

Analizând raportul de specialitate al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Privat din cadrul Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. ____/M1/_____.2024,

Ținând seama de solicitarea Bisericii Penticostale „Eben – Ezer”, înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 44.021/15.05.2024,

În conformitate cu prevederile art. 8 alin. (1), art. 9 alin. (3), art. 12 și art. 27 alin. (1) din Legea nr. 489/2006 privind libertatea religioasă și regimul general al cultelor, republicată, cu modificările și completările ulterioare coroborat cu cele ale Hotărârii Guvernului nr. 189/2008 privind recunoașterea Statutului Cultului Creștin Penticostal – Biserica lui Dumnezeu Apostolică din România, cu modificările și completările ulterioare,

Autorizația de funcționare nr. 3116/24.04.2024 a Bisericii Penticostale „Eben – Ezer” din municipiul Arad, str. Aprodul Purice nr. 36, jud. Arad, cod 310428, eliberată de Cultul Creștin Penticostal Biserica lui Dumnezeu Apostolică din România,

Cod de înregistrare fiscală 50112396, al Bisericii Penticostale „Eben – Ezer”,

Extrasul de carte funciară nr. 364147 Arad, nr. cadastral 364147, în suprafața de 1.167 mp,

Văzând Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 167/30.03.2023 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 31.12.2022,

Cu respectarea art. 551 pct. 2, 4, art. 693 - 702, art. 749, 751 - 754, art. 1172 alin. (2) din Legea nr. 287/2009, privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art. 1 alin. (2), art. 87 alin. (5), art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (8) lit. a), art. 108 lit. e), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta

HOTĂRÂRE

Art.1 Se aprobă acordarea dreptului de uz și a dreptului de suprafață cu titlu gratuit către Biserica Penticostală „Eben – Ezer”, identificată cu CIF 50112396, pe o perioadă de 49 ani, asupra unui imobil teren situat în Arad, strada Ioan Flueraș, nr. 62 înscris în C.F. nr. 364147 Arad, nr. cadastral 364147, în suprafață de 1.167 mp, proprietate privată a Municipiului Arad, în vederea construirii unui lăcaș de cult.

Art. 2 Durata la care se face referire la art. 1 poate fi prelungită prin acordul părților, prin solicitare scrisă cu cel puțin 30 zile înainte de expirarea termenului stabilit.

Art. 3 Se interzice schimbarea destinației aferente unităților de cult, orice modificare ducând de drept la revocarea prezentei hotărâri.

Art. 4 Se mandatează Primarul Municipiului Arad să semneze contractul de constituire a dreptului de uz și a dreptului de suprafață cu titlu gratuit aprobat conform prezentei hotărâri.

Art. 6 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Red./Dact.TE/Verificat/OL

SECRETAR GENERAL
Cod:PMA-S1-01

CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE UZ ȘI A DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU GRATUIT

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

3. **Municipiul Arad**, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției nr. 75, reprezentat prin Primar, _____, în calitate de proprietar al terenului în suprafață de 1.167 mp înscris în C.F. nr. 364147 Arad, nr. cadastral 364147, situat în municipiul Arad, str. Ioan Flueraș, nr. 62, denumit în continuare *proprietar*, și
4. **Biserica Penticostală „Eben – Ezer”**, cu sediul în județul Arad, municipiul Arad, strada Aprodul Purice nr. 36, jud. Arad, în calitate de beneficiar a dreptului de uz și a dreptului de superficie cu titlu gratuit, denumit în continuare *superficiar uzuar*, în temeiul art. 693-702, art. 749, art. 751-754, art. 1170 și 1179 din Legea nr. 287 privind Codul Civil, republicat cu modificările și completările ulterioare, părțile au convenit încheierea prezentului contract de constituire a dreptului de uz și a dreptului de superficie cu titlu gratuit în următoarele condiții:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 (1) Obiectul contractului îl reprezintă constituirea de către *Proprietar* în favoarea *Superficiarului uzuar*, a unui drept de uz și a unui drept de superficie cu titlu gratuit asupra terenului în suprafață de 1.167 mp înscris în C.F. nr. 364147 Arad, situat în municipiul Arad, strada Ioan Flueraș, nr. 62, în vederea construirii unui lăcaș de cult.

(4) Dreptul de uz și dreptul de superficie cu titlu gratuit se constituie pentru construirea de către superficiarul uzuar a unui lăcaș de cult, precum și pentru exploatarea acestuia în scopul îndeplinirii obiectivelor asumate de superficiarul uzuar conform statutului superficiarului uzuar, cu obligația ca lucrările de construire să demareze în max. 24 luni de la semnarea contractului.

