

CONSILIUL LOCAL GALAȚI

HOTĂRÂREA nr.350 **din 1 08 2006**

privind: aprobarea Regulamentului privind modul de concesionare a bunurilor ce aparțin proprietății publice și private a municipiului Galați

Consiliul local al municipiului Galați

Inițiator: Primarul municipiului Galați

Având în vedere expunerea de motive a inițiatorului;

Având în vedere raportul de specialitate nr.41 864/10 05 2006;

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

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

Având în vedere prevederile art. 38, alin. 2, lit" c" , alin.5 și alin.9 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 46, alin. 2[^]1 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

CONSILIUL LOCAL GALAȚI

Art. 1- *Se aprobă Regulamentul privind modul de concesiune a bunurilor ce aparțin proprietății publice și private a municipiului Galați, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.*

Art.2 –*HCL nr.118/2004 își încetează aplicabilitatea.*

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

Mușat Carmina

Contrasemnează

Secretarul municipiului Galați

Grigore Matei

HOTĂRÂREA ÎNTRUNEȘTE CONDIȚIILE DE LEGALITATE

S E C R E T A R

Grigore Matei

CONSILIUL LOCAL GALAȚI

ANEXA
La HCL nr.350/1 08 2006

Regulament

Privind modul de concesionare a terenurilor ce aparțin proprietății publice și private a municipiului Galați.

ACTE NORMATIVE

Legea nr.50/1991-actualizată și republicată în 2006 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

Ordinul nr.1430/2005-Norme metodologice de aplicare a Legii nr.50/1990

H.G. nr.525/1996-Regulamentul general de urbanism

Legea nr.213/1998- privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia

Legea nr.550/2002-privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a municipiului

H.G.nr.548/08.07.1999-privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunelor, orașelor, municipiilor și județelor

SCOPUL REGULAMENTULUI

Stabilirea concreta a procedurilor , documentelor, termenelor si responsabilitatilor în legatură cu regimul administrativ , juridic si urbanistic de concesionare pe terenul municipiului .

In plus :

- prezentul regulament reprezinta un raspuns la solicitarile numeroase venite din partea cetatenilor privitor la utilizarea terenurilor destinate construcțiilor, în conformitate cu cele mai noi prevederi legale;
- instituie un mecanism legal si liniar de folosintă a acestor terenuri aflate in proprietatea autoritatilor locale ;
- asigura o uniformitate din punct de vedere al urbanismului ;
- sprijina initiativele cu caracter economic si social ;
- elimina posibilele susceptibilitati de tratament diferential între petenți ;
- sporește eficienta actelor de administrare si asigură transparenta lor ;
- atrage venituri la bugetul local;
- încadreaza măsura în mecanismul de implementare a sistemului de management al calitatii .

CAPITOLUL I

REGLEMENTĂRI PRIVIND NOȚIUNEA DE TEREN APARTINÂND DOMENIULUI PUBLIC ȘI DOMENIULUI PRIVAT AL UNITĂȚILOR ADMINISTRATIV- TERITORIALE

CONSILIUL LOCAL GALAȚI

Domeniul public al municipiului Galați este alcătuit din:

