

**PROIECT DE HOTĂRÂRE nr.....
din2018**

Privind modificarea și completarea Regulamentului privind vânzarea unor categorii de terenuri proprietatea privată a municipiului Galați aprobat prin H.C.L. nr.207/ 29.06.2010, cu modificările și completările ulterioare

Inițiator : Primarul municipiului Galați - Ionuț Florin Pucheanu

Consiliul local al municipiului Galați, întrunit în ședință ordinară în data de

Având în vedere expunerea de motive nr...../.....2018, a inițiatorului
Primarul municipiului Galați - Ionuț Florin Pucheanu

Având în vedere raportul comun de specialitate nr...../..... 2018, al Direcției Patrimoniu și Serviciului Juridic și Legalitate.

Având în vedere raportul de avizare al comisiei de buget finanțe, administrarea domeniului public și privat al municipiului;

Având în vedere dispozițiile H.C.L.nr.207/29.06.2010 de aprobare a Regulamentului privind vânzarea unor categorii de terenuri proprietatea privată a municipiului Galați, cu modificările și completările ulterioare

Având în vedere dispozițiile art.36, alin.1, alin.2, lit.c, și art.123 alin.1 din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Având în vedere art. 45, alin.1 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

Art. I - pct.7, Cap.I.2. Prin atribuire directă, din anexa la H.C.L. nr.207/ 29.06.2010, de aprobare a Regulamentului privind vânzarea unor categorii de terenuri proprietatea privată a municipiului Galați, cu modificările și completările ulterioare se modifică și va avea următorul cuprins:

„Pct.7- Terenuri ocupate de construcții definitive, autorizate ca atare, inclusiv prin procedura de intrare în legalitate, deținute cu contracte de dare în folosință, contracte de concesiune sau contracte de închiriere, inclusiv cele edificate la parterul unor blocuri de locuințe urmare extinderii unor apartamente sau spații cu altă destinație.”

Art. II- Se elimină pct.2 din Cap. II. Terenuri care nu se vor vinde, din anexa la H.C.L. nr.207/29.06.2010, de aprobare a Regulamentului privind vânzarea unor categorii de terenuri proprietatea privată a municipiului Galați, cu modificările și completările ulterioare.

Art. III- Primarul municipiului Galați se împuternicește cu ducerea la îndeplinire a prevederilor acestei hotărâri.

Art. IV – Secretarul municipiului Galați va asigura transmiterea și publicitatea prezentei hotărâri.

Președinte de ședință

Avizat,
Secretarul municipiului Galați
Radu Octavian Kovacs

Expunere de motive

Nr. / .2018

Privind modificarea și completarea Regulamentului privind vânzarea unor categorii de terenuri proprietatea privată a municipiului Galați aprobat prin H.C.L. nr.207/ 29.06.2010, cu modificările și completările ulterioare

Prin H.C.L.207/29.06.2010, modificată și completată prin H.C.L.nr.347/28.07.2011, Consiliul local Galați a aprobat Regulamentul privind vânzarea unor categorii de terenuri proprietatea privată a municipiului Galați.

Având în vedere numeroasele solicitări de cumpărare a terenurilor aferente construcțiilor edificate la parterul unor blocuri de locuințe se propune modificarea și completarea H.C.L.nr.207/29.06.2010 de aprobare a Regulamentului privind vânzarea unor categorii de terenuri proprietatea privată a municipiului Galați, cu modificările și completările ulterioare.

Proiectul de hotărâre privind modificarea și completarea H.C.L.nr.207/29.06.2010 de aprobare a Regulamentului privind vânzarea unor categorii de terenuri proprietatea privată a municipiului Galați, cu modificările și completările ulterioare întrunește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării de către Consiliul Local.

