

**JUDEȚUL BACĂU**  
**CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COMĂNEȘTI**

**HOTĂRÂRE**

privind aprobarea Regulamentului privind modul de concesionare/închiriere a bunurilor ce aparțin proprietății private a Orașului Comănești

Consiliul Local al orașului Comănești, jud. Bacău, întrunit în ședința ordinară din 01.02.2016

Având în vedere:

- Raportul nr. 27048/15.01.2016, formulat de Serviciul Urbanism din cadrul Orașului Comănești, prin care propune spre aprobare Regulamentul privind modul de concesionare/închiriere a bunurilor ce aparțin proprietății private a orașului Comănești,
- Expunerea de motive nr. 27048/B/15.01.2016, a Primarului orașului

Comanesti

În conformitate cu:

- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare,
- Legea nr.571/2003, privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- Planul Urbanistic General al orașului Comănești și Regulamentul General de Urbanism, aferent;
- Avizul comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

În temeiul art. 36, alin. (2), lit.c și art. 45, alin. (6) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată și modificată, adoptă următoarea:

**HOTĂRÂRE :**

**Art. 1** Se aprobă Regulamentul privind modul de concesionare/închiriere a bunurilor ce aparțin proprietății private a orașului Comănești, cuprins în anexă la prezenta hotărâre, care face parte integrantă din aceasta.

**Art. 2** Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului județului Bacău, Primarului orașului Comănești precum și tuturor Direcțiilor, Serviciilor, Compartimentelor interesate din cadrul U.A.T. Orașul Comănești, pentru ducere la îndeplinire.

Președinte de ședință,  
Consilier local  
tehn. Popoi Ion



Contrasemnează,  
Secretarul orașului  
jurist Chirilă Daniela

**Regulament privind concesionare/închirierea/închirierea bunurilor ce aparțin proprietății private a orașului Comănești**

**LEGISLAȚIA DIN DOMENIU**

**Codul Civil**

- Legea nr.50/1991 –privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, actualizată și republicată;
- Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- H.G. nr.525/1996 – Regulamentul general de urbanism, republicat în anul 2002;
- Legea nr.213/1998 – privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- H.G. nr.548/08.07.1999 – privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunelor, orașelor, municipiilor și județelor;
- Legea nr.350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane;

**OBIECTIVELE REGULAMENTULUI**

Regulamentul privind modul de concesiune/închiriere a bunurilor ce aparțin proprietății publice și private a orașului Comănești are în vedere stabilirea concretă a procedurilor, documentelor, termenelor și responsabilităților în legătură cu regimul administrativ, juridic și urbanistic de concesionare/închiriere al bunurilor orașului. Prezentul regulament:

- reprezintă un răspuns la numeroasele solicitări primite din partea cetățenilor privitor la utilizarea terenurilor destinate construcțiilor sau pentru diferite alte activități, în conformitate cu prevederile legale;
- instituie un mecanism legal și unitar de concesionare/închiriere a acestor terenuri aflate în proprietatea autorităților locale;
- ia în considerare păstrarea calității vieții urbane prin ocrotirea ambientului natural existent;
- asigură o concepție unitară din punct de vedere al urbanismului ;
- sprijină inițiativele cu caracter economic și social;
- elimină posibilele susceptibilități de tratament diferențiat între solicitanți;
- sporește eficiența actelor de decizie și asigură transparența lor;
- atrage venituri suplimentare și importante la bugetul local;
- încadrează zonele instituite în mecanismul de implementare a sistemului de management al calității.

**CAPITOLUL I**  
**REGLEMENTĂRI PRIVIND NOTIUNEA DE TEREN APARTINÂND**  
**DOMENIULUI PUBLIC ȘI DOMENIULUI PRIVAT AL UNITĂȚILOR**  
**ADMINISTRATIV- TERITORIALE**

**Domeniul public al orașului Comănești este alcătuit din:**

- a) drumuri municipale, vicinale și străzile cu trotuarele și scările aferente, pasajele, podurile, podețele, precum și zonele de protecție a acestora;
- b) sistemele de alimentare cu apă, cu terenurile aferente:
  - stațiile de captare a apei din izvoare, drenuri, puțuri, râuri, lacuri naturale, lacuri de acumulare;
  - stațiile de tratare a apei;
  - stațiile de pompare și repompare a apei;
  - rezervoarele de înmagazinare a apei;
  - castelele de apă;
  - conductele de aducțiune și distribuție a apei în amonte de contor;
- c) sistemele de canalizare și epurare a apelor uzate, cu terenurile aferente:
  - colectoarele și rețelele de canalizare în amonte de contor;
  - stațiile de pompare și repompare a apelor uzate;
  - bazinele de retenție a apelor uzate;
  - stațiile de epurare a apelor uzate, inclusiv terenurile de deshidratare a nămolurilor;
  - colectoarele de evacuare și gurile de vărsare a apelor uzate în receptor;
- d) sistemele de alimentare cu energie termică, cu terenurile aferente:
  - rețelele de transport și distribuție a energiei termice în amonte de contor;
  - punctele termice;
  - construcțiile și instalațiile auxiliare;
- e) sistemele de salubritate și gestionare a deșeurilor, cu terenurile aferente:
  - punctele de colectare și depozitele de deșeurii;
  - construcțiile și terenurile special amenajate, destinate sortării, tratării, valorificării și incinerării deșeurilor;
- f) sistemele de transport public local, în comun, de persoane, cu terenurile aferente;
- g) sistemele de infrastructură privind administrarea domeniului public, cu terenurile aferente:
  - piețele agro-alimentare, târgurile și oboarele;
  - parcurile publice, zonele de agrement și ștrandurile;
  - grădinile botanice și zoologice;
  - spațiile verzi cu copacii, arboreții și alte plante cultivate, parcurile publice și terenurile de joacă pentru copii;
  - bazele sportive;
  - cișmelele publice, băile publice și grupurile sanitare publice;
  - semafoarele și indicatoarele de circulație;
  - cimitirele;
- h) terenurile și clădirile în care își desfășoară activitatea consiliul local și primăria, precum și instituțiile publice de interes local, cum sunt: teatre, case de cultură, cămine culturale, case și palate ale copiilor, biblioteci, muzee, grădinițe, cămine, spitale, policlinici, cămine de copii, de bătrâni și pentru persoane cu handicap și alte asemenea instituții;
- i) locuințele sociale;
- j) toate terenurile din jurul blocurilor de locuințe adiacente, în limita amprentei la sol a acestora;
- k) adăposturile ALA de interes public;
- l) statuile și monumentele, dacă nu au fost declarate de interes public național;
- m) bogățiile de orice natură ale subsolului, în stare de zăcământ, dacă nu au fost declarate de interes public național;

