

P R O I E C T

Regulamentul - cadru privind:

Procedura generală de închiriere a bunurilor imobile (terenuri și construcții) proprietate publică sau privată a comunei Liești aflate în administrarea Consiliului Local Liești

Având în vedere:

1. Legea nr. 215 din 23 aprilie 2001 (**republicata**)(*actualizata*) a administrației publice locale;
2. Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 (**republicata**)(*actualizata*) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
3. ORDIN nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
4. H.G. nr.525/1996 - Regulamentul general de urbanism
5. Legea nr.213/1998 - privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
6. O.G. nr. 43 din 28 august 1997 (**republicată**)(*actualizată*), privind regimul drumurilor
7. H.G. nr. 36 din 29 ianuarie 1996 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele privind exploatarea și mentinerea în bună stare a drumurilor publice
8. ORDIN nr. 571 din 19 decembrie 1997 (*actualizat*) pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte și tuneluri rutiere

Se emite următorul regulament care va reglementa procedura generală de închiriere a bunurilor imobile (terenuri și construcții) proprietate publică sau privată a comunei Liești aflate în administrarea Consiliului Local Liești

Definiții:

1. Drept de execuție a lucrărilor de construcții:

Dreptul real sau, după caz, dreptul de creanță privind imobilul, care conferă titularului dreptul de a obține, potrivit legii, din partea autorității competente, autorizația de construire sau de desființare. Dovada dreptului asupra imobilului se face prin actul, denumit titlu, prin care se atestă dreptul de proprietate (precum contractul de vânzare-cumpărare, de schimb, de donație, certificatul de moștenitor, actul administrativ de restituire, hotărâre judecătorească) sau printr-un contract de concesiune, contract de cesiune, contract de comodat. Emiterea autorizației de construire în baza unui contract de închiriere se poate face numai pentru construcții cu caracter provizoriu și 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 adapostite ori datorita cerintelor urbanistice impuse de autoritatea publica, au o durata de existenta limitata, precizata si prin autorizatia de construire.

Construcțiile cu caracter provizoriu se realizeaza din materiale si alcatuiri care permit demontarea rapida in vederea aducerii terenului la starea initiala (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) si sunt de dimensiuni reduse. Natura construcțiilor provizorii va fi specificată din faza de obținere a certificatului de urbanism. Construcțiile cu caracter provizoriu, amplasate în zona drumurilor comunale sau în zona drumului național, se vor edifica cu respectarea prevederilor legale în domeniu (O.G. nr. 43/1997 republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.G. nr. 36/1996, Ordin nr. 571/1997 cu modificările și completările ulterioare), urmând ca în certificatul de urbanism să fie specificate avizele și acordurile ce trebuiesc obținute pentru autorizarea acestora.

Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioscuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri si panouri de afisaj, firme si reclame, troițe, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi realizarea construcțiilor provizorii se autorizeaza in acelasi conditii in care se autorizeaza construcțiile definitive.

Capitolul I **DISPOZIȚII GENERALE**

Art.1: *Prezentul regulament are ca obiect reglementarea și organizarea regimului de închiriere prin licitație publică pentru bunurile imobile proprietate publică sau privată a comunei Liești.*

Art.2: *Închirierea se face în baza unui contract prin care o persoană, numită locator (titularul dreptului de proprietate) transmite pentru o perioadă determinată, unei alte persoane, numită locatar, dreptul și obligația de folosință (exploatare) a unui bun în schimbul unei chirii.*

Sumele obținute prin închirierea bunurilor imobile proprietate publică sau privată a comunei se vor face venit la bugetul comunei Liești.

Modul de calcul și modul de plată a chiriei se stabilesc prin caietele de sarcini care se aprobă prin hotărâre de către consiliul local.

Art.3: Calitatea de chiriaș denumit în continuare locatar o poate avea orice persoană fizică sau juridică, română sau străină în conformitate cu dispozițiile prezentului regulament, în condițiile legii.

Capitolul II **INIȚIEREA ÎNCHIRIERII**

Art.4: Inițiativa închirierii o poate avea Consiliul Local Liești sau orice persoană interesată.