Primar,
Ionuț Florin Pucheanu

Raport de specialitate

Nr. / . 2018

Privind modificarea și completarea Regulamentului privind vânzarea unor categorii de terenuri proprietatea privată a municipiului Galați aprobat prin H.C.L. nr.207/ 29.06.2010, cu modificările și completările ulterioare

Prin H.C.L.207/29.06.2010, modificată și completată prin H.C.L.nr.347/28.07.2011, Consiliul local Galați a aprobat Regulamentul privind vânzarea unor categorii de terenuri proprietatea privată a municipiului Galați.

La nivelul Compartimentului Închirieri, Concesiuni, Vânzări terenuri sunt înregistrate un număr de 2776 contracte dare în folosință (cu plată) și contracte de închiriere având ca obiect extinderi la parter de bloc (balcoane, spații comerciale etc).

De asemenea, la nivelul aceluiași Compartiment, sunt înregistrate numeroase solicitări de cumpărare a terenurilor aferente construcțiilor în cauză, invocându-se ca temei legal faptul că solicitanții sunt constructori de bună credință, iar edificarea construcțiilor a avut la bază înscrieri legale (autorizație de construire, acte de înstrăinare, succesiuni etc).

Față de cele prezentate, se propune modificarea și completarea H.C.L.nr.207/29.06.2010 de aprobare a Regulamentului privind vânzarea unor categorii de terenuri proprietatea privată a municipiului Galați, cu modificările și completările ulterioare, după cum urmează:

Cap.I.2.Prin atribuire directă, pct. 7 se modifică și va avea următorul conținut:

„Pct.7- Terenuri ocupate de construcții definitive, autorizate ca atare, inclusiv prin procedura de intrare în legalitate, deținute cu contracte de dare în folosință, contracte de concesiune sau contracte de închiriere, inclusiv cele edificate la parterul unor blocuri de locuințe urmare extinderii unor apartamente sau spații cu altă destinație,,.

Cap. II. Terenuri care nu se vor vinde, pct.2 se elimină.

Proiectul de hotărâre privind modificarea și completarea H.C.L.nr.207/29.06.2010 de aprobare a Regulamentului privind vânzarea unor categorii de terenuri proprietatea privată a municipiului Galați, cu modificările și completările ulterioare întrunește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării de către Consiliul Local.

Temei legal:

- dispozițiile H.C.L.nr.207/29.06.2010 de aprobare a Regulamentului privind vânzarea unor categorii de terenuri proprietatea privată a municipiului Galați, cu modificările și completările ulterioare
- dispozițiile art.36, alin1, alin.2, lit.c, și art.123 alin.1 din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată cu modificările și completările ulterioare.
- dispozițiile art.45 alin.1 din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Direcția Patrimoniu,
Director executiv,
Ionel Burtea

Șef Serviciu Juridic și Legalitate,
c.j. Nicolae Costache

Șef Serviciu Închirieri, Concesiuni, Vânzări Terenuri
Veronica Luca

ANEXA LA

PROIECTUL DE HCL NR. _____

REGULAMENT PRIVIND VÂNZAREA UNOR CATEGORII DE TERENURI PROPRIETATEA PRIVATĂ A MUNICIPIULUI GALAȚI

CAPITOLUL I

CATEGORII DE TERENURI PROPRIETATE PRIVATĂ A MUNICIPIULUI GALAȚI CE SE POT VINDE

Se pot vinde terenuri proprietate privată a municipiului Galați, după cum urmează :

1.1. Prin licitație publică, organizată conform legii, terenurile libere de construcții, în vederea construirii.

1.2. Prin atribuire directă :

1. Suprafețele de teren concesionate, pe care sunt ridicate construcții conform autorizației de construire, sau concesionarul face dovada proprietății asupra construcțiilor, conform nomelor legale în vigoare.

De asemenea, se va vinde și terenul necesar exploatării construcției constând din terenul aferent trotuarelor de protecție a construcțiilor, căi de acces, rampe de acces și alte asemenea.

