

HOTĂRÂRE

pentru aprobarea Regulamentului privind procedura de vânzare directă a terenurilor din
domeniul privat al comunei Sângeru

Având în vedere :

- referatul de aprobare al Primarului comunei Sângeru, înregistrat la nr.3080/20.06.2025;
- raportul compartimentului administrație locală, înregistrat la nr.3081/20.06.2025;
- prevederile Legii nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr.199/1997 pentru ratificarea Cartei europene autonomiei locale, adoptată la Strasbourg pe 15 octombrie 1985;
- prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art.129, alin.(2) lit.c) coroborat cu alin.(6) lit.b), art.363 și art.364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor 196, alin.(1), lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

PRIMARUL COMUNEI SÂNGERU propune următorul PROIECT DE HOTĂRÂRE:

Art.1. – Se aprobă Regulamentul privind procedura de vânzare directă a terenurilor din domeniul privat al comunei Sângeru, aflat în administrarea Consiliului local Sângeru, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. - (1) Prezenta hotărâre se comunică Prefectului județului Prahova în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate și se aduce la cunoștință publică prin grija compartimentului administrație locală.

(2) Aducerea la cunoștință publică se face prin afișare la sediul Primăriei comunei Sângeru și pe pagina de internet www.sangeru.europrahova.eu .

PRIMAR
Gheorghe Radu

Sângeru,
Nr...



Avizat pentru legalitate
SECRETAR GENERAL,
Maria Stăiculescu

Regulament privind procedura de vânzare directă a terenurilor din domeniul privat al comunei Sângeru

Prezentul Regulament stabilește condițiile pentru vânzarea directă-fără licitație publică, a terenurilor proprietate privată a comunei Sângeru, care au posesia și folosința acestora.

Potrivit prezentului Regulament, vânzarea terenurilor fără licitație publică, prin vânzare directă, se poate face în favoarea proprietarilor construcțiilor (persoane fizice sau juridice) aferente acestor terenuri.

Excepțiile de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat sunt prevăzute de art.364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, astfel; *„Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vanzarii unui teren aflat în proprietatea privata a statului sau a unitatii administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate constructii, constructorii de buna-credinta ai acestora beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenului aferent constructiilor. Pretul de vanzare se stabileste pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau judetean, dupa caz.”*

Depunerea cererii de cumpărare nu înseamnă obligativitatea autorității locale de a vinde terenul solicitat de persoana interesată.

1.Procedura de vânzare va cuprinde obligatoriu următoarele etape:

Determinarea situației juridice a terenului

1.1Terenurile supuse procedurilor de vânzare în baza prezentului Regulament trebuie să figureze înscrise ca bunuri aparținând domeniului privat al comunei Sângeru și în Cartea Funciară.

1.2 În cazul în care terenul care face obiectul vânzării nu figurează înscris în Cartea Funciară ca proprietate privată a comunei Sângeru, autoritatea publică locală, anterior vânzării, va întreprinde toate demersurile legale în vederea întocmirii documentației cadastrale, inclusiv dezmembrare, unde este cazul, precum și în vederea evaluării acestuia.

2.Întocmirea documentației tehnice și a raportului de evaluare

În vederea vânzării terenurilor sunt necesare următoarele documente:

2.1 Plan de situație întocmit de o persoană fizică sau juridică autorizată sau schița cadastrală de încadrare și delimitare a bunului imobil , întocmită de o persoană fizică sau juridică autorizată.

2.2 Documentația privind dezmembrarea imobilului-teren-unde este cazul.

2.3 Avizul Compartimentului de Urbanism și Amenajare a Teritoriului, privind folosința terenului conform Reglementărilor stabilite în Planul Urbanistic Zonal al Comunei Sângeru.

2.4 Raportul de evaluare a imobilului ce face obiectul vânzării.

3.Actele necesare

Solicitanții vor depune la registratura Primăriei Comunei Sângeru, următoarele documente:

3.1 Cerere de cumpărare a terenului.

3.2 Cartea de identitate/certificate de stare civilă în copie, iar în situația în care există coproprietari, cartea de identitate în copie a tuturor coproprietarilor persoanelor personae fizice, iar pentru personae juridice, certificate de înregistrare și actul constitutiv în copie.

3.3 Declarație pe propria răspundere sub semnătură privată prin care solicitantul declară că nu are cunoștință de existența unui litigiu pe rolul instanțelor judecătorești care să aibă ca obiect imobilul situat pe terenul solicitat a fi cumpărat.

3.4. Certificat fiscal din care să rezulte plata la zi a obligațiilor la bugetul local.

3.5 Actele din care să rezulte posesia și folosința legitimă a terenului.

3.6. În completarea dosarului se vor putea solicita și alte acte sau documente, dacă se consideră a fi necesare, în soluționarea dosarului.

4.Procedura de vânzare

4.1. Persoana responsabilă de întocmirea documentației va analiza și verifica în parte fiecare dosar înregistrat și va propune primarului comunei Sângeru inițierea unui proiect de hotărâre privind aprobarea vânzării terenului.

4.2 Valoarea terenului va fi stabilită, în condițiile legii, de către un expert autorizat, care va întocmi un raport de evaluare, raport ce va fi supus spre aprobare Consiliului local al comunei Sângeru.

4.3 Dupa verificarea îndeplinirii tuturor condițiilor stabilite de prezentul Regulament, vânzarea se va aproba prin hotărârea consiliului local.

