



ROMÂNIA

JUDEȚUL BIHOR



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Municipiul Oradea, județul Bihor, Piața Unirii, nr. 1, C.P. 410 100, Tel. +40 0259-437 000, Fax. +40 0259-437 544, E-mail: primarie@oradea.ro

HOTĂRÂRE

privind obținerea dreptului pentru realizarea lucrării de utilitate publică de interes local
“Amenajare zonă publică - spațiu urban marcat de un volum simbol situat peste parcare subterană
din str. Independenței” ce afectează imobilul deținut în coproprietate de societatea RCS & RDS S.A. și
UAT - Municipiul Oradea

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 177441/1 din 06.05.2022 și Raportul de Specialitate, înregistrat cu numărul 177441/2 din 06.05.2022, întocmit de către Direcția Patrimoniu Imobiliar, prin care, propune, Consiliului Local al Municipiului Oradea, aprobarea pentru obținerea dreptului pentru realizarea lucrării de utilitate publică de interes local “Amenajare zonă publică - spațiu urban marcat de un volum simbol situat peste parcare subterană din str. Independenței” ce afectează imobilul deținut în coproprietate de societatea RCS & RDS S.A. și UAT - Municipiul Oradea;

Urmare a parteneriatului dintre UAT - Municipiul Oradea și societatea RCS & RDS S.A., în strada Independenței nr. 20, s-a constituit imobilul cu nr. cadastral 212185, prin alipirea suprafeței de 1.500 mp teren - deținută de societatea RCS & RDS S.A. și suprafața de 3.150 mp teren - deținută de UAT - Municipiul Oradea, respectiv s-a construit clădirea cu SC = 4.482 mp și SCD = 141.158.9 mp, 3S + P prin contribuția partenerilor (79,67% municipalitatea și 20,33% societatea RCS & RDS S.A.);

Având în vedere obiectivul municipalității de a oferi cetățenilor un spațiu public de prestigiu situat între Podul Ladislau și Sinagoga Sion, primăria a aprobat indicatorii tehnico - economici la obiectivul de investiție “Amenajare zonă publică - spațiu urban marcat de un volum simbol situat peste parcare subterană din str. Independenței” și a avut discuții cu partenerul, coproprietar, pe marginea identificării cadrului juridic pentru asigurarea condițiilor de a construi.

Astfel între cei doi parteneri s-a căzut de comun acord că prin încheierea unui contract de suprafață, se creează cadrul juridic adecvat realizării de către municipalitate a amenajărilor ca spațiu public;

În baza prevederilor art. 693 - 702 din Codul civil,

Ținând seama de prevederile art. 136 alin. (1) și (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând proiectul de hotărâre și avizul consultativ al Comisiei de specialitate a Consiliului Local,

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (4) lit. d), alin. (6) lit. c) și ale art. 139 alin. (3) lit. g), și art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

- Art. 1.** Se aprobă constituirea, în favoarea UAT - Municipiul Oradea, a unui drept de uz și folosință a parterului construcției Parking Subteran 3S+P din strada Independenței nr. 20, respectiv a unui drept de suprafață asupra cotei de proprietate deținută de societatea RCS & RDS S.A. din imobilul identificat cu nr. cadastral 212185, reprezentând în natură cota de 1.500 / 5.010 părți teren intabulat.
- Art. 2.** Scopul pentru care se solicită acordarea dreptului identificat la art. 1, este dat de uzul și interesul public local generat de implementarea lucrării “Amenajare zonă publică - spațiu urban marcat de un volum simbol situat peste parcare subterană din str. Independenței” ai cărui indicatori tehnico - economici au fost aprobați prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 792 la data de 30.09.2021.
- Art. 3.** Se aprobă contractul - Anexa nr. 1 din prezenta Hotărâre, privind acordarea dreptului solicitat prin cererea aprobată la art. 1.
- Art. 4.** Se împuternicește primarul Municipiului Oradea sau reprezentantul legal desemnat de către acesta, la semnarea Contractului în forma aprobată la art. 3, efectuarea publicității imobiliare, precum și la semnarea oricărui act adițional necesar realizării obiectivului.
- Art. 5.** Se aprobă achitarea din bugetul local al UAT - Municipiul Oradea a tuturor cheltuielilor angajate prin contract și generate de autentificarea lui.

Art. 6. Se aprobă completarea evidențelor contabile de patrimoniu ale UAT - Municipiul Oradea, în concordanță cu prevederile din prezenta Hotărâre.

Art. 7. Ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Direcției Patrimoniu Imobiliar, Direcției Economice, și Direcției Tehnice.