(MODIFICAT PRIN HCL NR. 347/28.07.2011)

- 1.1. Prin excepție, la solicitarea concesionarilor în cazul în care obiectul contractelor de concesiune îl constituie edificarea de locuințe, suprafața terenului care va face obiectul vânzării va fi cea înscrisă în contractele de concesiune, în caz contrar se va vinde terenul aferent locuinței, conform autorizației de construire.*
- 2. Terenurile care se vor vinde ca urmare a unor sentințe judecătorești definitive și irevocabile.*
- 3. Terenurile situate în incintele imobilelor unde cetățenii dețin în proprietate apartamente cumpărate în vaza Legii nr. 112/1995 și terenurile aferente acestora.*
- 4. Terenurile cotă indiviză, persoanelor fizice sau juridice care sunt proprietari în cadrul unor blocuri de locuințe, a unor spații comerciale, spații cu altă destinație, sedii firme, etc, deținute cu contracte de închiriere sau cu contracte de concesiune.*
- 5. Terenurile pe care sunt edificate construcții definitive, autorizate în condițiile legii, pentru care sunt încheiate contracte de închiriere și care provin de la:
 - a) Fostele societăți comerciale cu capital majoritar de stat;*
 - b) Societățile comerciale aflate în subordinea Consiliului local Galați;*
 - c) Cooperațiile de consum, de credit sau cele meșteșugărești (indiferent dacă acestea se află în stare de faliment, reorganizare judiciară, lichidare, etc)**

(MODIFICAT PRIN HCL NR. 347/28.07.2011)

6. *Terenuri, cu și fără front stradal, cu suprafețe improprii realizării de construcții noi, independente, datorită suprafețelor și dimensiunilor acestora, asupra cărora există un drept de folosință (în sensul că este reglementat regimul juridic al terenului – are încheiat cu primăria un contract de închiriere) situate în continuarea unor imobile (teren și construcție), proprietatea persoanelor fizice sau juridice, solicitante.*
7. *Terenuri pe care s-au edificat construcții definitive, autorizate ca atare, inclusiv prin procedura de intrare în legalitate, deținute cu contract de dare în folosință, contracte de concesiune sau contracte de închiriere, **inclusiv cele edificate la parterul unor blocuri de locuințe, urmare extinderii unor apartamente sau spații cu altă destinație.***

(MODIFICARE PROPUSA)

CAPITOLUL II TERENURI CARE NU SE VOR VINDE

1. *Terenuri ocupate de construcții provizorii sau terenuri ocupate de construcții edificate fără respectarea autorizației de construire, indiferent de modul de deținere a terenului (contract de concesiune, contract de închiriere, contract de dare în folosință) : garaje, module, tonete, chioșcuri, magazii, etc ;*
2. *Eliminat.*

(MODIFICARE PROPUSĂ)

3. *Terenuri pe care se află construcții sau în curs de construire – fără forme legale – la data depunerii cererii privind cumpărarea (pentru evitarea situațiilor în care cetățenii pot începe construcții neautorizate, ulterior solicitând cumpărarea respectivelor terenuri);*
4. *Terenuri revendicate care, potrivit legii, sub sancțiunea nulității absolute, nu pot face obiectul vânzării sau care pot fi atribuite în compensare foștilor proprietari – terenuri care figurează pe lista de bunuri imobile disponibile, în scopul atribuirii în compensare foștilor proprietari – în baza Legii 10/ 2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv de stat în perioada 1945 – 1989;*
5. *Terenuri aflate în litigii pe rolul vreunei instanțe judecătorești;*
6. *Terenuri proprietatea publică a municipiului Galați;*
7. *Terenurile afectate de rețele edilitare aflate în proprietatea publică/privată a municipiului sau a statului.*

CAPITOLUL III DOCUMENTE NECESARE

III. 1. Vânzarea fiecărui teren în parte va fi aprobată prin Hotărâre a Consiliului Local.

III.2. Caietul de sarcini privind vânzarea prin licitație publică a terenului, va face parte integrantă din Hotărârea Consiliului Local, prin care se aprobă vânzarea respectivului teren liber de construcții. Prețul de pornire a licitației va fi aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local, în baza unui raport de evaluare a terenului.

