

REGULAMENT
privind procedura de vânzare prin negociere directă a terenurilor
din domeniul privat al Comunei Beba Veche,
aferente construcțiilor definitive

Capitolul I. Dispoziții generale

Art. 1.1. Terenurile aparținând domeniului privat al Comunei Beba Veche pot fi vândute prin negociere directă persoanelor fizice sau juridice atunci când sunt întrunite condițiile legale care instituie dreptul de preempțiune.

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

- a) Legea 287/2009 din 17 iulie 2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;
- b) Ordonanța de urgență nr. 57/2019 din 3 iulie 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 pentru 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 aprobarea Normele 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 din 9 ianuarie 2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală;
- i) OUG nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, cu modificările și completările ulterioare;
- j) H.G. nr. 577/2002 privind aprobarea normelor metodologice de aplicare a OUG nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, cu modificările și completările ulterioare;

Art.2 Consiliul Local al Comunei Beba Veche este autoritatea cu competență materială de a decide vânzarea terenurilor pentru care există un drept de preempțiune. Solicitățile vor fi supuse atenției consiliului local numai dacă au parcurs procedura de

analiză a compartimentelor din aparatul de specialitate a Primarului Comunei Beba Veche 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 folosința efectivă a acestora, în următoarele situații:

- a) Teren proprietatea privată a comunei Beba Veche aferent imobilelor-construcții aflate în proprietatea persoanelor fizice,
- b) Teren aferent imobilelor atribuite în proprietate, prin efectul unei hotărâri judecătorești;
- c) Teren reprezentând diferența de teren între cel obținut prin Ordinul Prefectului și cel deținut efectiv în folosință. Acest fapt va fi confirmat prin declarații notariale ale petenților și ale altor două persoane (vecini ai terenului), cumulată cu alte acte care dovedesc un drept de folosință al terenurilor;
- d) Teren ce constituie diferențe din măsurători între suprafață înscrisă în actul de proprietate și suprafață reală constatată în urma măsurătorilor topometrice, înscrise în cartea funciară;
- e) Teren necesar bunei utilizări a construcțiilor cumpărate în baza Legii 112/1995 și care excedează terenurilor de sub construcții;
- f) Terenuri concesionate pentru extindere la construcții existente;
- g) Terenuri care, deși nu sunt un 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 folosința efectivă a proprietarului construcției, sau a antecesorilor săi în drepturi de o perioadă îndelungată de timp, respectiv o parcelă cu un nr. topografic (cadastral) înscris în altă carte funciară. Acest fapt va fi confirmat prin declarații notariale ale petenților și ale altor două persoane (vecini ai terenului), cumulată cu alte acte care dovedesc un drept de folosință al terenurilor;
- h) Terenurile care au făcut obiectul Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală;
- i) Terenurile care au făcut obiectul OUG nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale;

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 în scop agricol, pentru care titularii beneficiază de un drept de preempțiune 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 Beba Veche sau unor bunuri de interes public (exemplu: spații comerciale de lângă piețe, obor, parcuri, grădini, zone de agrement, stadioane, etc.);
- c) terenuri ocupate de construcții situate adiacent unor construcții aflate în proprietatea și folosința altei persoane decât solicitantul;
- d) terenurile având categoria de folosință-pășune, ocupate de construcțiile temporare pentru adăpostirea animalelor la pășunat, respectiv țarcuri, stâne, strungi,

grajduri, tabere de vara, 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:

a) Cerere-tip formulată de către persoanele care beneficiază de prevederile Ordonanței de urgență nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ privind exercitarea dreptului de preempțiune, conform modelului anexa la prezentul regulament;

b) Extras CF de informare a construcției deținută în proprietate, act doveditor al posesiei și extras CF de informare al terenului solicitat spre cumpărare, la zi;

c) 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;

d) Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil cu vecinătățile, întocmit de o persoană fizică/ juridică autorizată. Planul de amplasament și delimitare va fi întocmit în sistem STEREO 1970, avizat O.C.P.I TIMIȘ și prezentat pe suport electronic;

e) Hotărârea Consiliului Local al Comunei Beba Veche de inventariere în domeniu privat al terenului;

f) 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 sau juridică autorizată ANCPI;

h) Declarație pe proprie 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;

i) Declarații notariale ale petentului și a două persoane (vecini ai terenului solicitat) prin care se declară pe proprie răspundere faptul că terenul solicitat a fi cumpărat, este în folosința efectivă a proprietarului construcției sau a antecesorilor săi în drepturi de o perioadă îndelungată, (daca terenul se află în CF distinct de cel cu casa);

j) Certificat 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 cererii 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 exclusive 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. Compartimentele implicate în analiza solicitărilor sunt:

a) Compartimentul contabil prin inspectorul desemnat verifică extrasul de CF, documentația topo cadastrală și a schiței cadastrale de încadrare și delimitare a bunului imobil, în sistem STEREO 1970, întocmită de o persoană fizică sau juridică

autorizată ANCPI precum și poziția cu valoarea de inventar din registrul cu domeniul privat al comunei Beba Veche;

b) Secretarul general va verifica situația juridică a terenului, respectiv dacă este sau nu în litigiu, și verifică dacă este notificat /revendicat în baza legilor reparatorii în vigoare.