- n) terenurile cu destinație forestiera, daca nu fac parte din domeniul privat al statului si daca nu sunt proprietatea persoanelor fizice ori a persoanelor juridice de drept privat,
- o) izvoarele naturale și fântânele , râurile și pâraurile și zonele de protecție ale acestora, ce nu au fost declarate de interes național,
- p) terenurile și construcțiile în care își desfășoară activitatea unitățile de învățământ preuniversitar de stat, creșe, grădinițe, licee, seminarii teologice, grupuri școlare, școli de arte și meserii și școli postliceale,
- q) toate terenurile care s-au aflat în administrarea autorităților publice locale, inclusiv cele ce nu au fost revendicate de foștii proprietari, în condițiile legii

**Domeniul privat al orașului Comănești este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea acestuia, care nu fac parte din domeniul public, neafectate direct unui interes general și care sunt administrate în conformitate cu normele dreptului civil și a legislației în materie.**

Bunurile aflate în proprietatea privată a orașului Comănești sunt supuse regimului juridic de drept comun dacă legea nu dispune altfel.

## CAPITOLUL II

### **II.1 CONCESIONARE/ÎNCHIRIEREA TERENURILOR PROPRIETATE PRIVATĂ CARE APARTIN ORAȘULUI COMĂNEȘTI**

1. Inițiativa concesiunii/închirierii o poate avea autoritatea publică locală, concedentul sau orice investitor interesat (potențial concesionar sau chiriaș/locatar);

2. Concesiunea/închirierea terenurilor proprietate privată a orașului se aprobă prin hotărâre al Consiliului local al orașului Comănești, pe baza unei documentații tehnice, și a unui caiet de sarcini, prin licitație publică organizată în condițiile legii.

3. **Concesiunea terenurilor** prin Hotărârea Consiliului local se face în baza următoarelor date, ce vor fi specificate prin studiul de oportunitate, astfel:

a. **destinația**, care înseamnă modul de utilizare a acestora conform funcționării prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, ori în lipsa acestora conform destinației stabilite prin actul administrativ de aprobare și autorizare;

- schimbarea destinației acordate inițial se va putea realiza în baza unui certificat de urbanism de construire care va reglementa acest aspect și **numai după emiterea unei hotărâri de consiliu local, aprobată în condițiile legii;**

b. **durata concesiunii** –concesiunea terenurilor se face în conformitate cu prevederile legale, durata acesteia fiind stabilită de către Consiliul local, în funcție de prevederile documentațiilor de urbanism și de **destinația construcției**. Contractul de concesiune va fi încheiat în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani.

Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate și în funcție de perioada de amortizare a investițiilor 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 inițială, prin simplul acord de voință al părților sau pe aceeași perioadă dacă nu sunt alte solicitări sau terenul este necesar pentru realizarea unei investiții publice.

c. **prețul concesiunii** se propune prin Fișei tehnice de calcul a concesiunii, anexată la prezentul Regulament. În acest sens se va întocmi nota de calcul cu privire la prețul concesiunii pe metru pătrat care va constitui anexă la studiul de oportunitate. Calculul se va face în lei/mp/an;

d. **termenul de începere a lucrărilor la obiectivul de investiții** va fi de cel mult 12 luni de la data încheierii procesului-verbal de punere în posesie a terenului concesionat;

e.- **categoriile de bunuri care vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii** sunt următoarele:

- **bunurile de retur** – sunt bunurile care au făcut obiectul concesiunii precum și cele care au rezultat din urma investițiilor impuse în caietul de sarcini, se restituie autorității în mod gratuit, libere de sarcini;
- **bunurile de preluare** – sunt bunurile care la expirarea contractului pot reveni concedentului, numai în măsura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a le dobândi prin contract de vânzare – cumpărare.
- **bunurile proprii** – sunt bunurile care aparțin concesionarului și care sunt exploatate în strictă concordanță cu obiectul concesiunii și care la expirarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, revin de drept concesionarului.

