

R O M Â N I A
JUDEȚUL BUZĂU
CONSILIUL LOCAL
ORAȘUL POGOANELE

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea criteriilor și regulamentului de acordare a unor suprafețe de teren
tinerilor pentru construirea de locuințe proprietate personală**

Consiliul local al orașului Pogoanele, județul Buzău;

Având în vedere :

- raportul secretarului general al orașului Pogoanele, înregistrat sub nr. 10789/16.12.2020;
- expunerea de motive a Primarului orașului Pogoanele, înregistrată la nr. 10790/16.12.2020.
- avizele favorabile ale Comisiilor de specialitate ale Consiliului local al orașului Pogoanele.
- prevederile Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, cu modificările și completările ulterioare.
- prevederile art. 154, 155 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 197 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1. Se aprobă Regulamentul cuprinzând criteriile privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, cuprins în anexa parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Secretarul general al orașului Pogoanele va comunica prezenta hotărâre persoanelor și instituțiilor interesate.

**Președinte de ședință,
Consilier Ionuț Buga**

**Contrasemnează Secretar General al orașului,
Valentino Adrian Cotruță**

Nr. 64 / 23.12.2020

Aceasta hotărâre a fost adoptată de Consiliul local al orașului Pogoanele, în ședința din data de 23 decembrie 2020, cu respectarea prevederilor art.139 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu un număr de 14 voturi „pentru”, 0 „abțineri” și 0 voturi “împotriva”, din numărul total de 15 consilieri în funcție și 14 consilieri prezenți la ședință.

REGULAMENTUL DE SOLUȚIONARE A CERERILOR ȘI REPARTIZARE A TERENURILOR ATRIBUITE ÎN BAZA LEGII 15/2003 PRIVIND SPRIJINUL ACORDAT TINERILOR PENTRU CONSTRUIREA UNEI LOCUINȚE PROPRIETATE PERSONALĂ

Cap. I. Consideratii generale

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 orașului Pogoanele, prin Hotărâre, atribuie cu titlu gratuit suprafețele de teren cuprinse în lista parcelelor disponibile identificate de Comisia de analiză, constituită prin Dispoziție a primarului orașului Pogoanele.

(2) Situația terenurilor disponibile, în vederea aplicării dispozițiilor Legii nr. 15/2003, se analizează și se actualizează anual sau la solicitarea Comisiei de analiză.

(3) În cazul suprafețelor de teren disponibile destinate aplicării legii, prin hotărâre a Consiliului Local se va analiza și aproba lotizarea terenului în vederea atribuirii în folosință gratuită pentru construirea unei locuințe de către tineri în baza Legii 15/2003, republicată.

Art.3. (1) În sensul prezentului regulament se definesc următorii termeni:

- **situația terenurilor disponibile** - cuprinde suprafețe de teren din intravilanul unității administrative aflate în domeniul privat al orașului Pogoanele care, la propunerea Comisiei de analiză, prin hotărâre a consiliului local, sunt destinate pentru întocmirea documentațiilor cadastrale și de urbanism în vederea aplicării dispozițiilor Legii nr. 15/2003, republicată.

- **lista parcelelor disponibile în vederea atribuirii** - cuprinde suprafețele de teren din intravilanul orașului identificate prin numere cadastrale, cărți funciare, destinate atribuirii pentru realizarea de locuințe în condițiile Legii nr. 15/2003, republicată.

- **solicitant** - familia care a depus un dosar în vederea atribuirii unui teren în baza Legii nr. 15/2003. Dosarul trebuie să conțină o cerere, însoțită de documentele prevăzute la art. 7 din prezentul Regulament;

- **beneficiar** - familia careia i s-a atribuit prin Hotărâre a Consiliului Local al orașului Pogoanele o suprafață de teren destinată construirii în condițiile Legii nr. 15/2003, republicată;

- **data preluării terenului** - data la care are loc predarea-primirea efectivă a terenului urmata de semnarea Procesului verbal încheiat;

- **data începerii construcției** - data anunțată prin Procesul verbal de începere a lucrărilor de construcție a locuinței pe parcela atribuită în baza Legii nr. 15/2003

- **finalizarea construcției** - data la care proprietarul construcției edificate pe parcela atribuită în baza Legii nr. 15/2003 a obținut de la Primăria orașului Pogoanele, Autorizația de luare în folosință definitivă a locuinței.