Art.5: Inițierea închirierii are la bază un studiu de oportunitate efectuat în prealabil, verificat și avizat de Compartimentul urbanism, care va cuprinde în principal următoarele elemente:

a) date privind persoana juridică căreia îi aparține bunul ce se va închiria: denumirea, sediul, obiectul de activitate;

b) actul juridic în baza căruia este deținut bunul (ordin al Prefectului, HCL, HG, Decret, Lege, drept de administrare, etc.). Actul de proprietate va fi însoțit de:

c) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică închirierea;

d) date privind bunul care se închiriază: descrierea acestuia, adresa, vecinătăți, specificații tehnice, relevee, planuri de situație, ansamblul în care funcționează bunul și condiții ce se cer pentru a nu prejudicia ansamblul, sarcini de care este grevat bunul ce urmează a fi închiriat;

e) activitățile pentru care bunul poate fi închiriat;

f) nivelul minim al chiriei de la care va fi pornită licitația și modul de calcul al acesteia: chiria minimă se va stabili printr-un raport de evaluare întocmit de o persoană fizică/juridică autorizată și va avea în vedere acoperirea cheltuielilor de administrare, întreținere și reparații, recuperarea investiției în funcție de durata normală stabilită potrivit prevederilor legale, pentru bunurile prevăzute de lege; chiria se diferențiază pe zone, după criteriile avute în vedere la stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru terenuri, în funcție de importanța socială a activității pentru desfășurarea căreia urmează a fi folosit bunul închiriat, de amplasarea acestuia, precum și în funcție de dotările de care beneficiază bunul, în baza raportului de evaluare. Raportul de evaluare asupra bunului în cauză va fi însoțit de avizul Compartimentului financiar-contabil al Primăriei, dar nu mai puțin decât prețul pieței;

g) modalitatea de acordare a închirierii avută în vedere (precizarea tipului de licitație ales pentru închiriere);

h) durata, minimă și maximă estimată a închirierii în termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere: maxim - 10 ani, minim - 1 an, cu posibilități de prelungire prin act adițional.

Odată cu studiul de oportunitate se va întocmi și un caiet de sarcini al închirierii.

Art.6: *Închirierea unor bunuri imobile proprietate publică sau privată a comunei se aprobă, pe baza studiului de oportunitate și a caietului de sarcini a închirierii, prin hotărâre a consiliului local.*

Art.7: *La primirea propunerii de închiriere, consiliul local va proceda la întocmirea studiului de oportunitate, într-un termen de 30 de zile în scopul luării unei hotărâri privind închirierea numai după realizarea raportului de evaluare.*

Propunerea de închiriere se va face în scris și va cuprinde datele de identificare a investitorului, manifestarea fermă și serioasă a intenției de închiriere, obiectul închirierii și alte date considerate a fi necesare.

În cazul în care locatarul și proprietarul convin ca studiul de oportunitate să fie redactat de o firmă de consultanță independentă, costul acestuia va fi suportat de către locatar, la încheierea contractului de închiriere.

Art. 8: *În scopul ținerii evidenței documentelor și informațiilor cu privire la desfășurarea procedurilor de închiriere și la derulare a contractelor de închiriere, se vor întocmi și se vor păstra două registre:*

a) *registru "Contracte și oferte de închiriere" care va cuprinde datele și informațiile referitoare la derularea procedurilor prealabile încheierii contractului de închiriere, se vor preciza informațiile referitoare la depunerile candidaturilor și a ofertelor.*

b) *registru "Contracte de închiriere" care va cuprinde date și informații referitoare la derularea contractului de închiriere, se vor preciza cel puțin datele și informațiile referitoare la obiectul închirierii, termenele de plată a chiriei, obligațiile de mediu sau alte obligații specifice.*

Art.9(1): *Biroul de specialitate financiar-contabil va asigura organizarea operațiunilor pregătitoare ale licitației și desfășurarea acesteia în conformitate cu prevederile prezentului regulament.*

(2) *In situația când terenul propus pentru licitație nu este intabulat și/sau costul raportului de evaluare depășește 20% din valoarea estimată a închirierii apreciată la prețul pieții, compartimentul de specialitate va întocmi raport motivat de respingere a inițiativei de închiriere.*

(3) *Pentru închirierile directe, costurile menționate la pct.(2) pot fi suportate de către viitorul locatar.*

Capitolul III

ORGANIZAREA SI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

Secțiunea I - Comisia pentru licitație

Art.10: *Comisia pentru licitație va fi numită prin dispoziția primarului, pentru fiecare licitație în parte. Aceasta se va ocupa de întocmirea documentelor licitației prevăzute la art. 12. lit. b, c, d, g din prezentul regulament, verificarea*

respectării procedurilor de înscriere la licitație și de asigurarea desfășurării licitației în conformitate cu prevederile prezentului regulament.

