

CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SERVITUTE CU TITLU ONEROS

nr. _____

PREAMBUL

În temeiul art. 755 și următoarele - cap. IV. Servituțiile - din Codul Civil, Legii nr.227/2015 privind Codul Fiscal actualizat și a O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, s-a încheiat prezentul contract de servitute cu titlu oneros, între:

Cap. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. Municipiul Arad, reprezentat prin Primar Călin Bibarț, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției nr. 75, având contul R017TREZ0215004XXX010287 deschis la Trezoreria Municipiului Arad, CUI 3519925, adresa alternativă pentru corespondență fiind e-mail pma@primariaarad.ro în calitate de PROPRIETAR, pe de o parte,

și

2., _____ cu domiciliul/sediul în localitatea Arad, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, județul Arad, C.I. seria AR nr. _____, CNP _____, în calitate de beneficiar al dreptului de servitute, denumit în continuare,

BENEFICIAR,

Părțile contractante consimt la constituirea unui drept de servitute de trecere pe terenul cu nr. cadastral _____, înscris în CF nr. _____, pe lungimea de _____ mp și lățimea de _____ mp., în temeiul Hotărârii nr. _____/_____.2022 a Consiliului Local al Municipiului Arad, cu titlu oneros, proprietarul fondului dominant având obligația de a achita proprietarului fondului aservit contravaloarea dreptului de servitute reprezentând lipsa de folosință a terenului în suprafață _____ mp., cu respectarea următoarelor clauze:

Cap. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectul contractului îl reprezintă servitutea de trecere cu autovehiculul și cu piciorul asupra imobilului aflat în proprietatea Municipiul Arad - domeniul privat respectiv terenul situat în Arad, teren intravilan _____, lot. 2, în suprafață de _____ mp, identificat prin nr. cadastral _____, înscris în C.F nr. _____ Arad, în proprietatea privată a Municipiului Arad, în concordanță cu Certificatul de Urbanism nr. 903/2022, în favoarea imobilului situat în Arad, CF nr. _____, în suprafață de _____ mp., identificat prin nr. cadastral _____, înscris în CF nr. _____, în proprietatea lui _____”

Ca urmare a încheierii prezentului contract, terenul Proprietarului constituie fond aservit, iar terenul proprietatea Beneficiarului constituie fond dominant.

Cap. III. FORMA AUTENTICĂ A CONTRACTULUI.

Art.2. Având în vedere că potrivit dispozițiilor art.602 alin.2 din NCC, dreptul de trecere este supus procedurilor de publicitate imobiliara, prezentul contract este supus formei autentice, ca o condiție de validitate, astfel cum dispun prevederile art. 1.244 NCC.

Art.3. Costurile cu autentificarea prezentului sunt în sarcina beneficiarului.

Cap. IV. DURATA CONTRACTULUI

Art.4. Prezentul contract se încheie pe o perioada determinata de 10 ani, începând cu data _____ cu posibilitatea de prelungire cu acordul prealabil al proprietarului.

Art.5. La expirarea termenului de valabilitate a prezentului contract, acesta poate fi prelungit numai cu acordul scris și expres al părților, pentru o perioadă cel mult egală cu durata sa inițială, putându-se aplica prelungiri succesive.

Art.6. Prelungirea termenului prezentului contract poate avea loc la cererea beneficiarului, depusă cu cel mult 30 de zile înainte de sfârșitul termenului de servitute, dar nu mai puțin de 10 zile înainte de expirarea contractului. În cazul aprobării prelungirii termenului de servitute se încheie un act aditional la prezentul contract.

Cap. V. PREȚUL CONTRACTULUI ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art.7. (1) Prețul contractului având ca obiect servitutea de trecere este de 108 euro/lună, fără TVA așa cum a fost stabilită prin Hotărârea nr. ____/____.2022 a Consiliului Local al Municipiului Arad.