- a) străzile cu trotuarele aferente, pasajele, podurile, podetele, precum și zonele de protecție a acestora;
- b) sistemele de alimentare cu apă, cu terenurile aferente:
 - stațiile de captare a apei din izvoare, drenuri, puțuri, râuri, lacuri naturale, lacuri de acumulare;
 - stațiile de tratare a apei;
 - stațiile de pompare și repompare a apei;
 - rezervoarele de înmagazinare a apei;
 - castelele de apă;
 - conductele de aducțiune și distribuție a apei până la limita proprietății consumatorilor;
- c) sistemele de canalizare și epurare a apelor uzate, cu terenurile aferente:
 - colectoarele și rețelele de canalizare de la limita proprietății evacuatorilor până la stația de epurare a apelor uzate;
 - stațiile de pompare și repompare a apelor uzate;
 - bazinele de retenție a apelor uzate;
 - stațiile de epurare a apelor uzate, inclusiv terenurile de deshidratare a namolurilor;
 - colectoarele de evacuare și gurile de varsare a apelor uzate în receptor;
- d) sistemele de alimentare cu energie termică, cu terenurile aferente:
 - rețelele de transport și distribuție a energiei termice până la limita proprietății consumatorilor;
 - punctele termice;
 - construcțiile și instalațiile auxiliare;
- e) sistemele de salubritate și gestionare a deșeurilor, cu terenurile aferente:
 - punctele de colectare și depozitele de deșuri;
 - construcțiile și terenurile special amenajate, destinate sortării, tratării, valorificării și incinerării deșeurilor;
- f) sistemele de transport public local, în comun, de persoane, cu terenurile aferente:
 - rețelele electrice de contact, aeriene sau la sînă;
 - liniile de tramvai;
 - stațiile electrice de transformare și racordurile de energie electrică;
- g) sistemele de infrastructură privind administrarea domeniului public, cu terenurile aferente:
 - pietele agroalimentare, târgurile și oboarele;
 - lacurile și plajele, dacă nu au fost declarate de uz sau de interes public național;
 - parcurile publice, zonele de agrement și strandurile;
 - grădinile botanice și zoologice;
 - spațiile verzi, parcarile și terenurile de joacă pentru copii;
 - bazele sportive;
 - cismelele publice, băile publice și grupurile sanitare publice;
 - semafoarele și indicatoarele de circulație;
 - cimitirele și crematoriile umane;
- h) terenurile și clădirile în care își desfășoară activitatea consiliul local și primăria, precum și instituțiile publice de interes local, cum sunt: teatre, case de cultură, camine

CONSILIUL LOCAL GALAȚI

culturale, case și palate ale copiilor, biblioteci, muzee, grădinite, camine, spitale, policlinici, camine de copii, de bătrâni și pentru persoane cu handicap și alte asemenea instituții;

i) locuințele sociale;

j) adăposturile ALA;

k) statuile și monumentele, dacă nu au fost declarate de interes public național;

l) bogățiile de orice natură ale subsolului, în stare de zăcămant, dacă nu au fost declarate de interes public național;

m) terenurile cu destinație forestieră, dacă nu fac parte din domeniul privat al statului și dacă nu sunt proprietatea persoanelor fizice ori a persoanelor juridice de drept privat.

Dreptul de proprietate publică aparține statului -sau unităților administrativ teritoriale- asupra bunurilor care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public.

Față de acestea, statul - sau unitățile administrativ teritoriale - exercită posesia, folosința și dispoziția, în limitele și în condițiile legii.

Deci un bun care face parte din domeniul public nu poate fi înstrăinat sub nici o formă, acesta trebuind să rămână, în mod permanent, spre uzul și folosința colectivității publice.

Domeniul privat al municipiului Galați este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lui, care nu fac parte din domeniul public, neafectate direct unui interes general și care sunt administrate în conformitate cu normele dreptului civil.

Bunurile aflate în proprietatea privată a municipiului Galați sunt supuse regimului juridic de drept comun dacă legea nu dispune altfel.

CAPITOLUL II

II.1 CONCESIONAREA TERENURILOR PROPRIETATE PUBLICĂ ȘI PRIVATĂ CARE APARTIN MUNICIPIULUI

1. Inițiativa concesiunii o poate avea concedentul sau orice investitor interesat;

2. Concesionarea terenurilor proprietate publică sau privată a municipiului se aprobă prin hotărâre de Consiliul local, pe baza caietului de sarcini, prin licitație publică sau negociere directă conform legii.

3. La concesiunea terenurilor se vor stabili următoarele:

a. **destinația**, care înseamnă modul de utilizare a acestora conform funcționării prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii;

- schimbarea destinației acordate inițial se va putea realiza în baza unui certificat de urbanism care va reglementa acest aspect și numai după emiterea unei hotărâri de consiliu local, aprobată și validată;

b. **durata concesiunii** –concesionarea terenurilor se face în conformitate cu prevederile legale, durata acesteia fiind stabilită de către Consiliul local, în

CONSILIUL LOCAL GALAȚI

funcție de prevederile documentațiilor de urbanism și de natura construcției. Contractul de concesiune va fi încheiat în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.

Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate și în funcție de perioada de amortizare a investițiilor ce urmează să fie realizate de către concesionar.

Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților.

c. **prețul concesiunii** se stabilește de către Direcția Economică pe baza procedurii aprobate prin HCL nr.105/1999. În acest sens se va întocmi nota de calcul cu privire la prețul concesiunii pe metru pătrat care va constitui anexă la hotărârea de consiliu local care reglementează concesionarea terenului ;

d. **termenul de începere a lucrărilor la obiectivul de investiții** este de 12 luni de la data încheierii procesului verbal de punere în posesie a terenului concesionat;

e. **procentul de ocupare al terenului**, se stabilește în funcție de destinația zonei unde urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului de la caz la caz;

f. regimul de înălțime al construcției

-schimbarea regimului de înălțime se va putea face în baza unui certificat de urbanism care să reglementeze acest aspect și numai după emiterea unei hotărâri de consiliu local în acest sens, aprobată și validată;

g. **concesionarea terenurilor în zona de protecție a infrastructurilor feroviare** se va realiza numai cu avizul Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor, și Locuinței

Prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren , indiferent de proprietar , cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR , situată de o parte și de alta a căii ferate.

-în alte zone specifice ,construcțiile se vor realiza numai având la bază avize aferente;

h.- **categoriale de bunuri care vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii** sunt următoarele:

-**bunurile de retur** - sunt bunurile care au făcut obiectul concesiunii precum și cele care au rezultat din urma investițiilor impuse în caietul de sarcini ,în mod gratuit libere de sarcini;

-**bunurile de preluare** – sunt bunurile care la expirarea contractului pot reveni concedentului, numai în măsura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a le dobândi prin contract de vânzare – cumpărare.

- **bunurile proprii** - sunt bunurile care aparțin concesionarului și care sunt exploatate în strictă concordanță cu obiectul concesiunii și care la expirarea contractului de concesiune prin ajungere la termen , revin de drept concesionarului.

CAPITOLUL III

CONCESIONAREA TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

1. Terenurile aparținând domeniului public al municipiului se pot concesiona

CONSILIUL LOCAL GALAȚI

numai în vederea realizării de construcții sau de obiective de uz sau de interes public cu respectarea documentațiilor de urbanism aprobate conform legii;

2. Terenurile aparținând **domeniului privat** al municipiului, pot fi concesionate prin licitație publică deschisă, potrivit legii, în condițiile respectării documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului.

3. **Prin excepție**, terenurile aparținând **domeniului privat** al municipiului destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, astfel:

a.. pentru realizare de locuințe pentru tinerii până la împlinirea vârstei de 35 ani.

b. pentru strămutarea gospodăriilor afectate de dezastre potrivit legii

c. **pentru extinderea construcțiilor pe terenurile limitrofe imobilelor , la cererea proprietarului , în cazul în care vecinii nu au ori nu își exercită dreptul de preemțiune și dacă terenurile respective sunt improprii realizării de construcții noi.**

-prin terenuri limitrofe imobilelor se înțeleg terenurile situate la aceeași adresă poștală cu clădirea în cauză, altele decât cele ce prevăd extinderi la parter de bloc;

-se pot concesiona în vederea extinderii doar terenurile care nu fac obiectul revendicării de către foștii proprietari în baza Legii nr.10/2001 sau a Legii nr.1/2000 și nici nu fac obiectul vreunui litigiu aflat pe rolul instanțelor judecătorești;

CAPITOLUL IV

ETAPE PREMERGĂTOARE REALIZĂRII DOCUMENTAȚIEI

IV.1. DOCUMENTE NECESARE ÎN VEDEREA CONCESIONĂRII TERENURILOR PENTRU REALIZAREA DE CONSTRUCȚII LA INIȚIATIVA CONCESIONARULUI

Orice persoană fizică sau juridică interesată poate iniția procedura de concesionare a unui teren în vederea realizării de construcții .

În acest sens persoana fizică sau juridică interesată va solicita printr-o cerere, însoțită de o ridicare topografică vizată de Oficiul Județean de Cadastru, Geodezie și Cartografie inclusiv inventarul de coordonate în sistem stereo 70, Direcției Gestiunea Patrimoniului , verificarea regimului juridic al terenului care urmează să fie concesionat.

Direcția Gestiunea Patrimoniului identifică titlul de proprietate și stabilește limitele terenului proprietatea municipiului;

Ridicarea topografică trebuie întocmită de o persoană fizică sau juridică autorizată, la comanda solicitantului și pe cheltuiuala acestuia și avizată de OCPI.

