

R O M A N I A
JUDETUL VRANCEA
PRIMARIA MUNICIPIULUI
FOCSANI

PROIECT DE HOTARARE
din 25 august 2016

privind conditiile de exercitare a dreptului de acces al furnizorilor de retele publice de comunicatii electronice pe proprietatea publica si privata a municipiului Focsani

Analizand raportul Serviciului juridic-contencios, administrarea domeniului public si privat inregistrat la nr.44380/ 20.07.2016;

- in conformitate cu prevederile Legii nr.154/2012 privind regimul infrastructurii retelelor de comunicatii electronice si art.51 alin.(2) din OG nr.43/1997, republicata, privind regimul drumurilor;

- in temeiul art.36, alin. (1) si (9) si art.45, alin.(6) din Legea nr.215/2001, privind administratia publica locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

PROPUN :

Art. 1. Exercitarea dreptului de acces se va face numai dupa incheierea unui contract in forma autentica, intre municipiul Focsani in calitate de titular al dreptului de proprietatea publica/privata asupra imobilelor-terenuri/canalizatii subterane si furnizorul retelei de comunicatii electronice autorizat, caruia i s-a eliberat un certificat de urbanism pentru realizarea lucrarilor prevazute de Legea nr.154/2012 si care a solicitat incheierea contractului.

Art.2.(1) Contractul de constituire a dreptului de servitute pentru realizarea accesului incheiat intre parti, va urma modelul contractului – cadru stabilit de Autoritatea Nationala pentru Administrare si Reglementare in Comunicatii conform anexei la prezentul proiect de hotarare si va fi insusit ulterior de Consiliul Local al Municipiului Focsani prin hotarare, urmand a fi incheiat in forma autentica ;

(2) Se imputerniceste Primarul Municipiului Focsani sa negocieze termenii contractului care va cuprinde urmatoarele clauze :

a) dreptul de acces pe proprietati, pe, deasupra, in sau sub imobilele proprietate publica, inclusiv pe drumuri, poduri, tuneluri, galerii tehnico- edilitare, pasaje si viaducte, stalpi si piloni, paduri si terenuri agricole, in conditiie Legii nr.154/2012 cu indeplinirea cumulativa a urmatoarelor conditii :

- exercitiul acestui drept nu contravine uzului sau interesului public caruia ii sunt destinate imobilele in cauza ;

- efectuarea lucrarilor in cauza nu este de natura sa contravina cerintelor specifice de urbanism, de amenajare a teritoriului sau privind calitatea in constructii ori celor privind protectia mediului, a sanatatii, apararii, ordinii publice si sigurantei

naționale, pe care trebuie să le respecte activitățile ce se desfășoară pe, deasupra, în sau sub imobilele în cauză ;

b) constituirea dreptului de acces se recomandă să fie subteran având în vedere normele legale de urbanism și Strategia de Dezvoltare a Municipiului Focșani ;

c) durata contractului – între 5-15 ani cu posibilitate de prelungire cu acordul partilor;

d) zonele în care este permis accesul, respectiv în care se execută lucrările de rețele de comunicații electronice, lungimea rețelelor ce urmează să fie executate/folosite pe domeniul public sau privat al municipiului, precum și metodele de lucru ce urmează să fie folosite (cele stabilite prin certificatul de urbanism eliberat de Primăria Municipiului Focșani), planurile de situație anexa (cele de la certificatul de urbanism);

e) prețul pentru folosința terenului ocupat prin instalarea, existența și funcționarea elementelor de comunicații electronice care fac obiectul lucrărilor de rețele de comunicații electronice, va fi negociat cu furnizorii de rețele autorizati pornind de la prețul minim de 3 lei / mp./ an;

f) prețul stabilit conform literei e) se constituie venit la bugetul local.

Art.3. În urma negocierii se va încheia un proces – verbal de negociere care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Focșani împreună cu contractul individual pentru fiecare operator.

Art 4. Prevederile hotărârii nu se aplică rețelelor de comunicații electronice aparținând Serviciului de Telecomunicații Speciale.

Art.5. Nerespectarea prevederilor privind amplasarea, întreținerea, utilizarea, înlocuirea sau mutarea oricărui elemente ale rețelelor de comunicații electronice, se sancționează conform prevederilor Legii nr.50/1991 republicată, actualizată și a celorlalte prevederi legale aplicabile în acest caz.

Art.6 Se ia act de faptul că prin Sentința civilă nr. 1028/2015 rămasă definitivă și irevocabilă prin Decizia civilă nr. 408/2016 pronunțată de Curtea de Apel București în dosarul nr. 16819/3/2014 a fost anulată HCL nr. 211/25.07.2013 privind modul de exercitare a dreptului de acces al furnizorilor de rețele publice de comunicații electronice pe proprietatea publică și privată a municipiului Focșani.

Art. 6. Executarea hotărârii va fi asigurată, conform legii de Primarul Municipiului Focșani prin serviciul administrație publică locală, agricultură, cadastru, Serviciul juridic-contencios, administrarea domeniului public și privat, Direcția economică și Direcția tehnică.

**Inițiator proiect de hotărâre,
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA**

**Avizat,
Secretarul Municipiului Focșani
Eduard-Marian CORHANA**

Contract standard de constituire a dreptului de servitute pentru realizarea accesului pe proprietatea privată în vederea instalării, întreținerii, înlocuirii sau mutării rețelelor publice de comunicații electronice sau a elementelor de infrastructură necesare susținerii acestora
(„Contractul”)

1. Părțile contractante

Între:

MUNICIPIUL FOCSANI, JUD. VRANCEA, cu sediul în MUN. Focsani, bdul. Dimitrie Cantemir nr. 1 bis având CIF 4350645, reprezentată de Primar CRISTI VALENTIN MISĂILĂ, în calitate de titular al dreptului de proprietate asupra imobilului ... înscris în Cartea Funciară nr. a municipiului....., cu nr. cadastral, denumit(ă) în continuare

„PROPRIETAR

și

..., cu sediul social/domiciliul în ..., str. ... nr. ..., bloc ..., scara ..., etaj ..., apartament ..., județ/sector ..., stat ..., înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului/Registrul asociațiilor și fundațiilor/Registrul federațiilor sub nr. ..., din ..., cod fiscal nr. ... din ..., reprezentată de ..., cu funcția de ..., în calitate de furnizor autorizat de rețele publice de comunicații electronice, în condițiile legislației din domeniul comunicațiilor electronice, denumit(ă) în continuare **“OPERATOR”**,

Având în vedere că:

OPERATORUL este titular al Certificatului-Tip de furnizor de rețele publice de comunicații electronice nr. ... din data de ..., ce îi conferă dreptul de a negocia și încheia contracte de acces pe proprietatea privată în vederea instalării, întreținerii, înlocuirii sau mutării rețelelor publice de comunicații electronice sau a elementelor de infrastructură necesare susținerii acestora, și că

PROPRIETARUL face dovada calității sale de titular al dreptului de proprietate/de folosință cu titlu gratuit/de închiriere/de concesiune sau de administrare asupra imobilului prin următoarele documente doveditoare:

– ...

Observatii :

1 În cazul spațiilor aflate în proprietate indiviză din clădirile cu mai multe locuințe, inclusiv în ceea ce privește zidurile sau terasele acestor clădiri, contractul standard de acces pe proprietatea privată în vederea instalării, întreținerii, înlocuirii sau mutării rețelelor publice de comunicații electronice sau a elementelor de infrastructură necesare susținerii acestora se încheie cu **asociația de proprietari**.

