

MUNICIPIUL BISTRIȚA
BISTRIȚA

BISERICA ROMANO-CATOLICĂ
BIASTRIȚA

CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE
CU TITLU ONEROS
NR..... /.....

Prezentul contract se încheie între:

Art.1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. BISERICA ROMANO-CATOLICĂ BISTRIȚA, prin **PAROHIA ROMANO-CATOLICĂ BISTRIȚA**, cu sediul în Bistrița, strada Gheorghe Șincai nr.26, jud. Bistrița-Năsăud, Cod de Înregistrare fiscală reprezentată legal prin denumit în continuare **PROPRIETARUL**, pe de o parte,

și

2. MUNICIPIUL BISTRIȚA, cu sediul în Bistrița, Piața Centrală, nr.6, Cod de Înregistrare fiscală, reprezentat legal prin Primar, în calitate de beneficiar al dreptului de suprafață, denumit în continuare **SUPERFICIARUL**,

în temeiul art.693–702 și art.1170–1179 din Codul Civil și a Hotărârii Consiliului local al municipiului Bistrița nr...../....., încheie prezentul Contract de constituire a dreptului de suprafață, denumit în continuare „Contract”, în fața notarului public, în următoarele condiții:

Art.2. OBIECTUL CONTRACTULUI

(1) - Obiectul contractului îl reprezintă constituirea de către PROPRIETAR în favoarea SUPERFICIARULUI a unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de mp, din imobilul-teren proprietatea Bisericii Romano–Catolică Bistrița, situat în municipiul Bistrița, str. Gheorghe Șincai, nr.26, înscris în Cartea Funciară nr. 50870 Bistrița, cu număr cadastral 50870, identificat conform planului de situație prevăzut în Anexa la prezentul act, în vederea realizării proiectului de amenajare a unei parcuri publice.

(2) - Suprafața care urmează să fie pusă la dispoziția superficiarului va fi determinată cu exactitate și dezmembrată, după caz, printr-o documentație cadastrală întocmită de persoane fizice autorizate ANCPI din cadrul Primăriei municipiului Bistrița.

(3) - Terenul asupra căruia se constituie dreptul de suprafață a fost dobândit de către proprietar, respectiv Biserica Romano–Catolică Bistrița, prin convenție și înscris în Cartea Funciară 50870 Bistrița (provenit din Carte Funciară veche nr.39 nr. top.1530/1, 1531/1).

(4) Superficiarul va deveni proprietar asupra construcției "parcare" ce va fi edificată pe terenul proprietarului menționat la alin.1.

Art.3. DURATA CONTRACTULUI

- (1) - Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 20 ani și produce efecte de la data semnării acestuia de către părți în forma autentică.
- (2) - La expirarea termenului de valabilitate a prezentului contract, acesta poate fi prelungit numai prin acordul scris și expres al părților.

Art.4. PREȚUL CONTRACTULUI. CONDIȚII DE PLATĂ

- (1) - Prețul folosirii cu titlu oneros a terenului este determinat prin formula: $(V - Am - Ch) : 2$, unde:

V = Veniturile lunare care se vor încasa, în funcție de taxa de parcare, care va fi stabilită de comun acord de către părți;

Am - Cheltuielile cu amortizarea investiției, compuse din cheltuieli cu întocmirea studiului de fezabilitate, documentației tehnico-economice, lucrări cadastrale, proiectare și execuție lucrări de amenajare și dotări;

Ch = Cheltuielile lunare de exploatare compuse din cheltuielile cu mentenanța sistemului de parcare, cheltuieli cu utilitățile, conform facturilor emise de furnizori/prestatori de servicii, iar salarii, etc.

- (2) - Prețul se va achita de către superficial în contul nr. deschis la pe numele proprietarului.

- (3) - Termenul de plată va fi data de 15 a lunii, pentru luna anterioară.

Art.5. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI

- (1) - Proprietarul are obligația de a garanta superficialului folosința liniștită și utilă a terenului, precum și obligația de a-l garanta pe superficial împotriva evicțiunii.

- (2) - Proprietarul are dreptul de a dispune de teren (de a înstrăina nuda proprietate), noul proprietar fiind ținut să respecte condițiile superficiei constituite prin prezentul contract, clauză care va fi prevăzută și în contractul de vânzare-cumpărare și înscrisă în evidențele de CF.

- (3) - Proprietarul are dreptul să inspecteze bunul și să verifice respectarea obligațiilor asumate de superficial, inclusiv stadiul încasărilor provenite din taxa de parcare și ale cheltuielilor aferente exploatării.

Art.6. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE SUPERFICIALULUI

- (1) - Superficialul are dreptul de a folosi terenul potrivit destinației aprobate, dobândind în acest sens și posesia asupra terenului, precum și dreptul de a dispune de substanța terenului în limitele impuse de necesitatea realizării parcarii, cum ar fi, dar fără a se limita la: săpături, amenajări spații, utilități, împrejmuiri cu arbuști/vegetație ornamentală, instalații, control acces și monitorizare, etc.