#### 4. **Închirierea terenurilor** se va face în următoarele condiții:

- perioada pentru care suprafața de teren va fi propusă spre închiriere este de maxim 3 ani cu posibilitate de prelungire din 3 (trei) în 3 (trei) ani, la cererea locatarului, indiferent de destinația ce o va avea terenul, cu excepția terenurilor pentru agricultură care va fi la 5(cinci) ani și cu posibilitatea de prelungire din 5 (cinci) în 5 (cinci) ani;
- dacă în zona în care se află suprafața în discuție există o strategie de dezvoltare a orașului cu privire la destinația zonei, iar aceasta ar implica modificarea situației actuale, perioada de închiriere va fi redusă în așa fel încât să nu afecteze punerea în aplicare a respectivei strategii.
- contractul de închiriere poate fi prelungit din 3 (trei) în 3 (trei) ani, prin simplul acord de voință al părților.
- prețul închirierii va fi propus către Consiliul Local orășenesc la nivelul celor perfectate valorilor terenurilor alăturate și a zonei de împozitare în care se găsește terenul.
- pentru terenurile pe care se vor realiza diferite construcții provizorii, aprobate de Consiliul local, termenul de obținere al Autorizației de construire este de maximum 2 (două) luni de la data semnării contractului, iar termenul de finalizare a lucrărilor este de 6 luni, în cazul în care caietul de sarcini și contractul de închiriere nu prevăd altfel.
- procentul de ocupare al terenului și C.U.T. pentru investițiile asumate de adjudecatar vor fi cele în vigoare la data emiterii certificatului de urbanism pentru realizarea investiției. În cazul în care locatarul intenționează modificarea acestora, este obligat să propună Consiliului Local Comănești, o documentație de urbanism în acest sens. În cazul refuzului Consiliului Local Comănești de aprobare a documentației, se va ajunge la o înțelegere de comun acord cu privire la dimensiunea obiectivului de investiții. Fără un acord expres al Consiliului Local Orășenesc în acest sens, contractul va fi reziliat, conform clauzelor acestui regulament.
- se interzice subînchirierea și transferul bunurilor, de pe o societate pe alta sau de la o persoană fizică la o societate sau la alta persoană fizică. În cazul perfectării unui astfel de act, societatea cumpărătoare va ridica modulul de pe terenul închiriat, urmând ca amplasamentul să facă obiectul scoaterii la licitație publică.
- în momentul în care societatea intră în faliment sau insolvență, se va rezilia contractul de închiriere.
- pentru construcțiile fără autorizație de construire, nu se va încheia contract de închiriere. Ele vor fi desființate conform legislației.
- fiecare modul și garaj provizoriu, va avea înscris pe acesta, într-un loc vizibil numărul contractului de închiriere.
- nu se vor scoate la licitație publică, amplasamente pentru construcții provizorii, în zonele care au fost reabilitate pe proiecte europene, până la expirarea datei de interdicție privind obținerea de venituri, în acea zonă.
- pe terenurile cu destinație agricolă este interzis a se realiza construcții, de orice tip.

### CAPITOLUL III

## CONCESIONARE/ÎNCHIRIEREA TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

**1.1.Terenurile aparținând orașului se pot concesiona numai în vederea realizării de construcții sau de obiective de uz sau de interes public cu respectarea documentațiilor de urbanism aprobate conform legii;**

1.2.Terenurile aparținând orașului, pot fi concesionate numai prin licitație publică, potrivit legii, cu excepțiile prevăzute de lege, în condițiile respectării documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului.

1.3. **Prin excepție**, terenurile aparținând **domeniului privat** al orașului destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, astfel:

- a. 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;
- b. pentru realizarea de locuințe de către Agenția Națională pentru Locuințe, potrivit legii;
- c. pentru realizare de locuințe pentru tinerii până la împlinirea vârstei de 35 ani;
- d. pentru strămutarea gospodăriilor afectate de dezastre, potrivit legii;
- e. pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;
- f. 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.

**Legea nr. 50 art. 15 lit. e) pentru extinderea construcțiilor pe terenurile limitrofe, la cererea proprietarului, în cazul în care vecinii nu au ori nu își exercită dreptul de preemțiune și dacă terenurile respective sunt impropii realizării de construcții noi.**

- 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 alte legi în vigoare și nici nu fac obiectul vreunui litigiu aflat pe rolul instanțelor judecătorești;

**2.1. Terenurile aparținând orașului se pot închiria numai în vederea realizării de construcții provizorii cu destinația de spațiu comercial, garaje, panouri publicitare, terase, alei de acces sau obiective de uz sau de interes public cu respectarea documentațiilor de urbanism aprobate conform legii;**

2.2. Terenurile aparținând orașului pot fi închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului.

2.3. Prin excepție, terenurile aparținând domeniului public al orașului destinate construcțiilor provizorii se pot închiria fără licitație publică, astfel:

- în vederea amplasării de module comerciale, conf Legii nr. 341/2004 precum și pentru extinderea acestora pe terenurile limitrofe modulului comercial, la cererea locatarului.
- sau în alte situații care nu sunt prevăzute de prezentul regulament, dar se încadrează în prevederile legale.

## **CAPITOLUL IV ETAPE PREMERGĂTOARE REALIZĂRII DOCUMENTAȚIEI PENTRU CONCESIONARE**

### **IV.1. DOCUMENTE NECESARE ÎN VEDEREA CONCESIONĂRII TERENURILOR PENTRU REALIZAREA DE CONSTRUCȚII LA INITIATIVA CONCESIONARULUI**

Orice persoană fizică sau juridică interesată poate iniția procedura de concesionare a unui teren în vederea realizării de construcții sau concesionării pentru un teren aferent unei construcții ori proprietății.