Art. 8. Prezenta Hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- Direcția Patrimoniu Imobiliar – Serviciul Terenuri;
- Direcția Economică, prin grija DPI- Serviciul Terenuri;
- Direcția Tehnică, prin grija DPI- Serviciul Terenuri;
- Societatea RCS & RDS S.A., prin grija DPI- Serviciul Terenuri;
- O.C.P.I. Bihor, prin grija DPI- Serviciul Terenuri;
- Se publică în Monitorul Oficial Local al Municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Filimon Teofil-Lavinu



Oradea, 06 mai 2022
Nr. 391

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE

Nr. ____/____

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

1.1. **Societatea RCS & RDS S.A.**, cu sediul în, str., nr., jud., reprezentat legal prin dl., în calitate de **PROPRIETAR** al cotei de 1.500 mp din suprafața totală de 5.010 mp a nr. cadastral 212185 - Oradea și a cotei de ____ părți din construcția cu nr. cadastral 212185-C1

și

1.2. **UAT - Municipiul Oradea** reprezentat legal prin dl. Florin Birta - primar, având sediul în Municipiul Oradea, Piața Unirii nr. 1, cont IBAN RO50TREZ076502205X016643 deschis la Trezoreria Municipiului Oradea, cod fiscal RO35372589, în calitate de **SUPERFICIAR**.

Denumite, în cele ce urmează, în mod individual "**Partea**" și în mod colectiv "**Părțile**".

Având în vedere următoarele considerente:

- parteneriatul dintre UAT - Municipiul Oradea și societatea RCS & RDS S.A. pentru a edifica împreună și spre beneficiul ambelor părți, parcare subterană din strada Independenței;
- proiectul demarat de UAT - Municipiul Oradea intitulat "*Amenajare zonă publică - spațiu urban marcat de un volum simbol situat peste parcare subterană din str. Independenței*", ai cărui indicatori tehnico - economici au fost aprobați prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 792 la data de 30.09.2021,
- disponibilitatea societății RCS & RDS S.A. de a acorda un drept de suprafață în vederea realizării investiției sus menționate.

În temeiul art. 693 - 702 din Codul civil, Părțile au decis să încheie prezentul Contract de constituire a dreptului de suprafață, denumit în continuare "*Contractul*" în fața notarului public, în următoarele condiții:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

(1) Obiectul contractului îl reprezintă constituirea de către **Proprietar** în favoarea **Superficiarului** a unui drept de suprafață asupra cotei sale de proprietate din imobilul situat deasupra parării subterane din str. Independenței, înscrisă în CF 212185 - Oradea (imobilul fiind identificat în CF prin cota de 1.500 mp teren din nr. cadastral 212185 și cota de 20,33% din construcția cu nr. cadastral 212185-C1), situat în intravilanul mun. Oradea, str. Independenței nr. 20, (denumit în continuare "*IMOBILUL*").

(2) Dreptul de suprafață se constituie în scopul edificării, exploatării și întreținerii de către Superficiar a obiectivului denumit "*Amenajare zonă publică - spațiu urban marcat de un volum simbol situat peste parcare subterană din str. Independenței*".

(3) Spațiile rezultate din amenajările efectuate de Superficiar în cadrul proiectului intitulat "*Amenajare zonă publică - spațiu urban marcat de un volum simbol situat peste parcare subterană din str. Independenței*", constituie proprietatea exclusivă a Municipiului Oradea.

III. DURATA CONTRACTULUI:

(1) Durata Contractului este de 50 (cincizeci) de ani, începând de azi, data autentificării prezentului contract.

(2) Contractul poate fi prelungit cu acordul părților pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

IV. CONTRAPRESTAȚIA:

(1) În schimbul constituirii dreptului de superficie asupra imobilului, Superficiarul va plăti proprietarului o sumă anuală egală cu valoarea impozitului pe teren achitată de Proprietar aferent cotei de 1.500 / 5.010 mp teren din imobilul cu nr. cadastral 212185 - Oradea.

(2) Plata sumei datorate cu titlu de superficie se va achita în lei în baza facturii emise de Proprietar.

(3) Proprietarul va factura suma achitată către superfiar în baza prezentului contract fără eventualele majorări de întârziere, și va comunica factura fiscală, în original, la sediul superfiarului.