Caietul de sarcini și formularul de contract de închiriere se vor întocmi de către compartimentele de specialitate: Compartimentul Contabilitate, Biroul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Biroul Juridic, cu avizul Secretarului Comunei .

Art.11: Comisia de licitație va fi alcătuită dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5 și nu mai mare de 7, după cum urmează:

- președinte;
- secretar;
- membri.

Persoanele desemnate să facă parte din comisia de licitație vor da o declarație privind compatibilitatea, imparțialitatea și confidențialitatea lor în raport cu calitatea de membru al comisiei de licitație, conform prevederilor legale.

Comisia va lucra legal în prezenta majorității membrilor săi. Deciziile vor fi luate de comisia de licitație cu votul majorității membrilor săi în mod autonom și numai pe baza prevederilor prezentului regulament și ale legislației în vigoare.

Secțiunea a II-a - Documentele licitației

Art.12: Documentele licitației sunt:

- a) hotărârea consiliului local pentru aprobarea scoaterii la licitație a bunului imobil în vederea închirierii;
- b) dispoziție privind constituirea comisiei pentru licitației
- c) anunțul publicitar privind organizarea licitației;
- d) instrucțiunile pentru ofertanți;
- e) cererea-tip de înscriere la licitație;
- f) caietul de sarcini;
- g) formularul de contract de închiriere;
- h) procesul verbal al licitației.

Documentele licitației prevăzute la lit.a-f se pun la dispoziția ofertanților care au achitat taxa de participare, pentru a putea fi consultate, la sediul organizatorului licitației.

La dosarul licitației se vor atașa și:

1) actul de proprietate asupra terenului, în copie cu mențiunea „, conform cu originalul” , respectiv ordin al Prefectului, Decret, Lege,etc.

2) adresa Compartimentului Registrului Agricol, avizată de secretarul U.A.T., 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

3) adresa Compartimentului juridic în sensul că terenul în cauză nu se află în litigiu pe rolul vreunei instanțe judecătorești

4) Certificatul de Urbanism care va fi însoțit de :

- a) plan topografic
- b) extras de Carte Funciară
- c) două exemplare ale Documentației tehnice cadastrale

5) Raport de evaluare asupra terenului în cauză însoțit de avizul Compartimentului financiar-contabil al Primăriei, dar nu mai puțin decât prețul pieței;

6) Studiu de oportunitate care va cuprinde analiza din toate punctele de vedere socio-economice, verificat și avizat de Compartimentul urbanism și cadastru;

7) Raportul de specialitate ;

8) Expunerea de motive a primarului.

Art.13: Hotărârea consiliului local prin care aprobă scoaterea la licitație a bunului imobil în vederea închirierii, va cuprinde datele de identificare ale bunului mobil, durata închirierii, prețul de pornire a licitației, cuantumul taxei și data/termenul de organizare a licitației. Termenul stabilit nu poate depăși 60 zile de la data adoptării hotărârii de aprobare a închirierii. Prețul de pornire se va stabili ținând cont de prețul chiriilor stabilit prin studiul de oportunitate aprobat prin hotărâre a consiliului local pe baza raportului de evaluare.

Art.14: Anunțul publicitar privind organizarea licitației se va publica cu cel puțin 15 zile înainte de data stabilită pentru desfășurarea licitației în minim un ziar de largă circulație, un ziar local al Județului Galați și prin afișare la sediul Consiliului Local Liești.

Conținutul minim al anunțului publicitar va fi următorul:

- numele organizatorului licitației și adresa acestuia;
- obiectul licitației, locul de amplasare unde poate fi vizitat;
- data și ora limită de depunere a cererilor de înscriere însoțite de oferte, precum și locul unde se depun acestea;
- data ora și locul desfășurării licitației;
- locul de unde se pot obține documentele licitației și alte informații. După caz, anunțul licitației poate fi completat cu:
 - condițiile pe care trebuie să le îndeplinească licitatorul pentru a fi admis la licitație;
 - cuantumul taxei și al garanției de participare la licitație și contul în care pot fi depuse acestea.

