

ROMANIA
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL GALAȚI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr.407 **din 23 07 2009**

privind: aprobarea Regulamentului privind modul de inchiriere a terenurilor proprietatea municipiului aferente unor constructii si masuri de intrare in legalitate a unor constructii edificate pe terenul proprietatea municipiului Galati;

Inițiator: Primarul municipiului Galați, ing. Dumitru Nicolae;

Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 470/14 07 2009

Consiliul local al municipiului Galați, întrunit în ședință ordinară în data de 23 07 2009;

Având în vedere expunerea de motive nr. 42002/27 04 2009 a inițiatorului-Primarul municipiului Galați, ing. Dumitru Nicolae;

Având în vedere raportul de specialitate nr. 42004/27 04 2009, al Direcției Urbanism, Șefului Biroului Concesionări, Vânzări Terenuri și Serviciului Contencios Juridic;

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

Având în vedere raportul de avizare al comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, lucrări publice, ecologie și protecția mediului înconjurător;

Având în vedere raportul de avizare al comisiei juridice, de administrație publică locală, drepturi și libertăți cetățenești, relații cu cetățenii și apărarea ordinii și liniștii publice;

Având în vedere prevederile art.36,alin.1 și art.123 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;

H O T Ă R Ă Ș T E

Art. 1- *Se aprobă Regulamentul privind modul de inchiriere a terenurilor proprietatea municipiului aferente unor construcții și măsuri de intrare în legalitate a unor construcții edificate pe terenul proprietatea municipiului Galați, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.*

Art. 2 - *Se revocă HCL nr. 72/28.09.2000 cu modificările și completările ulterioare și HCL nr.168/26.04.2007 cu modificările și completările ulterioare*

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

Trif Viorel

Contrasemnează

Secretarul municipiului Galați

Grigore Matei

Regulament privind:

1. modul de închiriere a terenurilor proprietatea municipiului aferente unor construcții;
2. măsuri de intrare în legalitate a unor construcții edificate pe terenul proprietatea municipiului Galați;

Având în vedere:

1. Legea nr. 215 din 23 aprilie 2001 (**republicata**)(*actualizata*) a administratiei publice locale;
2. Legea nr.50 din 29 iulie 1991 (**republicata**)(*actualizata*) privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
3. ORDIN nr. 1.430 din 26 august 2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii
4. H.G. nr.525/1996- Regulamentul general de urbanism
5. Legea nr.213/1998- privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia

Se emite următorul regulament care va reglementa următoarele:

- A. Modul de închiriere a terenurilor proprietatea municipiului aferente unor construcții;
- B. Procedura de intrare în legalitate a unor construcții edificate pe terenul proprietatea municipiului;
- C. Reglementări speciale;

Definiții:

1.Drept de execuție a lucrărilor de construcții:

Dreptul real sau, dupa caz, dreptul de creanta privind imobilul, care confera titularului dreptul de a obtine, potrivit legii, din partea autoritatii competente, autorizatia de construire sau de desfiintare. Dovada dreptului asupra imobilului se face prin actul, denumit titlu, prin care se atesta dreptul de proprietate (precum contractul de vanzare-cumparare, de schimb, de donatie, certificatul de mostenitor, actul administrativ de restituire, hotarare judecatoreasca) sau printr-un contract de concesiune, contract de cesiune, contract de comodat. Emiterea autorizatiei de construire in baza unui contract de inchiriere se poate face numai pentru constructii cu caracter provizoriu si cu acordul expres al proprietarului de drept.

2.Construcții cu caracter provizoriu:

Construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care prin specificul funcțiunii adaptate ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin autorizarea de construire.

Construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcatuiri care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Natura construcțiilor provizorii va fi specificată din faza de obținere a certificatului de urbanism.

Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioscuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe caile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive.

Capitolul I

Modul de închiriere a terenurilor proprietatea municipiului

I.1 Prin licitație publică:

I.1.1. Închirierea terenurilor libere de sarcini vor fi aprobate prin Hotărâre a Consiliului Local.

I.1.2. Caietul de sarcini privind închirierea prin licitație publică a terenului, va face parte integrantă din Hotărârea Consiliului Local prin care se aprobă închirierea respectivului teren liber de construcții. Prețul de pornire a închirierii va fi aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local în baza unui raport de evaluare a terenului.

I.1.3. Documentația necesară închirierii 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. Raportul de specialitate ;
6. Expunerea de motive a primarului.

DI.2 Prin atribuire directă:

a-terenuri proprietatea municipiului pe care sunt edificate, în condițiile legii, următoarele categorii de construcții:

1. chioșcuri, module, tonete, garaje, magazii, etc;
2. extinderi la parter de bloc, inclusiv balcoane;
3. extinderi sau construcții provizorii edificate pe terenul aferent unor imobile dobândite în condițiile Legii nr.112/1995;
4. extinderi la construcțiile individuale existente;

b- 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,

c- terenurile pe care sunt ridicate construcții provizorii și/sau definitive, autorizate în condițiile legii, și care provin de la:

- 1.-fostele societăți comerciale cu capital majoritar de stat;
- 2.-societățile comerciale aflate în subordinea Consiliului local Galați;
- 3.-cooperățiile de consum, de credit sau cele meșteșugărești (indiferent dacă acestea se află în stare de faliment, reorganizare judiciară, lichidare, etc) ;

d-alte situații prevăzute de legislația în vigoare.

