

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VALEA URSULUI

HOTĂRÂREA
Nr. 11 din 28.02.2022

pentru aprobarea Regulamentului privind metodologia de atribuire a terenurilor în baza Legii 15/2003, republicată, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, precum și a vânzării acestora

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 1327 din 18.02.2022 a Primarului comunei Valea Ursului care propune aprobarea Regulamentului privind metodologia de atribuire a terenurilor în baza Legii 15/2003, republicată, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, precum și a vânzării acestora;

Analizând Raportul de specialitate nr. 1328 din 18.02.2022 al Compartimentului Urbanism și Amenajarea Teritoriului;

Ținând cont de prevederile Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată și de prevederile Hotărârii Guvernului nr. 896/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 15/2003, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată;

În baza Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Vazand rapoartele cu avizul favorabil al Comisiilor de specialitate ale consiliului local

In temeiul prevederilor art. 129 alin. (2), litera c) și alin. (6), litera b) și art. 139 alin. (3) lit.e) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ,

Consiliul local al comunei Valea Ursului, Judetul Neamț, adoptă prezenta,

HOTĂRÂRE:

Art. 1- Se aprobă Regulamentul privind metodologia de atribuire a terenurilor in baza Legii nr. 15/2003, republicata, precum și condițiile de vanzare a acestora, conform anexei care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 2 - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se desemnează Compartimentul Urbanism, și Amenajarea Teritoriului,

Art. 3 - Secretarul general al comunei va asigura comunicarea prezentului act administrativ la nivelul autorităților și instituțiilor publice interesate, precum și ducerea sa la cunoștință publică, prin intermediul personalului din cadrul compartimentului Monitorul oficial local din structura aparatului de specialitate al primarului, care va realiza și efectiva sa inserare la nivelul site-ului www.valeaursului.ro.

Președinte de ședință
Consilier local
Roșu Chirilă Radu Ionel



Contrasemnează
Secretar General
Ioan Zaharia

Hotărârea a fost adoptată cu 12 voturi „pentru”, 0 voturi „împotriva” și 0 ”abțineri” dintr-un total de 13 consilieri locali în funcție și 12 consilieri prezenți

JUDEȚUL NEAMȚ
COMUNA VALEA URSULUI

REGULAMENT

Pentru stabilirea metodologiei de atribuire a terenurilor în baza Legii 15/2003, republicată, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, precum și a vânzării acestora

CAP. I Considerații generale

Temei legal:

- Legea 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală republicată;
- O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- H.G. nr. 896/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 15/2003, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/ 2009 privind Codul Civil, republicată.

Art.1. Obiectul prezentului regulament îl constituie stabilirea metodologiei de atribuire a terenurilor în baza Legii 15/2003, republicată.

Art.2. (1) În vederea sprijinirii tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, Consiliul Local al Comunei Valea Ursului, prin Hotărâre, atribuie cu titlu gratuit suprafețele de teren cuprinse în lista parcelelor disponibile identificate de Comisia de analiză, constituită conform art.11.

Situația terenurilor disponibile, în vederea aplicării dispozițiilor Legii nr. 15/2003, se analizează și se actualizează semestrial, prin grija Comisiei de analiză. În cazul suprafețelor de teren disponibile (ansambluri de terenuri) destinate aplicării legii, prin hotărâre a Consiliului Local se vor analiza și aproba P.U.Z. și Planurile Urbanistice de Detaliu - lotizare teren în vederea atribuirii în folosință gratuită pentru construirea unei locuințe de către tineri în baza Legii 15/2003, republicată.

Art.3. Hotărârile Consiliului Local al comunei Valea Ursului de admitere a cererii vor avea caracter individual.

CAP.II. Modul de evidență și condiții de eligibilitate a solicitărilor depuse pentru aplicarea Legii 15/2003, republicată

Art.4. De prevederile art. 2 beneficiază, o singură dată, persoanele care îndeplinesc condițiile de eligibilitate stabilite prin Legea 15/2003 și prezentul Regulament.

Art.5. Atribuirea în folosință gratuită a terenului destinat construirii, se face prin Hotărâre a consiliului local, având în vedere criteriile de la cap. IV.

Art.6. Dosarele privind solicitările de terenuri, se vor depune la Registratura Primăriei comunei Valea Ursului .