Art. 15: Instrucțiunile pentru ofertanți cuprind:

- borderoul documentelor licitației;
- informații generale privind obiectul licitației;
- prețul minim de pornire la licitație și durata închirierii;
- data și ora limită de depunere a cererilor de înscriere, precum și locul unde se depun acestea;
- data, ora și locul desfășurării licitației;
- documentele necesare pentru înscrierea la licitație;
- condițiile pe care trebuie să le îndeplinească licitatorul pentru a fi admis la licitație (condițiile de calificare:caziera fiscal, bilanț contabil, certificat fiscal, state de

plată, certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului, certificat de înmatriculare al societății comerciale – dovada înregistrării la ORC sau autorizația pentru persoane fizice care desfășoară activități economice pe baza liberei inițiative, statut și act constitutiv etc);

•cuantumul taxei și al garanției de participare la licitație și contul în care pot fi depuse acestea;

•criteriile de selecție (evaluare) și modelul de contract de închiriere;

•alte precizări considerate a fi utile pentru ofertanți.

Garanția de participare la licitație reprezintă 10% din prețul inițial de închiriere a bunului imobil, de la care se pornește la licitație, pentru primul an de închiriere. Taxa de participare se va stabili astfel încât să se acopere cheltuielile ocazionate de organizarea procedurii.

Garanția și taxa de participare sunt valabile pentru o singură licitație. Ofertanților necâștigători li se va restitui, în baza unei cereri, garanția de participare la licitație. Taxa de participare se va percepe în momentul primirii instrucțiunilor de către ofertanți și nu se restituie.

Garanția de participare a ofertantului câștigător va fi reținută de proprietar până în momentul lichidării definitive a contractului încheiat.

Dacă este necesar din această sumă vor fi prelevate penalitățile și sumele datorate proprietarului de către locatar, în baza contractului de închiriere.

Art.16: Cererea-tip de înscriere la licitație va cuprinde următoarele elemente:

•datele de identificare a ofertantului;

•datele de identificare ale bunului imobil pentru care se solicita înscrierea la licitație;

•precizări cu privire la acceptarea de către ofertant a prevederilor caietului de sarcini, instrucțiunilor pentru ofertanți și ale contractului de închiriere.

•durata solicitată de ofertant pentru închiriere

La depunerea ofertei, cererea de înscriere la licitație va fi însoțită de următoarele documente:

•buletinul sau cartea de identitate a persoanei participante (copie), pentru ofertanți persoane fizice;

•certificatul de înmatriculare al societăților comerciale sau autorizația pentru persoanele fizice care desfășoară activități economice pe baza liberei inițiative (copie);

•împuternicirea dată participantului de către ofertant pentru a participa la licitație în numele său;

•dovezile de plată a taxei de participare(copie) și a garanției (original);

•certificatul doveditor din care sa rezulte ca ofertantul nu are datorii către bugetul de stat și/sau bugetele locale precum și către societățile comerciale de utilități publice.

Art.17: Criteriile de calificare a ofertanților constau în prezentarea documentelor precizate la art.16 și îndeplinirea condițiilor de calificare precizate în instrucțiunile pentru ofertanți.

Art.18: Caietul de sarcini va conține datele de identificare ale ale instituției care inițiază licitația, precizări cu privire la definirea obiectului supus închirierii descrierea acestuia (adresa, vecinătăți, specificații tehnice etc), destinația bunului imobil care face obiectul închirierii, condițiile de exploatare ale bunului închiriat, interdicția subînchirierii sau cesionării bunului imobil și/sau a contractului de închiriere, durată minimă și maximă a închirierii, activitatea pentru care se închiriaza, prețul minim de pornire și modul de actualizare și/sau de modificare a acestuia, cuantumul taxei și a garanției de participare, criteriul de selecție utilizat, perioada de valabilitate a ofertei, condiții ce trebuie îndeplinite de către adjudecatarul licitației, clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere, precum și alte precizări considerate a fi necesare.

Art. 19: Formularul-cadru de contract de închiriere se aprobă prin hotărâre a consiliului local și va cuprinde date cu privire la părțile contractante, obiectul contractului, durata contractului, prețul închirierii și modalități de plată, drepturile și obligațiile părților, răspunderea contractuală, încetarea contractului, modul de soluționare a litigiilor, precum și orice alte mențiuni necesare.