I.3 Documentația necesară închirierii 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 închiriere: contract de vânzare-cumpărare, sentință judecătorească, autorizație de construire, alte înscrisuri etc ;
2. Două exemplare din documentația tehnică cadastrală pentru întregul amplasament (construcție proprietate și teren solicitat spre închiriere);
3. Ridicare topografică pentru terenul solicitat spre închiriere, vizat de O.C.P.I. Galați;
4. Certificat de urbanism (cel care a stat la baza emiterii autorizației);
5. Dovada achitării impozitului pe imobilul proprietate- construcție;
6. Certificat de înregistrare a firmei în Oficiul Registrului Comerțului, după caz ;

7. 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;
8. Acordul proprietarului pentru extinderile realizate pe terenul proprietatea municipiului aferent imobilelor dobândite în baza Legii nr. 112/1995;

Capitolul II

B. Procedura de intrare în legalitate a unor construcții edificate pe terenul proprietatea municipiului;

1. Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile prezentei legi, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren și/sau construcții - identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel.

2. Autorizația de construire constituie actul final de autoritate al administrației publice locale pe baza căruia este permisă executarea lucrărilor de construcții corespunzător măsurilor prevăzute de lege referitoare la amplasarea, conceperea, realizarea, exploatarea și postutilizarea construcțiilor.

Intrarea în legalitate

1. Organul de control care a sancționat contravențional pentru fapta de a se executa lucrări de construcții fără autorizație sau cu încălcarea dispozițiilor acesteia, pe lângă oprirea executării lucrărilor, are obligația de a dispune luarea măsurilor necesare pentru încadrarea lucrărilor în prevederile autorizației, sau de desființare a lucrărilor executate fără autorizație, într-un termen pe care îl va stabili prin procesul verbal.

2. În vederea realizării prevederilor de la pct. (1), autoritatea administrației publice competente să emită autorizația de construire/desființare are obligația de a analiza modul în care construcția corespunde reglementărilor din documentațiile de urbanism aprobate pentru zona de amplasament urmând să dispună, după caz, menținerea, respectiv desființarea construcțiilor realizate fără autorizație sau cu încălcarea prevederilor acesteia.

3. În situația în care construcția realizată fără autorizație de construire întrunește condițiile urbanistice de integrare în cadrul construit preexistent, autoritatea administrației publice locale competente poate proceda la emiterea unei autorizații de construire în vederea intrării în legalitate, în coroborare cu luarea măsurilor legale care se impun, numai în baza concluziilor unui referat de expertiză tehnică pentru cerința esențială de calitate "rezistența mecanică și stabilitate" privind starea structurii de rezistență în stadiul fizic în care se afla construcția, precum și pentru cerința esențială de calitate "securitatea la incendiu".

4. Conform Legii 50/1991 cu modificările și completările ulterioare- privind autorizarea executării lucrărilor de construire- există 5 situații speciale din punct de vedere urbanistic și tehnic și anume:

4.1. SCHIMBĂRI DE DESTINAȚIE – fără a se intenționa lucrări de construire pentru care legea prevede emiterea autorizației de construire, conform art.14 din Ordinul 1430/2005 coroborat cu anexa 2 la Legea 50/1991.

4.2. SCHIMBĂRI DE DESTINAȚIE EFECTUATE CU MAI MULT DE DOI ANI ÎN URMĂ (case, hale, apartamente–cu acces din casa scării) - dar fără lucrări de intervenție structurale – pentru care legea ar impune emiterea autorizației de construire.

4.3. SCHIMBĂRI DE DESTINAȚIE EFECTUATE CU EXECUTAREA UNOR LUCRĂRI DE INTERVENȚIE – pentru care legea prevede emiterea autorizației de construire (aceste lucrări fiind executate la: locuințe individuale și colective la construcții cu altă destinație).

-cu mai mult de doi ani în urmă

-în perioada de doi ani în care se poate aplica sancțiune contravențională.

4.4.CONSTRUCȚII REALIZATE FĂRĂ AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE (balcoane,garaje. chioșcuri, hale, locuințe etc)

4.5. CONSTRUCȚII REALIZATE FĂRĂ A SE RESPECTA AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE ÎNȚIALĂ.

5. Toate persoanele fizice sau juridice aflate în una din situațiile de mai sus vor solicita intrarea în legalitate.

6. Pentru situațiile prevăzute la pct.4 și pct.5, în cazul în care construcțiile sunt realizate pe amplasamente proprietatea municipiului, regimul juridic al terenurilor respective va consta în plata unei chirii, conform HCL nr.116/30.10.2008.