III.3. Documentația necesară vânzării prin licitație publică a unui teren liber de construcții, proprietatea privată a municipiului, trebuie să cuprindă :

1. **Natura juridică a terenului care va cuprinde :**
 - a) *Actul de proprietate asupra terenului – ordin al Prefectului, Decret, Lege, etc*
 - b) *Adresa Serviciului revendicări în sensul că terenul în cauză nu este revendicat sau pus la dispoziție conform Legii nr. 10/2001, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv de stat în perioada 1945 – 1989*
 - c) *Adresa Serviciului contencios juridic în sensul că terenul în cauză nu se află în litigiu pe rolul vreunei instanțe judecătorești.*
2. **Certificatul de urbanism care va fi însoțit de :**
 - a) *Plan topografic – vizat de OJCP, scara 1: 500*
 - b) *Extras de Carte Funciară*
 - c) *Două exemplare ale documentației tehnice cadastrale;*
3. **Raport de evaluare asupra terenului în cauză, însoțit de avizul CTE al Primăriei, dar nu mai puțin decât prețul pieței;**
4. **Studiu de oportunitate care va cuprinde analiza din toate punctele de vedere socio-economice, verificat și avizat de Arhitectul Șef al Primăriei;**
5. **Studiu de necesitate care va cuprinde analiza necesității vânzării ce va fi verificat și avizat de Serviciul Contencios Juridic.**
6. **Raportul de specialitate**
7. **Expunerea de motive a primarului.**

III.4. Documentația necesară vânzării prin atribuire directă a unui teren care se încadrează în capitolul I.2. trebuie să cuprindă :

1. *Actul de proprietate asupra construcției ridicate pe terenul solicitat spre cumpărare (contract de vânzare-cumpărare, sentință judecătorească, autorizație de construire, alte înscrisuri, etc).*
2. *Actul de deținere asupra terenului : contract de concesiune, contract de dare în folosință sau contract de închiriere.*

(MODIFICAT PRIN HCL 347/2011)

3. *Două exemplare din documentația tehnică cadastrală, pentru întregul amplasament (construcție proprietate și teren solicitat spre cumpărare);*
4. *Ridicare topografică pentru terenul solicitat spre cumpărare vizat de OJCP Galați.*
5. *Certificat de urbanism pentru terenul solicitat spre cumpărare, însoțit de avizele și acordurile solicitate prin acesta;*
6. *Dovada achitării impozitului pe imobilul proprietate – construcție;*
7. *Dovada achitării la zi a redevenței/chiriei datorate pentru terenul solicitat spre cumpărare;*
8. *Certificat de înregistrare a firmei la Oficiul Registrului Comerțului, după caz;*
9. *Declarație în formă autentică, dată pe propria răspundere de către reprezentantul legal al societății solicitante, din care să reiasă că societatea nu se află în reorganizare judiciară sau faliment, după caz;*
10. *Autorizație de construire și procesul verbal de recepție finală a lucrărilor, însoțite de dovada taxei de regularizare, după caz;*
11. *În cazul în care se solicită cumpărarea unui teren prevăzut de Cap. I, punct I.2, subpunct 5, solicitantii trebuie să prezinte exprimarea renunțării, în formă*

autentică, la dreptul de folosință a terenurilor de sub construcțiile înstrăinate la terți, inclusiv suprafața de 1 m de jur împrejurul construcțiilor și cota parte din căile de acces, de către societățile cărora li s-a transmis inițial dreptul de folosință, pentru terenurile în cauză sau de către lichidatorul judiciar, în cazul în care acestea se află în procedura de reorganizare sau de faliment precum și contractul de închiriere pentru terenul ocupat de construcții.

12. Pentru terenurile prevăzute la pct. 7 din capitolul I.2 este obligatorie și prezentarea unei expertize tehnice avizată de Inspectoratul de Stat în Construcții pentru cerința de calitate A – rezistență și stabilitate privind structuri de rezistență în stadiul fizic în care se află construcția.

