

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

RO 520008 Sf.Gheorghe
316957
Str. 1 Decembrie 1918 nr. 2
311243
Județul Covasna
primar@sepsi.ro

Tel: 0267-
Fax: 0267-
E-Mail:

**CONTRACT DE DARE ÎN FOLOSINȚĂ GRATUITĂ A UNUI
TEREN NR. _____**

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, cu sediul în Sf. Gheorghe, str. 1 decembrie 1918, nr. 2, jud. Covasna, având CIF 4404605, reprezentat prin primar Antal Árpád-András, și _____, în calitate de **proprietar**,
și

1.2. _____, identificat(ă) cu C.I./B.I. seria _____ nr. _____, domiciliat/ă în Municipiul Sfântu Gheorghe, str. _____, nr. _____, bl., sc., ap., având CNP _____, în calitate de **beneficiar**,
în temeiul Hotărârii Consiliului Local nr. _____, încheie prezentul contract de dare în folosință gratuită a unui teren.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Prezentul contract are ca obiect atribuirea în folosință gratuită beneficiarului, pe durata existenței locuinței proprietate personală a beneficiarului, a terenului situat în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Borvív f.n., înscris în C.F. nr. _____, nr. top _____, în suprafață totală de _____ mp, în scopul de a construi pe acesta o locuință unifamilială, conform prevederilor din prezentul contract.

2.2. Pe baza acestui contract, beneficiarul dobândește asupra terenului susmenționat doar dreptul de folosință gratuită.

**III. SITUAȚIA FAPTICĂ ȘI REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI DAT ÎN
FOLOSINȚĂ GRATUITĂ ȘI AL CONSTRUCȚIILOR ULTERIOARE**

3.1. Amplasamentul: conform Planului de amplasament și delimitare al corpului de proprietate elaborat de persoana fizică autorizată Luffy Vilmos, precum și a Certificatului de urbanism nr. _____, imobilul-teren înscris în C.F. nr. _____ cu nr. cad. _____, în suprafață de _____ mp aparține intravilanului Municipiului Sfântu Gheorghe, situat pe str. Borvív f.n., spre Sud-Vest de ieșirea din localitate spre Stațiunea Șugaș-Băi.

3.2. Situația juridică: imobilul-teren aparține domeniului privat al Municipiului Sfântu Gheorghe și este administrat de Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe.

3.3. Destinația imobilului: darea în folosință gratuită, în vederea construirii unei case unifamiliale conform Legii nr. 15/2003, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată.

IV. DEFINIȚII

4.1. În prezentul contract următorii termeni vor fi interpretați astfel:

- a. contract** - actul juridic care reprezintă acordul de voință al celor două părți, încheiat între o autoritate contractantă, în calitate de proprietar, și una sau mai multe persoane fizice, în calitate de beneficiar(i);
- b. proprietar și beneficiar** - părțile contractante, astfel cum sunt acestea denumite în prezentul contract;
- c. forța majoră** - un eveniment mai presus de controlul părților, care nu se datorează greșelii sau vinei acestora, care nu putea fi prevăzut în momentul încheierii contractului și care face imposibilă executarea și, respectiv, îndeplinirea contractului; sunt considerate asemenea evenimente: războaie, revoluții, incendii, inundații sau orice alte catastrofe naturale, restricții apărute ca urmare a unei carantine, embargo, enumerarea nefiind exhaustivă, ci enunțiativă; nu este considerat forță majoră un eveniment asemenea celor de mai sus, care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligațiilor uneia din părți;
- d. începerea lucrărilor de construcție** - se consideră data pe care beneficiarul, după obținerea autorizației de construcție, printr-o adresă, o aduce la cunoștința proprietarului, prin intermediul Serviciului de Urbanism, ca fiind data începerii efective a lucrărilor;
- e. data dobândirii locuinței** - data recepției finale a construcției realizate pe terenul dat în folosință gratuită de către Serviciul de Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe;
- f. zi** - zi calendaristică;
- g. an** - 365 de zile.

V. DURATA CONTRACTULUI, TERMENE STABILITE

5.1. Imobilul-teren, identificat la pct. 2.1., se dă în folosință gratuită beneficiarului de către proprietar pe durata existenței construcției, cu destinația de locuință.

5.2. În cazul în care, în termen de un an de la încheierea prezentului contract, beneficiarul nu începe lucrările de construcție, acesta va pierde dreptul de folosință gratuită asupra terenului în cauză.

