

ROMANIA
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL GALAȚI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr.207 **din 29 06 2010**

*privind aprobarea Regulamentului privind vânzarea unor categorii de terenuri
proprietatea privată a municipiului Galați*

Inițiator: Primarul municipiului Galați, ing. Dumitru Nicolae;

Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 179/4 06 2010

*Consiliul local al municipiului Galați, întrunit în ședință ordinară în data de 29 06
2010;*

*Având în vedere expunerea de motive nr. 49 216/26 04 2010, a inițiatorului-
Primarul municipiului Galați, ing. Dumitru Nicolae;*

*Având în vedere raportul de specialitate nr.49 218/26 04 2010, al Biroului
Concesionări, Vânzări Terenuri;*

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

*Având în vedere Procesul verbal de afișare nr.49300/26 04 2010 a propunerii de
modificare și completare a HCL nr.121/26 03 2009;*

*Având în vedere prevederile art. 36, alin.1 și art.123, alin.1 din Legea administrației
publice locale nr. 215/2001, republicată în 2007, cu modificările și completările ulterioare;*

*În temeiul art. 45, alin. 1 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 ,
republicată în 2007, cu modificările și completările ulterioare;*

HOTĂRĂȘTE

Art.1– Se aprobă Regulamentul privind vânzarea unor categorii de terenuri proprietatea privată a municipiului Galați, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 – HCL nr.121/26 03 2009 cu modificările și completările ulterioare se revocă

Art.3 - Primarul municipiului Galați se împuternicește cu ducerea la îndeplinire a prevederilor acestei hotărâri.

Art.4– Secretarul municipiului Galați va asigura transmiterea și publicitatea prezentei hotărâri.

Președinte de ședință

Manoliu Mihai

Contrasemnează

Secretarul municipiului Galați

Matei Grigore

**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:

I.1. Prin licitație publică organizată conform legii, terenurile libere de construcții, în vederea construirii.

I.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 normelor legale în vigoare.

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 baza 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 ridicate construcții definitive, autorizate în condițiile legii, pentru care sunt încheiate contracte de închiriere conform HCL nr.90/2005 cu modificările și completările ulterioare 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) ;

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 sau cu contract de închiriere, conform HCL nr.90/2005 cu modificările și completările ulterioare, altele decât cele edificate la parterul unor blocuri de locuințe sau limitrof acestora.

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. terenurile ocupate de amenajările sau extinderile edificate la parterul blocurilor deținute cu contract de concesiune, contract de închiriere sau contracte de dare în folosință;
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 perioda 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, proprietate 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 O.J.C.P.I. 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 C.T.E. 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-Act 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 emis în condițiile HCL nr.90/2005 cu modificările și completările ulterioare, respectiv HCL 3/2007 cu modificările și completările ulterioare;

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 O.C.P.I. 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 datorată pentru terenul solicitat spre cumpărare;

8-Certificat de înregistrare a firmei în Oficiul Registrului Comerțului, după caz ;

9-Declarație în forma 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, sau după caz;

11-În cazul în care se solicită cumpărarea unui teren prevăzut de Cap.2, pct.5, solicitanții trebuie să prezinte exprimarea renunțării, în formă autentică, la dreptul de folosință asupra 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

căroră 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, conform HCL nr.90/2005.

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 cerinta de calitate A - rezistenta si stabilitate privind structuri de rezistenta în stadiul fizic în care se afla 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 gospodării 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 situațiile 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 prețul 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 prețul de vânzare inclusiv T.V.A. este cuprins între 10.001 și 30.000 RON ;*

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

b.3.) *36 rate lunare, în cazul în care prețul 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 situatiile 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. 121/2009 cu modificările și completările ulterioare.

Președinte de ședință

Manoliu Mihai