

ANEXA

Regulament de vânzare a terenurilor cu destinația de curte, aferente construcțiilor cu destinația de locuințe, cumpărate în condițiile Legii nr. 112/1995 privind reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului și ale Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate abuziv în perioada 6 martie 1945- 22 decembrie 1989, astfel cum a fost modificată și completată prin Legea nr. 1/2009, terenuri proprietate privată a Municipiului Craiova

CADRUL GENERAL DE REGLEMENTARE

Acest regulament a fost întocmit în vederea ducerii la îndeplinire a articolului 10 din Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 172/28.04.2016.

Pentru întocmirea acestui regulament au fost avute în vedere prevederile:

- Legii nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil
- Legii nr. 213/1998 cu modificările și completările ulterioare, privind bunurile proprietate publică
- Legii nr. 215/2001, republicată, privind administrația publică locală
- Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului
- Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989
- Legii nr. 1/2009 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989
- Legii nr. 7/1996, republicată, privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- Legii nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

Cap. I. OBIECT

Vânzarea, fără licitație, a terenurilor cu destinația de curte, aferente construcțiilor cu destinația de locuințe, cumpărate în condițiile Legii nr. 112/1995 privind reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului și ale Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate abuziv în perioada 6 martie 1945- 22 decembrie 1989, astfel cum a fost modificată și completată prin Legea nr. 1/2009, terenuri proprietate privată a Municipiului Craiova.

Pot face obiectul vânzării numai terenurile aferente construcțiilor cu destinația de locuințe a căror situație juridică a fost soluționată irevocabil prin hotărâre judecătorească, proprietarii locuințelor având obligația de a dovedi cu înscrisuri, conforme cu originalul, situația dreptului de proprietate asupra locuinței și regimul juridic al terenului aferent pe care îl solicită spre cumpărare.

Vânzarea terenurilor cu destinația de curte, aferente construcțiilor cu destinația de locuințe, este supusă aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

CAP. II. PERSOANELE CARE POT AVEA CALITATEA DE CUMPĂRĂTOR

Art. 1. Persoanele care pot avea calitatea de cumpărător a terenurilor cu destinația de curte, aferente construcțiilor cu destinația de locuințe, cumpărate în condițiile Legii nr. 112/1995, sunt:

1. Titularul contractului de vânzare-cumpărare a locuințelor dobândite în condițiile

Legii nr. 112/1995, care dețin un contract de închiriere valabil având ca obiect terenul cu destinația de curte aflată în indiviziune/în exclusivitate și revine corespunzător cotei părți comune a locuinței.

2. Moștenitorii proprietarilor locuințelor cumpărate în condițiile Legii nr. 112/1995, care dețin un contract de închiriere valabil având ca obiect terenul cu destinația de curte aflată în indiviziune/în exclusivitate și revine corespunzător cotei părți comune a locuinței.

3. Cumpărătorilor subsecvenți locuințelor cumpărate în condițiile Legii nr.112/1995, care dețin un contract de închiriere valabil având ca obiect terenul cu destinația de curte aflată în indiviziune/în exclusivitate și revine corespunzător cotei părți comune a locuinței.

4. Proprietarii extinderilor locuințelor cumpărate în condițiile Legii nr.112/1995, care dețin un contract de închiriere valabil având ca obiect terenul cu destinația de curte aflată în indiviziune/în exclusivitate și revine corespunzător cotei părți comune a locuinței, moștenitorii acestora sau cumpărătorii subsecvenți, proprietari ai extinderilor edificate pe terenul cu destinația de curte și care dețin un contract de concesiune valabil.

ART. 2. Categoriile de persoane prevăzute la acest capitol au posibilitatea de a-și exercita dreptul de preemțiune la cumpărarea cotei de teren care corespunde locuinței aflate în proprietatea privată a acestora, printr-o solicitare înregistrată la Registratura Primăriei Municipiului Craiova, însoțită de documentele precizate în CAP. III.