- (2) - Superficialul are obligația de a realiza construcția cu destinația de parcare și de a efectua toate demersurile și a întocmi documentațiile prevăzute de lege în acest sens.

- (3) - Superficialul are obligația de a plăti la termenul stabilit și în contul indicat de proprietar, valoarea calculată conform formulei de la art.4 alin.(1), în caz contrar superficialul este obligat să plătească proprietarului penalități de întârziere calculate conform prevederilor OG nr.13/2011.

- (4) - Cât timp construcția există, dreptul de folosință asupra terenului se poate înstrăina ori ipoteca numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcției.

(5) – Superficiarul are obligația de a plăti prețul contractului la termenele convenite, precum și obligația de a folosi terenul ca un bun proprietar și potrivit destinației aprobate.

(6) – Superficiarul are dreptul de a cunoaște dacă proprietarul dorește să greveze cu sarcini sau să înstrăineze nuda proprietate a terenului în timpul operării contractului, având drept de preemțiune la cumpărarea acestuia, încetând astfel prevederile prezentului contract prin consolidare.

(7) - Superficiarul are obligația de a suporta toate cheltuielile aferente constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros, cele pentru îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară.

(8) - Superficiarul are obligația de a pune la dispoziția proprietarului proiectul și devizul general al obiectivului.

(9) - Superficiarul își asumă responsabilitatea monitorizării modului de utilizare a parcii publice amenajată pe amplasamentul pus la dispoziție de proprietar, precum și înregistrarea veniturilor și gestionarea cheltuielilor prin serviciile de specialitate.

(10) - La expirarea duratei de de ani a contractului, proprietarul terenului dobândește, cu titlu gratuit, dreptul de proprietate asupra cotei de ½ din construcția / parcare edificată / amenajată de superficiar, devenind astfel proprietar de plin drept al acesteia.

Art.7. MODIFICAREA CONTRACTULUI

(1) - Orice modificare a clauzelor contractului se realizează cu acordul părților prin act adițional.

(2) - În situația prelungirii contractului, se va realiza o redeterminare / actualizare a prețului.

Art.8. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Dreptul de superficie cu titlu oneros încetează pentru una dintre următoarele cauze:

(1) - la expirarea duratei contractului;

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

(3) - prin pierirea fortuită a construcției sau ca urmare a demolării/dezafectării acesteia, parțială sau totală, de către superficiar;

(4) - la înstrăinarea de către superficiar a construcțiilor – caz în care se va încheia un alt contract de superficie cu noul proprietar al construcțiilor;

(5) – în cazul în care proprietarul terenului dorește încetarea contractului înainte de termen, caz în care are obligația de-a plăti într-o singură tranșă, suma reprezentând diferența rămasă de achitat, din raportul Am : 240 luni, respectiv diferența rămasă neamortizată, diferența de la data solicitării de încetare a contractului de superficie până la data încetării acestuia. Și în acest caz proprietarul terenului dobândește, cu titlu gratuit, dreptul de proprietate asupra cotei de ½ din construcția /parcare edificata/amenajata de superficiar, devenind astfel proprietar de plin drept al acesteia.

(6) - în alte cazuri prevăzute de lege.

Art.9. FORȚA MAJORĂ ȘI CAZUL FORTUIT

(1) - Părțile prezentului contract sunt exonerate de răspunderea contractuală pentru neexecutarea la termen și /sau în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricăreia dintre obligațiile care le revin în baza prezentului contract, dacă neexecutarea obligației respective și prejudiciul au fost cauzate de forță 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. Prin forță majoră, în sensul prezentului contract, se înțelege un eveniment independent de controlul/voința părților, care nu este cauzată de erorile sau neîndeplinirea obligațiilor de către acestea și care fac imposibilă executarea contractului.

Art.10. NOTIFICĂRI

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.

Art.11. LITIGII

(1) - Litigiile care se vor naște din prezentul contract sau în legătură cu prezentul contract, inclusiv cele referitoare la validitatea, interpretarea, executarea sau desființarea lui vor fi solutionate pe cale amiabilă.

(2) – Dacă părțile nu vor ajunge la o înțelegere amiabilă, atunci litigiile vor fi înaintate spre soluționare instanței competente.

Art.12. DISPOZIȚII FINALE

Părțile, prin reprezentanți, declară, cunoscând sancțiunile prevăzute de Codul Penal privind falsul în declarații, că au capacitate deplină de a încheia în mod valabil prezentul contract și că nu există niciun fel de impediment de natură legală, contractual sau de orice alt fel în măsură să afecteze sau să prejudicieze în vreun fel capacitatea lor de a executa în mod valabil și pe deplin toate și fiecare din obligațiile asumate potrivit prezentului contract.

Prezentul contract a fost încheiat azi, în 2 exemplare originale, din care câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR,
BISERICA ROMANO-CATOLICĂ,
prin
PAROHIA ROMANO-CATOLICĂ BISTRIȚA

SUPERFICIAR,
MUNICIPIUL BISTRIȚA
prin
PRIMAR