IV.2. SOLICITAREA PETENTULUI

CONSILIUL LOCAL GALAȚI

După emiterea răspunsului de către Direcția Gestiunea Patrimoniului în termen legal de 30 de zile petentul poate solicita emiterea certificatului de urbanism conform prevederilor din Legea nr50/1991, modificată și completată.

Solicitarea petentului pentru emiterea certificatului de urbanism va fi însoțită de :

- cerere pentru obținerea certificatului de urbanism ;
- date de identificare petent , inclusive telefon;
- date de identificare imobil cu specificarea calitatii petentului (proprietar) ;
- plan de incadrare in zona 1: 1000 ;
- plan de situatie pe suport topografic 1: 500;
- functiunea pentru care se solicita concesionarea ;
- ridicarea topografica vizata de Oficiul Judetean de Cadastru in sistem stereo 70 , intocmita de o persoana autorizata ;
- dovada achitarii taxelor aferente acestei etape ;
- răspunsul Direcției Gestiunea Patrimoniului;

Informatii despre modul de intocmire a acestor documente se vor obtine de la sediul secundar al Primariei .

IV.3 . RASPUNS PRIMARIE

Pe baza documentelor primite , în termen de 30 de zile , Primăria va emite prin Direcția Urbanism petentului certificatul de urbanism care va cuprinde în mod obligatoriu următoarele informatii :

A- Regimul juridic

- a- situarea terenului în intravilan sau în afara acestuia –apartenența terenului la domeniul public sau privat-
- b- natura proprietatii si titlul asupra terenului
- c- servituti care greveaza asupra terenului, dreptul de preemtiune, zona de utilitate publica.
- d- includerea terenului in zona de protectie a monumentelor istorice sau în alte zone specifice

B- Regimul economic

- a- folosința actuală;
- b- destinatia stabilita prin planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului aprobate ;
- c- reglementări ale administrației publice centrale și/sau locale cu privire la obligațiile fiscale ale investitorului;
- d- alte prevederi rezultate prin hotarare de Consiliu Local cu privire la zona in care se afla imobilul sau alte prevederi legale;

C-Regimul tehnic

- a- informatii extrase din documentatiile de urbanism, inclusiv din regulamentele de urbanism aferente, ori din planurile de amenajare a teritoriului.
- b-obligatii / constrangeri de natura urbanistica ce vor fi avute in vedere la proiectarea investitiei :
 - regimul de aliniere a terenurilor si constructiilor față de drumurile publice adiacente și față de construcțiile învecinate;

CONSILIUL LOCAL GALAȚI

- retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor
- elemente privind volumetria și/sau aspectul general al construcțiilor, față de proprietățile vecine
- regimul de înălțime maxim admis
- procentul maxim de ocupare al terenului și coeficientul maxim de utilizare teren;

La eliberarea certificatului de urbanism studiul de oportunitate, planul de situație și planurile principale vor fi vizate de Arhitectul Șef al municipiului Galați.

- **Precizarea dacă certificatul de urbanism poate fi utilizat sau nu în scopul declarat de solicitant.**

D- alte avize

-PUD aprobat pentru zona solicitată în vederea concesiunii.

Petentului i se mai cere să prezinte următoarele documente :

1. - cerere pentru obținerea contractului de concesiune,
2. - certificatul de urbanism în vederea concesiunii terenului obținut conform pct.IV.3

3. -acord unic

-emis de Comisia de Acorduri Unice din cadrul Instituției Arhitect Șef la solicitarea persoanei interesate ,după plata avizelor ,în termen de 30 zile de la depunerea fișelor tehnice solicitantul va primi Acordul Unic.

- 4.dovada aprobării PUD-ului

5.documentația de concesiune, care se va întocmi după eliberarea certificatului de urbanism ,a PUD-ului aprobat prin hotărâre de consiliu local și a acordului unic va conține :

- pagină de titlu
 - tabel de responsabilități
 - studiu de oportunitate întocmit de arhitectul elaborator al proiectului
 - memoriu justificativ
 - plan de încadrare în localitate
 - plan încadrare în zonă 1:1000
 - plan de situație 1:500 pe suport topografic cu viza OCPI
 - plan detaliu 1:200
 - plan parter 1:50 sau 1:100
 - plan etaj 1:50 sau 1:100, dacă este cazul
-
- secțiune transversală caracteristică 1:50 sau 1:100
 - ridicare topografică vizată de Oficiul Județean de Cadastru, Goedezie și Cartografie -inclusiv inventarul de coordonate în sistem stereo 70
 - fațade scara 1:100 sau 1:50
 - după caz se va prezenta perspectiva volumetrică
 - acte protocol, certificat de înregistrare în registrul comerțului , etc

