

Aurea Jc  
11.01.19/  
29.01.2015

**REGULAMENT**  
**privind regimul concesiunii prin încredințare directă a imobilelor –**  
**terenuri aflate în proprietatea privată a orașului Zărnești**

AVIZAT  
Primar  
Dorel Birlădeanu



**CAPITOLUL I:**  
**Dispoziții generale**

**Art.1.** Prezentul regulament stabilește regimul juridic pentru atribuirea contractelor de concesiune a bunurilor imobile aflate în proprietatea privată a orașului Zărnești și stabilește organizarea procedurilor de concesiune prin încredințare directă a acestor bunuri, în situațiile cuprinse în art. 15 din Legea nr. 50/1991 – *privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.*

**Art.2.** (1) Contractul de concesiune de bunuri imobile aflate în proprietate privată a orașului Zărnești, denumit în continuare contract de concesiune, este acel contract încheiat în formă scrisă prin care orașul Zărnești, denumit concedent, transmite pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun, în schimbul unei redevențe.

(2) Calitatea de concesionar o poate avea orice persoană fizică sau persoană juridică, română ori străină.

(3) Contractul de concesiune se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.

(4) Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate.

(5) 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.

(6) În vederea concesiunii de terenuri, se emite certificatul de urbanism.

(7) Anterior concesiunii, terenurile vor fi înscrise în cartea funciară.

(8) Prezentul regulament nu se aplică contractelor reglementate de Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34/2006 - *privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii.*

**Art.3.** Subconcesiunea este interzisă.

**Art.4.** Domeniul privat al oraşului Zărneşti este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lui, care nu fac parte din domeniul public, neafectate direct unui interes general şi care sunt administrate în conformitate cu normele dreptului civil.

**Art.5.** Bunurile aflate în proprietatea privată a oraşului Zărneşti sunt supuse regimului juridic de drept comun dacă legea nu dispune altfel.

## CAPITOLUL II:

### Concesionarea terenurilor proprietate privată care aparţin oraşului Zărneşti

**Art.6.** Iniţiativa concesionării o poate avea concedentul sau orice investitor interesat (potenţial concesionar);

**Art.7.** Concesionarea terenurilor proprietate privată a oraşului se aprobă prin hotărâre al Consiliului Local Zărneşti, prin încredinţare directă.

**Art.8.** Pentru concesionarea terenurilor se vor stabili în prealabil următoarele:

- a) destinaţia, care înseamnă modul de utilizare a acestora conform funcţionării prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism şi de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii; schimbarea destinaţiei acordate iniţial se va putea realiza în baza unui certificat de urbanism care va reglementa acest aspect şi numai după emiterea unei hotărâri de consiliu local, aprobată şi validată;
- b) durata concesiunii: concesionarea terenurilor se face în conformitate cu prevederile legale, durata acesteia fiind stabilită de către Consiliul Local Zărneşti, în funcţie de prevederile documentaţiilor de urbanism şi de natura construcţiei. Contractul de concesiune va fi încheiat în conformitate cu legea română, indiferent de naţionalitatea sau cetăţenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăşi 49 de ani. Durata concesiunii se stabileşte de către concedent pe baza studiului de oportunitate şi în funcţie de perioada de amortizare a investiţiilor 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 iniţială, prin simplul acord de voinţă al părţilor.
- c) preţul concesiunii se stabileşte de către Direcţia Economică pe baza Fişei tehnice de evaluare a bunurilor. În acest sens se va întocmi nota de calcul cu privire la preţul concesiunii pe metru pătrat care va constitui anexă la hotărârea de consiliu local care reglementează concesionarea;
- d) termenul de începere a lucrărilor la obiectivul de investiţii este de 12 luni de la data încheierii procesului-verbal de punere în posesie a terenului concesionat;

### CAPITOLUL III:

#### Concesionarea terenurilor pentru construcții

**Art.9.** Terenurile aparținând orașului, pot fi concesionate prin licitație publică deschisă, potrivit art 13 alin (1) din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții – actualizată și republicată, în condițiile respectării documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului.

**Art.10.** (1) Prin excepție, conform art. 15 din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții – actualizată și republicată, terenurile aparținând domeniului privat al orașului destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, astfel:

- a) pentru realizarea 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.