(5) Terenul care face obiectul prezentului contract de constituire a dreptului de uz și a dreptului de superficie cu titlu gratuit, este liber de sarcini, astfel cum rezultă din extrasul de carte funciară anexat.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art. 2 (1) Dreptul de uz și dreptul de superficie cu titlu gratuit se constituie pentru perioada existenței construcției, dar nu mai mult de 49 de ani, în scopul folosirii terenului identificat la art. 1 alin. (1) din prezentul contract. Termenul pentru care s-a constituit dreptul uz și dreptul de superficie cu titlu gratuit începe să curgă din momentul înscrierii acestuia în cartea funciară.

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

IV. ÎNTINDEREA ȘI EXERCITAREA DREPTULUI DE UZ ȘI DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU GRATUIT

Art. 3 (1) Dreptul de uz și dreptul de superficie cu titlu gratuit se exercită în limitele și condițiile prezentului act de constituire.

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

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

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

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

- (15) Superficiarul uzuar are dreptul de a demola construcția ce se va edifica, doar condiționat de edificarea unei noi construcții cu aceeași destinație, care se va încadra în prevederile regulamentului de urbanism existent. Superficiarul este obligat să comunice proprietarului în termen de 30 de zile de la emitere, autorizația de construire pe care superficiarul are obligația de a o obține în termen de maxim 18 luni.
- (16) Superficiarul uzuar are dreptul să amenajeze terenul în vederea exploatării corespunzătoare a construcției.
- (17) Superficiarul uzuar are dreptul să înstrăineze dreptul de uz și superficie cu titlu gratuit asupra terenului numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcției și numai cu respectarea destinației inițiale a acesteia, activități specifice de cult recunoscut prin lege.
- (18) La încetarea dreptului de uz și a dreptului de superficie cu titlu gratuit, prin expirarea termenului, se sting dezmembrămintele consimțite de superficiarul uzuar.
- (19) Prin semnarea prezentului contract, superficiarul uzuar se obligă să nu constituie garanții reale imobiliare asupra dreptului de uz și a dreptului de superficie cu titlu gratuit.

V. DREPTURILE SI OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI TERENULUI

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

- (5) Proprietarul are dreptul de a modifica unilateral partea reglementară a contractului de constituire a a dreptului de superficie și a dreptului de uz cu titlu gratuit, în situația în care interesul național sau local o impune, potrivit hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Arad sau altor acte normative.
- (6) Proprietarul are dreptul de a micșora întinderea dreptului de uz și a dreptului de superficie cu titlu gratuit pentru realizarea lucrărilor de utilitate publică, micșorând corelativ prestația superficiarului uzuar chiar dacă se aduce atingere terenului necesar exploatării construcției, fără a fi obligat la plata vreunor daune. Micșorarea întinderii dreptului de uz și a dreptului de superficie cu titlu gratuit nu poate afecta amprenta construcției, zona de protecție a construcției și condițiile minime de folosință a construcției.
- (7) Proprietarul terenului poate exercita toate drepturile ce rezultă din nuda proprietate. În cazul constituirii de servituți, acestea nu vor putea afecta amprenta construcției și zona de protecție a construcției.
- (5) Proprietarul garantează folosința liniștită a terenului.
- (8) Proprietarul are obligația să nu îl tulbure pe superficiarul uzuar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract, exercitarea dreptului de exploatare a terenului.
- (9) Proprietarul are obligația de a pune la dispoziția superficiarului uzuar terenul liber de sarcini și să verifice prin împuternicirii săi respectarea clauzelor contractuale.

VI. DREPTURILE SI OBLIGAȚIILE SUPERFICIARULUI UZUAR

Art. 5. (1) Superficiarul uzuar are dreptul de a folosi terenul numai potrivit destinației sale, dobândind în acest sens și posesia asupra terenului, precum și dreptul de a dispune de substanța terenului în limitele impuse de exploatarea construcției și cu respectarea legislației în vigoare.

- (6) Superficiarul uzuar are dreptul și obligația de a exploata în mod direct terenul ce face obiectul prezentului contract.
- (7) Superficiarului uzuar îi este interzis să permită unei terțe persoane edificarea unei construcții indiferent de caracterul ei sau a unei plantații durabile pe terenul ce face obiectul dreptului de uz și a dreptului de superficie cu titlu gratuit. În cazul realizării lucrărilor menționate mai sus prin simpla notificare din partea proprietarului terenului superficiarul uzuar are obligația să readucă terenul la situația inițială pe cheltuiala sa.
- (8) În termen de 15 zile de la data încheierii prezentului contract, superficiarul este obligat să declare și să înregistreze contractul la Direcția Venituri a Primăriei Municipiului Arad.
- (9) Intenția de prelungire a contractului va fi adusă la cunoștința proprietarului cu cel puțin 30 de zile anterior ajungerii la termen a contractului.

VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 6. Dreptul de uz și dreptul de superficie cu titlu gratuit încetează pentru una dintre următoarele cauze:

- (3) la expirarea termenului, dacă părțile nu hotărăsc prelungirea;
- (4) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane.
- (3) prin acordul scris al ambelor părți, urmând a fi radiat din Cartea funciară.
- (7) în cazul abuzului de folosință.
- (8) prin rezoluțiune de către proprietarul terenului, cu plata contravalorii lucrărilor necesare pentru aducerea terenului la starea inițială în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către superficiarul uzuar sau a incapacității de îndeplinire a acestora;
- (9) prin pieirea construcției, în cazul în care superficiarul uzuar nu obține în termen de 18 luni autorizația de construire a noii construcții sau, deși a obținut-o, nu realizează construcția în termenul legal stabilit și /sau prelungit prin autorizația de construire.
- (7) prin denunțarea unilaterală de către proprietarul terenului, în cazul în care interesul național sau local o impune, cu respectarea prevederilor legale;
- (8) pierderea de către superficiarul uzuar a calității de persoană juridică non-profit de drept privat recunoscută ca fiind de utilitate publică. Dacă pierderea utilității publice este imputabilă superficiarului uzuar înăuntrul duratei de valabilitate a contractului, accesiunea imobiliară în favoarea Municipiului Arad va opera cu titlu gratuit.
- (9) alte cauze prevăzute de lege.

Art. 7 În cazul expirării termenului, dacă nu intervine prelungirea contractului, proprietarul terenului dobândește dreptul de proprietate asupra construcției edificate de superficiarul uzuar, prin accesiune, cu obligația de a plăti valoarea de circulație a acesteia de la data expirării termenului.

Art. 8 Prevederile art. 699 Codul civil privind efectele încetării superficiei prin expirarea termenului, art. 700 din Codul civil privind încetarea superficiei prin consolidare și art. 701 din Codul civil, referitor la încetarea superficiei prin pieirea construcției, se aplică în mod corespunzător.

Art. 9 Încetarea prezentului contract pentru orice motiv nu afectează drepturile sau obligațiile deja scadente ale părților și nu va influența aplicarea oricărui articol al prezentului contract care angajează părțile și după încetarea pentru orice motiv al prezentului contract.

VIII. REZILIEREA CONTRACTULUI. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 10 (1) Conform art. 1350 din Codul Civil, părțile trebuie să își exercite obligațiile pe care le-a contractat.

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

(3) În cazul în care, pe parcursul derulării contractului, proprietarul, cu nerespectarea clauzelor contractuale, îngreșește sau stânjenește în orice mod folosința terenului ce face obiectul uzului și superficiei cu titlu gratuit, va plăti acestuia daune-interese.

IX. FORȚA MAJORĂ SI CAZUL FORTUIT

Art. 11 (1) Părțile prezentului contract sunt exonerate de răspundere contractuală pentru neexecutarea la termen și /sau în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricăreia dintre obligațiile care îi incumbă în baza prezentului contract, dacă neexecutarea obligației respective și prejudiciul au fost cauzate de forța majoră sau caz fortuit.

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

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

X. NOTIFICĂRI

Art. 12 (1) În sensul prezentului contract, orice notificare/comunicare adresată de o parte celeilalte va fi considerată valabil îndeplinită dacă va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, la adresa părților menționate art. 1 din prezentul contract, fax sau poștă electronică.

XI. DISPOZIȚII FINALE

Art. 13 Părțile, prin reprezentanți, declară, cunoscând sancțiunile prevăzute de Codul Penal privind falsul în declarații, că au capacitate deplină de a încheia în mod valabil prezentul contract și că nu există niciun fel de impediment de natură legală, contractual sau de orice alt fel în măsură să afecteze sau să prejudicieze în vreun fel capacitatea lor de a executa în mod valabil, pe deplin toate și fiecare din obligațiile asumate potrivit prezentului contract. Acordul proprietarului la încheierea prezentului contract se exprimă prin Hotărârea nr. a Consiliului Local al Municipiului Arad.