Art.7. (1) Dosarul va conține în mod obligatoriu următoarele **documente**: cerere, (modelul prevăzut în anexa nr. 1 la prezentul regulament);

- copia xerox de pe certificatul de naștere al solicitantului (soțului / soției, dacă este cazul);
- copie xerox de pe actul de identitate al solicitantului (soțului / soției, dacă este cazul);
- copie xerox de pe certificatul de căsătorie (dacă este cazul);

- declarația solicitantului, în nume propriu sau împreună cu soțul / soția, după caz, conform modelului prevăzut în **anexa nr. 2 la prezentul regulament**, din care să reiasă că:

- nu deține și nu a deținut în proprietate o locuință ori un teren destinat construirii unei locuințe;

(2) Anterior datei aprobării de către Consiliul local al comunei Valea Ursului a propunerii de atribuire, solicitantul are obligația actualizării dosarului cu documente valabile.

Art.8. în condițiile prezentului Regulament sunt considerate eligibile solicitările persoanelor (necăsătorite sau căsătorite) care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- solicitantul să aibă o singură cerere depusă, în nume propriu sau împreună cu soția, în situația în care cererilor ambilor soți sunt eligibile se ia în calcul ca dată a depunerii cererea cea mai favorabilă și se conexează dosarele;

- solicitantul să aibă vârsta cuprinsă între 18 ani (împliniți) și 35 de ani (neîmpliniți) la data depunerii solicitării;

- solicitantul să aibă cetățenie română și domiciliul în Comuna Valea Ursului ;

- solicitantul- soțul sau soția- să nu dețină sau să nu fi deținut singur sau împreună cu soțul respectiv soția, o locuință sau un teren destinat construirii unei locuințe;

- a depus declarația la momentul atribuirii (modelul prevăzut în **anexa nr. 2 la prezentul Regulament**)

Art.9. (1) Preluarea cererilor pentru atribuirea de terenuri în condițiile Legii 15/2003 nu este condiționată de existența sau inexistența terenurilor disponibile.

(2) Cererile se înregistrează și se centralizează în evidența Compartimentului Urbanism, Amenajarea Teritoriului din cadrul UAT Comuna Valea Ursului .

Art.10. Solicitățile împreună cu toate documentele depuse la dosar se prezintă Comisiei de analiză în vederea formulării propunerii motivate de admitere prin hotărâre a Consiliului Local al comunei Valea Ursului sau de respingere prin adresa Comisiei de analiza.

CAP.III. Comisia de analiză - organizare și atribuții

Art.1. (1) **Comisia de analiză**, constituită prin dispoziție a primarului, este formată din 3 membri titulari, care pot fi funcționari publici sau personal contractual desemnați din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

(2) Comisia de analiză se întrunește lunar, în prima decadă a lunii, la convocarea președintelui, având următoarele atribuții:

- analizează lista terenurilor disponibile și propune alocarea unor suprafețe noi aflate în intravilanul comunei în vederea actualizării situației terenurilor disponibile pentru aplicarea dispozițiilor Legii nr. 15/2003.

- verifică documentația tehnică pusă la dispoziție de Compartimentului Urbanism, Amenajarea Teritoriului și face propuneri Consiliului Local, pentru realizarea parcelării terenurilor în vederea constituirii de noi loturi cu destinația de "loc de casă".

- monitorizează modul de executare a hotărârii de atribuire, precum și a contractului de comodat.

- analizează solicitările depuse la Primăria comunei Valea Ursului , în vederea formulării propunerii de admitere, sub forma unui raport de specialitate, care va face obiectul unui proiect de hotărâre, supus aprobării Consiliului local.

- analizează sesizările beneficiarilor de parcele privind condițiile și factorii care blochează posibilitatea realizării investițiilor și propune soluții pentru rezolvarea situațiilor create (suspendarea contractelor până la rezolvarea situațiilor, atribuirea altor parcele, etc.).

- somează beneficiarii terenurilor, pentru respectarea obligațiilor stabilite prin Hotărârea de consiliu și asumate prin Contractul de comodat.

- analizează corespondența avută de comodat și comodatar cu privire la modul de

execuție și respectarea obligațiilor însușite prin Contractul de comodat.

- pentru reglementarea situației juridice a terenului, propune Consiliul local revocarea/ încetarea dreptului de folosință a terenului, în cazul nerespectării la termen a prevederilor hotărârii de atribuire, rezilierea contractului de comodat și atribuirea imobilului rezultat altui beneficiar din lista sau perfectarea Contractului de vânzare cumpărare, după caz.

CAP.IV Procedura de atribuire a parcelelor.

