

REGULAMENT

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

CAP. I Considerații generale

Temei legal:

- Legea nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată;
- H.G. nr. 748/2023 privind modificarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, aprobate prin H.G. nr. 896/2003;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată;
- OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările ulterioare.

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

Art. 2. (1) În vederea sprijinirii tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, Consiliul Local al Comunei Grozești, prin hotărâre, atribuie cu titlu gratuit suprafețe de teren între 300 mp și 1000 mp, cuprinse în lista parcelelor disponibile identificate de Comisia locală, constituită conform art. 11 din Legea nr. 15/2003.

(2) Situația terenurilor disponibile, în vederea aplicării dispozițiilor Legii nr. 15/2003, se analizează și se actualizează anual, prin grija Comisiei locale, în măsura în care se identifică parcele noi.

(3) Situația terenurilor disponibile pentru atribuire în folosință gratuită în vederea construirii de locuințe de către tineri în baza Legii nr. 15/2003 se analizează și se validează prin hotărâre a consiliului local și se aduce la cunoștința publică prin afișare la sediul Consiliului Local al Comunei Grozești și pe site-ul www.comunagrozești.ro.

(4) Terenul care se va atribui tinerilor lotizat cu suprafețe cuprinse între 300 mp și 1000 m.p, conform Regulamentului Local de Urbanism, se va înscrie în Cartea funciară UAT Grozești.

Art.3. Hotărârile Consiliului Local Grozești de admitere a cererii vor avea caracter individual.

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

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

Art. 5. Atribuirea în folosință gratuită a terenului destinat construirii, pe durata existenței locuinței, se face prin Hotărâre a Consiliului Local, având în vedere criteriile de la cap. IV.

Art. 6. Dosarele privind solicitarile de terenuri, se vor depune la Comisia locală, constituită prin Dispoziția Primarului Comunei Grozești.

Art. 7. (1) Dosarul va conține în mod obligatoriu următoarele documente:

- f) Cerere (modelul prevăzut în anexa nr. 1 la prezentul regulament);
- g) Copie de pe certificatul de naștere al solicitantului (sotului/sotiei, dacă este cazul), precum și a copiilor, dacă este cazul;
- h) Copie de pe actul de identitate al solicitantului (sotului/sotiei, dacă este cazul);
- i) Copie de pe certificatul de căsătorie, dacă este cazul;
- j) Declarația solicitantului, autenticată la notar public, pe propria răspundere, în nume propriu sau împreună cu sotul/sotia, după caz, conform modelului prevăzut în anexa nr. 2 la prezentul regulament, din care să reiasă ca:
 - Nu deține și nu a deținut în proprietate o locuință ori un teren destinat construirii unei locuințe în comuna Grozești sau în alte localități (aceasta se dă atât la data depunerii cererii cât și la cea atribuirii prin HCL)
 - A luat la cunostință și se angajează să respecte prevederile prezentului Regulament și consimte să renunțe fără intervenția instanțelor de judecată și fără pretenții de despăgubire, la dreptul de folosință gratuită a terenului atribuit dacă nu respectă obligațiile comodantului stabilite prin art. 21 din Regulament.
- k) Certificat de atestare fiscal din care să nu rezulte datorii (solicitant și sot/sotie, dacă este cazul);

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

- f) Solicitantul să aibă o singură cerere depusă, în nume propriu sau împreună cu sotia. În situația în care cererile ambilor soți sunt eligibile se ia în calcul ca data data a depunerii cererea cea mai favorabilă și se conectează dosarele;
- g) Solicitantul să aibă vârsta cuprinsă între 18 ani (împliniți) și 35 de ani (neîmpliniți) la data atribuirii terenului prin HCL;
- h) Solicitantul să aibă cetățenie română și domiciliul stabil în comuna Grozești;
- i) Solicitantul (sotul sau sotia) să nu dețină sau să nu fi deținut singur sau împreună cu sotul respectiv sotia, o locuință sau un teren destinat construirii unei locuințe;
- j) Nu figurează cu datorii;

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

(2) Cererile se centralizează și se înregistrează de comisia locală.

Art. 10. Solicitarile împreună cu toate documentele depuse la dosar se prezintă Comisiei locale în vederea formulării propunerii motivate de admitere prin hotărâre a CL sau de respingere.