2 Titularii dreptului de folosință gratuită sau închiriere, precum și titularii dreptului de concesiune pot încheia contracte de acces pe proprietatea privată doar dacă responsabilitatea acordării dreptului de acces este expres prevăzută prin actele prin care li s-a acordat dreptul de închiriere, de folosință gratuită sau de concesiune. **PROPRIETARUL** este de acord cu încheierea prezentului Contract, prin care se stabilesc condițiile de exercitare a dreptului de acces asupra imobilului prevăzut la art. 3.1.

Părțile au convenit de comun acord asupra termenilor și condițiilor Contractului.

Contractul este încheiat în conformitate cu prevederile Legii nr. 154/2012 privind regimul infrastructurii rețelelor de comunicații electronice, ale Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 111/2011 privind comunicațiile electronice, aprobată, cu modificări și completări, prin Legea nr. 140/2012, ale Codului Civil, precum și ale oricăror altor acte normative care sunt incidente în materie.

2. – Definiții

2.1. Acces pe proprietatea privată reprezintă accesul pe, deasupra, în sau sub imobile aflate în proprietate privată, în scopul instalării, întreținerii, înlocuirii și mutării rețelelor publice de comunicații electronice sau elementelor de infrastructură necesare susținerii acestora.

2.2. Infrastructură reprezintă construcțiile amplasate pe, deasupra, în sau sub terenuri, clădiri sau alte structuri aflate pe proprietate privată, care pot fi utilizate pentru instalarea rețelelor de comunicații electronice, inclusiv canalele, conductele, stâlpii sau pilonii.

2.3. Rețea de comunicații electronice reprezintă sistemele de transmisie și, acolo unde este cazul, echipamentele de comutare sau rutare și alte resurse, inclusiv elementele de rețea care nu sunt active, care permit transportul semnalelor prin cablu, prin unde radio, prin mijloace optice ori alte mijloace electromagnetice, incluzând rețelele de comunicații electronice prin satelit, rețelele terestre fixe, cu comutare de circuite și cu comutare de pachete, inclusiv internet, și mobile, rețelele electrice, în măsura în care sunt utilizate pentru transmiterea de semnale de comunicații electronice, rețelele utilizate pentru transmisia serviciilor de programe audiovizuale și rețelele de televiziune prin cablu, indiferent de tipul de informație transmisă.

2.4. Rețea publică de comunicații electronice reprezintă o rețea de comunicații electronice care este utilizată, în întregime sau în principal, pentru furnizarea de servicii de comunicații electronice destinate publicului.

2.5. Serviciu de comunicații electronice destinate publicului reprezintă un serviciu de comunicații electronice furnizat, de regulă, cu titlu oneros, exclusiv sau în principal, unor terțe persoane.

2.6. Furnizor de rețele de comunicații electronice reprezintă o persoană a cărei activitate constă, în tot sau în parte, în furnizarea unei rețele de comunicații electronice în condițiile regimului de autorizare generală.

3. – Obiectul Contractului

3.1. **PROPRIETARUL** constituie cu titlu oneros dreptul de acces asupra imobilului aflat în proprietatea/folosința gratuită/locățiunea/concesiunea/administrarea sa situat în

..., înscris în Cartea Funciară nr. ... a municipiului ..., cu numărul cadastral ..., în favoarea OPERATORULUI, în vederea instalării, întreținerii, înlocuirii sau mutării următoarelor elemente de rețea publică de comunicații electronice sau elemente de infrastructură necesare susținerii acestora:

– ...

– ...

3.2. Dreptul de acces prevăzut la art. 3.1. este un drept de servitute, care se exercită în condițiile legii, cu respectarea principiului minimeia atingeri aduse proprietății.

3.3. Accesul se acordă începând cu data de ..., pe toată durata Contractului.

3.4. Suprafețele de teren/construcție asupra cărora se exercită dreptul de acces sunt următoarele:

– ...;

– ...;

3.5. Dreptul de acces, în înțelesul prezentului Contract, include posibilitatea de a avea liber acces și la facilitățile imobilului, inclusiv orice drepturi accesorii, precum dreptul de servitute de trecere și/sau dreptul de instalare a liniei subterane de alimentare cu energie electrică, precum și dreptul de a obține toate avizele și autorizațiile necesare, în vederea instalării, întreținerii, înlocuirii sau mutării elementelor de rețele publice de comunicații electronice sau a elementelor de infrastructură necesare susținerii acestora, prevăzute la art 3.1., în conformitate cu interesele OPERATORULUI.

3.6 Instalarea, întreținerea, înlocuirea sau mutarea elementelor de rețele publice de comunicații electronice sau a elementelor de infrastructură necesare susținerii acestora se va realiza după cum urmează:

– ...;

– ...;

3.7. Durata estimativă a executării lucrărilor de instalare, întreținere, înlocuire sau mutare a elementelor de rețele publice de comunicații electronice sau a elementelor de infrastructură necesare susținerii acestora va fi de ... de la data notificării începerii lucrărilor, în conformitate cu prevederile art. 3.6.

3.8. Metodele de lucru ce urmează a fi utilizate pentru realizarea lucrărilor de acces pe proprietate, condițiile efective, precum și utilajele folosite sunt:

– ...;

– ...;

3.9. În vederea instalării, întreținerii, înlocuirii sau mutării elementelor de rețea publică de comunicații electronice sau elementelor de infrastructură necesare susținerii acestora, OPERATORUL va efectua următoarele lucrări:

a) conform planificării OPERATORULUI, lucrările de instalare, înlocuire sau mutare a elementelor de rețele publice de comunicații electronice sau a elementelor de infrastructură necesare susținerii acestora:

– ...;

– ...;

b) periodic, lucrări de întreținere și reparații a elementelor de rețele publice de comunicații electronice sau a elementelor de infrastructură necesare susținerii acestora:

– ...;

– ...;

c) în caz de necesitate, lucrări de reparații cu caracter de urgență:

– ...;

– ...;

4. Drepturile și obligațiile Părților

4.1. **PROPRIETARUL** are următoarele drepturi:

a) în cazul în care accesul este constituit cu titlu oneros, să încaseze tariful datorat pentru exercitarea de către OPERATOR a dreptului de acces, sumă care include atât contravaloarea folosinței, cât și, în măsura în care se produc prejudicii prin efectuarea lucrărilor, și despăgubirea aferentă ;

b) să beneficieze de repunerea în starea inițială a imobilului afectat de realizarea lucrărilor de acces sau de compensarea cheltuielilor determinate de aducerea în starea inițială a respectivului imobil;

c) să fie notificat prin intermediul persoanei care exercită dreptul de folosință asupra imobilului sau, în lipsa acesteia, personal, cu cel puțin două zile lucrătoare în avans cu privire la accesul persoanelor împuternicite de OPERATOR pentru efectuarea lucrărilor prevăzute la art. 3.9. sau pentru desfășurarea unor activități de studiu ori de proiectare în vederea efectuării acestor lucrări, cu excepția cazului în care este necesară efectuarea unor lucrări de reparații cu caracter de urgență;

d) să fie notificat, prin intermediul persoanei care exercită dreptul de folosință asupra imobilului sau, în lipsa acesteia, personal, cu privire la accesul persoanelor împuternicite de OPERATOR pentru efectuarea unor lucrări de întreținere sau de reparații cu caracter de urgență pentru prevenirea sau înlăturarea consecințelor generate de producerea unei calamități naturale ori a unui sinistru deosebit de grav sau a unor lucrări de întreținere ori de reparații impuse de asigurarea continuității furnizării rețelelor și serviciilor de comunicații electronice;

e) să îi fie afectat într-o măsură nesemnificativă dreptul de proprietate/folosință gratuită/închiriere/concesiune/administrare asupra imobilului care face obiectul dreptului de acces;

f) să solicite mutarea în cadrul aceleiași proprietăți a elementelor de rețea de comunicații electronice sau a elementelor de infrastructură necesare susținerii acesteia, în măsura în care aceasta este necesară pentru executarea unor lucrări sau edificarea unor construcții;

g) la încetarea prezentului contract să obțină dreptul de proprietate/folosință asupra eventualelor îmbunătățiri aduse terenului de către OPERATOR în perioada de derulare a prezentului contract și care conduc la creșterea calității terenului.