CAPITOLUL IV

REGLEMENTĂRI PRIVIND SITUAȚIA TERENURILOR SITUATE ÎN INCINTELE IMOBILELOR UNDE CETĂȚENII DEȚIN ÎN PROPRIETATE APARTAMENTE CUMPĂRATE ÎN BAZA LEGII 112/1995 ȘI TERENURILE AFERENTE ACESTORA

IV. 1 Terenurile situate în incintele imobilelor unde cetățenii dețin în proprietate apartamente cumpărate în baza Legii 112/1995 cu terenurile aferente acestora, se vor vinde la solicitarea proprietarilor de apartamente.

IV. 2 Vânzarea se face prin atribuire directă, actualului chiriaș al terenului (suprafața ce se va vinde va fi cea din cuprinsul contractului de închiriere, încheiat cu Primăria mun. Galați.)

IV.3. În curțile cu doi sau mai mulți proprietari, suprafețele de teren ce se pot vinde vor fi proporționale cu suprafața utilă deținută de fiecare proprietar (și chiriaș) din imobilul respectiv, sau prin acordul în formă autentică al proprietarilor.

IV.4. În cazul în care în incinta imobilului există doi sau mai mulți proprietari (de apartamente), terenul se va vinde în cote indivize; ieșirea din indiviziune se va face la cererea a cel puțin a unuia dintre proprietari, pe cale amiabilă- la înțelegerea tuturor părților - sau pe cale judecătorească.

IV.5. Nu pot face obiectul vânzării prin atribuire directă terenurile folosite de gospodăria ale populației care au front la una sau mai multe străzi sau drept de servitute, care prin formă și întinderea lor permit construirea unei locuințe sau a altei funcțiuni permisă în zonă (care se pot lotiza în loturi construibile);

CAPITOLUL V. STABILIREA PREȚULUI. MODALITĂȚI DE PLATĂ

V.1 STABILIREA PREȚULUI

V.1.1. Prețul de vânzare a unui teren care face obiectul Cap.I.2 se va stabili pe baza unui raport de evaluare. Prețul de vânzare va fi aprobat prin HCL, în baza documentației de vânzare-cumpărare, a raportului de evaluare, a raportului de specialitate și a expunerii de motive a primarului.

V.2 MODALITĂȚI DE PLATĂ

V.2.1. Plata pentru situatiile prevazute la Cap. I.2 se va face integral sau într-un număr de rate lunare (maxim 36 de luni) stabilit prin H.C.L. după cum urmează :

- cu plata integrală a prețului, dacă acesta se ridică până la 10.000 RON, inclusiv T.V.A.,
- cu plata integrală a prețului sau în rate, în funcție de opțiunea solicitantului, pentru valori mai mari de 10.000 RON, inclusiv T.V.A.

V.2.2. În cazul în care vânzarea se face cu plata în rate, modul de achitare al acestora este următorul :

a) la semnarea contractului va fi plătit un avans de 25% din preț de vânzare, inclusiv T.V.A.

b) termenele de plată stabilite pentru suma rămasă, inclusiv T.V.A., sunt următoarele :

b.1.) 12 rate lunare, în cazul în care preț de vânzare inclusiv T.V.A. este cuprins între 10.001 și 30.000 RON ;

b.2.) 24 rate lunare, în cazul în care preț de vânzare inclusiv T.V.A. este cuprins între 30.001 și 50.000 RON ;

b.3.) 36 rate lunare, în cazul în care preț de vânzare inclusiv T.V.A. peste 50.001 RON;

c) suma rămasă de plată după achitarea avansului va fi supusă dobânzii anuale de 10% dar nu mai puțin decât dobânda de referință BNR valabilă la data semnării contractului de vânzare cumpărare.

d) în cazul neachitării la termenele stabilite prin contract a ratelor lunare, cumpărătorul datorează majorări de întârziere în cotele practicate pentru colectarea creanțelor bugetare.