Art.8 (1) Plata prețului (chiria lunară) pentru lipsa folosinței terenului pe care s-a instituit dreptul de servitute de trecere cu autovehiculul și cu piciorul se efectuează la data semnării contractului în contul nr._____, deschis la Trezoreria Arad pe numele proprietarului sau casieria Municipiului Arad, la cursul euro/leu la data facturării.

(2) Corespondența aferentă prezentului contract, referitoare la îndeplinirea obligațiilor de natură financiară se va purta pe adresele de e-mail puse la dispoziție de părțile implicate.

Art.9 (1) Plata taxei se va efectua în baza unei facturi emisă de către proprietar/Direcția Venituri a Municipiului Arad, în formă electronică, în format pdf.

(2) Factura se va comunica prin mijloace electronice pe e-mail pe adresa comunicată de beneficiar.

Comunicarea facturii prin modalitate electronică se va efectua cu cel puțin 3 de zile înainte de împlinirea termenului scadent.

(3) Părțile au obligația să întrețină funcționarea continuă a adreselor de e-mail pe toată durata executării contractului.

(4) Orice modificare sau nefuncționare a adresei de e-mail se va comunica celeilalte părți în cel mult 24 de ore de la data modificării sau deficienței, în acest ultim caz, cu indicarea timpului pentru remediere.

(5) Beneficiarul va confirma, prin mijloace electronice la adresa de e-mail _____ primirea facturii în termen de 48 de ore de la data comunicării.

(6) În cazul în care comunicarea facturii nu este confirmată de către beneficiar în termenul prevăzut la alin.5, factura va fi considerată comunicată și acceptată.

(7) Pe cale de consecință dacă factura nu poate fi comunicată în format electronic, deoarece beneficiarul fie nu deține adresă de e-mail, fie aceasta nu este funcțională temporar, beneficiarul se obligă să se prezinte la sediul proprietarului în vederea remiterii pe suport de hârtie. În acest caz comunicarea se consideră îndeplinită la data la care beneficiarului i-a fost înmănată sub semnătură factura emisă pe suport de hârtie.

(8) Corespondența aferentă prezentului contract, referitoare la îndeplinirea obligațiilor de natură financiară se va purta pe adresele de e-mail puse la dispoziție de părțile implicate.

Cap. VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art.10. Drepturile Beneficiarului

(1) Beneficiarul are dreptul de a folosi, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, terenul care face obiectul prezentului contract.

(2) Beneficiarul are dreptul de a folosi terenul asupra căruia se constituie servitutea de trecere exclusivă pentru "trecerea" cu autovehiculul și cu piciorul.

Art.11. Drepturile Proprietarului

(1) Proprietarul are dreptul să inspecteze bunurile, verificând respectarea obligațiilor asumate de beneficiar.

(2) Verificarea va fi făcută de către personalul cu atribuții din cadrul aparatului de specialitate a Primarului Municipiului Arad.

(3) Proprietarul va denunța în mod unilateral prezentul contract, atunci când interesul public local sau national o impune, fără plata vreunei despăgubiri către beneficiar.

Cap. VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.12 Obligațiile Proprietarului

(1) Proprietarul se obligă să predea bunul, liber de orice sarcină, în starea corespunzătoare exercitiului dreptului constituit prin prezentul contract.

(2) Proprietarul se obligă să garanteze pentru liniștita și utila folosință a terenului fond aservit.

Proprietarul poate să controleze periodic bunul imobil dat în folosință pentru a verifica dacă este folosit sau exploatat în conformitate cu specificul acestui bun și în scopul pentru care a fost încheiat contractul de servitute cu titlu oneros. Acest control se exercită fără a stânjeni folosința bunului imobil de către beneficiar.

(3) Proprietarul este obligat să notifice beneficiarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere dreptului său constituit prin prezentul contract.

(4) Proprietarul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii prezentului contract și pe care beneficiarul nu le-a reclamat la momentul preluării bunului.

Art. 13 Obligațiile Beneficiarului.

(1) Beneficiarul este obligat să întrebuințeze, pe toată durata prezentului contract, bunul imobil ca un bun proprietar, cu bună-credință și potrivit destinației, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa.