4.2. **PROPRIETARUL** are următoarele obligații:

a) să asigure accesul la termenele convenite de Părți și în zonele stabilite la art. 3.4., inclusiv prin eliminarea acelor împrejurări care ar putea împiedica exercitarea dreptului de acces în bune condiții, astfel:

- i. să garanteze liberul acces la imobil, în maxim ... zile lucrătoare de la primirea unei notificări din partea OPERATORULUI, pentru persoanele desemnate de OPERATOR în vederea efectuării măsurătorilor pentru întocmirea proiectului de lucrări;
 - ii. să garanteze liberul acces, în maxim ... zile lucrătoare de la primirea unei notificări din partea OPERATORULUI, pentru persoanele desemnate de OPERATOR și pentru toate materialele, utilajele și instalațiile necesare atât la executarea lucrărilor de construcții și amenajări, cât și a lucrărilor de asamblare, instalare, modificare, operare, întreținere și reparare a rețelelor publice de comunicații electronice sau a elementelor de infrastructură necesare susținerii acestora, așa cum au fost descrise la art. 3.1.;
 - iii. să pună la dispoziția OPERATORULUI toate informațiile necesare legate de existența unor eventuale restricții asupra utilizării imobilului, impuse de un terț, în cazul în care acestea există.
- b) să asigure, într-o manieră care să afecteze cât mai puțin aspectul exterior al proprietății și mediul înconjurător, tăierea arborilor sau arbuștilor, precum și a ramurilor ori rădăcinilor care îngreunează sau ar îngreuna efectuarea lucrărilor de acces, la solicitarea în scris a OPERATORULUI, pe cheltuiala OPERATORULUI și cu acordarea unei despăgubiri conform art.6.2., în situația în care nu există o soluție alternativă, cu respectarea prevederilor legale din domeniul protecției mediului;
 - c) să semneze Procesul verbal de începere a lucrărilor în ziua începerii lucrărilor; în cadrul Procesului verbal se vor menționa starea fizică a imobilului, dotările și utilitățile de care acesta beneficiază în momentul începerii lucrărilor;
 - d) să efectueze reparațiile necesare asupra imobilului pe toată durata Contractului, cu excepția celor cauzate de exercitarea dreptului de acces;
 - e) să se abțină de la orice fapt personal, care ar avea drept consecință împiedicarea sau limitarea exercitării de către OPERATOR a dreptului de acces care constituie obiectul prezentului Contract;
 - f) să nu instaleze în incinta imobilului ori pe, deasupra sau sub imobilul respectiv echipamente tehnice care ar putea să afecteze buna funcționare a rețelei OPERATORULUI, fără acordul scris al acestuia;
 - g) să răspundă pentru evicțiunea totală sau parțială și pentru viciile ascunse ale imobilului care împiedică exercitarea în bune condiții a dreptului de acces;
 - h) să nu pretindă și să nu primească niciun drept în legătură cu activitatea de afaceri a OPERATORULUI, altul decât dreptul de a primi plățile prevăzute în prezentul Contract;
 - i) să despăgubească OPERATORUL în cazul în care, în exploatarea elementelor de rețele publice de comunicații electronice sau de infrastructură amplasate pe, deasupra, în sau sub imobil, apar defecțiuni tehnice din culpa PROPRIETARULUI;
 - j) să permită în cel mai scurt timp accesul persoanelor împuternicite de OPERATOR, pe baza unei notificări comunicate telefonic persoanei care exercită dreptul de folosință asupra imobilului sau, în lipsa acesteia, PROPRIETARULUI, în cazul în care se impune efectuarea unor lucrări de întreținere sau de reparații cu caracter de urgență pentru prevenirea sau înlăturarea consecințelor generate de producerea unei calamități naturale ori a unui sinistru deosebit de grav sau a unor lucrări de întreținere sau de

reparații impuse de asigurarea continuității furnizării rețelelor și serviciilor de comunicații electronice;

k) să acorde și OPERATORULUI eventualele condiții mai favorabile, inclusiv referitoare la tarif, în ceea ce privește exercitarea dreptului de acces pe proprietăți, stabilite de PROPRIETAR în favoarea unor terți furnizori de rețele publice de comunicații electronice prin contractele încheiate cu aceștia;

l) să pună la dispoziția OPERATORULUI toate documentele necesare pentru înscrierea dreptului constituit prin prezentul contract în cartea funciară a imobilului și pentru obținerea avizelor/autorizațiilor necesare pentru efectuarea lucrărilor;

m) în situații justificate de necesitatea efectuării unor lucrări asupra imobilului ce ar afecta rețelele de comunicații electronice sau elementele de infrastructură necesare susținerii acestora, sau buna lor întreținere ori care ar necesita mutarea lor să notifice, în scris, OPERATORULUI această intenție, cu cel puțin ... zile lucrătoare înainte de data planificată a începerii lucrărilor; părțile, de comun acord vor lua o decizie cu privire la noul amplasament;

n) să asigure exercitarea dreptului de acces în condiții la fel de comode pentru OPERATOR în cazul în care, în vederea construcției de clădiri sau realizării de lucrări, solicită reșezarea rețelelor de comunicații electronice sau a elementelor de infrastructură necesare susținerii acestora, notificând în acest sens OPERATORUL conform lit. m);

o) să permită ca lucrările efectuate în zona de protecție a rețelei Operatorului să se realizeze în prezența reprezentanților acestuia.

4.3. OPERATORUL are următoarele drepturi:

a) să beneficieze de dreptul de acces pe terenul/construcția prevăzută la art. 3.1., în condițiile Legii nr. 154/2012 și ale prezentului contract;

b) să împuternicească persoane care să efectueze lucrări de acces, inclusiv cele cu caracter de urgență, sau să desfășoare activități de studiu ori de proiectare în vederea efectuării acestor lucrări; aceste persoane au dreptul de acces numai în măsura în care este necesar pentru îndeplinirea atribuțiilor de serviciu, pe baza unei împuterniciri scrise din partea OPERATORULUI și cu acordul persoanei care exercită dreptul de folosință asupra imobilului sau, în lipsa acesteia, cu acordul PROPRIETARULUI; exercitarea dreptului de acces se realizează cu respectarea clauzelor privind notificarea, prevăzute la art. 9.

c) să realizeze, după transmiterea unei notificări cu cel puțin două zile lucrătoare în avans, operațiunile prevăzute la art. 4.2. lit. b), dacă în termen de 45 de zile de la primirea solicitării din partea OPERATORULUI, PROPRIETARUL nu efectuează aceste operațiuni. Operațiunile se vor realiza într-o manieră care să afecteze cât mai puțin aspectul exterior al proprietății și mediul înconjurător.

d) să încheie acorduri de utilizare partajată a infrastructurii (instalate conform prezentului Contract) cu alți furnizori autorizați de rețele publice de comunicații electronice;

e) să solicite ca lucrările efectuate în zona de protecție a rețelei sale să se realizeze în prezența

reprezentanților săi;

f) să beneficieze de garanția împotriva oricărei evicțiuni totale sau parțiale;

g) să fie notificat despre intenția PROPRIETARULUI de a efectua lucrări asupra imobilului ce ar afecta rețelele de comunicații electronice sau elementele de infrastructură necesare susținerii acestora, sau buna lor întreținere ori care ar necesita mutarea lor, cu cel puțin ... zile lucrătoare înainte de data planificată pentru începerea lucrărilor.