În acest sens persoana fizică sau juridică interesată va solicita printr-o cerere, însoțită de o documentație topografică vizată de Oficiul Județean de Cadastru, Geodezie și Cartografie, Serviciul de

Urbanism și Amenajarea Teritoriului va face verificarea regimului juridic al terenului care urmează să fie concesionat prin eliberarea unui certificat de urbanism.

Totodată se identifică împreună cu Biroul Juridic dacă există titlul de proprietate și stabilesc limitele terenului proprietatea orașului. După efectuarea verificărilor se va înainta documentația către Consiliul local, care în funcție de datele primite va da avizul favorabil sau nu. Solicitantul va primi răspunsul (favorabil sau nu) din partea serviciului de specialitate.

## **IV.2. DOCUMENTE NECESARE PENTRU CONCESIONARE**

După emiterea răspunsului de către Serviciul de Urbanism, în termen legal de 30 de zile petentul poate solicita emiterea certificatului de urbanism conform prevederilor din Legea nr.50/1991, modificată și completată.

Solicitarea petentului pentru emiterea certificatului de urbanism va fi însoțită de:

- cerere pentru obținerea certificatului de urbanism;
- date de identificare petent, inclusiv număr telefon;
- date de identificare imobil cu specificarea calității petentului ( proprietar);
- plan de încadrare în zona 1: 1000;
- plan de situație pe suport topografic 1: 500;
- destinația terenului pentru care se solicita concesionare;
- ridicarea topografică vizată de Oficiul Județean de Cadastru, întocmită de o persoană autorizată;
- dovada achitării impozitelor și taxelor locale.

## **IV.3. RĂSPUNSUL PRIMĂRIEI**

Pe baza documentelor primite, în termen de 30 de zile, Serviciul de specialitate va emite petentului certificatul de urbanism care va cuprinde în mod obligatoriu informațiile solicitate prin prevederile Legii nr. 350/2001, actualizată și modificată, cum ar fi:

### **A - Regimul juridic**

- a- situarea terenului în intravilan sau în afara acestuia –apartenența terenului la domeniul public sau privat;
- b- natura proprietății și titlul asupra terenului;
- c- servituti care grevează asupra terenului, dreptul de preemțiune, zona de utilitate publică;
- d- includerea terenului în zona de protecție a monumentelor istorice sau în alte zone specifice.

### **B- Regimul economic**

- a- folosința actuală;
- b- destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate;
- c- reglementări ale administrației publice centrale și/sau locale cu privire la obligațiile fiscale ale investitorului;
- d- alte prevederi rezultate prin hotărâre de Consiliu Local cu privire la zona în care se afla imobilul sau alte prevederi legale;

### **C-Regimul tehnic**

- a- informații extrase din documentațiile de urbanism, inclusiv din regulamentele de urbanism aferente, ori din planurile de amenajare a teritoriului.
  - b- obligații/constrângeri de natura urbanistică ce vor fi avute în vedere la proiectarea investiției :
- regimul de aliniere a terenurilor și construcțiilor față de drumurile publice adiacente și față de construcțiile învecinate;
  - retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor
  - elemente privind volumetria și/sau aspectul general al construcțiilor, față de proprietățile vecine
  - regimul de înălțime maxim admis

- procentul maxim de ocupare al terenului și coeficientul maxim de utilizare teren;
- La eliberarea certificatului de urbanism studiul de oportunitate, planul de situație și planurile principale vor fi vizate de Serviciul Urbanism din cadrul U.A.T.- Orașul Comănești.
- **Precizarea dacă certificatul de urbanism poate fi utilizat sau nu în scopul declarat de solicitant.**

#### **D- alte avize și acorduri**

-documentații urbanistice aprobate pentru zona solicitată în vederea concesiunii.

Dacă sunt îndeplinite condițiile de la pct.IV.2. documentația de concesiune va fi înaintată comisiilor de specialitate ale Consiliului local în vederea avizării, însoțită de Raportul de specialitate care va purta viza Arhitectului Șef.

După depunerea documentelor, Serviciul din partea primăriei, va verifica dacă documentele depuse, respecta impunerile stabilite și în termen de 30 zile va comunica petentului necesitatea completării dosarului sau respingerii dacă nu corespunde reglementărilor.

### **ETAPA DE ANALIZA SI APROBARE**

Potentul va depune documentele solicitate pe baza de cuprins.

După depunere, prin grija compartimentelor specializate, se vor realiza următoarele:

1.analizarea documentației depuse de petent.

În situația în care anumite documente necesită clarificări sau modificări, petentului i se va comunica în scris, completarea documentației sau i se va comunica neîndeplinirea condițiilor legii, după caz:

2.proiectul de urbanism –P.U.D sau PUZ.- ce se aprobă de Consiliul Local.

Dacă nu se aproba, petentul va fi informat.

3.prin grija Serviciului de Urbanism SI A Biroului Juridic, se va încheia contractul de concesiune , inclusiv a procesului verbal de punere în posesie a terenului, în cazul în care este prin încredințare directă sau se înaintează documentația pentru a fi supusă procedurii de licitație publică.

### **DOCUMENTE**

Toate documentele vor fi redactate la calculator și vor fi listate pe imprimantă. Documentele vor fi prezentate în original.