5.3. Prezentul contract intră în vigoare la data semnării acestuia de către ambele părți și rămâne în vigoare:

- a. până la data existenței construcției, în cazul în care, până la această dată, dreptul de proprietate asupra terenului nu s-a transferat de la proprietar la beneficiar;

- b. până la data transferului dreptului de proprietate asupra terenului, prin încheierea unui contract de vânzare-cumpărare între proprietar și beneficiar, în cazul în care beneficiarul își exprimă intenția de a cumpăra terenul aferent construcției - proprietate personală, iar proprietarul se decide să-l vândă;
- c. până la data la care intervine una din cauzele care atrag rezilierea prezentului contract conform Cap. X.

VI. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI

6.1. Proprietarul asigură beneficiarul că terenul dat în folosință gratuită nu face obiectul vreunui litigiu, nici a unei urmăriri, executări de orice natură, că este liber de orice sarcini sau drepturi ale unor terți, că nu este sau nu a făcut obiectul unui contract sau antecontract privind înstrăinarea sau darea în folosință a acestuia sub orice formă, nu a făcut/nu va face obiectul unei pretenții de restituire în baza Legii nr. 10/2001, sau a unei revendicări sau restituiri în baza altor legi aplicabile, în vigoare la data semnării prezentului contract.

6.2. Proprietarul are obligația ca în termen de 15 zile de la data semnării prezentului contract să pună la dispoziția beneficiarului terenul identificat la pct. 2, prin întocmirea unui proces verbal de predare-preluare, care constituie anexă la prezentul contract. Încheierea procesului verbal de predare-preluare de către proprietar cu beneficiarul prezentului contract se va realiza prin intermediul Compartimentului cu probleme de administrare patrimonială din cadrul Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe.

6.3. Proprietarul are obligația să realizeze infrastructura zonei „Cartier Rezidențial str. Borvız”, rețelele de utilități și căile de acces, beneficiarul având obligația doar de a se racorda la aceste rețele, conform pct. 7.7.

6.4. Proprietarul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a prezentului contract, din motive excepționale legate de interesul național sau local. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu, beneficiarul are dreptul să primească în mod prompt o despăgubire adecvată și efectivă. În caz de dezacord între proprietar și beneficiar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Acest dezacord nu poate în nici un caz să permită beneficiarului să se sustragă obligațiilor sale contractuale, în măsura în care executarea acestora nu este afectată de modificarea unilaterală a contractului.

VII. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE BENEFICIARULUI

7.1. Beneficiarul are obligația de a folosi terenul dat în folosință gratuită, identificat la pct. 2.1., conform destinației acestuia, potrivit reglementărilor din prezentul contract, sub sancțiunea încetării prezentului contract.

7.2. Orice îmbunătățire adusă terenului în cauză nu va incumba proprietarului acestuia la încetarea prezentului contract în condițiile pct. 5.3. lit. a, sub forma restituirii sumelor reprezentând contravaloarea acestora sau sub alte forme.

7.3. Beneficiarul are obligația de a nu aduce stricăciuni sau pierderi de valoare terenului dat în folosință gratuită, sub condiția rezilierii unilaterale a contractului, fără

intervenția instanțelor judecătorești și fără alte formalități, cu o notificare formulată cu 10 zile înainte de data încetării contractului (Pact comisoriu de gradul IV).

7.4. Beneficiarul se obligă să comande, prin grija, pe riscul, pe răspunderea și pe cheltuiala proprie – elaborarea proiectului detaliat și individualizat pentru construirea propriei locuințe unifamiliale, ales dintre cele patru proiecte simplificate puse la dispoziția lui de către Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, proiecte care au fost declarate câștigătoare ca urmare a procedurii plicurilor închise din data de 02.01.2009, organizată de către Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe. Proiectul ales trebuie comandat de către beneficiar de la proiectantul planului ales, care va întocmi acestuia Proiectul tehnic și Detaliile de execuție (inclusiv avizele necesare obținerii autorizației de construire), pe amplasamentele concrete, inclusiv cu modificările minore, propuse de către beneficiar, care nu necesită transformarea structurii portante, aprobate de către Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, prin emiterea autorizației de construire.