4.4. OPERATORUL are următoarele obligații:

a) poartă răspunderea pentru toate pagubele produse imobilului, din culpa sa, pe întreaga perioadă contractuală;

b) să notifice persoanei care exercită dreptul de folosință asupra imobilului sau, în lipsa acesteia, PROPRIETARULUI, cu cel puțin două zile lucrătoare în avans, cu privire la exercitarea dreptului de acces de către persoanele împuternicite de OPERATOR, cu excepția cazului în care este necesară efectuarea unor lucrări de reparații cu caracter de urgență, caz în care notificarea se va face telefonic în condițiile stabilite prin prezentul contract;

c) să semneze Procesul verbal de începere a lucrărilor în ziua începerii lucrărilor;

d) să obțină avizele/autorizațiile necesare pentru realizarea lucrărilor;

e) să efectueze lucrările de acces pe, deasupra, în sau sub imobilul ce face obiectul prezentului Contract cu respectarea cerințelor specifice de urbanism, de amenajare a teritoriului sau privind calitatea în construcții ori a celor privind protecția mediului, a igienei și sănătății publice, a muncii, a ordinii publice și siguranței naționale;

f) să suporte în întregime cheltuielile legate de îndeplinirea formalităților necesare pentru înscrierea dreptului constituit prin prezentul contract în cartea funciară a imobilului;

g) să suporte în întregime cheltuielile cu privire la instalarea, modificarea, operarea, întreținerea și repararea rețelilor publice de comunicații electronice sau elementelor de infrastructură necesare susținerii acestora, așa cum au fost descrise mai sus;

h) să plătească suma reprezentând contravaloarea dreptului de acces în condițiile stabilite prin prezentul Contract, sumă care include atât contravaloarea folosinței, cât și, în măsura în care se produc prejudicii prin efectuarea lucrărilor, despăgubirea aferentă;

i) să reșeze elementele rețelilor de comunicații electronice sau elementele de infrastructură necesare susținerii acestora, în cadrul aceleiași proprietăți, pe cheltuiala proprie, când această reșezare este solicitată de PROPRIETAR pentru construcția de clădiri sau pentru efectuarea de lucrări, în condițiile convenite prin prezentul Contract.

Când reșezarea elementelor rețelilor de comunicații electronice sau a elementelor de infrastructură destinate susținerii acestora este necesară pentru efectuarea unor lucrări de către alte persoane decât PROPRIETARUL, cheltuielile vor fi suportate de acestea;

j) să pună la dispoziția persoanelor care efectuează lucrări în zona de protecție a propriei rețele toate informațiile necesare, astfel încât să se evite producerea unor daune rețelei de comunicații electronice;

- k) să respecte normele și standardele tehnice aplicabile echipamentelor instalate pe, deasupra, în sau sub imobilul ce face obiectul prezentului Contract;
- l) să nu afecteze, decât cel mult într-o măsură nesemnificativă, dreptul de folosință asupra imobilului în cauză prin efectuarea lucrărilor de acces sau, în cazul în care au fost deja efectuate lucrări de acces asupra aceluiași imobil de către un alt furnizor de rețele publice de comunicații electronice, să nu afecteze în mod permanent dreptul de folosință asupra imobilului, printr-o restrângere suplimentară determinată de efectuarea unor noi asemenea lucrări;
- m) prin exercitarea dreptului de acces prevăzut la art. 3.1., OPERATORUL nu va cauza schimbarea destinației imobilului;
- n) de a readuce în starea inițială proprietatea afectată de realizarea lucrărilor de acces pe proprietăți sau, prin acordul Părților, de a compensa PROPRIETARULUI cheltuielile determinate de aducerea în starea inițială a proprietății afectate;
- o) să folosească suprafețele de teren/construcțiile afectate de exercitarea dreptului de servitute în scopul pentru care s-a încheiat prezentul contract;
- p) să restituie suprafața de teren/construcție la sfârșitul perioadei prevăzute în prezentul Contract.

5. Intrarea în vigoare. Durata. Modificarea și încetarea Contractului

5.1. Prezentul Contract intră în vigoare la data semnării de către părți.

5.2. Lucrările prevăzute la art. 3.9 se execută de la data semnării de către părți a Procesului verbal de începere a lucrărilor.

5.3. Dreptul de servitute care face obiectul prezentului Contract se instituie pe o perioadă de ... ani sau pe toată durata de existență a rețelelor de comunicații electronice sau elementelor de infrastructură prevăzute la art. 3.1.

4 În cazul contractelor încheiate cu titlu gratuit se vor menționa doar despăgubirile aferente, în măsura în care acestea se produc.

5.4. Părțile convin ca modificările în Contract să se facă doar în urma unui acord scris, printr-un Act adițional la prezentul Contract.

5.5. Contractul încetează prin acordul de voință al Părților, prin dispariția imobilului, la expirarea perioadei prevăzute la art. 5.3., ca urmare a rezilierii pentru neexecutarea obligațiilor sau în condițiile prevăzute la art. 5.6. ori la art. 8.3.

5.6. OPERATORUL poate solicita încetarea Contractului, prin transmiterea către PROPRIETAR a unei notificări cu cel puțin 2 luni înainte, într-una din situațiile următoare:

- a) utilizarea elementelor de rețea sau de infrastructură instalate devine imposibilă, oneroasă sau mai puțin performantă decât a fost prevăzut inițial;
- b) se modifică arhitectura rețelei publice de comunicații electronice a OPERATORULUI, iar elementele de rețea instalate nu mai corespund noii arhitecturi;
- c) autorizațiile necesare desfășurării activității OPERATORULUI nu pot fi obținute.

6. Tarifare

6.1. Părțile au convenit ca OPERATORUL să plătească suma de ..., reprezentând contravaloarea dreptului de acces stabilit conform art. 3.1.

6.2. În situația în care, cu ocazia efectuării lucrărilor prevăzute la art. 3.9. se produc pagube materiale PROPRIETARULUI, OPERATORUL va plăti acestuia, ca parte a tarifului convenit, o despăgubire calculată având în vedere următoarele criterii:

- categoria de folosință și suprafața de teren afectată cu ocazia efectuării lucrărilor;
- tipurile de culturi și plantații afectate de lucrări;
- categoria construcției (construcții de clădiri sau construcții ingineresti) și suprafața construită afectată cu ocazia efectuării lucrărilor;
- activitățile restrânse cu ocazia efectuării lucrărilor;
- gradul de uzură al imobilului.

6.3. Plata sumei prevăzute la art. 6.1. se datorează de la momentul semnării de către părți a

Procesului verbal de începere a lucrărilor.

6.4. Plata se va face lunar/trimestrial/anual în contul PROPRIETARULUI nr. ..., deschis la

6.5. În cazul în care OPERATORUL nu achită sumele datorate în temeiul prezentului contract la termenele prevăzute la art. 6.4., acesta datorează PROPRIETARULUI penalități în valoare de ... % din suma datorată pe zi de întârziere.

