

REGULAMENT

Privind metodologia de atribuire a terenurilor în baza Legii 15/2003

CAP. I Considerații generale

Obiectul prezentului regulament îl constituie stabilirea metodologiei cadru de repartizare a terenurilor atribuite în baza Legii 15/2003, republicată.

Art.2. La elaborarea prezentului regulament au fost respectate prevederile următoarelor acte normative: - Legea 15/2003, republicată privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personala republicată; - H.G. nr. 896/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 15/2003, republicata privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală; Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata, cu modificările si completările ulterioare. - Legea nr. 215/2001 privind administrația publică

Art.3. În sensul prezentului regulament se definesc următorii termeni: - situația terenurilor disponibile - cuprinde suprafețe de teren din intravilanul unității administrative aflate în domeniul privat al comunei Rifov 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 comunei identificate prin numere cadastrale, cărți funciare destinate prin PUD aprobat de Consiliul Local în vederea atribuirii pentru realizarea de locuințe în condițiile Legii 15/2003, republicată.

- solicitant - persoană care a depus un dosar complet în vederea atribuirii unui teren în baza Legii 15/2003, republicată.

- beneficiar - persoană eligibilă căreia i s-a atribuit prin Hotărâre a Consiliului Local al comunei Rifov o suprafață de teren destinată construirii în condițiile Legii 15/2003, republicată.

- Consiliul Local al comunei Rifov- organul abilitat potrivit Legii nr. 15/2003, republicată să analizeze dosarul fiecărui solicitant si să hotărască aprobarea cererii si atribuirea terenului sau, după caz, respingerea acesteia;

- Comisie de analiză - comisie alcătuită din 5 membri, numită prin Hotărârea Consiliului Local a comunei Rifov.

- contract de comodat - actul juridic prin care se transmite dreptul de folosință gratuită supra terenului, se stabilesc condițiile în care încetează contractul, drepturile și obligațiile părților pe durata transmiterii în folosință, exploatării și administrării terenului atribuit precum și condițiile de începere și finalizarea construirii locuinței;

- data preluării terenului - data la care are loc predarea-primirea efectivă a terenului urmată de semnarea Procesului verbal de predare-primire încheiat.

- data începerii construcției - data anunțată prin Procesul verbal de începere a lucrărilor de construcție a locuinței (nu va depăși 12 luni de la data preluării terenului prin proces verbal de redare primire).

CAP.II Constituirea fondului de terenuri disponibile în vederea aplicării Legii 15/2003, republicată

Art.4. în vederea sprijinirii tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală Consiliul Local al comunei Rifov prin Hotărâre, atribuie cu titlu gratuit suprafețele de teren cuprinse în lista parcelelor disponibile pe care beneficiarii vor realiza locuința în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic Zonal.

Art.5. Situația terenurilor disponibile, în vederea aplicării dispozițiilor Legii nr. 15/2003, se actualizează anual, prin hotărâre a consiliului local, la propunerea Comisiei de analiză.

Art.6. În baza situației terenurilor disponibile, prin hotărâre a Consiliului Local se vor analiza și aproba Planurile Urbanistice Zonale - lotizare teren pentru atribuire în folosință gratuită pentru construirea unei locuințe de către tineri în baza Legii 15/2003, republicată. Totodată, se vor întocmi și aproba prin H.C.L., Planul de amplasament pentru actualizarea și completarea listei parcelelor disponibile în vederea atribuirii.

Art.7. Situația terenurilor disponibile inventariate vor fi comunicate O.C.P.I. Prahova în vederea evidențierii pe planurile cadastrale ale unităților administrativ-teritoriale de către delegați ai oficiilor de cadastru, geodezie și cartografie județene

Art.8. Situația terenurilor disponibile împreună cu Lista parcelelor disponibile pentru atribuire în folosință gratuită pentru construirea unei locuințe de către tineri în baza Legii 15/2003, republicată se aduc la cunoștința publică prin afișare la sediul consiliului local și pe site-ul primăriei Rifov

(Anexa nr 1)

CAP.III Constituirea bazei de date a solicitărilor depuse pentru aplicarea Legii 15/2003, republicată. Condiții de eligibilitate a solicitărilor.

Art.9. De prevederile art. 4 beneficiază, o singură dată, persoanele care îndeplinesc condițiile de eligibilitate stabilite prin prezentul regulament.

