

REGULAMENT

Privind porocedura de vânzare prin negociere directă a terenurilor din domeniul privat al comunei Cislău, județul Buzău

CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE

Art.1.1 Terenurile aparținând domeniului privat al comunei Cislău pot fi vândute prin negociere directă persoanelor fizice sau juridice artunci când sunt întrunite condițiile legale care instituie dreptul de preemțiune .

1.2. Prezentul regulament îi sunt aplicabile prevederile legale în domeniu, după cum urmează :

a) Legea nr.287/20009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;

b)Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ , cu modificările și completările ulterioare;

c)Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

d)Legea nr.112/1995 privind reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare;

e)Hotărârea Guvernului nr.20/1996 pentru stabilirea Normelor metodologice privind aplicarea [Legii nr. 112/1995](#) pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare;

f)Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

g)Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989*), cu modificările și completările ulterioare;

h)Legea nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personal, republicată. cu modificările și completările ulterioare ;

i) OUG nr.88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, cu modificările și completările ulterioare ;

j)HG nr. 577/2002 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a [Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 88/1997](#) privind privatizarea societăților comerciale, cu modificările și completările ulterioare, și a [Legii nr. 137/2002](#) privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării ;

Art.2. Consiliul Local al comunei Cislău este autoritatea cu competență materială de a decide vânzarea terenurilor pentru care există un drept de preemțiune. Solicitățile vor fi supuse atenției consiliului local numai dacă au parcurs procedura de analiză a compartimentelor din aparatul de specialitate al Primarului comunei Cislău și toate acestea confirmă îndeplinirea integrală a tuturor obligațiilor inserate în prezentul regulament .

Art.3. Potrivit prezentului regulament vânzarea terenurilor, prin negociere directă, se poate opera în cazul în care aceste terenuri sunt aferente construcțiilor definitive și se află în folosință efectivă a acestora, în următoarele cazuri :

a)terenurile aferente imobilelor atribuite în proprietate, prin efectul unei hotărâri judecătorești ;

b)terenurile reprezentând diferența de teren între cel obținut prin Ordinul Prefectului și cel deținut efectiv în folosință. Acest drept va fi confirmat prin declarații notariile ale petenților și ale altor două persoane (vecini ai terenului), cumulate cu alte acte care dovedesc un drept de folosință al terenului ;

c)terenurile ce constituie diferențele din măsurători între suprafața înscrisă în actul de proprietate și suprafața reală constatată în urma măsurărilor topometrice, înscrise în cartea funciară ;

d) terenul necesar bunei utilizări a construcțiilor cumpărate în baza legii nr. 112/1995 și care exced terenurilor de sub construcții ;

e)terenuri concesionate pentru extinderi la construcții existente ;

f) terenuri concesionate ;

g)terenuri care, deși nu sunt corp comun cu acela pe care este amplasată construcția, se află în imediata vecinătate a acesteia și sunt necesare bunei utilizări a acesteia, aflate în folosință efectivă a proprietarilor construcției, sau a antecesorilor săi în drepturi de o perioadă îndelungată de timp, respectiv o parcelă de teren cu un nr. topografic (cadastral) înscris în alt CF. Acest fapt va fi confirmat prin declarații notariale ale petenților și ale altor două persoane (vecini ai terenului), cumulate cu acte dovedesc un drept de folosință al terenurilor ;

Art.4. Prin teren aferent construcțiilor se înțelege ca fiind parcela afectată de construcțiile deținute în baza unui titlu legal, respectiv amprenta construcției cât și terenul din împrejurimile construcției necesar bunei utilizări a acesteia, deținut în baza unui titlu legal de posesie, respectiv contract de concesiune sau contract de închiriere pentru care titularii beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor .,

Art.5. Sunt exceptate de la procedura stabilită prin prezentul regulament, următoarele categorii de terenuri :

- a) Terenuri concesionate aferente construcțiilor provizorii concesionate, respectiv terenuri ocupate de garaje, chioșcuri, magazine, etc.
- b) Terenuri adiacente unor bunuri proprietate publică a comunei Cislău sau a unor bunuri de interes public (exemplu: spații comerciale de lângă piață, parcuri, grădini zone de agrement, stadioane, etc.,
- c) Terenuri ocupate de construcții situate adiacent unor construcții aflate în proprietate altei persoane decât solicitantul
- d) Terenuri având categoria de folosință - pășune, ocupate de construcțiile temporare pentru adăpostirea animalelor la pășune, respective tarcuri, stâne, grajduri, saivane, etc.,
- e) Terenuri aflate în litigiu
- f) Terenuri revendicate în baza legislației reparatorii .