### **TERMENE ȘI RESPONSABILITĂȚI**

- primirea documentelor-
- evaluarea prețului de concesiune – termen inclus în termenul general de 30 de zile;
- analiza juridică – Biroul Juridic – termen inclus în termenul general de 30 de zile;

### **IV.4. DOCUMENTE NECESARE ÎN VEDEREA CONCESIONĂRII TERENURILOR PENTRU REALIZAREA DE CONSTRUCȚII LA INITIATIVA CONCEDENTULUI**

- 1.Consiliul local Comănești poate hotărî concesiunea unui teren în scopul realizării de construcții sau pentru terenuri aferente unei construcții existente.
- 2.Documentația topografică necesară concesiunii trebuie întocmită de persoană fizică sau juridică autorizată, la comanda solicitantului și pe cheltuielile acestuia.
3. Serviciul Urbanism va întocmi certificatul de urbanism La eliberarea certificatului de urbanism, Arhitectul Șef al orașului va semna studiul de oportunitate, planul de situație și planșele principale.
4. Secretariatul comisiei pentru licitație va întocmi caietul de sarcini și va publica anunțul cu privire la data organizării licitației publice.
5. Serviciul de Urbanism vizează documentația de concesiune precum și raportul de specialitate. Odată cu studiul de oportunitate se va întocmi și fișa de calcul a redevenței minime anuale;
6. Licitația publică se va organiza conform Regulamentului privind organizarea licitațiilor.



## **ETAPE PREMERGĂTOARE REALIZĂRII DOCUMENTAȚIEI a PENTRU ÎNCHIRIERE**

### **5.1.DOCUMENTE NECESARE ÎN VEDEREA ÎNCHIRIERII TERENURILOR PENTRU REALIZAREA DE CONSTRUCȚII PROVIZORII LA INIȚIATIVA POTENȚIALULUI LOCATAR**

- 5.1. Orice persoană juridică interesată poate iniția procedura de închiriere a unui teren în vederea amplasării de construcții provizorii sau pentru teren agricol.
- 5.2. Se va întocmi documentația cadastrală de o persoană fizică sau juridică autorizată, la comanda solicitantului și pe cheltuiala acestuia și avizată de O.C.P.I., documentație întocmită conform precizărilor anterioare.
- 5.3. Etape premergătoare realizării închirierii; documente necesare în vederea închirierii terenurilor pentru amplasarea de construcții la inițiativa potențialului locatar.
- 5.4. Orice persoană juridică interesată poate iniția procedura de închiriere a unui teren în vederea amplasării de construcții provizorii cu destinația de spațiu comercial, garaje, module, tonete, cabine, copertine, panouri publicitare, locuri de parcare, depozite, terase, alei de acces, s.a..La cele enumerate o persoana fizica mai poate face cerere pentru inchirierea unui teren agricol, fara a realiza nici un fel de constructii.
- 5.5. In acest sens persoana juridică/fizică se va adresa printr-o cerere Orașului Comănești.
- 5.6. In cerere solicitantul va specifica următoarele: denumirea societății/ numele și prenumele, adresa de contact, precum și poziționarea terenului, suprafața acestuia, destinația pe care urmeaza ca acest teren să o capete, telefon;
- 5.7. Cererea poate fi scrisă de mână sau eventual poate fi redactată la calculator, neexistând un formular de cerere tipizat in acest sens.
- 5.8. Cererea va fi însoțită de următoarele documente în copie:
- documentație cadastrală avizată și recepționată de către O.C.P.I.;
  - extras de carte funciară (dacă e cazul);
  - certificat fiscal emis de către Serviciul Impozite și Taxe- Comănești, din care să rezulte că solicitantul nu are nici un fel de datorii față de bugetul local;
  - acte de identitate valabile (C.I./B.I., act constitutiv și certificat constatator O.R.C.)

### **PROCEDURA DE PROMOVARE CĂTRE COMISIILE DE SPECIALITATE ALE CONSILIULUI LOCAL, A DOCUMENTATIILOR PRIVIND ÎNCHIRIEREA TERENURILOR IN VEDEREA AVIZARII LOR**

Documentațiile privind închirierea terenurilor vor fi analizate de către funcționarul public responsabil, iar în cazul în care nu sunt respectate prevederile prezentului regulament vor fi returnate solicitantului, cu obligația completării actelor lipsă.

In cazul in care documentatiile depuse sunt conforme cu prezentul Regulament, Serviciul Urbanism și Instituția Arhitectului Șef vor întocmi raportul de specialitate.

## **CAPITOLUL VI ACTE NECESARE PRELUARII CONTRACTELOR DE CONCESIUNE/ÎNCHIRIERE INCHEIATE**

Toate documentele se întocmesc în baza conform art.41 din Legea nr.50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare În acest sens persoanele fizice sau juridice interesate vor depune următoarele documente:

1. Contract de concesiune inițial ;

2. Procesul verbal de cesionare, întocmit de functionarul public desemnat sa se ocupe de inchirierea/concesionarea bunurilor din domeniul privat, vizat de Primarul Orasului Comanesti;
3. Contract de vânzare – cumpărare asupra construcției ce a făcut obiectul încheierii contractului de concesiune/închiriere;
4. Documentația cadastrală care a stat la baza încheierii contractului de vânzare-cumpărare.
5. Cerere de reziliere a contractului de concesiune/închiriere din partea vânzătorului;
6. Cerere de preluare a contractului concesiune/închiriere din partea cumpărătorului aprobată de către Primarul orașului Comănești;
6. Dovada achitării la zi a impozitelor și a taxelor pentru terenul concesionat/închiriat.

## **CAPITOLUL VII**

### **PROCEDURA DE PROMOVARE CĂTRE COMISIILE DE SPECIALITATE A CONSILIULUI LOCAL, A DOCUMENTATIILOR PRIVIND CONCESIONARE/ÎNCHIRIEREA TERENURILOR ÎN VEDEREA AVIZARII LOR**

VII.1. Documentațiile privind concesionare/închirierea terenurilor vor fi analizate de Compartimentul concesionari/închirieri din cadrul Serviciului Urbanism, numai dacă sunt respectate prevederile de la cap IV, respectiv cap. V.

