MUNICIPIUL BISTRIȚA BISERICA ROMANO

CATOLICĂ BISTRIȚA

CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE

CU TITLU ONEROS

**NR….........….. /…………………**

Prezentul contract se încheie între:

**Art.1. PĂRŢILE CONTRACTANTE**

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

şi

**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 superficie, denumit în continuare **SUPERFICIARUL,**

în temeiul art.693–702 si art.1170–1179 din Codul Civil și a Hotărârii Consiliului local al municipiului Bistriţa nr………/……………., încheie prezentul Contract de constituire a dreptului de superficie, denumit în continuare "Contract", în faţa notarului public, în următoarele condiţii:

**Art.2. OBIECTUL CONTRACTULUI**

(1) - Obiectul contractului îl reprezintă constituirea de către PROPRIETAR în favoarea SUPERFICIARULUI a unui drept de superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafaţă de ……… mp, din imobilul-teren proprietatea Bisericii Romano–Catolică Bistriţa, situat în municipiul Bistrita, str. Gheorghe Șincai, nr.26, înscris în Cartea Funciară nr. 50870 Bistrita, cu număr cadastral 50870, identificat conform planului de situație prevăzut în Anexa la prezentul act, în vederea realizării proiectului de amenajare a unei parcări 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 superficie a fost dobândit de către proprietar, respectiv Biserica Romano–Catolică Bistriţa, 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 constructiei "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 …… de 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 părţilor.

**Art.4. PREȚUL CONTRACTULUI. CONDIŢII DE PLATĂ**

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

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

*Am - Cheltuielile cu amortizarea investiției, compuse din cheltuieli cu întocmirea studiului de fezabilitate, documentaţiei tehnico-economice, lucrări cadastrale, proiectare şi execuţie lucrări de amenajare şi 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) - Preţul se va achita de către superficiar 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 OBLIGAŢIILE PROPRIETARULUI**

(1) - Proprietarul are obligaţia de a garanta superficiarului folosinţa liniştită şi utilă a terenului, precum şi obligaţia de a-l garanta pe superficiar împotriva evicţiunii.

(2) - Proprietarul are dreptul de a dispune de teren (de a înstrăina nuda proprietate), noul proprietar fiind ţinut să respecte condiţiile 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 şi să verifice respectarea obligaţiilor asumate de superficiar, inclusiv stadiul încasărilor provenite din taxa de parcare și ale cheltuielilor aferente exploatării.

Art.6. DREPTURILE ȘI OBLIGAŢIILE SUPERFICIARULUI

(1) - Superficiarul are dreptul de a folosi terenul potrivit destinaţiei aprobate, dobândind în acest sens şi posesia asupra terenului, precum şi dreptul de a dispune de substanţa terenului în limitele impuse de necesitatea realizării parcării, cum ar fi, dar fără a se limita la: săpături, amenajări spaţii, utilităţi, împrejmuiri cu arbuşti/vegetaţie ornamentală, instalaţii, control acces şi monitorizare, etc.

(2) - Superficiarul are obligatia de a realiza constructia cu destinatia de parcare și de a efectua toate demersurile și a întocmi documentatiile prevăzute de lege în acest sens.

(3) - Superficiarul are obligaţia 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 superficiarul este obligat sa plateasca 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 obligaţia de a suporta toate cheltuielile aferente constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros, cele pentru îndeplinirea formalităţilor de publicitate imobiliară.

(8) - Superficiarul are obligaţia de a pune la dispoziţia proprietarului proiectul şi devizul general al obiectivului.

(9) - Superficiarul îşi asumă responsabilitatea monitorizării modului de utilizare a parcării 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 dobândeşte, cu titlu gratuit, dreptul de proprietate asupra cotei de ½ din construcţia / parcarea 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 adiţional.

(2) - În situaţia 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 şi construcţia devin proprietatea aceleiaşi persoane;

(3) - prin pieirea fortuită a construcţiei 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 diferenţa rămasă neamortizată, diferența de la data solicitării de încetare a contractului de superficie până la data încetării acestuia. Și în acest caz proprietarul terenului dobândeşte, cu titlu gratuit, dreptul de proprietate asupra cotei de ½ din construcţia /parcarea edificata/amenajata de superficiar, devenind astfel proprietar de plin drept al acesteia.

(6) - în alte cazuri prevăzute de lege.

Art.9. FORŢA MAJORĂ ŞI CAZUL FORTUIT

(1) - Părţile prezentului contract sunt exonerate de răspunderea contractuală pentru neexecutarea la termen şi /sau în mod necorespunzător, total sau parţial, a oricăreia dintre obligaţiile care le revin în baza prezentului contract, dacă neexecutarea obligaţiei respective şi prejudiciul au fost cauzate de forţa majoră sau caz fortuit.

(2) - Forţa majoră va fi interpretată în conformitate cu legislaţia aplicabilă şi trebuie să fie confirmată de către o autoritate competentă. Prin forţă majoră, în sensul prezentului contract, se înţelege un eveniment independent de controlul/voinţa părţilor, care nu este cauzată de erorile sau neîndeplinirea obligaţiilor de către acestea şi 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 părţilor menţionate art.1 din prezentul contract, fax sau poștă electronică.

**Art.11.** **LITIGII**

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

(2) – Dacă părţile nu vor ajunge la o înţelegere amiabilă, atunci litigiile vor fi înaintate spre soluţionare instanţei competente.

**Art.12. DISPOZIŢII FINALE**

Părţile, prin reprezentanţi, declară, cunoscând sancţiunile prevăzute de Codul Penal privind falsul în declaraţii, 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 şi fiecare din obligaţiile asumate potrivit prezentului contract.

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

**PROPRIETAR,** **SUPERFICIAR,**

**BISERICA ROMANO-CATOLICĂ**, **MUNICIPIUL BISTRIȚA**

prin prin

**PAROHIA ROMANO–CATOLICĂ BISTRIŢA PRIMAR**