- **Comisia de analiză** - comisia de identificare a terenurilor care pot face obiectul Legii nr. 15/2003, numită prin Dispoziția nr. 515/20.06.2017, conform art. 1 din H.G. 896/2003.

(2) Hotărârile Consiliului Local al orașului Pogoanele de admitere a cererii vor avea caracter individual.

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

Art.4. De prevederile art. 2 beneficiaza, o singura data, familiile care indeplinesc conditiile de eligibilitate stabilite prin Legea nr. 15/2003 si prezentul Regulament.

Art.5. Atribuirea in folosinta gratuita a terenului destinat construirii, se face prin Hotarare a Consiliului local.

Art.6. Dosarele privind solicitarile de terenuri, se vor depune la Secretariatul Primăriei oraşului Pogoanele.

Art.7. (1) Dosarul va contine in mod obligatoriu urmatoarele documente:

- a) cerere;
- b) copia xerox de pe certificatele de nastere ale familiei solicitante;
- c) copie xerox de pe actele de identitate ale familiei solicitante;
- d) copie xerox de pe certificatul de casatorie (*daca este cazul*) sau anchetă socială din care să reiasă starea de convieţuire comună a solicitanţilor;
- e) declaratiile acestora dupa caz, din care sa reiesca ca:
 - nu detin si nu a detinut in proprietate o locuinta ori un teren destinat construirii unei locuinte;

- a luat cunostinta si se angajeaza sa respecte prevederile prezentului Regulament si consimte sa renunte, fara interventia instantelor de judecata si fara pretentii de despagubire, la dreptul de folosinta gratuita a terenului atribuit daca nu respecta obligatiile comodatului.

f) declaratia parintilor solicitantului, pe propria raspundere, ca nu detin sau ca nu au detinut in proprietate, in ultimii 10 ani, un teren in suprafata mai mare de 500 mp in mediul urban si de 5.000 mp in mediul rural, indiferent de localitatea in care este situat terenul;

Art.8. In conditiile prezentului Regulament sunt considerate eligibile solicitarile persoanelor casatorite care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

- a) solicitantul sa aiba o singura cerere depusa impreuna cu sotia.
- b) cel puţin un membru al familiei solicitante sa aiba varsta cuprinsa intre 18 ani (impliniti) si 35 de ani (neimpliniti) la data depunerii solicitarii;
- c) cel puţin un membru al familiei solicitante sa aiba cetatenie romana;
- d) solicitantul- sotul sau sotia- sa nu detina sau nu fi detinut singur sau impreuna cu sotul respectiv sotia, o locuinta sau un teren destinat construirii unei locuinte;
- e) sa depuna declaratiile autentificate notarial la momentul atribuirii;
- f) sa depuna declaratiile autentificate notarial la momentul atribuirii.

Art.9. Preluarea cererilor pentru atribuirea de terenuri in conditiile Legii nr. 15/2003 nu este conditionata de existenta terenurilor disponibile.

Art.10. Solicitarile impreuna cu toate documentele depuse la dosar se prezinta Comisiei de analiza in vederea formularii propunerii motivate de admitere sau respingere prin hotanire a Consiliului Local.

Cap.III. Comisia de analiza- organizare si atributii

Art.11. (1) Comisia de analiza, constituita prin Dispozitia Primarului nr. 515/20.06.2017, este formata din 5 membri desemnati din cadrul Primăriei oraşului Pogoanele.