(2) Beneficiarul se obligă să plătească despăgubirea reprezentând lipsa folosinței terenului la termenele stipulate în contract.

(3) Beneficiarul se obligă să folosească/exploateze fondul aservit cu respectarea condițiilor impuse conform destinației pentru care a fost acordat dreptul de servitute de trecere, cu respectarea amplasamentului, formei, dimensiunilor aprobate prin HCLM _____.

(4) Beneficiarul se obligă să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului, care s-ar datora culpei sale.

(5) Beneficiarul se obligă să permită proprietarului să controleze modul în care este utilizat bunul pe care s-a instituit dreptul de servitute.

(6) Beneficiarul se obligă să nu aducă modificări bunului decât cu acordul prealabil, în scris, al proprietarului și cu respectarea legislației în vigoare.

(7) Beneficiarul se obligă să elibereze/restituie bunul la expirarea/încetarea prezentului contract, din orice motiv, în starea în care l-a primit și este obligat să restituie proprietarului, în deplină proprietate bunul în mod gratuit și liber de orice sarcini.

(8) Beneficiarul nu poate transfera dreptul de servitute de trecere ce face obiectul prezentului contract.

(9) Beneficiarul se obligă să recunoască interesul public asupra terenului care face obiectul prezentului contract așa cum a fost el stabilit prin Hotărârea Consiliului Local. Beneficiarul se obligă să dezafecteze amplasamentul pe cheltuiala sa în termen de 30 zile de la notificarea Primarului emisă ca urmare a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad de declarare a interesului public local și să predea terenul în starea în care a fost preluat la încheierea contractului de servitute de trecere și liber de orice sarcini. Totodată beneficiarul se obligă să nu atace în instanță hotărârea de declarare a interesului local pentru amplasamentul care face obiectul prezentului contract.

(10) Beneficiarul se obligă să răspundă pentru pagubele provocate din culpa sa.

(11) Beneficiarul se obligă să nu solicite niciun fel de despăgubire la încetarea contractului, indiferent de cauzele acesteia.

(12) Beneficiarul se obligă să înregistreze prezentul contract de taxă de servitute la organul fiscal competent în termen de 30 zile de la încheierea acestuia.

Art.14. Orice amenajări, îmbunătățiri ale fondului aservit vor fi efectuate de beneficiar numai cu aprobarea proprietarului și în condițiile stabilite de acesta.

Cap. VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE SERVITUTE DE TRECERE CU AUTOVEHICULUL ȘI CU PICIORUL.

Art.15. Prezentul contract încetează în următoarele situații:

(1) la expirarea duratei stabilite în prezentul contract sau a prelungirii acestuia dacă este cazul, dacă părțile convin în scris la prelungirea acestuia, în condițiile legii și conform clauzelor contractuale ale acestuia.

(2) prin pieirea sau avarierea bunului de așa manieră încât acesta nu mai poate fi întrebuințat conform destinației.

(3) prin acordul părților, consemnat printr-un înscris.

(4) prin denunțarea unilateral din partea proprietarului în cazul în interesul public, național sau local o impune, cu un preaviz de 30 zile. În accețiunea prezentului contract părțile convin ca interesul local să fie definit punctual prin Hotărâre a Consiliului Local fără nici un fel de restricții. Se recunoaște în mod implicit de către ambele părți drept interes local spre exemplu: amenajarea de carosabile, trotuare, piste de biciclete, locuri de parcare, locuri de joacă, locuri de odihnă, spații verzi, etc. Încetarea contractului în cazul în care interesul local se face fără intervenția instanței de judecată.

(5) prin renunțare dintr-o cauză de forță majoră sau când beneficiarul este în cazul imposibilității obiective de a exploata terenul, fără plata unei despăgubiri, cu notificarea de îndată a proprietarului.

(6) renunțarea la contract de către beneficiar se face cu anunțarea în scris a proprietarului cu 30 zile înaintea disponibilizării terenului.