Art. 14 Toate obligațiile asumate de către superficiarul uzuar în legătură cu prezentul contract se vor transmite succesorilor de drept, în cazul încetării superficiarului uzuar înaintea ducerii la îndeplinire a tuturor prevederilor prezentului contract.

Art. 15 Succesorii în drepturi ai superficiarului vor comunica proprietarului terenului, în termen de 30 de zile de la emitere, documentul care atestă dreptul de continuator juridic în vederea îndeplinirii formalităților legale.

Art. 16 În situația în care la un moment dat oricare dintre prevederile prezentului contract este sau devine lipsită de valabilitate, ilegală sau nu poate fi pusă în executare în baza vreunei legi sau a unei reglementări legale, acest lucru nu va afecta sau prejudicia în niciun fel valabilitatea, legalitatea sau punerea în executare a celorlalte prevederi ale prezentului contract și dacă este necesar în acest scop, pe perioada de timp în care respectiva prevedere este considerată omisă din prezentul contract.

Art. 17 Nici un amendament la acest contract nu va intra în vigoare decât dacă este făcut în scris, semnat în mod valabil de către părți.

Art. 18 În cazul încetării contractului de constituire a dreptului de uz și a dreptului de suprafață cu titlu gratuit, părțile nu hotărăsc înnoirea, iar noul proprietar exercită dreptul de accesie asupra construcției, plata facturilor privind utilitățile ce curg până la momentul dobândirii proprietății asupra construcțiilor cade în sarcina superficiarului uzuar. În cazul în care neplata de către superficiarul uzuar a facturilor de utilități a atras debranșarea de la rețeaua de utilități a imobilului, acesta va fi obligat să suporte și cheltuielile cu rebranșarea.

Art. 19 Părțile din prezentul contract își manifestă consimțământul de radiere a dreptului de uz și a dreptului de suprafață cu titlu gratuit la împlinirea termenului pentru care a fost constituit.

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

Art. 21 Taxele ocazionate de autentificarea prezentului contract și înscrierea dreptului de uz și a dreptului de suprafață cu titlu gratuit în cartea funciară cad în sarcina superficiarului uzuar.

Art. 22 Prezentul contract intră în vigoare la data semnării sale de către părți.

Art. 23 Prezentul contract poate fi modificat numai prin act adițional, iar, împreună cu anexele sale, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice înțelegere verbală dintre părți, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

Art. 24 Tehnoredactat la, în exemplare, din care un exemplar pentru arhiva Consiliului Local al Municipiului Arad, un exemplar pentru Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, un exemplar lași exemplare s-au eliberat părților.

PROPRIETAR

SUPERFICIAR UZUAR

PRIMARUL MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 44.021/_____.2024

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 acordarea dreptului de uz și a dreptului de suprafață cu titlu gratuit asupra unui imobil teren, situat în Arad, strada Ioan Flueraș, nr. 62 către Biserica Penticostală „Eben – Ezer”, în suprafață de 1.167 mp înscris în C.F. nr. 364147 Arad, în susținerea căruia formulez următorul:

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere solicitarea Bisericii Penticostale „Eben – Ezer”, identificată cu CIF 50112396, înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 44.021/15.05.2024, privind acordarea dreptului de uz și a dreptului de suprafață cu titlu gratuit asupra unui imobil teren, situat în Arad, strada Ioan Flueraș, nr. 62 către Biserica Penticostală „Eben – Ezer”, în suprafață de 1.167 mp înscris în C.F. nr. 364147 Arad nr. cadastral 364147, în vederea construirii unui lăcaș de cult.

Consider oportun adoptarea unui proiect de hotărâre prin care să se aprobe acordarea dreptului de uz și a dreptului de suprafață cu titlu gratuit asupra unui imobil teren, situat în Arad, strada Ioan Flueraș, nr. 62 către Biserica Penticostală „Eben – Ezer”, în suprafață de 1.167 mp înscris în C.F. nr. 364147 Arad, pe o perioadă de 49 ani.

p. PRIMAR,

Călin Bibarț

VICEPRIMAR

Lazăr Faur

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

DIRECȚIA PATRIMONIU

Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat

Nr. _____/M1/_____.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind acordarea dreptului de uz și a dreptului de suprafață cu titlu gratuit asupra imobilului teren, situat în Arad, strada Ioan Flueraș nr. 62, către Biserica Penticostală „Eben – Ezer”

Referitor la: referatul de aprobare înregistrat cu nr. 44.021/_____.2024, a domnului Călin Bibarț, Primarul Municipiului Arad, prin care se propune acordarea dreptului de uz și a dreptului de suprafață cu titlu gratuit asupra unui imobil teren, situat în Arad, strada Ioan Flueraș, nr. 62 către Biserica Penticostală „Eben – Ezer”, în suprafață de 1.167 mp înscris în C.F. nr. 364147 Arad nr. cadastral 364147.