(2) Comisia de analiza se intruneste anual sau ori de câte ori este cazul, la convocarea presedintelui, avand urmatoarele atributii:

- analizeaza lista terenurilor disponibile si propune alocarea unor suprafete noi aflate in intravilanul oraşului in vederea actualizarii situatiei terenurilor disponibile pentru aplicarea dispozitiilor Legii nr. 15/2003.

- verifica documentatia tehnica pusa la dispozitie de Compartimentul Registru Agricol si Fond Funciar si face propuneri Consiliului Local, pentru realizarea parcelarii terenurilor in vederea constituirii de noi loturi cu destinatia de "*loc de casa*".

- monitorizeaza modul de executare a hotararii de atribuire.

- analizeaza solicitarile depuse la Primaria oraşului Pogoanele, in vederea formulării propunerii de admitere/respingere, sub forma unui raport de specialitate, care va face obiectul unui proiect de hotarare, supus aprobarii Consiliului local.

- analizeaza sesizarile beneficiarilor de parcele privind conditiile si factorii care blocheaza posibilitatea realizării investitiilor si propune solutii pentru rezolvarea situatiilor create.

- someaza beneficiarii terenurilor, pentru respectarea obligatiilor stabilite prin Hotararea de consiliu.

- pentru reglementarea situatiei juridice a terenului, propune Consiliului local revocarea/ incetarea dreptului de folosinta a terenului, in cazul nerespectării la termen a prevederilor hotarării de atribuire si atribuirea imobilului rezultat altui beneficiar din lista, sau perfectarea Contractului de vnzare cumparare, dupa caz.

Cap.IV. Procedura de atribuire a parcelelor.

Art.12. In baza propunerii motivate (referat) semnate de membrii Comisiei de analiza, se intocmeste si inaintea Consiliului Local al oraşului Pogoanele, un proiect de hotarare, insotit de raport de specialitate cu propunerea de aprobare/respingere a cererii solicitantului privind atribuirea de teren in vederea construirii unei locuinte proprietate personala.

Cap.V. Drepturile si obligatiile partilor pe durata executării contractului de comodat.

Art.13. Comodatarul are urmatoarele drepturi:

- a) sa utilizeze terenul atribuit pentru realizarea unei locuinte;
- b) sa foloseasca terenul preluat ca un adevarat proprietar;
- c) sa obtina Autorizatia de construire;
- d) sa respecte prevederile Codului civil privind ipoteca asupra unor constructii viitoare pe faze de executie;
- e) sa utilizeze locuinta impreuna cu familia;
- f) sa anunte comodatarul de fiecare data cand apar situatii obiective care impiedica executia contractului

Art.14. Comodantul are urmatoarele drepturi:

- a) sa verifice respectarea obligatiilor asumate de comodatar si a stadiului de realizare a investitiei;
- b) sa intreprinda toate masurile care se impun, pentru realizarea de catre comodatar a imprejmuirii parcelei atribuite in termen de maxim 3 (trei) luni de la data predării terenului;
- f) sa revoce atribuirea terenului in cazul in care comodatarul nu indeplineste obligatiile ce ii revin;

Art.15. Comodatarul are urmatoarele obligatii:

- 1.a) sa se prezinte la preluarea terenului, la data stabilita si sa conserve sernnele corespunzatoare constituirii hotarului pana la ingradirea terenului;
- b) sa sernneze procesul verbal de predare primire a terenului;
- c) sa se ingrijeasca de intretinerea si amenajarea terenului preluat in folosinta ca un adevarat proprietar;
- d) sa obtina Autorizatia de construire pentru terenul atribuit si sa transmita Compartimentului Registrul Agricol si Fond Funciar dovada depunerii Procesului verbal de incepere a lucrarilor in termen de maxim un an de la preluarea terenului; constructia ce urmeaza a fi edificata va respecta regimul urbanistic aferent zonei si un regim de inaltime P+M;
- e) sa obtina procesul verbal de finalizare a lucrarilor pentru locuinta situata pe parcela atribuita, in termen de maxim 2 (doi) ani de la preluarea terenului;

f) sa execute pe cheltuiala proprie toate lucrarile necesare punerii in aplicare a Autorizatiilor de constructie legal emise.