e) în situația neplății la scadență a două rate succesive, contractul de vânzare-cumpărare se consideră rezolvit de drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și fără intervenția instanțelor judecătorești, prin aplicarea și instituirea pactului comisoriu de gradul IV în conținutul contractului de vânzare-cumpărare.

f) dacă pe parcursul derulării contractului de vânzare-cumpărare, sub aspectul ratelor, solicitantul dorește achitarea integrală a diferenței rămase, inclusiv în scopul înstăinării, acest lucru este posibil numai cu acordul vânzătorului.

g) transferul dreptului de proprietate asupra bunului imobil (teren) ce va face obiectul contractului de vânzare-cumpărare va opera pe deplin drept la momentul achitării integrale a prețului datorat, fiind de asemenea interzisă și cesionarea dreptului mai sus menționat.

h) modalitățile de plată prevăzute la pct.V.2.1., respectiv pct. V.2.2. sunt aplicabile numai persoanelor fizice.

CAPITOLUL VI DISPOZIȚII FINALE

VI.1 Terenul solicitat în vederea cumpărării trebuie să fie ocupat de construcția/construcțiile proprietatea solicitanților, conform actelor de proprietate pe care aceștia le dețin, cu excepția terenurilor prevăzute la Cap.I.2 pct.6 și la Cap.IV.

VI.2 Terenurile supuse procedurilor de vânzare trebuie să figureze în evidențele de publicitate imobiliară ca bunuri aparținând domeniului privat al municipiului Galați.

VI.3 Direcția Gestiunea Patrimoniului va identifica titlurile de proprietate asupra terenurilor ce vor face obiectul vânzării și va face demersurile necesare intabulării terenurilor proprietatea privată în favoarea municipiului Galați. De asemenea va efectua verificări în teren sub aspectul existenței construcțiilor înscrise în actele de proprietate ale solicitanților.

VI.4 Biroul concesiunări, vânzări terenuri va efectua demersurile necesare atestării dreptului de proprietate privată a terenurilor proprietatea municipiului prin Ordin al Prefectului, dacă nu se pot identifica titlurile de proprietate conform Cap.V, pct. V.3.

VI.5 Pentru stabilirea prețului de vânzare a terenurilor proprietatea privată a municipiului, biroul concesiunări, vânzări terenuri va comanda rapoarte de evaluare a terenurilor. Raportul de evaluare va menționa în mod obligatoriu prețul de circulație pe piața liberă a terenurilor în zonă.

VI.6 Plata pentru situațiile prevăzute la Cap. I.1 se va face integral.

VI.7 Sumele obținute din această sursă constituie venit la bugetul local.

VI.8 Cheltuielile legate de documentația topografică a terenului și de intabulare vor fi suportate de proprietar; În cazul în care documentele în cauză sunt obținute de către solicitanți pe cheltuiala lor, proprietarul va returna acestora contravaloarea calculată la tariful minim licitat.

VI.9 Cheltuielile legate de perfectarea contractului de vânzare-cumpărare, vor fi suportate în totalitate de către cumpărător.

VI.10 Dacă în curs de 6 luni de la aprobarea de către Consiliul Local Galați a hotărârilor ce vor avea ca obiect vânzarea unor categorii de terenuri prevăzute de prezentul Regulament nu se perfectează vânzarea- cumpărarea acestea sunt considerate ca fiind revocate de drept.

VI.11 Toate documentațiile depuse și înregistrate la biroul de specialitate se vor soluționa conform prezentului regulament.

VI.12 Odată cu intrarea în vigoare a prezentului regulament se revocă HCL nr. 207/2010 cu modificările și completările ulterioare.

DIRECTOR EXECUTIV
DIRECȚIA PATRIMONIUL
IONEL BURTEA

ȘEF SERVICIU
SERVICIUL ÎNCHIRIERI, CONCESIUNI
ȘI VÂNZĂRI TERENURI
LUCA VERONICA

ȘEF SERVICIU
SERVICIUL JURIDIC ȘI LEGALITATE
c.j. COSTACHE NICOLAE