Art.20: Procesul verbal al licitației se întocmește în timpul ședinței de licitație de către secretarul comisiei pentru licitație și va cuprinde date cu privire la obiectul licitației, componența comisiei de licitație, datele de identificare ale ofertanților, modul de desfășurare a licitației.

Procesul verbal va fi semnat de comisia pentru licitație și de ofertanții prezenți la licitație se înregistrează în registrul de corespondență imediat după închiderea licitației și se afișează la avizierul Consiliului local.

Secțiunea a III-a - Desfășurarea licitației

Art.21: Organizatorul licitației poate folosi una din următoarele forme:

- licitație publică deschisă cu strigare;
- licitație publică deschisă cu oferta în plic;
- atribuire directă.

Art.22: Comisia de licitație va analiza înainte de deschiderea ședinței cererile de înscriere la licitație împreună cu documentele însoțitoare. Vor fi calificați pentru participarea la licitație numai ofertanții care îndeplinesc condițiile cerute în documentele licitației.

Ofertanților necalificați li se va comunica în scris acest lucru.

Pentru desfășurarea licitației este necesar să se califice cel puțin doi ofertanți pentru fiecare bun imobil în parte, în caz contrar, licitația se amână cu 30 zile, urmând a se repeta publicitatea licitației prin aplicarea aceleiași proceduri, prevăzute în art.14 din prezentul Regulament cadru. Despre aceasta situație se va face vorbire într-un proces verbal.

Dacă nici la acest termen nu se califică cel puțin doi ofertanți, se va proceda astfel:

i) dacă se califică o singură ofertă, se va atribui contractul acestui ofertant dacă oferă cel puțin prețul de pornire;

ii) dacă nu se califică nici o ofertă, bunul va fi retras de la închiriere, urmând ca demararea unei noi proceduri de închiriere a bunului respectiv să se aprobe prin hotărâre a consiliului local.

Art.23: Licitarea este condusă de președintele comisiei de licitație, numit în continuare "licitator", ofertanții calificați se numesc "licitanți".

Licitatorul anunță deschiderea licitației, obiectul acesteia, face prezența licitanților înscriși și verifică dacă sunt îndeplinite condițiile legale pentru desfășurarea licitației.

Art.24: În cazul aplicării procedurii licitației publice deschise cu strigare licitatorul va anunța prețul inițial de plecare și va preciza care sunt salturile de supralicitare permise, respectiv, saltul minim de 10%.

După începerea licitației, se primesc de la licitanți ofertele de preț care trebuie să respecte condițiile de salt precizate la deschiderea ședinței. Licitatorul va anunța, cu glas tare, de trei ori suma oferită cu intervale de

3-5 minute între strigări. Dacă la a treia strigare a ultimei sume oferite nu se oferă o sumă mai mare licitatorul va anunța adjudecarea închirierii în favoarea licitantului care a oferit ultima sumă.

O data ce unul din licitanți a oferit o sumă nici un alt licitant nu va putea oferi aceeași sumă ci doar o sumă mai mare cu respectarea pasului minim.

Dacă după deschiderea licitației nici un licitant nu oferă o sumă egală sau superioară prețului de pornire cu respectarea pasului (minim de 10%), se va încheia un proces-verbal în care se va face mențiune despre aceasta. Licitarea se va repeta în termen de 30 zile după publicarea anunțului prin afișare la sediul Consiliului Local. Dacă nici de aceasta dată nu se oferă cel puțin prețul de pornire, bunul va fi retras de la închiriere. Declanșarea unei noi proceduri de închiriere a bunului respectiv va fi aprobată prin hotărâre de către consiliul local.

După adjudecarea închirierii bunului de către unul din licitanți, adjudecatarul va fi anunțat de către licitator iar ședința de licitație va fi declarată închisă. Se va încheia un proces-verbal care va fi semnat de către comisia de adjudecare și de licitanții prezenți.

Art.25: În cazul aplicării procedurii licitației publice deschise cu ofertă în plic, ofertanții își vor transmite ofertele în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care vor fi înregistrate în registrul de corespondență.

Pe plicul exterior se va indica licitația publică deschisă pentru care este depusă oferta. El va conține cererea de înscriere la licitație, însoțită de documentele arătate la art. 16 alin.(2) și documentele de calificare precizate în instrucțiunile pentru ofertanți. Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia. În acest plic se va afla oferta financiară propriu-zisă.