Art.12. în baza propunerii motivate (referat) semnate de membrii Comisiei de analiză, Compartimentul Urbanism, Amenajarea Teritoriului întocmește și înaintează Consiliului Local, un proiect de hotărâre, însoțit de raport de specialitate cu propunerea de aprobare a cererii solicitantului privind atribuirea de teren în vederea construirii unei locuințe proprietate personală.

Art.13. Propunerea motivată a Comisiei de analiză de respingere a cererii, va fi comunicată cu confirmare de primire solicitantului și va avea la bază neîndeplinirea de către solicitanți a condițiilor prevăzute de lege, respectiv:

- au vârsta peste 35 de ani, la data depunerii cererii,
- nu au domiciliul stabil în comuna Valea Ursului,
- au deținut sau dețin în proprietate teren sau locuință,

Art.14. Punerea în aplicare a hotărârii de atribuire se face prin încheierea Contractului de comodat (anexa 3). De la data semnării contractului de comodat are loc transferul dreptului de folosință și asumarea drepturilor și obligațiilor convenite de părți.

Art.15. în termen de cel mult 15 zile de la data semnării contractului de comodat, Compartimentul Urbanism, Amenajarea Teritoriului din cadrul UAT Comuna Valea Ursului va proceda la predarea primirea terenului destinat construirii către beneficiari, prin stabilirea semnelor de granițuire a parcelei și semnarea Procesului verbal de predare - primire.

CAP.V. Drepturile și obligațiile părților pe durata executării contractului de comodat.

Art.16. Comodatarul are următoarele drepturi:

- să utilizeze terenul atribuit pentru realizarea unei locuințe;
- să folosească terenul preluat ca un adevărat proprietar;
- să obțină Autorizația de construire;
- să respecte prevederile art.2380 cod civil privind ipoteca asupra unor construcții viitoare pe faze de execuție (condiționat de obținerea acordului prealabil al comodantului);
- să utilizeze locuința singur sau împreună cu familia;
- să anunțe comodatarul de fiecare dată când apar situații obiective care împiedică execuția contractului

Art.17. Comodantul are următoarele drepturi:

- să verifice respectarea obligațiilor asumate de comodatar și a stadiului de realizare a investiției;
- să întreprindă toate măsurile care se impun, pentru realizarea de către comodatar a împrejuririi parcelei atribuite în termen de maxim trei luni de la data predării terenului;
- să revoce atribuirea terenului și să rezilieze contractul de comodat în cazul în care comodatarul nu îndeplinește obligațiile ce îi revin;

Art.18. Comodatarul are următoarele obligații:

- să semneze Contractul de comodat în maxim 30 zile de la data comunicării hotărârii consiliului local;
- să se prezinte la preluarea terenului, la data stabilită de Compartimentul Urbanism, Amenajarea Teritoriului din cadrul UAT Comuna Valea Ursului .
- să conserve semnele corespunzătoare constituirii hotărârii până la îngrădirea terenului
- să semneze procesul verbal de predare primire a terenului.

- să se îngrijească de întreținerea și amenajarea terenul preluat în folosință ca un adevărat proprietar;
 - să constituie garanția de bună execuție a Contractului de comodat reprezentând contravaloarea în lei a impozitului pe 3 ani;
 - să obțină Autorizația de construire pentru terenul atribuit și să transmită Compartimentului Urbanism, Amenajarea Teritoriului din cadrul UAT Comuna Valea Ursului, dovada depunerii Procesului verbal de începere a lucrărilor în termen de maxim un an de la preluarea terenului
 - să obțină procesul verbal de finalizare a lucrărilor pentru locuința situată pe parcela atribuită, în termen de maxim 4 ani de la preluarea terenului;
 - să execute pe cheltuială proprie toate lucrările necesare punerii în aplicare a Autorizațiilor de construcție legal emise.
 - să nu înstrăineze construcția timp de 10 ani de la data finalizării acesteia.
- Art.19.** Comodantul are următoarele obligații:
- să încheie contractul de comodat în termen 30 de zile de la data aprobării atribuirii prin Hotărâre a Consiliului Local.
 - să transmită invitația privind predarea preluarea parcelei în termen de 30 zile de la comunicarea constituirii de către comodatar a garanției de bună execuție pentru Contractul de comodat.
 - să predea pe bază de proces verbal de predare primire a parcelei atribuite prin Hotărâre a consiliului local.