7. Termenul limită de depunere a documentațiilor necesare intrării în legalitate și implicit de inventariere a construcțiilor edificate pe terenurile proprietatea municipiului este 31 decembrie 2009.

7.1. În caz contrar situațiile prezentate mai sus vor fi soluționate după cum urmează:

1. Schimbări de destinație neefectuate – fără a se intenționa lucrări de construire pentru care legea prevede emiterea autorizației de construire, conform art.14 din Ordinul 1430/2005 coroborat cu anexa 2 la Legea 50/1991 –

- schimbarea destinației se va face prin emiterea unui certificat de urbanism- conform reglementărilor urbanistice existente.

2. Schimbări de destinație efectuate cu mai mult de doi ani în urmă (în cazul efectuării acestor schimbări la case, hale, apartamente – cu acces din casa scării) - dar fără lucrări de intervenție structurale – pentru care legea ar impune emiterea autorizației de construire –

- intrarea în legalitate face prin emiterea unui certificat de urbanism-conform reglementărilor urbanistice existente.

3. Schimbări de destinație efectuate cu executarea unor lucrări de intervenție – pentru care legea prevede emiterea autorizației de construire (la construcții individuale și colective):

- aplicare contravenție și intrare în legalitate prin obținerea autorizației de construire.

4. Construcții realizate fără autorizație de construire cu mai mult de doi ani în urmă (balcoane, garaje, chioșcuri, hale, locuințe etc)

-situate pe domeniul public/privat al municipiului:

- hotărâre a consiliului local de demolare

-situate pe domeniul privat al investitorului:

- în termenul de aplicare contravenției -doi ani–intrare în legalitate,
- cu mai mult de doi ani în urmă – acțiune în instanță.

5. Construcții realizate fără a se respecta autorizația de construire inițială:

-situate pe domeniul public/privat al municipiului

- hotărâre a consiliului local de demolare

-situate pe domeniul privat al investitorului:

- în termenul de aplicare contravenției - doi ani - intrare în legalitate,
- cu mai mult de doi ani în urmă – acțiune în instanță.

Capitolul III

C. Reglementări speciale

1. În scopul soluționării documentațiilor de intrare în legalitate se va constitui prin Dispoziție a Primarului o comisie ce va avea în principiu următoarele atribuții:

- analizează din punct de vedere juridic și urbanistic solicitările petenților;
- propune Consiliului local proiecte de hotărâri privind intrarea în legalitate a unor construcții edificate pe unele terenuri proprietatea municipiului ;

2. Terenul solicitat în vederea închirierii trebuie să fie ocupat de construcția/construcțiile proprietatea solicitanților, conform actelor de proprietate pe care aceștia le dețin cu excepția situațiilor ce vizează intrarea în legalitate a construcțiilor edificate pe terenul proprietatea municipiului;

3. Toate solicitările ce vizează intrarea în legalitate a unor construcții edificate pe terenul proprietatea municipiului vor fi supuse aprobării consiliului local în scopul emiterii unor hotărâri.

4. În cazul în care persoanele fizice sau juridice au depus cereri de cumpărare sau de concesiune a unor terenuri a căror natură juridică nu a fost încă reglementată, în anul fiscal 2009 vor datora la bugetul local o chirie lunară de 5,20 lei/mp. Pentru contribuabilii care au depus până la data validării prezentului regulament cereri de cumpărare sau concesiune a terenurilor respective și solicitările acestora sunt în conformitate cu prevederile legale în materie, chiria lunară este de 1,10 lei/mp începând cu luna următoare înregistrării cererii, cu condiția ca într-un termen de 30 de zile de la data depunerii cererii să depună în completare documentele prevăzute de legislația în vigoare, în caz contrar chiria lunară va fi de 5,20 lei/mp. (Prevederile pct.4 se aplică corespunzător și pentru situațiile prevăzute de Cap.1.2, pct.b și c).
5. Chiriile aprobate la pct.4 se achită până la data încheierii contractelor de vânzare-cumpărare, respectiv a contractelor de concesiune, confirmate de serviciul de specialitate.
6. Prezentul regulament nu este aplicabil construcțiilor edificate pe terenurile proprietatea municipiului și transmise, conform legislației în vigoare, în administrare sau folosință diferitelor instituții și pentru care se solicită autorizarea acestora prin procedura de intrare în legalitate. Este interzisă edificarea de construcții și implicit autorizarea lor, cu excepția situațiilor când acest aspect rezultă chiar din actul de dare în administrare/folosință a terenurilor proprietatea municipiului.
7. Terenurile supuse procedurilor de închiriere trebuie să figureze în evidențele de publicitate imobiliară ca bunuri aparținând municipiului Galați.
8. Odată cu intrarea în vigoare a prezentului regulament se revocă HCL nr. 72/28.09.2000 cu modificările și completările ulterioare, HCL nr.168/26.04.2007 cu modificările și completările ulterioare, precum și orice alte dispoziții contrare.

Președinte de ședință

Trif Viorel