c) Compartimentul urbanism analizează solicitările din prisma reglementărilor de urbanism pentru imobilele ce ocupă terenurile supuse procedurilor de vânzare

Art.10. Dacă compartimentele implicate în analiza solicitărilor constată îndeplinirea integrală a cerințelor, se va comunica solicitantului acest aspect și faptul că se declanșează faza de negociere și analiză a documentației de către comisia din cadrul consiliului local.

Capitolul III. Analiza solicitării, stabilirea valorii terenului și negocierea prețului de vânzare de către comisia din cadrul consiliului local.

Art.11. Prețul minim de vânzare al terenurilor se stabilește în baza unui raport de evaluare întocmit de un expert atestat ANEVAR. Expertul va fi selectat anual prin licitație publică. Obiectul licitației va fi atribuirea exclusivității de efectuare a evaluărilor, fără însă a se putea impune autorității locale obligația de a asigura vreun nivel de venituri în beneficiul evaluatorului. Procedura de licitației și toate documentele necesare vor fi aprobate anual de către consiliul local, la propunerea executivului.

Art.12. Toate cheltuielile aferente întocmirii 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 Beba Veche 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 de 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. Procesul verbal de negociere și raportul de evaluare, însoțite de toate documentele menționate la art.7, se supun printr-un referat, Consiliului Local al Comunei Beba Veche spre analiză, însușire și aprobare, care hotărăște pentru fiecare caz în parte.

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

Art. 17. Proprietarii construcțiilor vor fi notificați (în scris/telefonice/prin email) în termen de 15 zile de la primirea avizului de legalitate de la Instituția Prefectului asupra hotărârii de consiliu privind însușirea raportului de evaluare și aprobare a vânzării, urmând ca aceștia să își exprime opțiunea de cumpărare într-un termen de 15 zile de la comunicarea notificării.

Art.18. Prețul de vânzare al terenurilor va fi achitat către UAT Comunei Beba Veche conform normelor legale incidente în materia vânzării de imobile.

Art.19. Neexprimarea opțiunii de cumpărare în termenul stabilit la art. 17 din culpa solicitantului atrage după sine necesitatea reînțeleperii procedurii administrative care va fi demarată doar la solicitarea petentului.

Art.20. 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 efectuării formelor de publicitate imobiliară vor fi suportate de către cumpărător.

Art.21. Primarul, în calitate de reprezentant legal și împuternicit al Consiliului Local al Comunei Beba Veche va semna contractul de vânzare cumpărare autentic încheiat între Comuna Beba Veche și cumpărător. Delegarea și împuternicirea unei alte unei alte persoane pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică se va realiza prin procură notarială.

INIȚIATOR,

AVIZAT PENTRU LEGALITATE,

CERERE
DOMNUL PRIMAR,

Subsemnatul/Subscrisa
domiciliat/sediul în strnr.
.....bl scetap, jud .. rog să-
mi aprobați cumpărarea terenului deținut în baza
atribuit în folosință conform / închiriat cu contract de închiriere
în scop
agricol nr /
concesionat cu contract de concesiune nr
aferent spațiului/construcției din comuna Beba Veche sat
_____, în suprafața de..mp.

Anexez:

- a) Extras CF de informare a construcției deținută în proprietate , act doveditor al posesiei și extras CF de informare al terenului solicitat spre cumpărare, la zi;
- b) 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;
- c) Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil cu vecinătățile, întocmit de o persoană fizică/ juridică autorizată. Planul de amplasament și delimitare va fi întocmit în sistem STEREO 1970, avizat O.C.P.I TIMIȘ;
- k) Declarație pe proprie 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;
- d) Certificat de atestare fiscală 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 cererii de cumpărare;
- l) *In 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 sau juridică autorizată ANCPI;*
- m) Declarații notariale ale petentului și a două persoane (vecini ai terenului solicitat) prin care se declară pe proprie răspundere faptul că terenul solicitat a fi cumpărat, este în folosința efectivă a proprietarului construcției sau a antecesorilor săi în drepturi de o perioadă îndelungată, (*dacă terenul se află în CF distinct de cel cu casa*);

Data

Semnătura