CAP. VI Metodologia de vânzare a terenurilor atribuite în temeiul Legii nr.15/2001, republicată

Art.20 Prezentul Capitol reglementează metodologia de vânzare a terenurilor care aparțin domeniului privat al Comunei Valea Ursului și care au fost atribuite tinerilor în folosință gratuită pentru construirea unor locuințe proprietate personală, conform Legii nr 15/2003, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art.21. (1) Consiliul Local al comunei Valea Ursului, în temeiul art. 8 din Legea nr 15/2003, la cererea beneficiarilor de HCL privind atribuirea de terenuri proprietari ai locuințelor, poate aproba vânzarea terenurilor care au fost atribuite în folosință gratuită pentru construirea de locuințe proprietate personală, după finalizarea edificării acestora.

(2) Hotărârea Consiliului local privind aprobarea vânzării directe a terenurilor, va aproba și prețul de vânzare al acestora, conform evaluării aplicabile zonei unde este situat terenul.

Art.22. Vânzarea terenurilor atribuite în folosință gratuită în temeiul Legii nr. 15/ 2003, se va face numai către proprietarii locuințelor edificate pe acest teren, care îndeplinesc următoarele condiții:

- au edificat construcții definitive cu destinația de locuință, respectând autorizația de construire eliberată de UAT Comuna Valea Ursului, conform legii nr 50/1991, republicată;
- locuința a fost intabulată în Cartea Funciară;
- locuința a fost înregistrată cu rol fiscal;
- solicitantul nu înregistrează debite la bugetul local.

Art.23. (1) Proprietarii locuințelor edificate pe terenurile atribuite în folosință gratuită în baza Legii nr. 15/2003, pot depune la Registratura Primăriei Comunei Valea Ursului o solicitare privind intenția de cumpărarea a acestor terenuri.

(2) Solicitarea scrisă va fi însoțită de următoarele documente:

- Hotărârea Consiliului Local al comunei Valea Ursului prin care a fost atribuită în folosință gratuită suprafața de teren în cauză, în baza Legii nr 15/2003;

- Proces- verbal de punere în posesie a solicitantului cu privire la suprafața de teren atribuită în folosință gratuită;
- Documentație de cadastru;
- Autorizația de construire a locuinței și procesul verbal de încheiere a lucrărilor;
- Certificat de atestare fiscală pentru locuința proprietate personală;
- Dovada înscrierii în cartea funciară atât a locuinței, cât și a terenului - extras de carte funciară în acest sens;

Copie acte de identitate.

Art.24. (1) Analizarea cererilor se efectuează de către Comisia de analiză constituită în temeiul art.1 din prezentul regulament.

Solicitățile de cumpărare a terenurilor vor face obiectul dezbaterii în cadrul ședinței Comisiei de analiză în termen de 30 de zile de la data depunerii, iar discuțiile vor fi consemnate într-un proces -verbal.

Comisia va întocmi un raport de analiză pentru fiecare solicitare în parte și va concluziona privind admiterea cererii de vânzare sau privind respingerea motivată a acesteia.

Comisia va comunica solicitantului concluziile raportului de analiză a solicitării, respectiv dacă a fost admisă sau dacă a fost respinsă.

Art.25. Pentru fiecare solicitare se va întocmi un dosar ce va conține cererea solicitantului, cu documentele anexă prevăzute la art. 23 din prezentul regulament, raportul de analiză al comisiei, adresa de comunicare către solicitant.

Art.26. Prețul terenurilor se stabilește pe zone ale comunei, prin hotărâre de consiliu, pe baza rapoartelor de evaluare întocmite de un expert evaluator autorizat.

Art.27. Comisia va propune Consiliului Local al Comunei Valea Ursului adoptarea unei hotarari privind aprobarea vânzării directe si a prețului de vanzare pentru fiecare teren in parte, punând la dispoziția acestuia dosarul prevăzut la art. 23.

Art.28. Membrii comisiei numite prin dispoziția Primarului Comunei Valea Ursului, nu pot fi rude până la gradul IV, inclusiv, cu persoanele fizice solicitante.

Art.29.(1) Contractul de vânzare a terenului se va încheia în termen de 60 de zile de la data adoptării Hotărârii Consiliului Local al comunei Valea Ursului.

Contractul se va încheia la un birou notarial public desemnat de comun acord de către părți, între reprezentanții UAT Comuna Valea Ursului și solicitant.

Taxele de redactare, autentificare și intabulare vor fi suportate exclusiv de către solicitant.

Art.30. (1) Prețul contractului se va putea achita integral la încheierea contractului.