VII.2 Se va întocmi : expunerea de motive semnată de Primarul orașului Comănești și proiectul Hotărârii de Consiliu local

VII.3 Se va întocmi fișa de calcul a redevenței în vederea concesionării sau prețul concesionării prin atribuire în concesiune a unui teren

VII.4 După completarea documentației cu actele conform punctelor anterioare din prezentul regulament, aceasta va fi înaintată spre analiza comisiilor de specialitate a Consiliului Local, pentru obținerea rapoartelor, în condițiile legii.

Serviciul de resort al autorității publice locale, va elabora un proiect de hotărâre de consiliu local care va fi supus aprobării în ședința în plen a Consiliului local al Orașului Comănești. Aceasta ulterior fiind comunicate Prefectului județului Bacău și altor persoane și servicii interesate, în condițiile legii.

## **CAPITOLUL VIII**

### **VIII.1. ÎNCETAREA CONCESIUNII**

Concesiunea poate înceta prin :

a-expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acesteia în condițiile legii

b-răscumpărare

c-retragere

d-renunțare

e-prin efectele unei hotărâri judecătorești

Propunere simplă pentru bunurile de retur care sunt cele permise conform legii să se reîntoarcă fără sarcini, celelalte fiind de natura concesiunii.

**a - Încetarea concesiunii prin expirarea duratei**

a.1.- Concedentul are dreptul să-și manifeste intenția de a dobândi bunurile de preluare și să solicite concesionarului încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu privire la aceste bunuri.

În termen de 1 an, după expirarea termenului de concesiune prin ajungere la termen, concedentul va fi obligat să-și exercite dreptul de opțiune prevăzut la aliniatul de mai sus, sub sancțiunea decăderii.

a.2.- Concesionarul va prezenta din partea autorității competente în raza căreia se află bunul unde și-a desfășurat activitatea, dovada eliberării de orice sarcini a bunului concesionat, după care între concedent și concesionar se va întocmi un proces verbal de predare a bunului cât și a eventualelor bunuri dobândite pe perioada concesiunii și destinate concesiunii;

a.3.- Eventualele materiale aprovizionate, obiectele de mobilier, instalații ce nu sunt pentru uzul exclusiv al concesiunii sau alte bunuri ce se vor conveni între părți, se vor prelua de către concedent, pe bază de contract, la data expirării concesiunii;

#### **b.-Încetarea concesiunii prin răscumpărare**

b.1.În cazul în care interesul național sau local o impune, răscumpărarea concesiunii se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesionarea, aceasta poate fi răscumpărată, concedentul asigurând și achitând concesionarului despăgubirea corespunzătoare valorii investiției, care trebuie să fie promptă, adecvată și efectivă pentru care se va întocmi o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul răscumpărării. Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea orășenească sau prin Hotărâri ale Guvernului.

b.2.Dacă părțile nu se înțeleg asupra prețului răscumpărării, urmează a se adresa instanței de judecată sau arbitrale.

#### **c.-Încetarea contractului prin retragere**

c.1.Concesiunea se retrage și contractul se reziliază în situația în care concesionarul nu respectă obligațiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate (Serviciul Urbanism, Serviciul Impozite și Taxe, Biroul Juridic, s.a.).

c.2.Concesiunea se retrage și în cazul în care concesionarul nu a început execuția lucrărilor la obiectivul de investiții în termen de un an de la data concesionării.

c.3.Concedentul va putea rezilia contractul numai după notificarea intenției sale concesionarului cu precizarea cauzelor care au determinat-o.

Rezilierea va opera de plin drept, la expirarea unei perioade de 30 de zile de la notificare dacă concesionarul nu își îndeplinește obligațiile în acest interval.

c.4. În cazul în care concesionarul nu a început lucrările de construire până în termenul de un an de la data acordării contractului de concesiune, se va prelungi acest termen dacă concesionarul face dovada existenței unor cauze obiective care au împiedicat începerea acestor lucrări cum ar fi:

- neobținerea autorizației de construire din motive neimputabile concesionarului
- neobținerea acordului de mediu și alte avize legale pe care amplasamentul și natura acestuia le impun
- dacă proprietarul concedent a efectuat acte de tulburare a posesiei (cum ar fi: efectuarea de lucrări tehnico-edilitare în perimetrul terenului care face obiectul contractului de concesiune, etc.)

#### **d.- Încetarea concesiunii prin renunțare**

d.1.Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul în care cauze obiective, justificate, fac imposibilă realizarea investiției sau exploatarea ei după punerea în funcțiune, după verificarea celor semnalate de concesionar, de către o comisie paritară formată din reprezentanții concedentului, respectiv ai Consiliului Local al Orașului Comănești și care împreună cu reprezentanții concesionarului vor hotărî asupra continuării sau încetării contractului.

d.2.Forța majoră exonerează părțile de răspunderi în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil, care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile.

d.3.Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin telefon, fax, telex, urmat de o scrisoare recomandată, cu mențiunea constatării evenimentelor de acest

gen de către organele competente, în prezența părților, în măsura în care este posibil, raportat la notorietatea evenimentului de față.

**d.4.** În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalază în consecință, cu perioada corespunzătoare acesteia, mențiunea că nici una din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri, pentru întâzieri în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit funcția comunicării va suporta consecințele constatării cazului de forță majoră cât și îndeplinirea tuturor celorlalte obligații.