Art.16 Atât beneficiarul cât și proprietarul vor putea solicita încetarea contractului numai după notificarea intenției sale celeilalte părți, cu precizarea cauzelor care au determinat-o.

Cap. IX. REZILIEREA CONTRACTULUI.

Art. 17 Simplul fapt al neîndeplinirii de către beneficiar a obligațiilor prevăzute în contract atrage rezilierea de plin drept a contractului de închiriere, fara nicio notificare, fără punerea în întârziere a beneficiarului și fără intervenția instanțelor de judecată.

Art.18 (1) La expirarea termenului de valabilitate a prezentului 12 luni, beneficiarul este de drept în întârziere fără a fi necesară vreo formalitate prealabilă în acest sens.

Art. 19 Contractul se reziliază de drept fără punere în întârziere, fără intervenția instanței de judecată si fără nici o altă formalitate prealabilă atat în caz de sistematizare a zonei sau schimbarea situației juridice a terenului.

Cap. X. CARACTERUL EXECUTORIU

Art.20 Părțile declară în mod expres și confirmă că prezentul contract constituie titlu executoriu în conformitate cu dispozițiile art. 1798 NCC și 1809 alin.3.

Cap. XI. FORTA MAJORĂ

Art.21 Forta majoră este constatată de o autoritate competentă.

Art.22 Forta majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

Art.23 Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

Art.24 Partea contractantă care invocă forța majoră are obligatia de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

Art.25 Dacă forța majoră acționează sau se estimează ca va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

Cap. XII. DENUNȚAREA UNILATERALĂ A CONTRACTULUI

Art.26 Proprietarul își rezervă dreptul de a denunța în mod unilateral contractul de servitute în situații ce privesc realizarea unor obiective de interes național sau local, după o prealabilă notificare a beneficiarului în termen de 30 de zile.

Cap. XIII. CLAUZE SPECIALE

Art.27 (1) Neuzul terenului închiriat în timp de 1 an, cu destinația care i-a fost atribuită duce la rezilierea de plin drept a contractului de servitute.

(2) Neuzul se constată de către personalul din cadrul aparatului de specialitate a Primarului Municipiului Arad.

Art.28 Nerespectarea sau revocarea dreptului de servitute are drept efect rezilierea contractului de servitute fără a obliga proprietarul la daune.

Art.29 Schimbarea situației juridice a terenului după semnarea contractului, nu obligă pe proprietar la despăgubiri.

Art.30 Eventualele pretenții de daune(despăgubiri) din partea beneficiarului la încetarea contractului în pofida angajamentelor luate prin prezentul contract vor fi considerate nule de drept.

Cap. XIV. LITIGII

Art.31 Orice controversă sau pretenții care se vor naște din prezentul contract sau în legatura cu acesta, vor fi solutionate pe cale amiabila.

Art.32 Dacă părțile din prezentul contract nu ajung la o înțelegere în mod amiabil, litigiile născute se vor soluționa de către instanța competentă.

Cap. XV. DISPOZITII FINALE

Art.33 Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

Art.34 Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional semnat de ambele părți, cu excepția modificării unilateral din partea proprietarului prevăzută la Art.26.

Art.35 (1) Orice comunicare/notificare între părți va fi considerată valabil îndeplinită dacă va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire sau prin intermediul executorului judecătoresc.

(2) Notificările verbale nu vor fi luate în seamă.

(3) Schimbarea adresei beneficiarului va fi notificată proprietarului cu cel puțin 3 zile lucrătoare înainte sub sanctiunea neluării ei în seamă.

Art.36 Beneficiarul recunoaște dreptul proprietarului de a recurge imediat la procedura prevăzută de Cap.I din Titlul XI Cod Procedură Civilă privind procedura de evacuare conform dispozițiilor art. 1038 Cod Procedură Civilă.

Art.37 Prezentul contract s-a încheiat azi _____, în 3(trei) exemplare.

PROPRIETAR,

BENEFICIAR,