CONSILIUL LOCAL GALAȚI

- *acordul notarial al vecinilor cu privire la dreptul de preemțiune pentru situațiile în care se concesionează terenul fără licitație publică;*

Dacă sunt îndeplinite condițiile de la pct.IV.1.1. documentația de concesionare va fi înaintată prin Serviciul Comunicare comisiilor de specialitate ale Consiliului local în vederea avizării, însoțită de Raportul de specialitate care va purta viza Instituției Arhitect Șef.

De asemeni, petentului i se vor preciza, care sunt taxele care trebuie achitate (pentru toate etapele care urmeaza pana la primirea autorizatiei de construire), valoarea lor si unde anume se achita.

Dupa depunerea documentelor, persoana imputernicita din partea primariei, va verifica daca documentele depuse, respecta impunerile stabilite si in termen de 5 zile va comunica petentului necesitatea completarii dosarului , sau respingerii daca nu corespunde reglementarilor .

ETAPA DE ANALIZA SI APROBARE

Petentul va depune documentele solicitate pe baza de opis.

După depunere, prin grija compartimentelor specializate, se vor realiza urmatoarele:

1.analizarea documetatiei depuse de petent.

In situatia in care anumite documente necesita clarificari sau modificari, petentul va fi informat în scris.

2.planul de urbanism de detaliu –P.U.D.-va fi aprobat de Consiliul Local.

Daca nu se aproba, petentul va fi informat.

3.prin grija Serviciului de concesionări și vânzări terenuri se va incheia contractul de concesiune , inclusiv a procesului verbal de punere în posesie a terenului.

4.pe baza contractului de concesionare si a procesului verbal de predare -primire a terenului si a schitei semnata de comisie , (care face parte integranta din contract) se va proceda la eliberarea Autorizatiei de Construire.

DOCUMENTE

Toate documentele vor fi redactate în limba româna iar redactarea lor va fi efectuată pe imprimantă sau la o mașină de scris.

Documentele vor fi prezentate in original ,mai puțin cele care se refera la un titlu de proprietate sau la documente de identificare / functionare a persoanei fizice sau juridice.

Intotdeauna va exista la depunerea documentelor o lista de opis unde functionarul public care receptioneaza actele va semna pe exemplarul care ramane la petent pentru conformitate.

CONSILIUL LOCAL GALAȚI

De integritatea documentelor depuse raspunde fiecare compartiment implicat prin transmiterea acestora pe baza de semnatura.

TERMENE SI RESPONSABILITATI

- primirea documentelor-serviciul concesionari și vânzări terenuri
- analiza patrimoniala-Directia de Gestiunea Patrimoniului-termen-inclus in termenul general de 30 de zile;
- analiza juridica-Serviciul Contencios Juridic termen-inclus in termenul general de 30 de zile;
- elaborare Certificate de Urbanism-Directia de Urbanism și Institutia Arhitect Sef inclus in termenul general de 30 de zile;
- evaluarile de legalitate-Serviciul Contencios Juridic;
- evaluarile tehnico-urbanistice , Institutia Arhitect Sef , Serviciul de Autorizari , Directia Urbanism
- solutii urbanistice-Arhitect Sef;
- asigurarea documentatiei pentru aprobarea in consiliul local – secretar si serviciul concesionari și vânzări terenuri
- asigurarea documentatiei pentru avizare in comisii secretar si serviciul concesionari și vânzări terenuri
- realizarea autorizatiei de construire - urmareste Directia de urbanism -
- verificarea continutului dosarelor – toate directiile implicate
- asigurarea comunicarii cu petentii – serviciul concesionari și vânzări terenuri
- evaluarea dosarelor pentru concesiuni – serviciul concesionari și vânzări terenuri
- evaluarea raspunsurilor catre petenti – fiecare serviciu implicat

COSTURI

Inaintea fiecarei etape , solicitantii vor fi informati care sunt costurile , sau la ce se refera , unde si in cat timp se pot achita si care sunt exceptiile , dupa caz.