**d.5.** În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni și concilia pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract.

În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului concesionat, situație verificată și constatată de comisia legal constituită de autoritatea publică locală, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

În cazul în care partea a doua nu a început execuția lucrărilor în termen de un an de la data acordării concesiunii, fără nici un temei legal concesiunea încetează de drept fără nici o pretenție din partea părții a doua.

De asemenea, concesiunea se retrage și în cazul în care concesionarul nu respectă condițiile stipulate în hotărârea de consiliu local adoptată în cauză.

În cazul încetării concesiunii din una din cauzele de mai sus concesionarul are următoarele obligații :

- a. să predea părții întâi documentația tehnică referitoare la obiectivul de investiții ce urma să se realizeze pe terenul concesionat.
- b. să prevadă în actele juridice pe care le încheie și prin care își asumă obligații față de terți sau dobândește dreptul în legătură cu exploatarea bunului, o clauză specială prin care partea întâi se va substitui părții a doua în baza drepturilor prevăzute.
- c. să prezinte autorității publice locale toate actele în curs de executare pentru care acesta să-și poată exercita opțiunea.
- d. să prevadă în contractele ce le încheie cu persoane fizice sau juridice în legătură cu obiectivul ce se realizează pe terenul concesionat, posibilității subrogării prin autoritățile publice locale, în cazul în care aceasta va hotărî astfel, când încetarea concesiunii a intervenit înainte de încetarea valabilității actelor respective.

## **VIII.2. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE**

Închirierea poate înceta prin :

a-expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acesteia în condițiile legii

b-retragere

c-renunțare

d-prin hotărâre judecătorească

e-conform clauzelor contractuale

**a - Încetarea contractului de închiriere prin expirarea duratei**

**a.1.**-Locatorul are dreptul să-și manifeste intenția de a dobândi bunurile de preluare și să solicite locatarului ridicarea construcției de pe amplasament sau încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu privire la aceste bunuri, cu plata unei juste despăgubiri.

După expirarea termenului de închiriere prin ajungere la termen, locatorul va fi obligat să-și exercite dreptul de opțiune prevăzut la aliniatul de mai sus, sub sancțiunea decăderii.

**a.2.**-Locatarul va prezenta din partea Administrației Financiare și Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în raza căreia se află bunul, dovada eliberării de orice sarcini a bunului închiriat, după care între locatar și locator se va întocmi un proces verbal de predare a bunului cât și a eventualelor bunuri dobândite pe perioada închirierii;

**a.3.**-La momentul predării, terenul va fi liber de orice alt obiect ce ar putea împiedica utilizarea acestuia pentru scopul propus, fapt atestat prin declarație de către locatar și prin certificatul de urbanism de către locator.

### **b.-Incetarea contractului de închiriere prin retragere**

**b.1.** Locatarul se retrage și contractul se reziliază în situația în care locatarul nu respectă obligațiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate.

**b.2.** Locatarul se retrage și în cazul în care locatarul nu a început execuția lucrărilor la obiectivul de investiții în termenul adjudecat în cazul licitației, dar nu mai mult de 6 (șase) luni de la data predării în baza unei Autorizații de Construire.

**b.3.** Locatorul va putea retrage dreptul de închiriere, numai după notificarea intenției sale locatarului cu precizarea cauzelor care au determinat-o. Retragerea va opera de plin drept, la expirarea unei perioade de 30 de zile de la notificare, dacă locatarul nu își îndeplinește obligațiile în acest interval.

### **c- Incetarea contractului de închiriere prin renunțare**

**c. 1.** Locatarul poate renunța la închiriere în cazul în care cauze obiective, justificate, fac imposibilă realizarea investiției sau exploatarea ei după punerea în funcțiune, după verificarea celor semnalate de locatar, de către o comisie formată din reprezentanții locatorului, care împreună cu reprezentanții locatarului vor propune Consiliului Local al Orașului Comănești continuarea sau încetarea contractului.

**c.2.** Forța majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil, care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile.

**c.3.** Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin telefon, fax, e-mail, urmat de o scrisoare recomandată, cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente române, în prezența părților.

**c.4.** În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului închiriat, situație verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

În cazul în care locatarul nu a început execuția lucrărilor în termen de maxim 6 (șase) luni de la data acordării închirierii, contractul de închiriere se reziliază de drept fără nici o pretenție din partea locatarului.

De asemenea, contractul de închiriere se reziliază și în cazul în care locatarul nu respectă condițiile stipulate în Hotărârea de Consiliu Local în cauză.

## **CAPITOLUL IX** **ALTE REGLEMENTĂRI**

**IX.1.** Contractul de concesiune se încheie în baza documentației de concesiune, a documentațiilor urbanistice aprobate pentru zona solicitată, a hotărârii de consiliul local prin care se prevede concesiunea terenului în cauză, a validării hotărârii de concesiune de la Prefectura județului Bacău și a procesului-verbal de punere în posesie.

**IX.2.** După validarea hotărârii de Consiliu local în vederea concesiunii/inchirierii de către Prefectul județului Bacău se va proceda la întocmirea contractului de concesiune și la punerea în posesie a terenului –document care va sta la baza încheierii contractului de concesiune/inchiriere prin încredințare directă.

**IX.3.** Punerea în posesie se va face pe baza topo vizată de OCPI ,document care este prezentat în documentația de concesiune/inchiriere, și a procesului verbal de punere în posesie, ambele semnate spre neschimbare de către membrii comisiei de punere în posesie.