CAPITOLUL II. PROCEDURA DE ANALIZĂ A SOLICITĂRILOR DE CUMPĂRARE A TERENURILOR DE CĂTRE COMPARTIMENTELE DIN APARATUL DE SPECIALITATE A PRIMARULUI. ACTELE NECESARE .

Art.6. Solicitățile de cumpărare vor fi analizate de compartimentele din cadrul aparatului de specialitate al Primarului .

Art.7. Solicitățile vor fi însoțite în mod obligatoriu de următoarele documente :

- Cerere-tip formulate de către persoanele care beneficiază de prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ privind exercitarea dreptului de preemțiune, conform modelului anexă la prezentul regulament. :
- Extras de carte funciară de informare a construcției deținută în proprietate, act doveditor al posesiei și extras CF de informare al terenului solicitat spre cumpărare, la zi ;
- Copie după actul de identitate al proprietarilor tabulari ai construcției sau în cazul societăților –CUI și copii B.I/C.I. al reprezentantului legal al societății;
- Plan de amplasament și delimitare a bunului mobil cu vecinătățile, întocmit de o persoană fizică / juridică autorizată, în sistem STEREO 1790, avizat O.C.P.I Buzău
- În cazul în care pe terenul solicitat în vederea cumpărării se află o construcție cu mai mulți proprietari, terenul aferent cotei de proprietate a solicitantului se va determina conform unei defalcări întocmite de o persoană fizică autorizată ANCP
- Declarație pe propria răspundere prin care petentul declară că nu are cunoștință de existența vreunui litigiu pe rolul instanțelor de judecată având ca obiect terenul solicitat a fi cumpărat ;
- Declarații notariale ale petentului și a două persoane (vecini ai terenului solicitat) prin care se declară pe propria răspundere faptul că terenul

solicitat a fi cumpărat, este în folosința efectivă a proprietarului construcției sau a antecesorilor săi în drepturi de o perioadă de timp îndelungată, (dacă terenul se află în CF distinct de cel cu casa) ;

- Certificate din care să rezulte faptul că solicitantul/solicitanții este/sunt la zi cu plata creanțelor datorate bugetului local pentru construcții și terenul care face obiectul cereii de cumpărare .

Art.8. În cazul în care solicitările de cumpărare nu conțin integral documentele conexe precizate la art.7, sau acestea sunt întocmite necorespunzător, se va comunica solicitantului situația de fapt, iar procedura de analiză va fi întreruptă. Răspunderea pentru completarea documentației revine exclusiv solicitantului . În cazul în care solicitantul nu completează documentația în termen de 60 de zile de la data la care a fost trimisă adresa autorității locale, solicitarea se clasează. Depunerea cererii de cumpărare a terenului nu constituie o obligație a autorității locale de a vinde terenul solicitat.

Art.9. Compartimentul agricol, cadastru, urbanism și amenajarea teritoriului verifică extrasul de CF, documentația topo cadastrală și a schiței de încadrare și delimitare a imobilului, în sistem STEREO 1970, întocmită de o persoană fizică sau juridică autorizată ANCPI, situația juridică a terenului, respectiv dacă este în litigiu sau nu, verifică dacă este revendicat în baza legilor reparatorii în vigoare, analizează solicitările din prisma reglementărilor de urbanism pentru imobilele ce ocupă terenurile supuse procedurilor de vânzare .