Art.10. Atribuirea în folosință gratuită a terenului se face pe durata existenței locuinței proprietate personală, prin hotărâre a consiliului local .

Art.11. Dosarele privind solicitările de terenuri, se vor depune la Biroul de Registratura din cadrul Primăriei Rifov , sat Rifov , nr 235 .

Art.12. Dosarul va conține următoarele documente:

- a) - cerere, (modelul prevăzut în anexa nr. 2);
- b) - copia xerox de pe certificatul de naștere al solicitantului
- c) - copia xerox de pe certificatul de naștere al soțului / soției (dacă este cazul);
- d) - copie xerox de pe actul de identitate al solicitantului
- e) - copie xerox de pe actul de identitate al soțului / soției (dacă este cazul);
- f) - copie xerox de pe certificatul de căsătorie (dacă este cazul);
- g) - declarația solicitantului, pe propria răspundere, ca nu deține sau ca nu a deținut în proprietate o locuință ori un teren destinat construirii unei locuințe, autentificată notarial (modelul prevăzut în anexa nr. 3 la prezentul regulament)
- h) - declarația soțului / soției, după caz, pe propria răspundere, ca nu deține sau ca nu a deținut în proprietate o locuință ori un teren destinat construirii unei locuințe, autentificată notarial-(anexa nr.3);
- i) - dovada deținerii de către beneficiar de resurse financiare , echivalent a 2500 Euro , în vederea cumpărării materialelor de construcții pentru realizarea investiției pe terenul atribuit în termenul impus (ex: Extras de cont, contract de finanțare, contract de antrepriză și execuție de lucrări, etc.

j) - declarație angajament al solicitantului, autentificată Notarial, prin care ia la cunoștință și se angajează să respecte prevederile prezentului regulament și consimte să renunțe fără intervenția instanțelor de judecată, la atribuirea în folosință gratuită a parcelei de teren destinată construirii, dacă nu respectă obligațiile referitoare la finalizarea locuinței în patru ani de la preluarea terenului (modelul prevăzut în anexa nr. 3 la prezentul regulament).

k) - adeverința de rol pentru părinți , dacă este cazul;

- 1) declarația părinților solicitantului ca nu au deținut și nu dețin în proprietate un teren mare de 500 m în mediul urban și 5000 în mediul rural , indiferent de localitatea unde este deținut terenul

Art.13. În condiții prezentului Regulament sunt considerate eligibile solicitările persoanelor (necăsătorite sau căsătorite) care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții de eligibilitate:

a) solicitantul să aibă o singură cerere depusă, în nume propriu sau împreună cu soția. În situația în care cererile ambilor soți sunt eligibile se onorează prima solicitare;

b) solicitantul să aibă vârsta cuprinsă între 18 ani și 35 de ani (neîmpliniți) la data aprobării acordării terenului prin H.C.L.;

c) solicitantul să aibă domiciliul în comuna Rîfov ;

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

e) soțul respectiv soția solicitantului, după caz, să nu dețină sau să nu fi deținut în proprietate o locuință sau un teren destinat construirii unei locuințe;

f) părinții solicitantului să nu fi deținut și să nu dețină în proprietate un teren mai mare de 500 m în mediul urban și 5000 în mediul rural, indiferent de localitatea unde este deținut terenul;

g) solicitantul să depună acte doveditoare, că deține singur sau împreună cu soția sau cu părinții, resurse financiare în echivalentul a minim 2500 Euro, în vederea cumpărării materialelor de construcții pentru realizarea investiției pe terenul atribuit (extras de cont bancar, contract de împrumut);

h) solicitantul se angajează printr-o declarație angajament autentificată notarială că a luat la cunoștință și se angajează să respecte prevederile prezentului regulament și consimte să renunțe fără intervenția instanțelor de judecată și fără pretenții de despăgubire, la terenul atribuit și investiția realizată, indiferent de stadiul de execuție, dacă:

- nu respectă termenul de un an de la data preluării terenului prin proces verbal de predare primire pentru începerea lucrărilor de construire a locuinței ;
- nu respectă termenul de patru ani de la data preluării terenului, nu finalizează și nu obține procesul verbal de recepție prin care se preia dreptul de folosință a locuinței edificate pe parcela atribuită, în vederea declarării și impunerii acesteia la Finanțele publice locale;

Art.14. Compartimentul de Urbanism al comunei Rifov preia cererile înregistrate, verifică documentele anexate și comunică petenților solicitarea de completare a cererii sau înregistrarea acestora în baza de date, după caz. Dosarul complet al solicitării se păstrează de Compartimentul de Urbanism în vederea prezentării acestuia Comisiei de analiză și înaintarea spre aprobarea/ respingerea solicitării de către Consiliul Local al Comunei Rifov.