7.5. Beneficiarul are dreptul să opteze și să comande realizarea de către același proiectant prevăzut la pct. 7.4. a unor proiecte privind construcții suplimentare față de cele prevăzute în planul inițial (ex. garaj, pivniță), pe terenul identificat la pct. 2.1, în condițiile respectării Planului Urbanistic Zonal prevăzut la pct. 7.6. Raportul juridic născut între proiectant și beneficiar cu privire la realizarea proiectelor construcției/construcțiilor sus menționate, va fi una independentă față de proprietar. Atât valorile lucrărilor sus menționate, aferente realizării construcțiilor în plus, precum și cele aferente transformărilor minore, individualizărilor proiectelor puse la dispoziția beneficiarului, prevăzute la pct. 7.4, vor cade în sarcina beneficiarului.

7.6. Beneficiarul se obligă să respecte condițiile impuse de Proiectul nr. 1327/2008, elaborat de S.C. V&K S.R.L. privind Planul Urbanistic Zonal, aprobat prin H.C.L. nr. 187/30.07.2009.

7.7. Beneficiarul are obligația de a solicita și de a obține toate autorizațiile și avizele necesare racordării construcției la rețelele de utilități.

7.8. Beneficiarul se obligă ca în condițiile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, să finalizeze construcția cu destinația de locuință gata pentru recepția acesteia de către angajații Serviciului de Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe, conform condițiilor impuse de către autoritatea contractantă prin autorizarea de construcției.

7.9. Lucrările de construire, modificare, extindere, demolare etc., ulterioare finalizării construcției cu destinația de locuință, pot fi executate doar în baza acordului prealabil al proprietarului și după obținerea de la Serviciul de Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe a autorizației de construire sau de demolare pentru lucrările respective.

7.10. Beneficiarul are obligația de a realiza toate lucrările de construire/ reconstruire/ extindere/ demolare în mod independent și pe cheltuiala sa.

7.11. După semnarea prezentului contract, în termen de 30 de zile, beneficiarul are obligația să solicite de la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Județul Covasna înscrierea în evidența cadastrului și publicității imobiliare modificarea intervenită în regimul juridic al terenului, ca urmare a atribuirii în folosință gratuită a acestuia, iar în termen de 30 de zile de la terminarea și recepția lucrărilor de construcții executate pe acesta, să asigure înscrierea acestora în cartea funciară.

7.12. Beneficiarul prezentului contract beneficiază de prevederile art. 7 alin. 2 din Legea nr. 15/2003 R, și anume de scutirea de plata impozitului pe clădire timp de 10 ani de la data dobândirii locuinței, în baza cererii depuse în condițiile legii.

7.13. Beneficiarul are obligația, ca în termen de 30 de zile de la semnarea prezentului contract, să depună la Direcția Finanțe Publice Municipale Sfântu Gheorghe, declarațiile de impunere pentru determinarea cuantumului impozitului pe teren, a taxelor locale, în temeiul prevederilor legale în vigoare.

7.14. Beneficiarul are obligația, ca în termen de 30 de zile de la recepția finală a construcțiilor ce se realizează pe terenul dat în folosință gratuită, să depună la Direcția Finanțe Publice Municipale Sfântu Gheorghe declarațiile de impunere pentru determinarea obligațiilor de plată către bugetul local.

7.15. Beneficiarul are dreptul de a executa lucrările de construire numai după obținerea de la Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe a autorizației de construire. În cazul în care beneficiarul execută lucrările de construire fără obținerea în prealabil a autorizației de construire, acesta va suporta sancțiunile legale și plata amenzii stabilite în baza reglementărilor legale în domeniu, și anume Legea nr. 50/29.07.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, coroborată cu prevederile O.G. nr. 2/12.07.2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare.

7.16. Dacă în termen de 3 luni de la data înmânării/comunicării procesului-verbal de constatare și sancționare a contravenției, beneficiarul nu se conformează dispozițiilor și sancțiunilor stabilite de proprietar în cuprinsul procesului verbal de constatare și sancționare a contravenției, prezentul contract va fi reziliat de drept, fără intervenția instanțelor judecătorești și fără alte formalități, prin notificare trimisă cu 10 zile înainte de data încetării contractului (pact comisoriu de gr. IV).

7.17. Beneficiarul are obligația ca până la data de 16.06.2010 să depună la Comisia de analiză și evaluare o scrisoare de garanție bancară, cu care să-și dovedească capacitatea financiară în ceea ce privește un procent de 55% din costurile prevăzute în devizul general al construcției alese potrivit pct. 7.4, sub sancțiunea rezilierii unilaterale a contractului, fără intervenția instanțelor judecătorești și fără alte formalități, cu o notificare formulată cu 10 zile înainte de data încetării contractului (Pact comisoriu de gradul IV).