Plicurile se vor deschide în ședința publică, ofertanților prezenți neputându-le fi interzis accesul la aceasta procedura. După deschiderea plicurilor exterioare vor fi eliminate ofertele care nu îndeplinesc condițiile de calificare (prevăzute la art. 17 din prezentul regulament). Ofertele care nu s-au calificat vor fi înapoiate cu cel de-al doilea plic nedeschis. Pentru continuarea procedurii trebuie să se califice

cel puțin două oferte. În caz contrar, se va încheia un proces-verbal ce se va semna de comisia de licitație și de ofertanții prezenți urmând ca procedura de licitație să se repete peste 30 zile.

Aceeași procedura se va urma și în cazul în care sunt depuse mai puțin de două oferte. Dacă nici la termenul următor nu se califică nici o ofertă, bunul va fi retras de la închiriere. Dacă se califică o singură ofertă, se va continua procedura.

Art.26: Dacă sunt calificate cel puțin două oferte, se va trece la deschiderea plicurilor interioare. Va fi selectată oferta considerată cea mai bună din punct de vedere al satisfacerii criteriilor de selecție enunțate în instrucțiunile pentru ofertanți. Se va încheia un proces-verbal semnat de comisie .

În caz de egalitate, licitația se va repeta în termen de 30 zile. Anunțul publicitar privind repetarea licitației se va afișa la sediul consiliului local. Acestea vor fi consemnate într-un proces-verbal care va fi semnat de comisia de licitație. Dacă și la aceasta ședință se menține egalitatea, se va aplica procedura licitației cu strigare, în termen de 30 zile. Anunțul se va publica într-o publicație de circulație locală sau națională și se va afișa la sediul consiliului local în termen de 3 zile calendaristice de la stabilirea ofertantului câștigător, proprietarul procedează la informarea ofertanților privind rezultatul licitației.

Art.27: În toate cazurile, atunci când termenul de 30 zile pentru repetarea procedurii de licitație cade într-o zi nelucrătoare, se prorogă în următoarea zi lucrătoare. Anunțul privind repetarea procedurii va îndeplini condițiile prevăzute de art. 14 din prezentul regulament.

Art.28: Procesele-verbale împreună cu documentele licitației se vor păstra cu caracter permanent în arhiva Consiliului Local Liești.

CAPITOLUL IV

Procedura de atribuire directă a unor terenuri

Art.29: Procedura de atribuire directă a unor terenuri se aplică pentru:

a - terenuri proprietatea comunei 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 Liești, județul Galați;

3. *cooperatiile de consum, de credit sau cele meșteșugărești (indiferent dacă acestea se află în stare de faliment, reorganizare judiciară, lichidare, etc) ;*

d –terenurile cu destinație agricolă aflate în continuarea proprietății persoanelor care ocupă terenul fără a avea contract de închiriere

Când nu există cale de acces la teren și persoana care are folosința terenului nu este interesată de închirierea terenului, se va proceda astfel:

-pentru anul agricol în curs, taxa de închiriere se impune din oficiu, conform prețului stabilit prin raportul de evaluare. Neachitarea sumei stabilite în termen de 15 zile de la comunicare va determina eliberarea terenului ocupat fără forme legale.

- în anul agricol următor, terenul se închiriază persoanelor interesate, dreptul de trecere realizându-se pe cale judecătorească, prin acțiune în instanță conf. art. 617 C.Civ.

e - alte situații prevăzute de legislația în vigoare.

Art.30: *Documentația necesară închirierii prin atribuire directă a unui teren care se încadrează art. 29, lit. “a”- “c”, 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), sau după caz, ridicare topografică pentru terenul solicitat spre închiriere, aflat în administrarea comunei ;

3) Certificat de urbanism (cel care a stat la baza emiterii autorizației);

4) Dovada achitării impozitului pe imobilul proprietate- construcție și/sau teren;

5) Certificat de înregistrare a firmei în Oficiul Registrului Comerțului, după caz;

6) 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;

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

8) Declarație pe propria răspundere privind folosirea terenului, pt. pct. d)

Art.31: *Procedura de intrare în legalitate a unor construcții edificate pe terenul proprietatea comunei;*

1. Executarea lucrarilor de constructii este permisa numai pe baza unei autorizatii de construire sau de desfiintare, emisa in conditiile prezentei legi, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren si/sau constructii - identificat prin numar cadastral, in cazul in care legea nu dispune altfel.