6.6. OPERATORUL nu poate fi obligat să plătească taxele și impozitele legale aferente imobilului ce face obiectul prezentului contract.

7. Cesiunea dreptului

7.1. OPERATORUL poate ceda dreptul de acces prevăzut la art. 3.1. unui alt furnizor de rețele publice de comunicații electronice, autorizat în condițiile legislației din domeniul comunicațiilor electronice, cu condiția notificării PROPRIETARULUI și a efectuării înscrierii în cartea funciară.

7.2. OPERATORUL rămâne dator față de PROPRIETAR numai pentru obligațiile născute înainte de cesiune. Până la notificarea cesiunii, OPERATORUL și cesionarul răspund solidar pentru îndeplinirea tuturor obligațiilor față de PROPRIETAR.

8. Forța majoră

8.1. Niciuna dintre Părți nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau executarea în mod

necorespunzător - totală sau parțială - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului Contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respectiv a fost cauzată de forța majoră așa cum este definită de lege.

8.2. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte Părți în termen de ... zile lucrătoare producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui. Această notificare va fi confirmată ulterior, sub sancțiunea neluării în considerare, prin dovada eliberată de Camera de Comerț și Industrie sau de alt organism abilitat.

8.3. Dacă aceste împrejurări și consecințele lor durează mai mult de ... de zile lucrătoare, fiecare parte poate renunța la executarea contractului pe mai departe, fără ca vreuna dintre ele să pretindă dauneinterese.

9. Notificări

9.1. În accepțiunea Părților, orice notificare în scris adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa prevăzută de prezentul articol.

9.2. În cazul în care notificarea se transmite prin poștă, se va utiliza un serviciu poștal cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată pe formularul tipizat de confirmare de primire.

9.3. În cazul în care se impune efectuarea unor lucrări de întreținere sau de reparații cu caracter de urgență, notificarea telefonică va fi confirmată ulterior în maxim două zile lucrătoare prin e-mail, fax sau poștă.

9.4. Dacă se trimite prin fax, notificarea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

9.5. Comunicările de rutină se pot efectua și prin e-mail.

9.6. Detaliile privind punctele de contact ale ambelor Părți, necesare în derularea acestui Contract sunt prevăzute mai jos. În cazul modificării acestor informații, Partea în cauză este obligată să notifice cealaltă Parte cât mai curând posibil, sub sancțiunea considerării valabile a comunicării transmise la vechiul punct de contact.

Pentru PROPRIETAR

Persoană de contact:

Telefon:

Fax:

E-mail:

Pentru OPERATOR

Persoană de contact:

Telefon:

Fax:

E-mail:

10. Litigii

În cazul în care rezolvarea neînțelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, orice litigiu decurgând din sau în legătură cu acest contract, inclusiv referitor la validitatea, interpretarea, executarea ori desființarea lui, se va soluționa de către instanțele judecătorești competente.

10/10

11. Clauze finale

11.1. Contractul se va înscrie de către OPERATOR în cartea funciară a imobilului asupra căruia se exercită dreptul de acces și este opozabil oricărui titular al unui drept real asupra imobilului respectiv, deținătorului cu orice alt titlu, precum și dobânditorilor imobilului.

11.2. În cazul în care Părțile își încalcă obligațiile ce le revin potrivit prezentului contract, neexercitarea de Partea care suferă vreun prejudiciu a dreptului de a cere executarea întocmai sau prin echivalent bănesc a obligației respective nu înseamnă că ea a renunțat la acest drept al său.

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

Presentul Contract a fost încheiat în formă autentică, într-un număr de ... exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte, astăzi

**SEMNĂTURI
PROPRIETAR**

OPERATOR

Anexe la Contract

Anexa1-Actul doveditor al calității de PROPRIETAR asupra/al imobilului

Anexa 2 - Certificatul-Tip nr. ... / ... al OPERATORULUI

Anexa 3 - Schița de amplasare a elementelor de rețea de comunicații electronice și a elementelor de infrastructură asociate acestora

Anexa 4 - Planul cadastral al imobilului

Anexa 5 - Extrasul de Carte Funciară eliberat de ... sub nr. ...

Anexa 6 - Certificatul fiscal nr.

**Initiator proiect de hotarare
PRIMAR,
Cristi Valentin MISAILA**

**Avizat,
Secretarul Municipiului Focsani
Eduard Corhana**

Intocmit,
M.C. Ghiuta/ 1 ex.

RAPORT

privind conditiile de exercitare a dreptului de acces al furnizorilor de retele publice de comunicatii electronice pe proprietatea publica si privata a municipiului Focsani

In anul 2013, prin Hotararea nr.211/2013, Consiliul Local al Municipiului Focsani a reglementat modul de exercitare a dreptului de acces al furnizorilor de retele publice de comunicatii electronice pe proprietatea publica si privata a Municipiului Focsani.

Hotararea de consiliu a fost data in aplicarea Legii nr.154/2012, la cererea operatorilor autorizati, tocmai pentru facilitarea accesului furnizorilor de retele de comunicatii electronice la proprietatea publica si privata si asigurarea unei mai bune organizari si amplasari a retelelor de comunicatii electronice. In acest sens, Legea nr.154/2012 privind regimul infrastructurii retelelor de comunicatii electronice a avut in vedere sprijinirea dezvoltarii de retele de comunicatii electronice la nivel national si sa stimuleze investitiile in retele si infrastructuri de comunicatii si sa regleze limitele concurenței între furnizorii de retele publice de comunicatii electronice. Prin aceasta lege, se stabileau conditiile in care se realizează accesul pe proprietatea publica sau privata in vederea instalării, întreținerii, înlocuirii sau mutării rețelelor de comunicatii electronice sau a elementelor de infrastructură necesare susținerii acestora, conditiile in care se realizează utilizarea partajată a elementelor de infrastructură, precum și unele măsuri privind construirea de retele de comunicatii electronice.

Art.2 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 154/2012 definește noțiunea de „acces pe proprietăți” ca fiind „accesul pe deasupra, în sau sub imobile aflate în proprietate publica sau privata, după caz, în scopul instalării, întreținerii, înlocuirii și mutării rețelelor de comunicatii electronice sau elementelor de infrastructură necesare susținerii acestora”. De asemenea, potrivit prevederilor art. 3 alin. (3) din Legea nr. 154/2012, „Dreptul de acces pe proprietăți [...] asupra unor imobile proprietate publica sau privata este un drept de servitute, care se exercită în condițiile legii, cu respectarea principiului minimeii atingeri aduse proprietății”.

Acordarea dreptului de acces pe imobilele proprietate privata este condiționată de îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiții:

a) dreptul de folosință asupra imobilelor în cauză nu ar fi afectat sau ar fi afectat într-o mică măsură prin efectuarea acestor lucrări sau, dacă un alt furnizor de retele de comunicatii electronice, autorizat în condițiile legislației din domeniul comunicațiilor

electronice, a efectuat deja lucrări de acces pe imobilele în cauză, dreptul de folosință asupra imobilelor nu ar fi afectat în mod permanent de o restrângere suplimentară prin efectuarea unor noi asemenea lucrări;

b) efectuarea lucrărilor de acces pe proprietăți nu este de natură să contravină cerințelor specifice de urbanism, de amenajare a teritoriului sau privind calitatea în construcții ori celor privind protecția mediului, a sănătății sau a ordinii publice;

c) să existe acordul titularului dreptului de proprietate privată asupra imobilului afectat de a încheia un contract, prin care să se stabilească condițiile de exercitare a dreptului de acces pe proprietatea sa privată sau, în cazul refuzului, să existe o hotărâre judecătorească irevocabilă, care să țină loc de contract între părți.