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE DARE ÎN FOLOSINȚĂ GRATUITĂ

8.1. Dreptul de folosință gratuită asupra terenului încetează **conform pct. 5.3. lit. a** la data degradării construcției aflată pe acesta, în așa fel încât acesta devine impropriu destinației inițiale.

8.2. În momentul încetării dreptului de folosință gratuită în condițiile pct. 8.1 asupra terenului identificat la pct. 2.1., beneficiarul are obligația, ca în termen **de 90 de zile** de la încetare, să restituie terenul proprietarului printr-un proces verbal de predare-preluare, urmând ca tot materialul rezultat din construcția degradată să revină beneficiarului, acesta având obligația de a le ridica și a le transporta de pe terenul proprietarului în tot acest termen.

8.3. În cazul în care beneficiarul nu-și îndeplinește obligațiile prevăzute la pct. 8.2., proprietarul se obligă să afișeze timp de 60 de zile atât la sediul propriu, cât și la adresa

construcției degradate o somație în acest sens, prin care va atrage atenția beneficiarului - proprietar al construcției, că în cazul în care nu demolează construcția și nu ridică materialele rezultate, dreptul de proprietate asupra acestora se va transfera proprietarului terenului.

8.4. Dreptul de folosință gratuită asupra terenului încetează **conform pct. 5.3. lit. b** ca urmare a încheierii unui contract de vânzare-cumpărare asupra acestuia între proprietar și beneficiar, în cazul în care beneficiarul își exprimă intenția de a cumpăra terenul aferent construcției - proprietate personală, conform art. 8 din Legea nr. 15/2003 *privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală*, R, coroborată cu H.C.L. al Municipiului Sfântu Gheorghe nr. 157/02.06.2009, iar proprietarul se decide să-l vândă.

8.5. Intenția beneficiarului de a cumpăra terenul pe care și-a construit locuința - proprietate personală, se va exprima în mod exclusiv în scris și se va depune la registratura proprietarului, urmând ca proprietarul să răspundă acestei solicitări exclusiv în scris, în termenul legal prevăzut de reglementările legale în vigoare la data depunerii cererii.

8.6. La încetarea prezentului contract în modalitatea prevăzută la pct. 5.3 lit a, beneficiarul va fi obligat să aibă toate datoriile achitate către furnizorii de servicii publice și obligațiile de plată achitate către bugetul local, putând face dovada achitării lor.

IX. SANCTIUNI ȘI RĂSPUNDERI

9.1. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de dare în folosință gratuită, atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

9.2. Atrag încetarea de drept a prezentului contract următoarele situații, cu procedura notificării părții contractante în termen de 10 zile, a motivelor de încetare existente:

- nerealizarea construcției - locuință unifamilială, în termenul și condițiile prevăzute la pct. 7.8;
- vânzarea sau transmiterea dreptului de proprietate asupra construcției sau dreptului de folosință asupra terenului, cu orice titlu, oneros sau gratuit, înăuntrul termenului de 10 ani, calculat de la recepția finală a construcției;
- schimbarea destinației terenului sau a construcției, determinate prin reglementările din prezentul contract.

X. REZILIEREA CONTRACTULUI

10.1. Rezilierea contractului se va putea face pe baza unei notificări prealabile care va specifica cazul de încălcare a contractului.

10.2. Rezilierea va opera de plin drept, fără vreo altă formalitate sau intervenție a instanței judecătorești, la expirarea unui termen de 30 de zile de la data la care notificarea a fost comunicată părții care nu și-a executat obligațiile, dacă respectiva parte nu și-a executat obligațiile în acest termen.

10.3. Prezentul contract va fi reziliat de drept, fără intervenția instanțelor judecătorești și fără alte formalități, printr-o notificare trimisă cu 10 zile înainte de data încetării contractului (pact comisoriu de gr. IV), dacă în termen de 3 luni de la data

înmânării/comunicării procesului-verbal de constatare și sancționare a contravenției, beneficiarul nu se conformează dispozițiilor și sancțiunilor stabilite de organele competente în cuprinsul acestuia.

10.4. Rezilierea prezentului contract nu va avea nici un efect asupra obligațiilor deja scadente între părțile contractante.

XI. FORȚA MAJORĂ

11.1. Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

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

11.3. Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația 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.

11.4. Dacă forța majoră acționează sau se estimează că 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.

11.5. 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.