CAP.IV Comisia de analiză, competențe și atribuții

Art. 15. Analizează lista terenurilor disponibile, după efectuarea inventarierii anuale a domeniului privat al comunei Rifov și propune alocarea unor suprafețe aflate în intravilanul comunei în vederea actualizării situației terenurilor disponibile pentru aplicarea dispozițiilor Legii nr. 15/2003.

Art. 16. Verifică documentația tehnică pusă la dispoziție de Compartimentul Urbanism din cadrul Primăriei comunei Rifov și propune soluții pentru realizarea parcelării terenurilor în vederea constituirii de noi loturi cu destinația de "Loc de casă".

Art. 17. Analizează schițele cadastrale și înscrisurile din cărțile funciare pentru suprafețele de teren care pot face obiectul atribuirilor și propune actualizarea și completarea Listei parcelelor disponibile cu: noile parcele pentru care s-a reglementat situația juridică și s-au stabilit condițiile în care se poate construi locuința; parcelele care sunt libere de sarcini ca urmare a retragerii atribuirii de la beneficiarii Legii 15/2003 care nu au respectat obligațiile contractuale privind începerea și/sau finalizarea locuinței; parcelele care prin lucrările efectuate în zonă îndeplinesc condițiile de construibilitate.

Art. 18. Stabilește data sesiunilor de analiză a dosarelor depuse de solicitanți în vederea atribuirii parcelelor înregistrate la actualizarea listei parcelelor disponibile.

Art. 19. Analizează solicitările înregistrate în baza de date până la data sesiunii de atribuire și întocmește propunerea motivată de aprobare sau respingere a cererii, după caz. După care, întocmește un proces-verbal de ședință prin care se :

- validează ordinea de înregistrare a solicitărilor în baza de date;
- validează / invalidează cererile în baza criteriilor eligibilitatea stabilite prin prezentul regulament;
- comunică lista solicitărilor neeligibile;
- comunică lista solicitărilor eligibile;
- propune ordinea atribuirii parcelelor disponibile solicitanților declarați eligibili în ordinea punctajului obținut.

Art. 20. Analizează sesizările beneficiarilor de parcele privind condițiile și factorii care blochează posibilitatea realizării investițiilor și propune soluții pentru rezolvarea situațiilor create (suspendarea contractelor până la rezolvarea situațiilor, atribuirea altor parcele, încheiere de acte adiționale ,etc.);

Art. 21. Verifică îndeplinirea obligațiilor stabilite prin prezentul Regulament și Contractul de comodat, de către beneficiarii atribuirii de parcele și propune Consiliului Local măsurile de administrare ce se impun.

CAP.V Procedura de atribuire a parcelelor.

Art. 22. În baza propunerii motivate (referat) semnate de membrii Comisiei de analiză (privind aprobarea sau respingerea cererii de atribuire teren în condițiile Legii 15/2003), primarul comunei Rifov , prin compartimentele de specialitate , întocmește și înaintează Consiliului Local Rifov, un proiect de hotărâre însoțit de raportul de specialitate cu propunerea de aprobare a cererii solicitantului privind atribuirea de teren în folosință gratuită pentru edificarea unei locuințe proprietate personală.

Art. 23. Punerea în aplicare a hotărârii de atribuire se face prin încheierea Contractului de comodat. De la data semnării contractului de comodat are loc transferul dreptului de folosință și asumarea drepturilor și obligațiilor convenite de părți.

Art. 24. La data stabilită, părțile semnatare ale contractului de comodat, vor proceda la predarea primirea amplasamentului, prin țăruișarea parcelei și la semnarea procesului verbal de predare - primire.

Art. 25. Punerea în aplicare a hotărârii de respingere se face prin comunicarea hotărârii cu confirmare de primire și va avea la baza neindeplinirea condițiilor prevăzute de lege.