g) sa se branseze, pe cheltuiala proprie, la utilitatile publice necesare;

h) sa nu intarzie executarea constructiei in caz contrar existand urmatoarele posibilitati:

2. La incetarea contractului de comodat din vina exclusiva a comodatariului acesta nu are dreptul la despagubire pentru lucrarile adaugate terenului

Cap.VI. Metodologia de vanzare a terenurilor atribuite in temeiul Legii nr.15/2003, republicata

Art.16. Prezentul Capitol reglementeaza metodologia de vanzare a terenurilor care apartin domeniului privat al oraşului Pogoanele si care au fost atribuite tinerilor in folosinta gratuita pentru construirea unor locuinte proprietate personala, conform Legii m. 15/2003, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Art.17. (1) Consiliul Local al oraşului Pogoanele poate aproba vanzarea terenurilor care au fost atribuite in folosinta gratuita pentru construirea de locuinte proprietate personala, dupa finalizarea edificarii acestora.

(2) Hotararea Consiliului local privind aprobarea vanzarii directe a terenurilor, va aproba si pretul de vanzare al acestora.

Art.18. Vanzarea terenurilor atribuite in folosinta gratuita in temeiul Legii nr.15/ 2003, se va face numai catre proprietarii locuintelor edificate pe acest teren, care indeplinesc urmatoarele conditii:

a) au edificat constructii definitive cu destinatia de locuinta, respectand autorizatia de construire eliberata de oraşului Pogoanele, conform Legii nr. 50/1991, republicata;

b) locuinta a fost intabulata in Cartea Funciara;

c) locuinta a fost inregistrata cu rol fiscal;

d) solicitantul nu inregistreaza debite la bugetul local;

e) au domiciliul stabil pe raza oraşului Pogoanele, conform actului de identitate.

Art.19. (1) Proprietarii locuintelor edificate pe terenurile atribuite in folosinta gratuita in baza Legii nr. 15/2003, pot depune la Secretariatul Primariei oraşului Pogoanele o solicitare privind intentia de cumpararea a acestor terenuri.

(2) Solicitarea scrisa va fi insotita de urmatoarele documente:

a) Hotararea Consiliului Local al oraşului Pogoanele prin care a fost atribuita in folosinta gratuita suprafata de teren in cauza, in baza Legii nr. 15/2003;

b) Proces-verbal de punere in posesie a solicitantului cu privire la suprafata de teren atribuita in folosinta gratuita;

c) Documentatie de cadastru;

d) Autorizatia de construire a locuintei si procesul verbal de Incheiere a lucrarilor;

e) Certificat de atestare fiscala pentru locuinta proprietate personala;

f)Dovada inscrierii in cartea funciara atat a locuintei, cat si a terenului- extras de carte funciara in acest sens;

g) Copii ale actelor de identitate.

Art.20. (1) Analizarea cererilor se efectueaza de catre Comisia de analiza constituita in temeiul art.11 din prezentul regulament.

(2) Solicitarile de cumparare a terenurilor vor face obiectul dezbaterii in cadrul sedintei Comisiei de analiza in termen de 30 de zile de la data depunerii, iar discutiile vor fi consemnate intr-un proces - verbal.

(3) Comisia va intocmi un raport de analiza pentru fiecare solicitare in parte si va concludiona privind admiterea cererii de vanzare sau privind respingerea motivata a acesteia.

(4) Comisia va comunica solicitantului concluziile raportului de analiza a solicitarii, respectiv daca a fost admisa sau daca a fost respinsa.