IV.2.DOCUMENTE NECESARE ÎN VEDEREA CONCESIONĂRII TERENURILOR PENTRU REALIZAREA DE CONSTRUCȚII LA INIȚIATIVA CONCEDENTULUI

1.Consiliul local Galați poate hotărâ concesionarea unui teren în scopul realizării de construcții.

2.Ridicarea topo trebuie întocmită de persoană fizică sau juridică autorizată, la comanda solicitantului și pe cheltuiala acestuia și avizată de OCPI

3.Directia de urbanism va întocmi prin Serviciul Autorizări certificatul de urbanism

La eliberarea certificatului de urbanism , Arhitectul Șef al municipiului va viza studiul de oportunitate,planul de situație și planșele principale .

4. Secretariatul comisiei pentru licitație va întocmi caietul de sarcini și va publica în mass-media anunțul cu privire la data organizării licitației publice.

CONSILIUL LOCAL GALAȚI

5. Comisia de Acorduri Unice din cadrul Instituției Arhitect Șef va analiza și va dispune întocmirea Acordului Unic care se semnează de Instituția Arhitect Șef și Primarul municipiului Galați;

6. Instituția Arhitect Șef vizează documentația de concesionare precum și raportul de specialitate;

7. Direcția Economică va stabili prețul de pornire a licitației

8. Licitația publică se va organiza conform legislație în vigoare.

CAPITOLUL V

V.1. ACTE NECESARE PRELUARII CONTRACTELOR DE CONCESIUNE INCHEIATE ,conform art.41 din Legea nr.50/1991 actualizată și republicată în 2005 privind autorizarea executării lucrălor de construcții

Pot face obiectul preluării contractelor de concesionare acele construcții aferente terenurilor concesionate și care sunt edificate în proporție de 30% .

În acest sens persoanele fizice sau juridice interesate vor depune următoarele documente:

1. Contract de concesiune initial ;
2. Contract de vânzare – cumpărare asupra construcției ce a făcut obiectul încheierii contractului de concesiune , autentificat la un notar public;
3. Documentatia cadastrală care a stat la baza încheierii contractului de vânzare-cumpărare.
4. Cerere de reziliere a contractului de concesiune din partea vanzatorului aprobată de către Primarul municipiului Galați;
5. Cerere de preluare a contractului concesiune din partea cumparatorului aprobată de către Primarul municipiului Galați;
6. Dovada achitarii la zi a impozitului pe cladire si a redeventei pentru terenul concesionat.

CAPITOLUL VI

PROCEDURA DE PROMOVARE CĂTRE COMISIILE DE SPECIALITATE A CONSILIULUI LOCAL, A DOCUMENTATIILOR PRIVIND CONCESIONAREA TERENURILOR IN VEDEREA AVIZARII LOR

VI.1. Documentatiile privind concesionarea terenurilor vor fi acceptate la Compartimentul Concesionari terenuri , numai daca sunt respectate prevederile de la cap IV .

VI.2 Compartimentul concesionari terenuri va intocmi :

- raportul de specialitate –vizat de Instituția Arhitect Șef
- expunerea de motive , semnată de Primarul municipiului Galați

VI.3 Direcția Economică va intocmi :

- nota privind prețul de pornire a licitației în vederea concesionării sau prețul concesionării prin atribuire directăconcesiune a unui teren prin licitație sau prin atribuire directă

CONSILIUL LOCAL GALAȚI

VI.4 După completarea documentației cu actele conform punctelor VII.1,VII.2,VII.3 , aceasta va fi înaintată către Serviciul Comunicare în vederea prezentării spre analiza comisiilor de specialitate a Consiliului Local , pentru obținerea avizelor.

După obținerea avizelor la documentația de concesionare ,Serviciul Comunicare va elabora un proiect de hotărâre de consiliu local care va fi supus aprobării în ședința în plen a Consiliului local al municipiului Galați ,ulterior fiind transmisă spre validare Prefectului județului Galați

CAPITOLUL VII

ÎNCETAREA CONCESIUNII

Concesiunea poate înceta prin :

- a-expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acesteia în condițiile legii
- b-răscumpărare
- c-retragere
- d-renunțare

a-Încetarea concesiunii prin expirarea duratei

a.1.-concedentul are dreptul să-și manifeste intenția de a dobândi bunurile de preluare și să solicite concesionarului încheierea contractului de vânzare –cumpărare cu privire la aceste bunuri.