(2) 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;

(3) 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:

#### Concesionarea terenurilor pentru realizarea de locuințe pentru tinerii sub 35 ani

**Art.11.** Acordarea unui imobil teren în concesiune prin încredințare directă pentru realizarea de locuințe pentru tinerii până la împlinirea vârstei de 35 ani se realizează dacă posibilul concesionar îndeplinește următoarele condiții:

- să facă dovada că se încadrează în categoria de vârstă indicată de lege;
- să nu dețină sau nu fi deținut în proprietate o locuință sau un teren destinat construirii unei locuințe;
- să prezinte un proiect tehnic pentru viitoarea construcție ce se va edifica pe terenul concesionat

**Art.12.** Terenurile ce se concesionează pentru realizarea de locuințe și spații construite asociate acestora, în funcție de prevederile regulamentelor locale de urbanism, aprobate potrivit legii, vor avea următoarele suprafețe:

- până la 450 mp pentru un apartament într-o clădire cu parter sau parter și etaj;
- până la 300 mp pentru un apartament într-o clădire cu parter și etaj, cu două apartamente;

- până la 250 mp pentru un apartament, în cazul clădirilor cu parter și mai multe etaje, având cel mult 6 apartamente;
- pentru clădirile cu mai mult de 6 apartamente, suprafața de teren va fi stabilită potrivit documentațiilor de urbanism;

**Art.13.** Actele necesare pentru concesionare teren pentru construirea unei locuințe proprietate personală pentru tinerii sub 35 de ani sunt:

- copie după certificatul de naștere;
- copie după actul de identitate;
- declarație pe propria răspundere, autentificată de notar, a solicitantului că nu deține sau nu a deținut în proprietate o locuință sau un teren destinat construirii unei locuințe.

**Art.14.** Persoanele care îndeplinesc condițiile prezentului regulament și beneficiază de teren, sunt obligate să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de la data obținerii actului de concesionare a terenului.

## **CAPITOLUL V:**

### **Concesionarea terenurilor pentru realizarea de locuințe altor categorii de persoane**

**Art.15.** Acordarea unui imobil teren în concesiune prin încredințare directă cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, exceptând cazul acordării unui teren în concesiune pentru tinerii sub 35 ani se poate realiza în următoarele cazuri:

- pentru realizarea de obiective de utilitate publică sau de binefacere, cu caracter social, fără scop lucrativ, altele decât cele care se realizează de către colectivitățile locale pe terenurile acestora;
- pentru realizarea de locuințe de către Agenția Națională pentru Locuințe, potrivit legii;
- pentru strămutarea gospodăriilor afectate de dezastre potrivit legii;
- 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.
- pentru lucrări de protejare ori de punere în valoare a monumentelor istorice definite potrivit legii, cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, pe baza documentațiilor de urbanism avizate potrivit legii.

**Art.16.** 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 se poate realiza prin concesionarea terenului limitrof imobilului prin încredințare directă cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii.

**Art.17.** Acordarea unui imobil teren în concesiune prin încredințare directă pentru extinderea construcțiilor pe terenurile limitrofe imobilelor se realizează dacă posibilul concesionar îndeplinește următoarele condiții:

- să facă dovada proprietății asupra terenului și construcției care se află în vecinătatea terenului ce urmează a fi concesionat
- să facă dovada că vecinii nu au sau nu își exercită dreptul de preemțiune asupra terenului ce urmează a fi concesionat;
- să prezinte un proiect tehnic pentru viitoarea extindere a construcției ce se va edifica pe terenul concesionat.
- să prezinte dovada achitării la zi a impozitului pentru proprietatea ce urmează a fi extinsă

#### **CAPITOLUL VI:**

##### **Procedura de promovare către comisiile de specialitate a Consiliului Local Zărnești a documentațiilor privind concesionarea terenurilor în vederea avizării lor**

**Art.18.** Documentațiile privind concesionarea terenurilor vor fi acceptate la Serviciul Urbanism, numai dacă sunt respectate prevederile de la capitolului IV și de la capitolul V.

**Art.19.** Serviciul Urbanism va întocmi :

- raportul de specialitate;
- expunerea de motive;

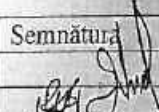
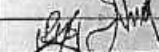
**Art.20.** Direcția Economică va întocmi:

- nota privind prețul concesionării prin atribuire directă

**Art.21.** După completarea dosarului cu documentația și actele menționate mai sus, acesta va fi înaintat spre analiză comisiilor de specialitate a Consiliului Local Zărnești, pentru obținerea avizelor. După obținerea avizelor la documentația de concesionare, Proiectul H.C.L. care va fi supus aprobării în ședința în plen a Consiliului Local Zărnești, ulterior fiind transmisă spre validare Prefectului județului Brașov.

#### **CAPITOLUL VII Dispoziții finale**

**Art.22** Dispozițiile prezentului regulament se completează cu dispozițiile legale aplicabile în materie.

	Persoana	Funcția	Semnătură	Data
Verificat	Prahovean Bogdan	Consilier juridic		27.01.2015
Întocmit	Glăvan-Roman Roxana	Consilier juridic		27.01.2015