

CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Beiuș nr. _____/_____ și Raportul de evaluare _____, întocmit de către _____, raport care vizează evaluarea suprafeței de 127100 mp, suprafață împărțită între Parohia I, II, III, redevența/prețul superficiei pentru întreaga suprafață fiind stabilită la suma de 131.257 lei pe an. Redevența/prețul superficiei urmând a se stabili în funcție de suprafața aferentă fiecărei parohii și va fi calculat conform art. 4 din prezentul contract.

Art. 1. Părțile contractante

1. **PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ BEIUȘ III**, având sediul în Beiuș, str. _____, nr. _____, jud. Bihor, CIF _____, cod poștal 415200, reprezentat prin _____ – preot paroh, în calitate de **PROPRIETAR**,

și

2. **U.A.T. MUNICIPIUL BEIUȘ**, având sediul în municipiul Beiuș, Piața Samuil Vulcan, nr. 16, jud. Bihor, cod fiscal 4794567, cod poștal 415200, Număr de înregistrare la Registrul autorităților publice 05033, reprezentată legal de primarul Municipiului Beiuș – dl. ec. Popa Gabriel Cătălin, în calitate de **SUPERFICIAR**,

În temeiul dispozițiilor **art. 693-702 din Codul civil**, convin încheierea prezentului contract, în următorii termeni și următoarele condiții:

Art. 2. Obiectul contractului

1. Obiectul contractului îl reprezintă constituirea de către proprietar în favoarea superficiarului, a unui drept de suprafață asupra terenului în suprafață de **9033 mp** înscris în cartea funciară nr. 4730 Beiuș, nr. top. 1057/5, situat în municipiul Beiuș, extravilan.

2. Terenul asupra căruia se constituie dreptul de suprafață a fost dobândit de către Proprietar prin reconstituirea dreptului de proprietate în baza Legii 18/1991.

3. Dreptul de suprafață se constituie în scopul dezvoltării infrastructurii de turism în Municipiul Beiuș prin dezvoltarea unui complex de agrement aquapark și funcțiuni complementare, pentru a cărei finanțare superficiarul va accesa fonduri nerambursabile/împrumuturi, granturi etc.

4. Superficiarul va deveni proprietarul construcției ce va fi edificată pe terenul menționat la art. 2 alin. 1.

5. Terenul ce face obiectul prezentului contract de constituire a dreptului de suprafață este liber de sarcini, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară nr. 4730 Beiuș.

Art. 3. Durata contractului

1. Prezentul contract de suprafață se încheie pentru o durată de 30 (treizeci) ani, începând de la data de și până la data de
2. Prezentul contract de suprafață poate fi reînnoit prin acordul părților, exprimat în scris, prin act adițional.
3. Prezentul contract nu se prelungește de drept.

Art.4. Prețul contractului

1. Prețul suprafeței este 9328,43 lei pe an și va fi plătit până la data de 30 iunie a anului în curs, în numerar la casieria parohiei sau în contul nr. (cod IBAN), deschis la _____,
2. Începând cu data semnării contractului și până la punerea în funcțiune a obiectivului de investiții prevăzut la Art. 2, alin. 3, suprafațiarul va plăti numai 60% din prețul suprafeței stabilit la art. 4 alin. 1 din prezentul contract, respectiv suma de 5597,058 lei pe an.
3. De la punerea în funcțiune a obiectivului de investiții prevăzut la Art. 2, alin. 3 și până la expirarea duratei contractuale suprafațiarul va plăti suma de 9328,43 lei pe an.
4. Prețul suprafeței va fi actualizat anual cu rata inflației.
5. Punerea în funcțiune a obiectivului va fi adusă la cunoștința proprietarului prin notificare scrisă.
6. Dacă data plății suprafeței cade într-o zi nelucrătoare (sâmbătă, duminică, sărbători religioase ortodoxe și sărbători legale), plata se va efectua în ziua lucrătoare imediat următoare.
7. În cazul în care suprafațiarul nu efectuează plata chiriei la termenul stabilit, va plăti în plus, cu titlu de penalități de întârziere, un procent de 0,01% din suma datorată, pentru fiecare zi de întârziere, socotite până în ziua efectuării plății.
8. Prezentul contract de suprafață constituie titlu executoriu pentru plata suprafeței la termenele și în modalitățile stabilite în contract.
9. Prețul suprafeței nu poate fi modificat de suprafațiar ca urmare a unor pierderi datorate unor factori independenți de voința sa, cu excepția cazurilor de forță majoră.
10. Proprietarul va emite și va transmite factura, în original, cu cel puțin 15 de zile înainte de data scadenței.

Art.5. Drepturile și obligațiile proprietarului sunt următoarele:

- a) să predea terenul suprafațiarului la termen și în condițiile stabilite de prezentul contract;
- b) să îl garanteze pe suprafațiar de evicțiune totală sau parțială, precum și de viciile ascunse ale terenului; pentru eventuale acte sau fapte anterioare semnării contractului și necunoscute proprietarului, garanția pentru evicțiune este limitată la valoarea prețului suprafeței aferente anului în care au apărut actele sau faptele juridice care au dus la tulburarea dreptului de proprietate.
- c) să asigure liniștită posesie și folosință a bunului;
- d) să controleze oricând modul în care suprafațiarul exploatează terenul numai cu notificarea prealabilă a suprafațiarului.