Art.31. Contractul legal perfectat și executat face dovada proprietății depline a solicitantului asupra terenului transmis în proprietate.

Art.32. Beneficiarul prevederilor Legii. Nr.15/ 2003 nu poate ceda folosința terenului, gratuit sau oneros, unor terți.

CAP.VII. Contravenții și sancțiuni

Art.33. Nerespectarea prevederilor prezentului regulament sau neîndeplinirea obligațiilor stabilite prin acesta, atrage după sine răspunderea materială, contravențională și penală după caz.

Art.34. Constituie contravenții, conform prevederilor prezentului regulament, săvârșirea următoarelor fapte, dacă nu sunt comise în astfel de condiții încât potrivit Legii Penale să fie considerate infracțiuni:

- ocuparea abuzivă a parcelelor de teren destinate atribuirii, amendă contravențională: de la **500 la 2500 lei**

- nerespectarea amplasamentului suprafeței atribuite, amendă contravențională: de la **500 la 1000 lei**

- neefectuarea lucrărilor de întreținere a vegetației și a curățeniei pe parcela atribuită, amendă contravențională: de la **200 la 500 lei**.

- efectuarea de lucrări neautorizate pe parcela atribuită, amendă contravențională: de la **1000 la 3000 lei**.

Art.35. Pe lângă sancțiunile contravenționale principale stabilite în prezentul regulament, se pot aplica și următoarele sancțiuni complementare:

pentru neînceperea lucrărilor autorizate în termen de 1 an de la data atribuirii, retragerea dreptului de folosință gratuită a terenului, rezilierea Contractului de comodat și revocare Hotărârii de atribuire a terenului destinat construirii;

Pentru ocuparea abuzivă a parcelelor de teren destinate atribuirii în baza Legii 15/2003 și efectuarea de lucrări neautorizate, desființarea tuturor amenajărilor și eliberarea amplasamentului de către executant persoana fizică sau juridică. În cazul în care contravenientul nu se conformează, administrația locală poate desființa amenajările efectuate pe cale administrativă, fără sesizarea organelor judecătorești, urmând ca toate cheltuielile ocazionate de această desființare să fie suportate de către contravenient.

Art.36. Constatarea contravențiilor și aplicarea sancțiunilor se fac de către personalul compartimentelor de specialitate, *împuterniciți ai primarului*.

CAP. VIII Reglementări fiscale

Art.37. Beneficiarii atribuirii în folosință gratuită a parcelelor în vederea construirii de locuințe în condițiile prezentului regulament și a Legii 15/2003 vor achita la Compartimentul Impozite și Taxe Locale impozitul pe teren pe toată durata folosinței terenului. Valoarea impozitului pe teren este stabilită prin Hotărârea Consiliului Local privind impozitele și taxele locale.

Art.38. Tinerii care și-au construit locuințele proprietate personală în condițiile Legii nr.15/2003 beneficiază de prevederile art. 10 alin. (2) din Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv art 284, alin. (13) și (14) din Codul fiscal.

CAP.IX Dispoziții Finale

Art.39. Contractul de comodat se va încheia în formă scrisă, între UAT Comuna Valea Ursului, reprezentat prin primar și titularul dreptului de folosință, conform modelului prevăzut în anexa nr. 3.

Art.40. Beneficiarii atribuirii în folosință gratuită a terenurilor din domeniul privat al comunei Valea Ursului au obligația, sub sancțiunea retragerii atribuirii, să semneze contractul de comodat și procesul verbal de predare primire în termen de 30 zile de la data confirmării de primire pentru semnarea documentelor.

Art.41. Beneficiarii atribuirii în folosință gratuită a terenurilor din domeniul privat al comunei Valea Ursului au obligația, sub sancțiunea retragerii atribuirii gratuite și pierderii garanției de bună execuție, să finalizeze construcția locuinței în termen de maxim 4 ani de la data semnării procesului verbal de predare primire.

Art. 42. Beneficiarii atribuirii în folosință gratuită a terenurilor din domeniul privat al comunei Valea Ursului au obligația să dea curs solicitării proprietarului terenului, fără intervenția instanței și fără pretenții de despăgubire, pentru reglementarea folosinței parcelei prin concesiune sau prin cumpărare, în cazurile de încălcare a prezentului regulament.

Art.43. Dreptul de atribuire în folosință gratuită a terenului acordat în condițiile prezentului regulament nu constituie un titlu transmisibil.

Art.44. Prezentul regulament se aplică de la data aducerii la cunoștință publică, prin postare pe site-ul Primăriei.