XII. DOCUMENTELE DE REFERINȚĂ ALE PREZENTULUI CONTRACT

12.1. Prezentul contract are la bază următoarele documente de referință:

- Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată;
- Hotărârea Consiliului Local al municipiului Sfântu Gheorghe nr. 157/2009 privind stabilirea criteriilor suplimentare de departajare în baza Legii nr. 15/2003;
- Hotărârea Consiliului Local al municipiului Sfântu Gheorghe nr. 290/2009 privind aprobarea ordinii de prioritate în vederea atribuirii în baza Legii nr. 15/2003, republicată, a terenurilor disponibile aflate în domeniul privat al municipiului Sfântu Gheorghe.

XIII. CESIUNEA

13.1. Cesiunea folosinței terenului identificat la pct. 2.1 precum și a construcției realizată pe acesta - în orice stadiu al construirii s-ar afla aceasta, cu orice titlu, oneros sau gratuit, atrage după sine încetarea prezentului contract potrivit pct. 9.2.

XIV. COMUNICĂRI

14.1. Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă în scris.

14.2. Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii, cât și în momentul primirii.

14.3. Comunicările dintre părți se pot face și prin telefon, telegramă, telex, fax sau e-mail, cu condiția confirmării în scris a primirii comunicatului.

14.4. Prezentul contract, împreună cu anexele sale care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre aceștia, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

XV. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

15.1. Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract și care nu au putut fi rezolvate pe cale amiabilă, vor fi soluționate de instanța judecătorească de contencios administrativ.

XVI. LEGEA APLICABILĂ CONTRACTULUI

16.1. Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

XVII. CLAUZE FINALE

17.1. Modificarea contractului se va putea realiza numai pe baza acordului de voință scris al părților.

17.2. Nulitatea sau ineficacitatea unei clauze a contractului nu influențează validitatea întregului contract sau a celorlalte clauze. În cazul în care unele prevederi ale acestui contract sunt nule sau ineficiente, părțile contractuale se obligă să le înlocuiască prin altele corespunzător cu interesele părților, sensul și scopul prezentului contract.

Prezentul contract cuprinde 7 pagini, s-a încheiat azi _____, în trei exemplare originale, câte una pentru fiecare parte contractantă și unul la Compartimentului cu probleme de administrare patrimonială.

PROPRIETAR
MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

BENEFICIAR

.....
PRIN PRIMAR
ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS

CONSILIER JURIDIC
HÁROMI ANNA

PRIMĂRIA SFÂNTU GHEORGHE
OFICIUL JURIDIC
NR. 12875/18.03.2010.

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea proiectului de contract de dare în folosință gratuită a terenurilor din str. Borviz, în scopul construirii pe acestea de locuințe unifamiliale în baza Legii nr. 15/2003, republicată

Având în vedere H.C.L. nr. 290/2009 prin care s-a aprobat ordinea de prioritate în vederea atribuirii în baza Legii nr. 15/2003, republicată, a terenurilor disponibile, aflate în domeniul privat al municipiului Sfântu Gheorghe;

Având în vedere adresa nr. 330/05.01.2010 prin care s-a solicitat de către Comisia de analiză și evaluare completarea cererilor depuse de către titularii cererilor de atribuire în folosință gratuită a unui teren, cu acte doveditoare privind îndeplinirea tuturor criteriilor de acces stabilite de Legea nr. 15/2003 și a criteriilor suplimentare stabilite prin H.C.L. nr. 157/2009;

Având în vedere îndeplinirea termenului de 30 de zile în care titularii cererilor erau obligați a depune actele doveditoare sus amintite, precum și faptul că 28 de dosare sunt complete din punctul de vedere al criteriilor de acces și cele suplimentare;

În vederea asigurării oportunității și aducerii la cunoștința celor interesați a conținutului contractului de dare în folosință gratuită, care va constitui legea părților în acest raport;

Se impune aprobarea proiectului de contract de dare în folosință gratuită a terenurilor din str. Borviz, în vederea încheierii de asemenea contracte cu titularii cererilor de atribuire în folosință gratuită a unui teren din str. Borviz, urmând ca după aprobarea modelului de contract și după încheierea procesului verbal de alegere a terenului dat în folosință gratuită, între titular și Comisia de analiză și evaluare, aceste alegeri ale parcelelor de teren să fie aprobate prin H.C.L.

Consilier juridic

Háromi Anna