Proprietarul are dreptul de a inspecta terenul și construcția ce fac obiectul prezentului contract, verificând respectarea obligațiilor asumate de către superficiar numai cu notificarea prealabilă a superficiarului.

e) în caz de tulburări ale terților în exploatarea normală a terenului, să acționeze împreună cu superficiarul, potrivit legii, pentru încetarea actelor de tulburare;

f) să plătească taxele și impozitele datorate pentru terenurile superficiate;

g) să primească, la încetarea contractului, terenul care a făcut obiectul acestuia.

h) nu se datorează impozit/taxă pe teren pentru terenurile aparținând cultelor religioase recunoscute oficial și asociațiilor religioase, precum și componentelor locale ale acestora, cu excepția suprafețelor care sunt folosite pentru activități economice

i) Dacă încadrarea terenului în funcție de rangul localității și zonă se modifică în cursul unui an sau în cursul anului intervine un eveniment care conduce la modificarea impozitului pe teren, impozitul se calculează conform noii situații începând cu data de 1 ianuarie a anului următor

j) În cazul modificării categoriei de folosință a terenului, proprietarul acestuia are obligația să depună o nouă declarație de impunere la organul fiscal local în a cărui rază teritorială de competență se află terenul, în termen de 30 de zile de la data modificării folosinței, și datorează impozitul pe teren conform noii situații începând cu data de 1 ianuarie a anului următor.

k) Impozitul pe teren se plătește anual, în două rate egale, până la datele de 31 martie și 30 septembrie inclusiv, pentru plata cu anticipație a impozitului pe teren, datorat pentru întregul an de către contribuabili, până la data de 31 martie a anului respectiv, se acordă o bonificație de până la 10% inclusiv, stabilită prin hotărâre a consiliului local.

l) în vederea evitării situației prevăzute la art. 5 lit. b superficiarul este liber să facă propria cercetare și analiză a situației juridice a terenului, proprietarul obligându-se să îi ofere tot suportul în acest sens.

Art.6. Drepturile și obligațiile superficiarului

1. Să primească terenul superficiat la termen și în condițiile stabilite de prezentul contract;

2. Să folosească terenul pe care l-a superficiat în scopul dezvoltării infrastructurii de turism în Municipiul Beiuș prin dezvoltarea unui complex de agrement aquapark și funcțiuni complementare, pentru a cărei finanțare superficiarul va accesa fonduri nerambursabile/împrumuturi, granturi etc, în condițiile stabilite în contract.

3. Să plătească superficia la termenul și în condițiile prevăzute de prezentul contract;

4. Să nu folosească terenul superficiat în alte scopuri decât cel pentru care a fost superficiat;

5. Să permită proprietarului sau delegaților săi accesul la terenul superficiat, ori de câte ori acesta consideră necesar, în vederea verificării respectării clauzelor contractuale;

6. Superficiarul are dreptul de a folosi terenul, potrivit destinației sale dobândind în acest sens și posesia asupra terenului, precum și dreptul de a dispune de substanța terenului , inclusiv dreptul de a-l subînchiria.

7. Superficiarul este obligat să respecte sarcinile legale cu privire la protecția mediului.

8. Superficiarul are obligația de a plăti prețul contractului la termenele convenite.

9. Superficiarul are obligația de a asigura respectarea standardelor de calitate a activităților prestate conform legislației în vigoare.

10. După finalizarea obiectivului de investiții, superficiarul poate solicita modificarea suprafeței care face obiectul prezentului contract, raportat la suprafața de teren aferentă

construcției și cea strict necesară exploatării acesteia, după diminuarea suprafeței prețului suprafeței urmând a fi recalculat.

11. Are dreptul de a obține toate autorizațiile (ex. schimbarea categoriei terenului, scoaterea din circuitul agricol etc.)

Art.7. Încetarea contractului

1. Dreptul de suprafață încetează pentru una dintre următoarele cauze:

- a. la expirarea termenului;
- b. prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;
- c. prin acordul de voință al părților, exprimat în scris, prin act adițional;
- d. desființarea titlului proprietarului;
- e. de drept, în cazul în care nu se va putea obține finanțare pentru realizarea obiectivului de investiții propus, potrivit Art. 2, alin. 3, de la data comunicării către proprietar a cazului de încetare;
- f. prin reziliere, în cazul neexecutării obligațiilor contractuale, cu o notificare prealabilă de 30 de zile.
- g. în alte cazuri prevăzute de lege.

2. La data încetării contractului, acesta poate fi reînnoit prin acordul părților exprimat în scris, prin act adițional.

Art.8. 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 îi incumbă în baza prezentului contract, dacă neexecutarea obligației respective și prejudiciul au fost cauzate de forța majoră sau de caz fortuit.

2. Prin forță majoră în sensul prezentului contract, se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să-și execute obligațiile asumate.

3. Cazul fortuit este un eveniment care nu poate fi prevăzut și nici împiedicat de către cel care ar fi fost chemat să răspundă dacă evenimentul nu s-ar fi produs.

Art.9. Notificările între părți

1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre părți celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire la adresa menționată la Art. 1, al prezentului contract.

2. Dacă notificarea se trimite prin fax/mail, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expedit.

3. Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre părți, dacă nu sunt confirmate și în scris.

Art.10. Litigii

1. Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din interpretarea, executarea ori încetarea prezentului contract de superficie urmează a fi rezolvate pe cale amiabilă.

2. În cazul în care nu este posibilă rezolvarea pe cale amiabilă sau părțile nu ajung la un acord, soluționarea litigiilor se va face de către instanța judecătorească competentă.

Art.11. Clauze finale

1. Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

2. Prezentul contract reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

Prezentul contract s-a încheiat la data de _____, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR

SUPERFICIAR