Art 26 Propunerea motivată a comisiei de analiză, va avea în vedere ordinea poziției ocupate de solicitant în lista întocmită pe baza următoarelor **criterii de departajare, stabilite prin punctaj:**

a) criteriul datei depunerii cererii: 2 puncte pe an

b) veniturile solicitantului și/sau soției:

-cu venituri -5 puncte

-fără venituri -2 puncte

c) stare civilă:

-casătorit -5 puncte,

-necăsătorit -2 puncte

d) numărul minorilor aflați în întreținere :

-cu minori- 5 puncte ,

-fără minori -3 puncte

e) domiciliul :

-cu domiciliul de 3 ani în comuna Rîfov -2 puncte ,

- părinții sau unul din părinții solicitantului să locuiască de 20 ani în comuna Rîfov, iar solicitantul să aibă domiciliul de minim 3 ani în comuna Rîfov -4 puncte ,

- părinții sau unul din părinții solicitantului să locuiască de minim 20 ani în comuna iar solicitantul să aibă domiciliul de 5 ani în comuna Rîfov- 5 puncte

f)-tineri care au adoptat copii de la casele de ocrotire socială- 2 puncte

g)nivelul studiilor :

-fără studii sau cu mai puțin de 8 clase absolvite -0 puncte

-cu școala generală absolvită (8 clase)-1 punct

-cu studii medii-10 puncte

-studenți -12 puncte

-cu studii superioare -15 puncte

h)situații deosebite stabilite de comisie (sportive de performanță, persoane cu rezultate deosebite recunoscute):

-pe plan intern :10 puncte

-pe plan extern :20 puncte

i)certificat de atestare fiscal (fara debite restante la bugetul local)-15 puncte

Cap.V. Drepturile si obligatiile părților pe durata executiei contractului de comodat.

Art. 27. Comodatarul are următoarele drepturi :

- f) - să obțină Autorizația de construire;
- g) - să utilizeze terenul atribuit pentru realizarea unei locuințe;
- h) - să ipotecheze locuința (condiționat de obținerea acordului prealabil al comodantului);
- i) - să utilizeze locuința singur sau împreună cu familia;
- f) - să anunțe comodatarul de fiecare dată când apar situații obiective care împiedică execuția contractului;
- g) - să stabilească în locuință sediu social al societății la care beneficiarul, sau persoanele care locuiesc împreună cu acesta, au calitatea de administratori(condiționat de obținerea acordului prealabil al comodantului).

Art. 28. Comodantul are următoarele drepturi:

- a)- să verifice respectarea obligațiilor asumate de comodatar și a stadiului de realizare a investiției;
- b) - să solicite constituirea garanției de bună executie a contractului;
- c) - să adopte toate măsurile care se impun pentru realizarea de către comodatar a împrejmuirii parcelei atribuite în termen de maxim trei luni de la data predării terenului prin proces verbal de predare primire;
- f)- să revoce atribuirea terenului și să rezilieze contractul de comodat în cazul în care comodatarul nu îndeplinește obligațiile ce îi revin.

Art. 29. Comodatarul are următoarele obligații:

- a) - să semneze Contractul de comodat în maxim 30 zile de la data comunicării invitației
- b) - să se prezinte la preluarea terenului, la data stabilită de Compartimentul Urbanism și să conserve tărușii până la construirea gardului,
- c) - să semneze procesul verbal de predare primire a terenului.
- d) - să împrejmuiască parcela în termen de 3 luni de la data semnării Procesul Verbal de preluare a terenului.

e) sa obțină Autorizația de construire pentru terenul atribuit și să transmită Serviciului urbanism, dovada depunerii Procesului verbal de începere a lucrărilor în termen de max. un an de la preluarea terenului prin proces verbal de predare primire

f)- să finalizeze construcția în termen de patru ani de la preluarea terenului

g)-sa construiasca locuintele specific zonei din punct de vedere arhitectural. La construirea locuintelor se va tine cont de unul din cele 3 propuneri de proiecte pentru un aspect omogen al cartierului nou format.

Art. 30. Comodantul are următoarele obligații:

a) - să încheie contractul de comodat și să transmită invitația pentru semnarea contractului după aprobarea atribuirii prin Hotărâre a Consiliului Local.

b) Sa transmita invitatia privind predarea /preluarea parcelei in termen de 30 zile de la data semnarii contractului .

c) Sa predea pe baza de proces verbal de predare primire parcela atribuita prin HCL.