CAP.III. Comisia de analiză – organizare si atributii

Art.11.(1) Comisia de analiză pentru aplicarea prevederilor Legii nr. 15/2003, numită în continuare comisie, constituită prin dispoziție a primarului, este formată din viceprimar, în calitate de președinte și 2 membri, desemnați din cadrul aparatului de specialitate al primarului. Secretariatul Comisiei este asigurat de către un secretar - funcționar public, numit prin Dispoziția Primarului, fără drept de vot, care va asigura redactarea documentelor comisiei, primire dosare, cereri, convocări, notificări, redactare procese verbale etc.

(2) Comisia va conlucra la realizarea atribuțiilor.

(3) Comisia de analiza se întrunește atunci când este nevoie, la convocarea președintelui, având următoarele atribuții:

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

- verifică documentația tehnică și face propuneri Consiliului Local, pentru realizarea parcelării terenurilor în vederea constituirii de noi loturi cu destinația de “loc de casa”

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

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

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

- analizează corespondența avută de comodant și comodată cu privire la modul de execuție și respectarea obligațiilor înscrise prin Contractul de comodat.

- pentru reglementarea situației juridice a terenului, propune Consiliului local revocarea/incetarea 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.

(2) Pentru fiecare ședință se întocmește un proces-verbal de ședință, prin grija Secretarului Comisiei, prin care:

- a) se validează ordinea de înregistrare a solicitărilor în baza de date;

- b) validează/invalidăază cererile în baza criteriilor de eligibilitate stabilite prin prezentul regulament;

- c) comunică lista solicitărilor eligibile și neeligibile;

- d) propune completarea situației terenurilor disponibile, nou create sau reintrate în posesia comisiei, ca urmare a rezilierii contractelor.

(3) Membrii comisiei locale nu pot fi ruda, afin până la gradul IV inclusiv cu solicitantul, respectiv soțul/sotia acestuia. În acest caz, membrul în cauză va fi înlocuit prin Dispoziția Primarului.

CAP .IV. Procedura de atribuire a parcelelor

Art. 12. În baza propunerii motivate (referat) semnate de membrii Comisiei de analiză, se întocmește și se înaintează Consiliului Local al Comunei Grozești, un proiect de hotărâre, însoțit de un 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 pentru fiecare solicitant în parte.

Art.14. (1) În vederea asigurării transparenței, terenul lotizat cu suprafețe cuprinse între 300 mp și 1000 mp, se va atribui tinerilor, prin tragere la sorți.

(2) Lista dosarelor propuse spre aprobare sau respingere, va fi afișată la sediul Primăriei Grozești, spre consultare.

(3) Persoanele nemulumite pot depune contestație în termen de 48 de ore de la afișare. Contestația se va soluționa de o comisie numită în acest sens prin Dispoziția Primarului.

Art.15. 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.16. La data semnării contractului de comodat, Compartimentul urbanism va proceda la predarea –primirea terenului destinat construirii către beneficiar, prin semnarea Procesului verbal de predare – primire.

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

Art.17. Comodatarul are următoarele drepturi:

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

Art.18. Comodantul are următoarele drepturi:

- a) Să verifice respectarea obligațiilor asumate de comodatar și a stadiului de realizare a investiției;
- b) Să întreprindă toate măsurile care se impun, pentru realizarea de către comodatar a împrejuririi parcelei atribuite în termen de maxim 3 luni de la data predării terenului;
- c) Să revoce atribuirea terenului și să rezilieze contractual de comodat în cazul în care comodatarul nu îndeplinește obligațiile ce îi revin;

- d) Sa retraga parcela atribuita in cazul in care beneficiarul nu semneaza contractual de comodat si procesul verbal de predare primire a terenului in termen de 30 zile de la data primirii invitatiilor pentru semnarea documentelor.

Art.19. Comodatarul are urmatoarele obligatii:

- a) Sa semneze contractul de comodat in maxim 30 de zile de la data comunicării hotararii consiliului local;
- b) Sa se prezinte la preluarea terenului, la data stabilita de compartimentul urbanism si sa conserve semnele corespunzatoare constituirii hotarului pana la ingradirea terenului;
- c) Sa semneze procesul verbal de predare primire a terenului;
- d) Sa se ingrijasca de intretinerea si amenajarea terenului preluat in folosință ca un adevarat proprietar;
- e) Sa ingradeasca terenul conform prevederilor art.561 cod civil in termen de 3 luni de la data semnarii procesului verbal de preluare a terenului;
- f) Sa obțină Autorizația de construire pentru terenul atribuit si sa transmita compartimentului urbanism dovada depunerii procesului verbal de incepere a lucrarilor in termen de maxim un an de la preluarea terenului;
- g) Sa obțină procesul verbal de finalizare a lucrarilor pentru locuinta situata pe parcela atribuita, in termen de maxim 36 luni de la data autorizatiei de construire, cu posibilitatea legala de prelungire de inca 12 luni, conform Legii nr. 50/1991;
- h) Sa execute pe cheltuiala proprie toate lucrarile necesare punerii in aplicare a autorizatiilor de constructie legal emise;
- i) Sa nu intarzie executarea construcției in caz contrar existand urmatoarele posibilitati:
 - 1. Pasivitatea beneficiarului Legii nr.15-2003 pe durata realizarii construcției conduce la accesiunea imobiliara a Comunei Grozești asupra stadiilor executate din constructie, imobilul, dupa indeplinirea formalitatilor de publicitate imobiliara, urmand a fi atribuit conform listei.
 - 2. La incetarea contractului de comodat din vina exclusiva a comodatarului acesta nu are dreptul la despagubire pentru lucrarile adaugate terenului.
 - 3. Contractul de comodat se va înscrie obligatoriu în Cartea funciară a UAT Grozești.
- j) Sa nu inchirieze, cedeze terenul si locuinta altor persoane fizice sau juridice si sa nu utilizeze constructia in alt scop decat cea de locuinta pentru el si familia sa.

CAP. VI. Metodologia de vânzare a terenurilor atribuite în temeiul Legii nr. 15/2003, republicata

Art.20. Prezentul Capitol reglementeaza metodologia de vânzare a terenurilor care apartin domeniului privat al comunei Grozești si care au fost atribuite tinerilor in folosință gratuită pentru construirea unor locuințe proprietate personala, conform Legii nr. 15/2003, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Art.21.(1) Consiliul Local Grozești, in temeiul art.8 din Legea nr. 15/2003, la cererea

beneficiarilor privind atribuirea de terenuri proprietari ai locuințelor, poate aproba vânzarea terenurilor care au fost atribuite în folosință gratuită pentru construirea de locuințe proprietate personala, după finalizarea edificării acestora.

(2) Hotărârea Consiliului Local Grozești privind aprobarea vânzării directe a terenurilor, va aproba și pretul de vânzare al acestora. Pretul de vânzare se stabilește printr-o expertiză efectuată de un expert evaluator autorizat și aprobată de consiliul local.

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

- a) Au edificat construcții definitive cu destinația de locuință, respectând Autorizația de construire eliberată de Comuna Grozești, conform Legii nr. 50/1991, republicată;
- b) Locuința a fost intabulată în Cartea Funciara;
- c) Locuința a fost înregistrată cu rol fiscal;
- d) 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 o solicitare privind intenția de cumpărare a acestor terenuri.

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

- a) Hotărârea Consiliului Local Grozești prin care a fost atribuită în folosință gratuită suprafața de teren în cauză, în baza Legii nr. 15/2003,
- b) Proces-verbal de punere în posesie a solicitantului cu privire la suprafața de teren atribuită în folosință gratuită și contractual de comodat;
- c) Documentație de cadastru;
- d) Autorizația de construire a locuinței și procesul verbal de încheiere a lucrărilor;
- e) certificat de atestare fiscală pentru locuința proprietate personală;
- f) Dovada înscrierii în cartea funciara atât a locuinței, cât și a terenului – extras de carte funciara în acest sens;
- g) Copie act de identitate (soț/soție)
- h) Certificat de căsătorie, dacă este cazul;

Art.24. (1) Analizarea cererilor se efectuează de către Comisia de analiză constituită în temeiul art. 11 din prezentul regulament.

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

(3) 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.

(4) 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 anexa prevăzute la art.23 din prezentul regulament, raportul de analiză al comisiei, adresa de comunicare către solicitant.

Art.26. Comisia va propune Consiliului Local Grozești adoptarea unei hotărâri privind aprobarea vânzării directe și a pretului de vânzare pentru fiecare teren în parte,

punand la dispozitia acestuia dosarul prevăzut la art.23.

Art.27.(1) Contractul de vânzare a terenului se va încheia la un birou notarial public desemnat de comun acord de catre parti, intre reprezentantul Comunei Grozești imputernicit in acest sens de Primar si solicitant.

(2) Taxele de redactare, autentificare și intabulare vor fi suportate exclusiv de catre solicitant, precum si taxele necesare evaluarii terenului in vederea stabilirii pretului de vânzare.