Considerente generale:

- adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 44.021/M1/15.05.2024, prin care Biserica Penticostală „Eben – Ezer” a solicitat acordarea dreptului de uz și a dreptului de suprafață cu titlu gratuit către Biserica Penticostală „Eben – Ezer” a terenului situat în Arad, strada Ioan Flueraș, nr. 62, înscris în C.F. nr. 364147 Arad, nr. cadastral 364147, în suprafață de 1.167 mp, proprietate privată a Municipiului Arad, în vederea construirii unui lăcaș de cult,
- solicitantul este persoană juridică de utilitate publică ce poate primi în folosință, de la autoritățile publice locale, bunuri mobile și imobile.

Considerente juridice:

- În conformitate cu prevederile art. 8 alin. (1), art. 9 alin. (3), art. 12 și art. 27 alin. (1) din Legea nr. 489/2006 privind libertatea religioasă și regimul general al cultelor, republicată, cu modificările și completările ulterioare coroborat cu Autorizația de funcționare nr. 3116/24.04.2024 a Bisericii Penticostale „Eben – Ezer” din municipiul Arad, str. Aprodul Purice nr. 36, jud. Arad, cod 310428, eliberată de Cultul Creștin Penticostal Biserica lui Dumnezeu Apostolică din România, Cod de înregistrare fiscală 50112396, al Bisericii Apostolice Penticostale „Eben – Ezer”, este autorizată a funcționa în conformitate cu prevederile Statutului de organizare și funcționare al Cultului Creștin Penticostal – B.D.A.R., aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 189/2008, cu modificările și completările ulterioare,
- Hotărârea de Guvern nr. 189/2008, cu modificările și completările ulterioare, privind recunoașterea Statutului Cultului Creștin Penticostal - Biserica lui Dumnezeu Apostolică din România,
- H.C.L.M. nr. 167/30.03.2023 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 31.12.2022,
- prevederile art. 551 pct. 2, 4, art. 693-702, art. 749, 751-754, art. 1172 alin. (2) din Legea nr. 287/2009, privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- În temeiul prevederilor art. 1 alin. (2), art. 87 alin. (5), art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (8) lit. a), art. 108 lit. e), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a), art.

355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

PROPUNEM

Acordarea dreptului de uz și a dreptului de suprafață cu titlu gratuit către Biserica Penticostală „Eben – Ezer”, identificată cu CIF 50112396, pe o perioadă de 49 ani, asupra unui imobil teren situat în Arad, strada Ioan Flueraș nr. 62, înscris în C.F. nr. 364147 Arad, nr. cadastral 364147, în suprafață de 1.167 mp, în vederea construirii unui lăcaș de cult, conform contractului de constituire a dreptului de uz și a dreptului de suprafață cu titlu gratuit – anexa, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Durata poate fi prelungită prin acordul părților, prin solicitare scrisă cu cel puțin 30 zile înainte de expirarea termenului, conform contractului de constituire a dreptului de uz și a dreptului de suprafață cu titlu gratuit – anexa, care face parte integrantă din prezenta hotărâre. Se interzice schimbarea destinației aferente unităților de cult, orice modificare ducând de drept la revocarea prezentei hotărâri.

DIRECTOR EXECUTIV,

Cj. Ștefan Szuchanszki

ȘEF BIROU,

Ec. Linda Ocenic

Avizat juridic

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat

PROCES – VERBAL
de predare – primire al imobilului teren
situat în municipiul Arad, str. Ioan Flueraș, nr. 62
încheiat azi .06.2024

Direcția Patrimoniului, prin Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat, având în vedere contractul constituire a dreptului de uz și a dreptului de suprafață cu titlu gratuit nr. / .06.2024 a procedat la predarea imobilului teren situat în municipiul Arad, str. Ioan Flueraș, nr. 62, în suprafață de 1.167 mp înscris în C.F. nr. 364147 Arad în suprafață de 1.167 mp compus din imobil teren – predat către Biserica Penticostală „Eben – Ezer”.

LOCATOR
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

ȘEF SERVICIU,
Ec. Ocenic Linda

CONSILIER
Ing. Truță Elisabeta

LOCATAR
BISERICA PENTICOSTALĂ
„EBEN – EZER”
REPREZENTANT
Farcaș Ioan