Prevederile de mai sus se aplică și în cazul dreptului de acces în spațiile aflate în proprietate indiviză din clădirile cu mai multe locuințe, inclusiv în ceea ce privește fixarea rețelelor de comunicații electronice sau a unor elemente de infrastructură necesare susținerii acestora pe zidurile sau terasele acestor clădiri, caz în care se aplică, în mod corespunzător, prevederile Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările ulterioare.

Potrivit art.13. alin.(1) din Legea nr.154/2012, titularii dreptului de acces pe proprietatea privată, își pot exercita dreptul de acces numai după încheierea unui contract, în formă autentică, cu titularul dreptului de proprietate sau de administrare asupra imobilului respectiv, cu asociația de proprietari (în cazul proprietății indivize din clădirile cu mai multe locuințe).

În vederea exercitării dreptului de acces pe proprietatea privată, solicitantul se va adresa titularului dreptului de proprietate, respectiv asociației de proprietari, cu o solicitare de încheiere a unui contract, pe baza căreia părțile vor negocia condițiile contractuale.

În cazul exercitării dreptului de acces pe proprietatea privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, contractul se poate încheia cu titularii dreptului de concesiune, de închiriere sau de folosință cu titlu gratuit, numai atunci când această posibilitate este prevăzută în mod expres prin actele prin care li s-a acordat dreptul de concesiune, închiriere sau folosință cu titlu gratuit.

Legea nr. 154/2012 introduce posibilitatea utilizării unei forme standard facultative pentru acest acord și anume, Contractul standard de constituire a dreptului de servitute pentru dreptului de acces (de către un furnizor de rețele publice de comunicații electronice), pe proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, a statului sau a unităților administrativ-teritoriale.

În conformitate cu art. 13 alin.(10) al Legii nr. 154/2012, „Contractul-standard de acces pe proprietatea privată în vederea instalării, întreținerii, înlocuirii sau mutării rețelelor publice de comunicații electronice ori a elementelor de infrastructură necesare susținerii acestora se publică de către ANCOM, în termen de 6 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi”.

Contractul standard de constituire a dreptului de servitute pentru realizarea accesului pe proprietatea privată vine în sprijinul furnizorilor de rețele publice de comunicații electronice, prin structurarea și popularizarea drepturilor și obligațiilor

acestora în ceea ce privește accesul pe proprietatea privată, constituind o garanție legală suplimentară în etapele de negociere a acordurilor cu titularii drepturilor de proprietate/folosință cu titlu gratuit/închiriere/concesiune sau administrare asupra imobilelor proprietate privată.

Referitor la procedura pe care trebuie să o urmeze un furnizor de rețele publice de comunicații electronice în cazul în care dorește să dobândească dreptul de acces asupra unui imobil proprietate privată, Legea nr. 154/2012 specifică pașii necesari pentru a se obține acordul din partea titularilor drepturilor de proprietate/folosință cu titlu gratuit/închiriere/concesiune sau administrare asupra imobilelor proprietate privată. De menționat este faptul că legea prevede că aceștia nu pot refuza accesul unui furnizor de rețele de comunicații electronice atât timp cât sunt îndeplinite condițiile prezentate la punctul 1.1. cu excepția existenței unor motive temeinic justificate.

Potrivit art. 12 alin.(1) și (2) din Legea nr.154/2012, în vederea exercitării dreptului de acces pe proprietatea privată, furnizorul de rețele publice de comunicații electronice trebuie să transmită titularului dreptului de proprietate/folosință cu titlu gratuit/închiriere/concesiune sau de administrare, după caz, o solicitare privind încheierea unui contract, care să cuprindă cel puțin următoarele informații: datele de identificare și de contact ale solicitantului, elementele de rețea și de infrastructură ce urmează a fi amplasate pe respectiva proprietate, durata estimativă a lucrărilor și condițiile în care se vor realiza lucrările de întreținere și reparații ale elementelor de rețea și de infrastructură ce urmează a fi instalate.

În cazul în care contractul de acces pe proprietate nu se poate încheia în termen de două luni de la data primirii solicitării, ori în cazul refuzului de acordare a dreptului de acces, oricare dintre părți se poate adresa instanței competente, care poate pronunța o hotărâre care ține loc de contract între părți. Această hotărâre judecătorească poate fi atacată cu recurs.

Din punct de vedere al structurii, Contractul standard propus reflectă prevederile Legii nr.154/2012 cu privire la condițiile de acces pe proprietatea privată și cuprinde părțile, obiectul contractului, drepturile și obligațiile părților implicate în contract, durata contractului și modalitățile de încetare a acestuia, tarife și modalități de plată, cesiunea drepturilor contractuale, forța majoră, notificări (modalitățile și termenele de informare între părți) și litigii.

Părțile contractului sunt stabilite conform dispozițiilor Legii nr. 154/2012, acestea fiind, pe de o parte, titularii dreptului de proprietate/folosință cu titlu gratuit/închiriere/concesiune sau de administrare asupra imobilului, iar pe de altă parte, furnizorii de rețele publice de comunicații electronice.

Deși dispozițiile Legii nr. 154/2012 califică dreptul de acces ca fiind un drept de servitute, natura juridică a acestui drept, având în vedere doar dispozițiile noului Cod Civil, ar fi aceea a unei limitări legale a dreptului de proprietate privată asupra bunurilor imobile. Totuși, considerăm că dispozițiile Legii nr. 154/2012 au caracter de normă specială față de dispozițiile noului Cod Civil, instituindu-se astfel un drept de servitute legală având natura juridică a unui drept real. Acest drept se exercită în condițiile legii și ale convenției părților, cu respectarea principiului minime atingeri

aduse proprietății, titularii drepturilor de proprietate/folosință cu titlu gratuit/închiriere/concesiune sau administrare neputându-se opune exercitării acestui drept decât din motive temeinic justificate.

Având în vedere dispozițiile Legii nr. 154/2012, acest drept face obiectul înscrierii în cartea funciară, prin urmare un aspect important îl reprezintă determinarea cu precizie a ariei/zonelor în cadrul imobilului unde se va exercita în concret dreptul de acces, acestea urmând a se evidenția cât mai clar în contract pentru a se evita apariția unor conflicte ulterioare.

Dreptul de acces acordat în acest sens poate să necesite completarea cu o serie de drepturi accesorii, precum dreptul de trecere, dreptul de a instala (poza/îngropa) un cablu de alimentare cu energie electrică, menite să asigure toate condițiile legale pentru construirea și operarea lementelor de rețea și/sau de infrastructură.

În cuprinsul acestui articol se va realiza o descriere generală a lucrărilor de instalare, întreținere, înlocuire sau mutare a elementelor de rețele publice de comunicații electronice sau a elementelor de infrastructură necesare susținerii acestora. De asemenea, vor fi precizate metodele de lucru ce urmează a fi utilizate (de exemplu, nivelare teren, săpare, forare, pozare cabluri, instalare suport echipamente, montare echipamente, reparații etc.) și condițiile efective, inclusiv termenul, în care titularul dreptului de acces poate realiza lucrări de instalare, întreținere, înlocuire sau mutare a rețelelor de comunicații electronice sau a elementelor de infrastructură, inclusiv lucrări de reparații cu caracter de urgență. În plus, se vor preciza utilajele care vor fi folosite pentru efectuarea lucrărilor de acces.