Art.28. (1) Prețul contractului se va achita integral, cel mai târziu, în ziua perfectării actelor de vânzare-cumpărare, dată comunicată de vânzător ca urmare a programării efectuate la biroul notarial, cumpărătorul având asupra sa, în momentul perfectării actelor, dovada achitării prețului.

(2) Plata poate fi efectuată prin virament bancar/ordin de plată în contul Primăriei comunei Grozești cu nr.RO17TREZ41021390207XXXXX deschis la Trezoreria Răducăneni.

Art.29.(1) Contractul legal perfectat si executat face dovada proprietatii depline a solicitantului asupra terenului transmis in proprietate.

(2) Cumpărătorul, dobânditor al terenului și proprietar al construcție, are obligația să își intabuleze dreptul de proprietate asupra construcției existente și autorizate, în termen de 1 an de la încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Art.30. Beneficiarul prevederilor Legii nr. 15/2003 nu poate ceda folosința terenului, gratuit sau oneros, unor terți.

Art.31. (a) Beneficiarii HCL Grozești privind vânzarea terenurilor in baza Legii nr. 15/2003 au interdicția de instrainare a terenului cumparat și construcției proprietate personala pentru o perioada de 10 ani de la cumparare, articol ce va fi prevăzut expres în HCL Grozești privind vânzarea.

(b) Beneficiarii HCL Grozești de atribuire a unui teren în baza Legii nr. 15/2003 pentru constructia de locuințe au interdictia de instrainare a construcției pe toata perioada folosintei gratuită a terenului. Ulterior achizitionarii terenului in conformitate cu prezentul regulament sunt aplicabile prevederile art. 31 alin. (a).

CAP.VII. Reglementări fiscale

Art.32. Beneficiarii atribuirii în folosință gratuită a parcelelor în vederea construirii de locuințe în condițiile prezentului regulament și a Legii nr. 15/2003 vor achita impozitul pe teren pe toata durata folosinței terenului. Valoarea impozitului pe teren este stabilită prin Hotărârea Consiliului Local privind impozitele și taxele locale.

CAP.VIII. Dispoziții Finale

Art.33. Contractul de comodat se va încheia în formă scrisă, între comuna Grozești, reprezentată de primar și titularul dreptului de folosință.

Art.34. Beneficiarii atribuirii in folosință gratuită a terenurilor din domeniul privat al Comunei Grozești au obligația, sub sanctiunea retragerii atribuirii, sa semneze contractul de comodat si procesul verbal de predare primire in termen de 30 zile de la data confirmarii de HCL Grozești pentru semnarea documentelor.

Art.35. Beneficiarii atribuirii în folosință gratuită a terenurilor din domeniul privat al Comunei Grozești au obligația, sub sancțiunea retragerii atribuirii, să finalizeze construcția locuinței în termen de maxim 36 luni de la data autorizatiei de construire, cu posibilitatea legală de prelungire de încă 12 luni, conform Legii nr. 50/1991.

Art. 36. Beneficiarilor terenurilor din domeniul privat li se retrage dreptul de folosință gratuită ca urmare a nefinalizării construcțiilor în termen de maxim 36 luni de la data autorizației de construire, cu posibilitatea legală de prelungire de încă 12 luni, conform Legii nr. 50/1991, în următoarele condiții:

1. Pasivitatea beneficiarului legii nr. 15/2003 pe durata realizării construcției conduce la accesiunea imobiliară a Comunei Grozești asupra stadiilor executate din construcție, imobilul după îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară urmând a fi atribuit conform criteriilor.
2. La încetarea contractului de comodat din vina exclusivă a comodantului acesta nu are dreptul la despăgubire pentru lucrările adăugate terenului.

Art.37. Beneficiarii atribuirii în folosință gratuită a terenurilor din domeniul privat al comunei Grozești au obligația să dea curs solicitării administratorului terenului, fără intervenția instanței și fără pretenții de despăgubire, pentru reglementarea folosinței parcelei.

Art.38. Dreptul de atribuire în folosință gratuită a terenului acordat în condițiile prezentului regulament nu constituie un titlu transmisibil.

Art.39. Prezentul regulament se aplică de la data aprobării prin Hotărâre a Consiliului Local Grozești.

Art.40. În cazul înstrăinării construcției, în orice fază de executare, beneficiarii prevederilor Legii nr. 15/2003 pierd orice drept asupra construcției fără intervenția instanțelor de judecată.

Art.41. În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 certificatul de urbanism este un act administrativ informativ care nu conferă nici un drept asupra unui teren sau construcție și nici nu oferă dreptul de a construi.

Art.42. Prezentul regulament se aplică de la data aprobării.