**IX.4.** Modelul de caiet de sarcini pentru licitațiile ce urmează să aibă ca beneficiar persoane juridice/fizice, în vederea amplasării unei construcții provizorii cu diferite destinații va fi preluat din Regulamentul de organizare a licitațiilor.

Fiecare caiet de sarcini va avea anexat draftul contractului de închiriere, iar în funcție de situațiile speciale, pentru fiecare suprafață de teren atât caietul de sarcini, cât și contractul de închiriere pot fi ajustate cu prevederi specifice fiecărui caz în parte astfel încât să existe o reprezentare favorabilă a intereselor orașenesc, dar care să manifeste și echitabilitate față de viitorii locatari.

Pentru situațiile în care se vor închiria/concesiona prin încredințare directă terenuri, forma contractului se supune aceluiași prevederi ca în cazul licitațiilor publice, cu ajustările de rigoare, dacă este cazul.

Din momentul în care a fost publicat anunțul cu privire la organizarea unei licitații publice, caietul de sarcini poate fi achiziționat de către potențialii locatari. În cazul în care cei care au cumpărat caietul de sarcini solicită clarificări cu privire la diferite aspecte menționate în caietul de sarcini sau în contractul de închiriere/concesionare anexă, aceștia pot formula, în scris, o cerere în acest sens cu 10 zile înainte de momentul organizării licitației. Acest termen va fi considerat termen de decădere, iar răspunsul comisiei de licitații va fi formulat în 5 zile de la depunerea cererii.

Pentru situațiile neprevăzute în caietul de sarcini/contract de închiriere sau concesionare și care sunt considerate necesare pentru o bună utilizare a terenului respectiv, comisia de licitații va formula o solicitare care înaintată în plenul Consiliului Local urmează să se analizeze orice modificare de acest fel, procedura urmând a fi reluată în baza noii hotărâri a Consiliului Local.

În termen de 30 de zile de la rămânerea definitivă a procesului verbal de adjudecare se va proceda la semnarea contractului de închiriere/concesionare. În caz contrar licitația va fi reluată în vederea stabilirii unui nou adjudecator.

Procesul verbal de predare primire va fi încheiat în termen de maximum 30 zile de la perfectarea contractului în formă autentică, în caz contrar se va considera predat de drept. Procedura pentru semnarea contractului atât în cazul licitațiilor, cât și în cazul atribuirilor directe nu poate depăși termenul de 30 de zile de la data luării la cunoștință a acestei situații.

Anunțul pentru organizarea unei licitații publice va fi publicat într-un cotidian de circulație locală și afișat la avizierul Orașului Comănești, cu cel puțin 20 de zile înainte de momentul primei licitații. În cazul în care nu este desemnat un adjudecător și licitația va fi reluată, termenul minim va fi de 10 de zile.

Publicarea / afișarea anunțurilor va fi în sarcina secretatului comisiei de licitație, iar dovada efectuării acestor proceduri va fi adusa la cunoștința presedintelui de comisie și anexată la documentația de licitație.

Forma anunțului va cuprinde elemente referitoare la denumirea, adresa, numărul de telefon, fax și/sau adresa de e-mail a unității organizatoare competente a soluționa clarificările la caietul de sarcini și draftul contractului de închiriere.

Pentru terenurile închiriate/concesionate, Serviciul Urbanism va întocmi registrul de oferte pentru bunurile închiriate din domeniul public / privat ce va cuprinde, printre altele, informații cu privire la procedura de închiriere sau concesionare și modul de ducere la îndeplinire a obligațiilor locatarului/concesionarului. (obiectul contractului, durata contractului, termenul de plată, obiectivul de investiții, etc)

După semnarea contractelor, acestea vor fi înaintate către toate direcții sau servicii ce au atribuții pentru ducerea la îndeplinire a hotărârii Consiliului Local

Urmărirea contractelor și a modului în care au fost respectate clauzele asumate, va fi în sarcina Serviciului Impozite și Taxe și Serviciului Urbanism, iar constatările cu privire la derularea acestora vor fi consemnate prin proces verbal de către persoanele responsabile și comunicate Biroului Juridic, respectiv Primarului Orașului Comănești pentru luarea măsurilor ce se impun.

**IX.5.** Documentația necesară obținerii concesionării/inchirierii va fi depusă în 2 (două)- exemplare.

**IX.6.**Anexele la hotărârea de Consiliu local în vederea concesiunii vor fi :

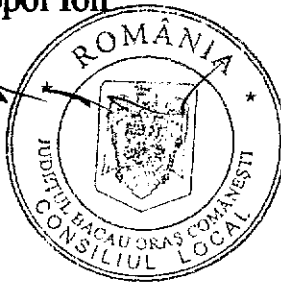
- studiul de oportunitate și nota de calcul;
- raportul de specialitate
- expunerea de motive
- documentația de concesiune
- caiet de sarcini al licitației publice - dacă este cazul, conform Regulamentului de organizare a licitațiilor
- extras de carte funciară.- dacă este cazul.

**IX.7.**Anexele la hotărârea de Consiliu local în vederea închirierii vor fi:

- raportul de specialitate,
- expunerea de motive
- documentația de închiriere.
- caiet de sarcini al licitației publice - dacă este cazul
- extras de carte funciară.- dacă este cazul

Intocmit,  
Serv. Urbanism,  
ing. Gabriela Popa

Președinte de ședință,  
Consilier local  
tehn. Popoi Ion



Contrasemnează,  
Secretarul orașului  
jurist Chirilă Daniela