Art.21. Pentru fiecare solicitare se va intocmi un dosar ce va contine cererea solicitantului, cu documentele anexa prevazute din prezentul regulament, raportul de analiza al comisiei, adresa de comunicare catre solicitant.

Art.22. Comisia va propune Consiliului Local al oraşului Pogoanele adoptarea unei hotarari privind aprobarea vanzarii directe si a pretului de vanzare pentru fiecare teren in parte.

Art.23. (1) Contractul de vanzare a terenului se va incheia in termen de 60 de zile de la data adoptarii Hotararii Consiliului Local al oraşului Pogoanele.

(2) Contractul se va incheia la un birou notarial public desemnat de comun acord de catre parti, intre reprezentantul oraşului Pogoanele, imputemicit in acest sens prin Hotararea Consiliului Local, si solicitant.

(3) Taxele de redactare, autentificare si intabulare vor fi suportate exclusiv de catre solicitant.

Art.24. (1) Pretul contractului se va putea achita integral la incheierea contractului sau in maxim 2 ani, in rate lunare egale cu dobanda de referinta a BNR.

(2) In cazul vanzarii in rate, solicitantul este obligat sa achite la semnarea contractului un avans (reprezentand prima rata) in cuantum de cel putin 30% din pretul terenului.

(3) Pentru garantarea executarii contractului cu plata pretului in rate se vor constitui garantii reale (*ipoteka de rang I*), care sa acopere valoarea contractului, pe cheltuiala solicitantului.

Art.25. Contractul legal perfectat si executat face dovada proprietatii depline a solicitantului asupra terenului transmis in proprietate.

Art.26. Beneficiarul prevederilor Legii. nr.15/ 2003 nu poate ceda folosinta terenului, gratuit sau oneros, unor terti.

Cap. VII. Reglementari fiscale

Art.35. Beneficiarii atribuirii in folosinta gratuita a parcelelor in vederea construirii de locuinte in conditiile prezentului regulament si a Legii nr. 15/2003 vor achita la Compartimentul Taxe si impozite impozitul pe teren pe toata durata folosintei terenului. Valoarea impozitului pe teren este stabilita prin Hotararea Consiliul Local privind impozitele si taxele locale.

Cap .VIII Dispozitii Finale

Art.38. Beneficiarii atribuirii in folosinta gratuita a terenurilor din domeniul privat al orasului Pogoanele au obligatia, sub sanctiunea retragerii atribuirii si pierderii garantiei de buna executie, sa finalizeze constructia locuintei in termen de maxim 2 ani de la data semnarii procesului verbal de predare primire.

Art.39. Beneficiarilor terenurilor din domeniul privat al oraşului Pogoanele, li se retrage dreptul de folosinta gratuita ca urmare a nefinalizarii constructiilor in termen de 2 ani de la data semnarii procesului verbal de predare primire a terenului in urmatoarele conditii:

- 1. Pasivitatea beneficiarului Legii nr. 15/2003 pe durata realizarii constructiei conduce la accesiunea imobiliara a oraşului Pogoanele asupra stadiilor executate din constructie, imobilul dupa indeplinirea formalitatilor de publicitate imobiliara urmand a fi atribuit conform criteriilor;

- 2. La incetarea contractului de comodat din vina exclusiva a comodantului acesta nu are dreptul la despagubire pentru lucrarile adaugate terenului.

Art.41. Dreptul de atribuire in folosinta gratuita a terenului acordat in conditiile prezentului regulament nu constituie un titlu transmisibil.

Art.42. Prezentul regulament se aplica de la data aducerii la cunostinta publica, prin postare pe site-ul Primariei si anunt in acest sens, in presa locala.

Art.44. In cazul instrainarii constructiei, in orice faza de executare, beneficiarii prevederilor Legii nr. 15/2003 pierd orice drept asupra constructiei fara notificare scrisa si fara interventia instantelor de judecata.

Întocmit

Consilier juridic - Bianca Iordache

Administrator public - Sandu Stancu