2. Autorizatia de construire constituie actul final de autoritate al administratiei publice locale pe baza caruia este permisa executarea lucrarilor de constructii corespunzator masurilor prevazute de lege referitoare la amplasarea, conceperea, realizarea, exploatarea si postutilizarea constructiilor.

Art.31¹: *Intrarea in legalitate:*

1) Organul de control care a constatat și sancționat contravențional pentru fapta de a se executa lucrari de constructii, pe terenul ocupat fără forme legale, 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 află 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.18 din Ordinul 839/2009 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 inițială .

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.4.4 și pct. 4.5, în cazul în care construcțiile sunt realizate pe amplasamente proprietatea comunei, regimul juridic al

terenurilor respective va consta în plata unei chirii, conform HCL de aprobare a taxelor de închiriere.

7) Termenul limită de depunere a documentațiilor necesare intrării în legalitate și implicit de inventariere a construcțiilor edificate pe terenurile proprietatea comunei este 31 decembrie 2016.

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

a. Schimbări de destinație neefectuate – fără a se intenționa lucrări de construire pentru care legea prevede emiterea autorizației de construire, conform art.18 din Ordinul 839/2009 coroborat cu anexa 2 la Legea 50/1991 – schimbarea destinației se va face prin emiterea unui certificat de urbanism- conform reglementărilor urbanistice existente.

b. 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 se face prin emiterea unui certificat de urbanism- conform reglementărilor urbanistice existente.

c. 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.

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

1) situate pe domeniul public/privat al comunei:

- hotărâre a consiliului local de demolare

2) 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.

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

1) situate pe domeniul public/privat al comunei

- hotărâre a consiliului local de demolare

2) 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.

Art.32: 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;

- prezintă Consiliului local solicitările petenților, analizate, în vederea întocmirii proiectelor de hotărâri privind intrarea în legalitate a unor construcții edificate pe unele terenuri proprietatea comunei ;

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

3. Toate solicitările ce vizează intrarea în legalitate a unor construcții edificate pe terenul proprietatea comunei 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 2015, vor datora la bugetul local o chirie lunară de x,xx lei/mp teren cu destinație agricolă și o chirie lunară de x,xx lei/mp pentru terenurile cu altă destinație (comert, prestări servicii), 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 150% din prețul inițial. (Prevederile pct. 4 se aplică corespunzător și pentru situațiile prevăzute de art. 29, pct.b, c,d).

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 comunei 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 comunei.

7. Terenurile supuse procedurilor de închiriere trebuie să figureze în evidențele de publicitate imobiliară ca bunuri aparținând comunei Liești, județul Galați.

Pentru terenurile aflate în administrarea comunei Liești: terenurile trebuie să figureze în registrul agricol al comunei sau ca rezervă la dispoziția comisiei locale de fond funciar. In acest caz, termenul de închiriere nu va depăși un an, cu posibilitatea prelungirii termenului prin acordul părților.

Capitolul IV **DISPOZIȚII FINALE**

Art.33: Dispozițiile prezentului regulament se completează cu dispozițiile legale aplicabile în materie.

Prețurile minime de închiriere a bunurilor imobile aparținând domeniului public sau privat al comunei, aflate în administrarea consiliului local, se vor stabili prin studiul de oportunitate elaborat pe baza raportului de evaluare pentru fiecare bun în parte sau categorie de bunuri și se va aproba prin hotărâre de consiliu local. Prețurile minime de închiriere vor fi raportate la cursul EURO .

Reactualizarea prețurilor de închiriere pentru contractele încheiate până la aprobarea prezentului regulament, precum și pentru cele care urmează a fi încheiate se va face prin hotărâre de consiliu local, până la sfârșitul anului, pentru anul următor.

Propunerile de adoptare a hotărârii privind reactualizarea la prețurile chiriilor se vor face de către compartimentul de specialitate din cadrul Biroului Contabilitate.

În situația în care nu se adopta o astfel de hotărâre, prețurile de închiriere rămân cele stabilite anterior.

Birou urbanism,

Secretar,

Birou contabilitate

Avizat juridic,