Art.10. Dacă compartimentul constată îndeplinirea integrală a cerințelor, se va comunica solicitantului acest fapt și se va declanșa faza de negociere și analiză a documentației de către comisia din cadrul consiliului local .

CAPITOLUL III. ANALIZA SOLICITĂRILOR, STABILIREA VALORII TERENULUI ȘI NEGOCIEREA PREȚULUI DE VÂNZARE DE CĂTRE COMISIA DIN CADRUL CONSILIULUI LOCAL .

Art.11.(1) Pentru stabilirea prețului minim de vânzare al terenului, Primăria comunei Cislău va selecta prin licitație publică, un evaluator persoană fizică sau juridică autorizată care va întocmi un raport de evaluare, respectând standardele internaționale de evaluare (ANEVAR).

(2) Prin excepție de la prevederile alin.(1) până la selectarea prin licitație publică a unui evaluator persoană fizică sau juridică autorizate, prețul minim de vânzare a unui teren în cazul procedurii negociere directă se va stabili pe baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator persoană fizică sau juridică autorizată, aprobat de Consiliul Local.

Art.12. Toate cheltuielile aferente raportului de evaluare, precum și taxele pentru întocmirea documentației tehnice și economice vor fi suportate de către cumpărător și nu pot face obiectul restituirii indiferent dacă solicitarea este aprobată sau nu. Prețul de vânzare astfel stabilit constituie prețul minim de vânzare.

Art.13. Prin hotărâre a consiliului local al comunei Cislău se instituie comisia de negociere a terenurilor care va avea atribuția de a analiza solicitările de cumpărare, împreună cu documentațiile aferente, precum și negocierea prețului de vânzare a terenului .

Art.14. Pe baza prețului minim de vânzare prevăzut la art.11 se negociază cu solicitantul prețul de vânzare al terenului . Prețul de vânzare al terenului este valabil pentru o perioadă 6 luni . După expirarea perioadei de 6 luni, se va solicita expertului atestat ANEVAR actualizarea raportului de evaluare și se va renegocia cu solicitantul prețul de vânzare al terenului .

Art.15. Prețul negociat, între cumpărătorul terenului și Comisia de negociere numită prin Hotărâre de Consiliu Local, și vânzarea terenului vor fi supuse spre aprobare Consiliului Local, care hotărăște pentru fiecare caz în parte.

Art.16. Evidența solicitărilor însoțite de documentele menționate la art. 7 precum și procesul verbal de negociere, raportul de evaluare va fi condusă de secretarul comisiei prevăzută la art.13 .

Art.17. Prețul de vânzare al terenurilor va fi achitat integral către UAT Cislău conform normelor legale incidente în materie de vânzări de imobile.

Art.18. Încheierea contractului de vânzare în formă autentică se face de către un notar public, după întrunirea tuturor condițiilor juridice și tehnice, precum și achitarea prețului, prevăzute de prezentul regulament . Taxele de autentificare a contractului de vânzare cumpărare și efectuarea formelor de publicitate imobiliară vor fi suportate de către cumpărător.

Art.19. Primarul, în calitate de reprezentant legal și împuternicit al Consiliului Local Cislău va semna contractul de vânzare cumpărare autentic încheiat între Comuna Cislău și cumpărător. Delegarea și împuternicirea unei alte persoane pentru semnarea contractului de vânzare cumpărare în formă autentică se va realiza prin procură notarială .

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

SECRETAR GENERAL AL UAT,

Vasile BADEA

Dorina DIACONU

Anexă la Regulament

CERERE

DOMNULE PRIMAR,

Subsemnatul/subscrisa _____
domiciliat/sediul în _____, nr. _____,
bl._____, sc._____, et. _____, ap._____, jud. _____ rog să-mi aprobați
cumpărarea terenului deținut în baza _____, atribuit în
folosință conform _____, închiriat cu contract de închiriere în nr.
_____, concesionat cu contract de
concesiune nr. _____, aferent
spațiului/construcției din str. _____, nr. _____.
bl._____, sc. _____, în suprafață de _____ mp.

Data

Semnătura _____