Crearea unui cadru contractual cât mai stabil, transparent și echitabil între Operator și Proprietar/Comodatar/Locatar/Concesionar/Administrator este o condiție necesară pentru creșterea gradului de securizare a rețelelor de comunicații electronice, precum și pentru a se asigura o dezvoltare optimă a acestora pe termen lung.

În acest sens, Articolul 4 cuprinde o serie de clauze contractuale ce stabilesc principalele drepturi și obligații ale părților contractante, aferente acordării, respectiv exercitării dreptului de acces. Respectiv clauze contractuale se vor particulariza și detalia, acolo unde este cazul, în urma negocierilor dintre părți. Astfel, printre drepturile Proprietarului /Comodatarului /Locatarului /Concesionarului /Administratorului, se numără notificarea în avans cu două zile de către Operator cu privire la exercitarea dreptului de acces (excepție făcând situația în care sunt necesare lucrări de reparații cu caracter de urgență), încasarea tarifului datorat de Operator pentru exercitarea dreptului de acces, tarif ce include, acolo unde se impune și despăgubirea pentru prejudiciile cauzate de lucrările efectuate, dreptul de a-i fi readusă la starea inițială proprietatea afectată de realizarea lucrărilor de acces, sau de a-i fi compensate cheltuielile determinate de readucerea la starea inițială a proprietății afectate, iar în cazul în care dorește să efectueze diverse lucrări (de exemplu lucrări de reparații sau de construire), reșezarea de către Operator a elementelor de rețea de comunicații electronice sau a elementelor de infrastructură în cadrul aceleiași proprietăți.

În ceea ce privește mutarea/reșezarea elementelor de rețea și a elementelor de

infrastructură necesare susținerii acestora menționate mai sus, aceasta se va realiza pe cheltuiala Operatorului în situația în care lucrările sunt efectuate de către Proprietar/Comodatar/Locatar/Concesionar/Administrator, respectiv pe cheltuiala unei terțe părți, în situația în care lucrările sunt efectuate de către aceasta.

În ceea ce privește obligațiile Proprietarului /Comodatarului /Locatarului/ Concesionarului /Administratorului, acesta are datoria de a asigura accesul Operatorului în zonele stabilite la art. 3 din contract, în termenul convenit cu acesta, inclusiv pentru situațiile generate de efectuarea unor lucrări de întreținere sau de reparații cu caracter de urgență și de a efectua reparațiile necesare asupra imobilului, în cazul în care acestea nu sunt cauzate de exercitarea dreptului de acces.

De asemenea, Proprietarul/Comodatarul/Locatarul/Concesionarul/Administratorul are obligația de a semna Procesul verbal de începere a lucrărilor în care să fie menționate starea imobilului, dotările și utilitățile disponibile la momentul începerii lucrărilor, pentru a putea fi evaluate eventualele prejudicii cauzate prin efectuarea acestora și pentru a se evita litigiile ulterioare.

Proprietarul /Comodatarul /Locatarul /Concesionarul /Administratorul are obligația de a respecta zona de protecție a rețelei Operatorului, așa cum este definită în contract, în scopul asigurării integrității acesteia.

În acest context, în conformitate cu prevederile legale, în contract se vor preciza și condițiile în care Proprietarul/Comodatarul/Locatarul/Concesionarul/Administratorul ar putea să efectueze lucrări de reparații, întreținere sau modernizare a imobilului astfel încât afectarea funcționalității elementelor de rețea sau de infrastructură instalate de Operator să fie minimă.

În plus, Proprietarul/Comodatarul/Locatarul/Concesionarul/Administratorul are obligația de a obține acordul Operatorului în cazul în care intenționează să instaleze în incinta imobilului echipamente tehnice care ar putea să perturbe funcționarea rețelei acestuia și de a-l despăgubi în cazul în care apar defecțiuni tehnice din culpa sa.

În cazul în care Proprietarul/Comodatarul/Locatarul/Concesionarul/ Administratorul intenționează să încheie un contract cu un alt furnizor de rețele publice de comunicații electronice care să aibă ca obiect accesul la același imobil, acesta trebuie să acorde și Operatorului eventualele condiții mai favorabile, inclusiv referitoare la tarif, în ceea ce privește exercitarea dreptului de acces pe proprietăți, stabilite în favoarea terțului furnizor de rețele publice de comunicații electronice.

Potrivit art.13 alin.(9) din Legea nr.154/2012, clauzele incluse în contracte care interzic utilizarea partajată a infrastructurii sau prevăd drepturi exclusive sau speciale cu privire la instalarea sau furnizarea de rețele de comunicații electronice pe un imobil proprietate privată sunt nule de drept.

În plus, Proprietarul/Comodatarul/Locatarul/Concesionarul/Administratorul are obligația de a pune la dispoziția Operatorului toate documentele necesare pentru înscrierea contractului în cartea funciară a imobilului și pentru obținerea avizelor necesare în vederea efectuării lucrărilor, precum și a autorizației de construire, acolo unde se impune, în conformitate cu prevederile legale.

Potrivit art. 13 alin.(8) din același act normativ, Contractul de acces pe proprietatea privată, înscris în cartea funciară a imobilului pe care se exercită dreptul de acces, este opozabil oricărui titular al unui drept real asupra imobilului respectiv, deținătorului cu orice alt titlu, precum și dobânditorilor imobilului.

Pentru a crește gradul de certitudine a raportului juridic, Proprietarul/Comodatarul/Locatarul/Concesionarul/Administratorul nu va pretinde nici un alt drept în legătură cu activitatea de afaceri a Operatorului, cu excepția tarifului datorat pentru exercitarea dreptului de acces și despăgubirile pentru prejudiciile materiale cauzate prin efectuarea lucrărilor, în situația în care acestea nu au fost prevăzute și luate în considerare la stabilirea tarifului de acces.

În ceea ce privește drepturile Operatorului, printre acestea se numără dreptul de acces pe proprietatea privată, în condițiile prevăzute în Legea nr.154/2012 și în contract, dreptul de a încheia acorduri de utilizare partajată a infrastructurii cu alți furnizori de rețele publice de comunicații electronice sau dreptul de a se efectua lucrări în zona de protecție a rețelei sale doar în prezența reprezentanților săi.

În plus, în cazul în care nu există o soluție alternativă și cu respectarea prevederilor legale din domeniul protecției mediului, Operatorul are dreptul de a tăia arborii, arbuștii, precum și ramurile sau rădăcinile care îngreunează efectuarea lucrărilor de acces, după transmiterea unei notificări cu cel puțin două zile lucrătoare în avans Proprietarului/Comodatarului/Locatarului/Concesionarului/Administratorului și cu acordarea unei juste despăgubiri, dacă în termen de 45 de zile de la data primirii solicitării inițiale din partea Operatorului, acesta nu efectuează aceste operațiuni.

De asemenea, în conformitate cu prevederile Legii nr. 154/2012, Operatorul are dreptul de a împuternici persoane care să efectueze lucrări de acces sau să desfășoare activități de studiu ori de proiectare în vederea efectuării acestor lucrări. Aceste persoane vor avea acces pe proprietatea respectivă în urma transmiterii unei notificări Proprietarului/Comodatarului/Locatarului/Concesionarului/Administratorului, cu excepția situațiilor în care sunt necesare lucrări de reparații cu caracter de urgență.