În termen de 1an, după expirarea termenului de concesiune prin ajungere la termen, concedentul va fi obligat să-și exercite dreptul de opțiune prevăzut la aliniatul de mai sus, sub sancțiunea decăderii.

a.2.-Concesionarul va prezenta din partea Administrației Financiare în raza căreia se află bunul unde și-a desfășurat activitatea, dovada eliberării de orice sarcini a bunului concesionat, după care între concedent și concesionar se va întocmi un proces verbal de predare a bunului cât și a eventualelor bunuri dobândite pe perioada concesiunii si destinate concesiunii;

a.3.-Eventualele materiale aprovizionate, obiectele de mobilier, instalații ce nu sunt pentru uzul exclusiv al concesiunii sau alte bunuri ce se vor conveni între părți, se vor prelua de către concedent, pe bază de contract, la data expirării concesiunii;

b.-Încetarea concesiunii prin răscumpărare

b.1.În cazul în care interesul național sau local o impune , răscumpărarea concesiunii se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat

CONSILIUL LOCAL GALAȚI

concesionarea ,concesiunea poate fi rascumpărată ,concedentul asigurând și achitând concesionarului despăgubirea corespunzătoare valorii investiției, care trebuie să fie promptă, adecvată și efectivă pentru care se va întocmi o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul răscumpărării.Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea municipală sau prin Hotărâri ale Guvernului.

b.2.Dacă părțile nu se înțeleg asupra prețului răscumpărării, urmează a se adresa instanței de judecată sau arbitrare.

c.-Încetarea contractului prin retragere

c.1.Concesiunea se retrage și contractul se reziliază în situația în care concesionarul nu respectă obligațiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate.

c.2.Concesiunea se retrage și în cazul în care concesionarul nu a început execuția lucrărilor la obiectivul de investiții în termen de un an de la data concesionării.

c.3.Concedentul va putea rezilia contractul numai după notificarea intenției sale concesionarului cu precizarea cauzelor care au determinat-o.

Rezilierea va opera de plin drept, la expirarea unei perioade de 30 de zile de la notificare dacă concesionarul nu își îndeplinește obligațiile în acest interval.

c.4. In cazul în care concesionarul nu a început lucrările de construire pîna în termenul de un an de la data acordării contractului de concesiune ,se va prelungi acest termen dacă concesionarul face dovada existenței unor cauze obiective care au împiedicat începerea acestor lucrări cum ar fi:

- neobținerea autorizației de construire din motive neimputabile concesionarului
- neobținerea acordului de mediu și alte avize legale pe care amplasamentul și natura acestuia le impun .
- dacă proprietarul concedent a efectuat acte de tulburare a posesiei (cum ar fi : efectuarea de lucrări tehnico-edilitare în perimetrul terenului care face obiectul contractului de concesiune, etc.)

d.-Încetarea concesiunii prin renunțare

d.1.Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul în care cauze obiective, justificate, fac imposibilă realizarea investiției sau exploatarea ei după punerea în funcțiune, după verificarea celor semnalate de concesionar, de către o comisie formată din reprezentanții concedentului, ai Consiliului Local al municipiului Galați și care împreună cu reprezentanții concesionarului vor hotărâ asupra continuării sau încetării contractului.

d.2.Forța majoră exonerează părțile de răspunderi în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil, care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile.

d.3.Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin telefon, fax, telex, urmat de o scrisoare recomandată, cu mențiunea

CONSILIUL LOCAL GALAȚI

constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente române, în prezența părților.

d.4.În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalază în consecință, cu perioada corespunzătoare acesteia, mențiunea că nici una din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri, pentru întârzieri în executarea contractului.Parte care nu a îndeplinit funcția comunicării va suporta consecințele cazului de forță majoră cât și îndeplinirea tuturor celorlalte obligații.

d.5.În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărâ asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract.În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului concesionat, situație verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

În cazul în care partea a doua nu a început execuția lucrărilor în termen de un an de la data acordării concesiunii , concesiunea se retrage fără nici o pretenție din partea părții a doua.

De asemenea, concesiunea se retrage și în cazul în care concesionarul nu respectă condițiile stipulate în hotărârea de consiliu local în cauză.