CAP.VI Contravenții și sancțiuni

Art.31 Nerespectarea prevederilor prezentului regulament sau neindeplinirea obligatiilor stabilite prin acesta , atrage după sine raspunderea materiala, contravenționala și penala după caz.

Art.32 Constituie contravenții , conform prevederilor prezentului regulament , savarsirea urmatoarelor fapte , daca nu sunt comise in astfel de conditii incat potrivit Legii Penale sa fie considerate infractiuni:

a) Ocuparea abuziva a parcelelor de teren destinate atribuirii, amenda contravenționala de la 300 la 1000 lei

b) Nerespectarea ampalsamentului , a suprafeței atribuite prin. proces verbal de predare primire , amenda contravenționala de la 300 la 1000 lei

c) Neimplejmuirea parcelei in termne de 3 luni de la data procesului de preluare a terenului , amenda de la 300 la 1000 lei

d) Neefectuarea lucrărilor de intretinere a vegetatiei și a curateniei pe parcela atribuita , amenda contravenționala de la 300 la 1000 lei

e) Efectuarea de lucrari neautorizate pe parcela atribuita , amenda contravenționala de la 300 la 1000 lei .

Art.33 Pe langa sanctiunile stabilite la art.31 din prezentul regulament , se aplica si urmatoarele masuri:

a) retragerea parcelei atribuite in cazul in care beneficiarul nu semneaza contractul in termen de 30 de zile de la data primirii invitatiilor pentru semnarea documentelor .

b) pentru neinceperea constuirii locuintei in termen de 1 an de la data atribuirii prin proces verbal de predare primire ,se revoca Hotararea de atribuire si se reziliaza contractul

c) pentru ocupare abuziva si pentru efectuarea de lucrari neautorizate , se dispune desfiintarea tuturor amenajarilor efectuate pe cale administrativa , fara sesizarea organelor judecatoresti , urmand ca toate cheltuielile ocazionate de aceasta desfiintare sa fie suportate de contavenient.

Art.34 Constatarea contravențiilor si aplicarea sanctiunilor se va face de persoane imputernicite din cadrul compartimentelor de specialitate ale autoritatilor publice locale .

CAP.VII Reglementari fiscale

Art.35 Beneficiarii atribuirii in folosinta gratuita a parcelelor vor achita anual la Compartimentul taxe si impozite impozitul pe teren , calculat conform HCL privind impozitele si taxele locale.

Art.36 Tinerii care si-au construit locuinte proprietate personala in conditiile legii 15/2003, republicata beneficiaza de art.10, alin (2) din legea 114/1996, republicata , cu modificarile si completarile ulterioare.

CAP.VIII Dispoziții Finale

Art.37. Contractul de comodat se va încheia în formă scrisă, între proprietar, Comuna Rifov, reprezentata prin primarul comunei Rifov și titularul dreptului de folosință.

Art.38 Beneficiarii cu constructii in diferite stadii de constructie , care nu au respectat obligatia ce le revine conform art.29, alin e) , pierd dreptul la folosinta gratuita asupra terenului.

Art.39 Beneficiarli sunt obligati sa reglementeze folosinta terenului ,in cazul nerespectarii art 29. lit g, prin cumparare sau concesiune , sau sa renunte , fara interventia instantelor de judecata si fara pretentii de despagubire la investitia realizata , in favoarea comunei Rifov.

Art. 40 In cazul in care beneficiarul vinde locuinta , noul proprietar nu beneficiaza de dreptul de folosinta gratuita a terenului.In cazul in care beneficiarul schimba destinatia constructiei , din locuinta in alt tip de spatiu , beneficiarul pierde dreptul de folosinta gratuita a terenului.

Art. 41 Instrainarea sau schimbarea destinatiei de locuinta se poate face de catre beneficiar numai cu acordul Consiliului Local Rifov.

Art. 42 Proprietarii de constructii realizate pe terenurile atribuite au posibilitatea concesiunii sau cumpararii , in conditiile stabilite prin HCL

Art.43 Anual, prin HCL se aproba pretul de vanzare al terenului (conform raportului de evaluare) pentru tranzactiile aprobate/initiate in anul in curs .In cazul concesiunii se va avea in vedere recuperarea acestui pret in 20 ani.

Art.44 Dreptul de atribuire in folosinta gratuita a terenului acordat in conditiile prezentului regulament nu constituie titlu transmisibil.

Art. 45 Prezentul regulament se aplica de la data adoptarii prin HCL.