

## CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU GRATUIT

### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. **Municipiul Arad**, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției nr. 75, reprezentat prin Primar, \_\_\_\_\_, în calitate de proprietar al terenului în suprafață de 14.581 mp înscris în C.F. nr. 366599 Arad, nr. cadastral 366599 Arad, situat în municipiul Arad, jud. Arad, trup izolat de intravilan, denumit în continuare *proprietar*, și
2. **Biserica Penticostală Betel Arad**, cu sediul în municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 121-125, jud. Arad, în calitate de beneficiar a dreptului de suprafață cu titlu gratuit, denumit în continuare *superficiar*, în temeiul art. 693-702, art. 1172 alin. (2) și art. 1179 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicat cu modificările și completările ulterioare, părțile au convenit încheierea prezentului contract de constituire a dreptului de suprafață cu titlu gratuit în următoarele condiții:

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 (1) Obiectul contractului îl reprezintă constituirea de către *Proprietar* în favoarea *Superficiarului*, a unui drept de suprafață cu titlu gratuit asupra terenului în suprafață de 14.581 mp înscris în C.F. nr. 366599 Arad, situat în municipiul Arad, trup izolat de intravilan, în vederea edificării unui lăcaș de cult (bucătărie, sală de mese, sală polivalentă/birouri, cameră de oaspeți, sală de rugăciune, hală depozitare ajutoare umanitare, atelier, spațiu de joacă pentru copii, adolescenți/tineri), conform prevederilor din Certificatul de Urbanism nr. 1790 din 05.11.2024 pentru realizarea construcției, se va întocmi o documentație P.U.Z. și R.L.U. aferent, cu respectarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare [art. 32 alin. (1) lit. c)], a Legii nr. 50/91 privind autorizarea executării lucrărilor de construire, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a H.G. nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al PUZ, indicativ GM 010-2000.

(2) Dreptul de suprafață cu titlu gratuit se constituie pentru construirea de către *superficiar* a unui lăcaș de cult (sală de rugăciune, bucătărie, sală de mese, sală polivalentă/birouri, cameră de oaspeți, hală depozitare ajutoare umanitare, atelier, spațiu de joacă pentru copii, adolescenți/tineri), precum și pentru exploatarea acestuia în scopul îndeplinirii obiectivelor asumate de *superficiar* conform statutului *superficiarului*, cu obligația ca lucrările de construire să demareze în max. 24 luni de la semnarea contractului.

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

### III. DURATA CONTRACTULUI

Art. 2 (1) Dreptul de suprafață 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 de suprafață 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 SUPERFICIE CU TITLU GRATUIT

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

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

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



- (4) Superficiarul poate modifica structura construcției care se va edifica prin adăugiri ulterioare directe doar în situația în care se respectă destinația construcțiilor, documentațiile de urbanism și procedurile de autorizare.
- (5) Superficiarul are dreptul de a realiza pe terenul ce face obiectul superficiei lucrări pentru realizarea utilităților, precum și lucrări necesare pentru realizarea plantațiilor permise de prevederile în materie de urbanism și a legislației specifice în domeniu.
- (6) Superficiarul are dreptul de a demola construcția ce se va edifica, doar condiționat de edificarea unei noi construcții cu aceeași destinație, care se va încadra în prevederile regulamentului de urbanism existent. Superficiarul este obligat să comunice proprietarului în termen de 30 de zile de la emitere, autorizația de construire pe care superficiarul are obligația de a o obține în termen de maxim 18 luni.
- (7) Superficiarul are dreptul să amenajeze terenul în vederea exploatării corespunzătoare a construcției.
- (8) Superficiarul are dreptul să înstrăineze dreptul de 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.
- (9) La încetarea dreptului de superficie cu titlu gratuit, prin expirarea termenului, se sting dezmembrămintele consimțite de superficiar.
- (10) Prin semnarea prezentului contract, superficiarul se obligă să nu constituie garanții reale imobiliare asupra dreptului de superficie 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 superficiar. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a superficiarului.

- (2) Proprietarul are dreptul de a modifica unilateral partea reglementară a contractului de constituire a dreptului de superficie 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 a dreptului de superficie cu titlu gratuit pentru realizarea lucrărilor de utilitate publică, micșorând corelativ prestația superficiarului chiar dacă se aduce atingere terenului necesar exploatării construcției, fără a fi obligat la plata vreunor daune. Micșorarea întinderii dreptului de superficie 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 superficiar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract, exercitarea dreptului de exploatare a terenului.
- (7) Proprietarul are obligația de a pune la dispoziția superficiarului terenul liber de sarcini și să verifice prin împuterniciții săi respectarea clauzelor contractuale.

## **VI. DREPTURILE SI OBLIGAȚIILE SUPERFICIARULUI**

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

- (2) Superficiarul are dreptul și obligația de a exploata în mod direct terenul ce face obiectul prezentului contract.
- (3) Superficiarului îi este interzis să permită unei terțe persoane edificarea unei construcții indiferent de caracterul ei sau a unei plantații durabile pe terenul ce face obiectul dreptului de superficie cu titlu gratuit. În cazul realizării lucrărilor menționate mai sus prin simpla notificare din partea proprietarului terenului superficiarul are obligația să readucă terenul la situația inițială pe cheltuiala sa.
- (4) 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 superficie 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 superficiar sau a incapacității de îndeplinire a acestora;
  - (6) prin pieirea construcției, în cazul în care superficiarul 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 superficiar a calității de persoană juridică non-profit de drept privat recunoscută ca fiind de utilitate publică. Dacă pierderea utilității publice este imputabilă superficiarului 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 superficiar, 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 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 superficiar în legătură cu prezentul contract se vor transmite succesorilor de drept, în cazul încetării superficiarului înaintea ducerii la îndeplinire a tuturor prevederilor prezentului contract.

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

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

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

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

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

Art. 20 Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 668 din 11.11.2024 este anexă la prezentul contract.

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

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 Serviciul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, un exemplar la .....și ..... exemplare s-au eliberat părților.