4.4. După aprobarea vânzării, proprietarii construcției situate pe terenurile supuse vânzării vor fi notificați în termen de 15 zile despre hotărârea consiliului local, urmând ca în 15 zile să-și exprime opțiunea de cumpărare, iar într-un termen de 90 de zile să procedeze la achitarea prețului stabilit. De asemenea, cumpărătorul va fi obligat să achite contravaloarea documentației cadastrale și a raportului de evaluare a terenului.

4.5 Finalizarea procedurii de vânzare se realizează prin încheierea contractului de vânzare-cumpărare între UAT Sângeru și cumpărător, în fața notarului public, în termen de 30 de zile lucrătoare de la data la care cumpărătorul face dovada achitării prețului.

4.6 Cumpărătorul va efectua demersurile în vederea înscrierii dreptului de proprietate a terenului asupra sa, urmând să pună la dispoziția noastră un extras de Carte Funciară.

4.7 Cheltuielile notariale vor fi suportate de către cumpărător.

5.Dispoziții finale

5.1 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 în baza unei dezmembrări, întocmite de către o persoană fizică autorizată, stabilindu-se în mod expres în baza lucrării cadastrale, cotele precum și identificarea și marcarea parcelei în teren. În cazul în care nu poate realiza dezmembrarea, vânzarea terenului se poate face și în cote părți.

5.2 Se delegă Primarul comunei Sângeru să semneze, în numele și pe seama comunei Sângeru, actele de vânzare a terenurilor în forma autentică, respectiv contractul de vânzare cumpărare și documentația de dezmembrare acolo unde situația o impune.

5.3 În cazul în care inițiativa vânzării va aparține Primăriei comunei Sângeru iar cei îndreptățiți să achiziționeze terenuri în temeiul prezentului Regulament nu sunt de acord cu achiziționarea, se vor încheia contracte de suprafață, în temeiul cărora aceștia vor achita redevența pentru terenul folosit, raportat la zona în care sunt amplasate.

5.4 Prezenta procedură intră în vigoare începând cu data aprobării hotărârii de consiliu local.

5.5 Persoanele care dețin în folosință terenuri ce fac obiectul prezentului Regulament au obligația de a permite accesul autorității sau a persoanelor autorizate (expert topo, evaluator), în vederea întocmirii documentațiilor necesare vânzării acestor terenuri.

5.6 Terenul aferent construcțiilor este considerat terenul de sub construcții, căile de acces, zonele din perimetrul care deservește construcția (curți, grădini).

Consilier achiziții publice,

Ionela Stan



ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
COMUNA SÂNGERU
PRIMAR
Nr.3080/20.06.2025

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea Regulamentului privind procedura de vânzare directă a terenurilor din domeniul privat al comunei Sângeru

În conformitate cu prevederile art.129, alin.(6) lit.b) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, în exercitarea atribuțiilor prevazute la alin. (2) lit. c), consiliul local hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii.

Potrivit art.363, alin.(1) din același act normativ vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevazute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevazute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor.

Pretul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

Proprietarii construcțiilor prevazute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

La nivelul comunei Sângeru sunt terenuri aflate în domeniul privat al comunei Sângeru pe care sunt edificate construcții aflate în proprietatea unor persoane de drept privat sau public, care în prezent sunt utilizate în baza unor contracte de suprafață.

Ținând cont de solicitările beneficiarilor dreptului de suprafață privind intenția de a cumpăra aceste terenuri, se impune aprobarea unui Regulament privind procedura de vânzare directă a terenurilor din domeniul privat al comunei Sângeru.

Față de cele precizate supun spre aprobare proiectul de hotărâre pentru aprobarea Regulamentului privind procedura de vânzare directă a terenurilor din domeniul privat al comunei Sângeru.

Primar,

Gheorghe Radu



ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
COMUNA SÂNGERU
PRIMĂRIA
Nr.3081/20.06.2025

R A P O R T

pentru aprobarea Regulamentului privind procedura de vânzare directă a terenurilor din
domeniul privat al comunei Sângeru

Potrivit Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, consiliul local hotărăște vânzarea bunurilor proprietate privată a comunei, în condițiile legii, regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat al unităților administrativ teritoriale regăsindu-se în cadrul a două articole din ordonanță, respectiv la art. 363 – 364.

La Primăria comunei Sângeru au fost depuse mai multe solicitări pentru cumpărarea unor terenuri aparținând domeniului privat al comunei.

Având în vedere cele expuse mai sus, considerăm necesară o reglementare unitară, nediscriminatorie și legală, de analiză a solicitărilor și de aprobare a vânzărilor de bunuri imobile aflate în proprietate a comunei Sângeru.

În acest sens propunem să se aprobe Regulamentul de vânzare a bunurilor imobile aparținând domeniului privat al comunei Sângeru, anexat prezentului raport de specialitate.

Ținem să precizăm faptul că Regulamentul antemenționat are ca obiectiv stabilirea concretă a procedurilor, documentelor, termenelor și responsabilităților în legătură cu regimul administrativ, juridic și urbanistic de vânzare al bunurilor proprietate privată a comunei Sângeru, și:

- reprezintă un răspuns la solicitările primite din partea cetățenilor privitor la vânzarea unor bunuri proprietate privată a comunei Sângeru;
- elimină posibilele susceptibilități de tratament diferențiat între solicitanți;
- sporește eficiența actelor de administrare și asigură transparența lor;
- atrage venituri suplimentare și importante la bugetul local.

Ca bază legală amintim prevederile:

- Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere cele de mai sus, susținem proiectul de hotărâre prezentat.

Consilier achiziții publice,
Ionela Stan