În cazul în care se impune o modificare a arhitecturii rețelei Operatorului, iar păstrarea anumitor contracte de acces pe proprietatea privată nu se mai justifică, Operatorul poate să decidă rezilierea contractelor, anunțându-și intenția printr-o notificare prealabilă, așa cum s-a prevăzut în contract.

Printre obligațiile Operatorului, cele mai relevante sunt respectarea condițiilor în care se poate exercita dreptul de acces, a zonei de acces stabilită în contract, fără a afecta restul imobilului ca urmare a lucrărilor executate, precum și a termenelor și modalităților de efectuare a lucrărilor specificate în contract.

De asemenea, lucrările de acces pe proprietăți se vor efectua și cu respectarea prevederilor legale stabilite de art. 26 alin.(1) din Legea 154/2012.

În schimbul deținerii dreptului de acces, Operatorul va plăti prețul sau tariful datorat pentru exercitarea dreptului de acces, acesta reprezentând contravaloarea folosinței și despăgubirea pentru prejudiciile cauzate prin efectuarea lucrărilor.

Totodată, Operatorul trebuie să îndeplinească toate formalitățile necesare pentru înscrierea prezentului contract în cartea funciară a imobilului, precum și să suporte în

întregime cheltuielile cu privire la instalarea, modificarea, operarea, întreținerea și repararea rețelelor publice de comunicații electronice sau elementelor de infrastructură necesare susținerii acestora.

Potrivit art.13 alin.(3) și (4) din Legea nr. 154/2012, în acordarea dreptului de acces, Proprietarul/Comodatarul/Locatarul/Concesionarul/Administratorul trebuie să aplice principiul nediscriminării față de toți furnizorii de rețele de comunicații electronice, oferind aceleași condiții, inclusiv în ceea ce privește tariful, tuturor Operatorilor.

De asemenea, Operatorul are obligația de a readuce imobilul (zona asupra căreia și-a exercitat dreptul de acces) la starea inițială sau să despăgubească Proprietarul/Comodatarul/Locatarul/Concesionarul/Administratorul pentru cheltuielile determinate de readucerea la starea inițială, conform condițiilor concrete stabilite în contract.

Pretul pentru folosința terenului ocupat prin instalarea, existența și funcționarea elementelor de comunicații electronice care fac obiectul lucrărilor de rețele de comunicații electronice, a fost aprobat prin HCL nr.211/2013 de 1,5 lei/ml./an pentru furnizorii autorizați care realizează aceste rețele și donează municipiului un tub și iar pentru furnizorii de rețele autorizați care folosesc tuburile proprietatea Municipiului Focsani pretul de 3 lei/ml./an și se constituie venit la bugetul local.

Hotărârea nr.211/2013 a produs efecte în Focsani în sensul că o serie de operatori (UPC, RCS – RDS, Vodafone, Telecablu, Orange) au încheiat contracte cu Municipiul Focsani pentru diverse trasee. TELEKOM Romania a înțeles să solicite anularea hotărârii de consiliu motivată de faptul că autoritatea publică a înțeles să depășească limitele impuse de lege și nu a negociat o serie de clauze contractuale. De asemenea au contestat obligativitatea îngropării în subteran a rețelelor. Tribunalul București, analizând acțiunea formulată a dispus anularea acestei hotărâri motivată de faptul că legiuitorul a avut în vedere un contract încheiat în urma negocierii, respectiv a unui acord de voință asupra clauzelor contractului. Ori în situația în care prin actul administrativ au fost stabilite durata, pretul și modalitatea de amplasare fixe, în opinia instanței nu a fost respectat principiul negocierii acestor clauze ce rezultă din interpretarea prevederilor art.13 alin.4 și art.13 alin.7 din Legea nr.154/2012, și anume :

Art.13 (1) Titularii dreptului instituit în condițiile art. 4 sau 5, cu excepția cazului prevăzut la art. 8 alin. (8), își pot exercita dreptul de acces numai după încheierea unui contract, în formă autentică, cu titularul dreptului de proprietate ori de administrare asupra imobilului respectiv sau, în cazul imobilelor proprietate publică, cu titularul dreptului de administrare, după caz, prin care se stabilesc condițiile de exercitare a acestui drept, iar în cazul prevăzut la art. 5 alin. (2), cu asociația de proprietari.

(2) În cazul exercitării dreptului de acces pe proprietatea publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale, contractul prevăzut la alin. (1) se poate încheia cu titularii dreptului de concesiune, de închiriere sau de folosință cu titlu gratuit, după caz, numai atunci când această posibilitate este prevăzută în mod expres prin actele prin care li s-a acordat dreptul de concesiune, închiriere ori folosință cu titlu gratuit.

(3) Condițiile stabilite prin contractul încheiat potrivit prevederilor alin. (1) trebuie să fie nediscriminatorii față de toți furnizorii de rețele de comunicații electronice.

(4) Dacă în urma negocierii într-un contract se oferă condiții mai favorabile unui furnizor de rețele de comunicații electronice, inclusiv în ceea ce privește tariful, decât cele prevăzute în condițiile publicate în conformitate cu dispozițiile art. 6 sau prevăzute în contractele încheiate cu alți furnizori de rețele de comunicații electronice, atunci aceste condiții vor fi oferite tuturor celorlalți furnizori, pe baze nediscriminatorii.

(5) În termen de 15 zile de la data încheierii contractului în vederea exercitării dreptului de acces pe proprietatea publică, titularul dreptului de administrare, de concesiune, de închiriere sau de folosință cu titlu gratuit, după caz, are obligația de a publica acest contract pe pagina sa de internet.

(6) Furnizorii de rețele de comunicații electronice care exercită dreptul de acces pe proprietatea publică au obligația de a transmite o copie de pe aceste contracte ANCOM, care are obligația de a o pune la dispoziția oricărei persoane interesate.

(7) Contractul încheiat în condițiile prezentului articol trebuie să prevadă cel puțin:

a) zonele în care este permis accesul, metodele de lucru ce urmează a fi utilizate și condițiile efective, inclusiv termenul, în care titularul dreptului de acces poate realiza lucrări de instalare, întreținere, înlocuire sau mutare a rețelelor de comunicații electronice ori a elementelor de infrastructură, inclusiv lucrări de reparații cu caracter de urgență;

b) condițiile în care proprietarul sau deținătorul imobilului poate efectua lucrări ce ar afecta accesul la rețelele de comunicații electronice ori la elementele de infrastructură necesare susținerii acestora sau buna lor întreținere ori care ar necesita mutarea lor;

c) modalitățile și termenele de informare între părți cu privire la realizarea unor lucrări pe imobilul proprietate publică sau privată pe care se exercită dreptul de acces;

d) prețul sau tariful datorat pentru exercitarea dreptului de acces, reprezentând contravaloarea folosinței și despăgubirea pentru prejudiciile cauzate prin efectuarea lucrărilor.

(8) Contractul încheiat în condițiile prezentului articol, înscris în cartea funciară a imobilului pe care se exercită dreptul de acces, este opozabil oricărui titular al unui drept real asupra imobilului respectiv, deținătorului cu orice alt titlu, precum și dobânditorilor imobilului. »

Avand in vedere prevederile legale invocate, hotararile judecatoresti definitive si irevocabile pronuntate in situatia data precum si solicitarile operatorilor privind dreptul de acces in alte zone ale orasului, supunem atentiei Consiliului local al municipiului Focsani proiectul de hotarare privind conditiile de exercitarea a dreptului de acces al furnizorilor de retele publice de comunicatii electronice pe proprietatea publica si privata a municipiului Focsani.

Sef serviciu
Carmen Ghiuta

Arhitect sef
Diana Decuseara