(4) Superfiarul va achita suma datorată în baza facturii emise de Proprietar în termen de 15 zile de la primirea facturii.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI:

(1) Proprietarul are următoarele obligații:

(a) să asigure și să garanteze superfiarului folosința utilă și netulburată a spațiului urban situat peste parcare subterană din str. Independentei, pe toată durata contractului și să răspundă pentru evicțiune;

(b) să permită accesul nelimitat și necondiționat, în orice moment, la suprafața care face obiectul prezentului contract - Superfiarului, personalului acestuia, precum și oricăror persoane autorizate de către acesta;

(c) să nu efectueze lucrări și / sau să nu desfășoare activități care ar îngreuna / afecta în orice mod activitățile desfășurate de Superfiar pe această suprafață;

(2) Proprietarul are următoarele drepturi:

(a) Proprietarul are dreptul de a inspecta Imobilul ce face obiectul prezentului Contract, verificând respectarea obligațiilor asumate de către Superfiar prin prezentul contract. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a Superfiarului și în prezența împuterniciților acestuia;

(b) Proprietarul are dreptul de a notifica Superfiarul în cazul nerespectării destinației permise conform cap. II, pct. 2, mai sus menționate.

(3) Drepturile și obligațiile Superfiarului:

(a) Superfiarul are dreptul de a folosi Imobilul potrivit destinației sale, dobândind în acest sens și dreptul de a amenaja/a construi spațiul situat peste parcare subterană din str. Independentei.

(b) Superfiarul are obligația de a exploata în mod direct și nemijlocit spațiul situat peste parcare subterană din str. Independentei, ce face obiectul prezentului Contract.

(c) Superfiarul este obligat să respecte standardele de calitate a activităților prestate conform legislației în vigoare.

VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI:

Dreptul de superficie încetează pentru una dintre următoarele cauze:

- (1) la data ajungerii la termen, dacă Părțile nu hotărăsc prelungirea;
- (2) prin consolidare, la data la care Terenul și Construcția devin în întregul lor, proprietatea aceleiași persoane;
- (3) prin acordul scris al ambelor Părți, urmând a fi radiat din Cartea funciară,
- (4) prin reziliere, în cazul nerespectării destinației agreeate de părți cap. II, pct. 2,

VII. FORȚA MAJORĂ:

(1) Părțile prezentului Contract sunt exonerate de răspundere contractual 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 confirmă 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 fac imposibilă executarea Contractului; aceste evenimente includ fără a se limita la: război, revoluție, incendiu, inundație, sau orice calamitate naturală, restricții ca urmare a carantinei, embargo.

VIII. NOTIFICĂRI:

(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 menționată la cap. 1 din prezentul Contract.

IX DISPOZIȚII FINALE:

(1) Părțile prin reprezentanți, declară, cunoscând sancțiunile prevăzute Codului 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, contractuală 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, încheierea acestuia fiind aprobată pentru Proprietar prin Hotărârea nr. din a Consiliului de Administrație al societății RCS & RDS S.A., iar pentru Superficiar prin Hotărârea nr. din 06.05.2022 a Consiliului Local al Municipiul Oradea

(2) Toate obligațiile asumate de către Proprietar în legătură cu prezentul Contract se vor transmite succesorilor de drept, în cazul încetării personalității juridice înaintea ducerii la îndeplinire a tuturor prevederilor prezentului Contract.

(3) 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.

(4) Nici un amendament la acest Contract nu va intra în vigoare decât dacă este făcut în scris, semnat în mod valabil în fața unui notar public din România de către o persoană autorizată valabil în numele fiecărei părți.

(5) Noi, părțile contractante solicităm intabularea dreptului de suprafață în Partea C a Cărilor Funciare nr. 212185 - Oradea a terenului și 212185-C1 - Oradea a construcției.

(6) Taxele ocazionate de autentificarea prezentului Contract au fost calculate având în vedere valoarea de evaluare de lei (.....) cu precizarea ca aceasta se încadrează în valoarea stabilită prin Ghidul Camerei Notarilor Publici Oradea pentru Terenul obiect al Contractului.

(7) Noi, Părțile, declarăm că prezentul Contract și implicit toate clauzele incluse în acesta, inclusiv modificările ce se vor aduce prin act adițional, sunt rezultatul negocierii între Părți și reprezintă în întregime acordul părților cu privire la absolut toate elementele esențiale și secundare ale prezentului Contract, am citit integral Contractul de constituire a dreptului de suprafață și stăruim la autentificarea lui, întrucât exprimă voința noastră, drept pentru care semnăm mai jos, Contractul și cele anexe acestuia, în fața notarului public.

(8) La încheierea prezentului Contract s-au avut în vedere ca anexe: Intenția de contractare și Oferta cu nr. ../... emanând de la Supraficiar, Hotărârea Consiliului de administrație nr... din data de, Hotărârea Consiliului Local nr.din 06.05.2022,

Actul a fost redactat și autentificat la Biroul Notarului Public....., cu sediul în, str. nr., județul, în (.....) exemplare, azi, data încheierii

PROPRIETAR
prin reprezentant

SUPRAFICIAR
prin reprezentant