În cazul încetării concesiunii din una din cauzele de mai sus partea a doua (concesionarul) are următoarele obligații :

a.să predea părții întâi documentația tehnică referitoare la obiectivul de investiții ce urmează să se realizeze (sau s-a realizat) pe terenul concesionat.

b.să prevadă în actele juridice pe care le încheie și prin care își asumă obligații față de terți sau dobândește dreptul în legătură cu exploatarea bunului, o clauză specială prin care partea întâi se va substitui părții a doua în baza drepturilor prevăzute.

c.să prezinte părții întâi toate actele în curs de executare pentru care acesta să-și poată exercita opțiunea.

d.să prevadă în contractele ce le încheie cu persoane fizice sau juridice în legătură cu obiectivul ce se va realiza (sau s-a realizat) pe terenul concesionat, a posibilității subrogării prin partea întâi, în cazul în care aceasta va hotărâ astfel, când încetarea concesiunii a intervenit înainte de încetarea valabilității actelor respective.

CAPITOLUL VII ALTE REGLEMENTARI

VII.1. După aprobarea prezentului Regulament , nu se vor mai efectua schimburi de teren pentru construcțiile adiacente tuturor arterelor principale de circulație (str.Domneasca , str.Brailei, B-dul G.Cosbuc ,str.Traian, cartierele Mazepa I și II, Țiglina I,II, zona cuprinsă între B-dul. G.Cosbuc și str.A.I.Cuza,zona centru ,Faleza inferioară și superioară , cartierele de locuințe)și nici schimburi de teren intravilan cu extravilan

VII.2. Terenurile aferente construcțiilor provizorii existente (garaje, module, tonete,chioșcuri,cabine,locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea) nu se vor concesiona.

VII.3. Contractul de concesiune se încheie în baza documentației de concesionare ,a PUD-ului aprobat pentru zona solicitată, a hotărârii de consiliul local prin care se prevede

CONSILIUL LOCAL GALAȚI

concesionarea terenului în cauză , a validării hotărârii de concesionare de la Prefectura județului Galați și a procesului verbal de punere în posesie.

VII.4. Anexele la hotărârea de Consiliu local în vederea concesionării vor fi :

- nota de calcul emisă de către Direcția Economică;
- raportul de specialitate, vizat de Arhitectul Șef al Municipiului
- expunerea de motive
- documentația de concesionare.

VII.5. După validarea hotărârii de Consiliu local de către Prefectul județului Galați se va proceda la întocmirea contractului de concesiune și la punerea în posesie a terenului - document care va sta la baza încheierii contractului de concesiune-.

VII.6. Punerea în posesie se va face pe baza ridicării topo vizată de OCPI ,document care este prezentat în documentația de concesionare , și a procesului verbal de punere în posesie ,ambele semnate spre neschimbare de către membrii comisiei de punere în posesie, conform Dispoziției Primarului .

VII.7. Terenurile aferente spațiilor comerciale ce fac obiectul Legii nr.550/2002 (privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări servicii aflate în patrimoniul regiilor autonome și de interes local , se pot vinde odată cu acestea după clarificarea situației juridice a terenului, în cota parte ce îi revine , numai dacă fac parte din domeniul privat al statului sau unității administrativ teritoriale.Nu fac obiectul Legii nr.550/2002 terenurile situate la parter de bloc.

Până la vânzarea terenurilor acestea se închiriază .

Terenul aferent construcțiilor cum ar fi :terase ,magazii,și garaje adiacente spațiului principal, având caracter provizoriu nu vor fi supuse vânzării

Terenul proprietate publică ,aferent spațiului care se vinde se atribuie direct cumpărătorului printr-un contract de concesiune.

VII.8. Pentru situațiile cu privire la extinderea de spații cu altă destinație la parter de bloc se va încheia contract de dare în folosință pe termen limitat.

VII.9. Documentația necesară obținerii concesionării va fi depusă în 5-cinci- exemplare;

VII.10. Pentru toate situațiile prevăzute în prezentul Regulament documentațiile de concesionare vor fi vizate de către Instituția Arhitect Șef.

VII.11. Odată cu intrarea în vigoare a prezentului regulament se abrogă HCL nr.118/2004.

Vizat,
Arhitect Șef
Arh.Eleonora Doina Marin

Director,
Direcția Gestiunea Patrimoniului
Ing.Mariana Vrânceanu

Șef Serviciu contencios juridic
C .j.Tincuța Pătruță

Compartiment concesionări
și vânzări terenuri
Ionel Burtea

Președinte de ședință
Mușat Carmina