CAP. III. DOCUMENTELE CARE ÎNSOȚESC CEREREA DE CUMPĂRARE

ART. 3. Documentele ce însoțesc cererea de cumpărare a terenului cu destinația de curte sunt următoarele:

1. Copia documentului de identitate (BI/CI), a proprietarului/propietarilor locuinței.
2. Copia legalizată a contractului de vânzare-cumpărare a locuinței, întocmit în baza Legii nr. 112/1995, sau a documentelor în baza cărora solicitantul a devenit proprietarul locuinței.
3. Copia legalizată a contractului de închiriere având ca obiect terenul cu destinația de curte, aferent construcțiilor cu destinația de locuințe, aflată în indiviziune/în exclusivitate, dobândit în baza Legii nr. 112/1995.
4. Copia legalizată a contractului de concesiune pentru terenul pe care au fost edificate extinderi ale locuințelor cumpărate în condițiile Legii nr. 112/1995.
5. Declarație pe proprie răspundere, sub sancțiunea legii penale, autenticată la notarul public privind faptul că imobilul-locuință cumpărat în condițiile Legii nr. 112/1995, precum și terenul cu destinația de curte aferent construcției respective, nu au făcut niciodată obiectul unui litigiu, declarație care atestă această situație.
6. Documentația topo-cadastrală a imobilului-teren, intabulată pe numele Municipiului Craiova, la OCPI Dolj, documentație ce va fi realizată de specialistul autorizat angajat și plătit de persoana solicitantă, ce are această calitate conform prevederilor de la art. 2 din CAP. II.
7. În situația în care locuința cumpărată în condițiile Legii nr. 112/1995, este situată într-un imobil format din mai multe apartamente, documentația cadastrală va fi realizată de specialistul topo autorizat, astfel încât să fie precizată cota-parte din terenul aferent fiecărui apartament, documentație ce urmează a fi depusă la OCPI Dolj, iar această documentație va fi achitată de solicitantul/solicitanții din acest imobil.
8. În situația expresă, în care proprietarii de apartamente dintr-un imobil, se înțeleg la împărțirea terenului aferent, în alt fel decât cotele-părți determinate de specialistul autorizat topo, vor face această înțelegere prin declarații autentice la

notarul public, astfel încât documentația prevăzută la pct. 7 din acest capitol să fie realizată de specialistul topo. Stabilirea finală a cotelor-părți se va efectua numai cu acordul autorității publice locale, după ce se vor prezenta declarațiile autentificate la notarul public ale tuturor proprietarilor din această curte și se va prezenta documentația cu această propunere, ce va fi semnată de către toți proprietarii.

Documentația cadastrală va fi înaintată la OCPI Dolj în vederea intabulării.

9. În toate cazurile, cheltuielile efectuate cu întocmirea documentației cadastrale vor fi suportate de către proprietarilor apartamentelor care solicită cumpărarea terenului (cotei-părți).
10. În situația în care pe terenul cu destinația de curte sunt situate mai multe proprietăți, ce nu sunt situate într-un singur imobil (nu sunt definite ca fiind un condomeniu), se poate stabili cota-parte de teren aferent fiecărei locuințe și se poate dezmembra acest teren conform fiecărei suprafețe locative, sau conform înțelegerii tuturor proprietarilor din această curte.
Această dezmembrare se va efectua numai cu acordul autorității publice locale, după ce se vor prezenta declarațiile autentificate la notarul public ale tuturor proprietarilor din această curte și se va prezenta documentația cu această propunere, ce va fi semnată de către toți proprietarii.
11. Obligația referitoare la suportarea cheltuielilor de către persoanele prevăzute la Cap. II se aplică și în situația în care o cotă-parte din teren rămâne în continuare în domeniul privat al Municipiului Craiova.
12. Certificat fiscal, eliberat de Primăria Municipiului Craiova – Direcția Impozite și Taxe locale pentru proprietarul locuinței, din care să rezulte că nu sunt înregistrate restanțe privind taxele și impozitele locale, atât la proprietatea sa cât și la contractele de închiriere/concesiune ce au ca obiect terenul curte pentru care urmează să se demareze procedura de vânzare, precum și la alte proprietăți ale acestora, înregistrate pe raza teritorială a Municipiului Craiova.
13. Declarația autentificată la notarul public privind opțiunea de achitare a prețului (integral/în rate).
14. Declarația privind achitarea prețului în rate se va face în condițiile achitării a cel mult trei rate, în cel mult 1(un) an, numai dacă solicitantul face dovada lipsei veniturilor necesare efectuării prețului la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.
15. Aceleași documente vor fi prezentate și de persoanele juridice, dar în plus vor atașa și documentele ce dovedesc această calitate.

Cap. IV. PREȚUL DE VÂNZARE AL TERENULUI CU DESTINAȚIA DE CURTE

ART. 4. Prețul de vânzare al terenului se stabilește prin raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR.

ART. 5. Raportul de evaluare va fi întocmit cu prevederea prețului în lei/mp, pentru a fi utilizat și în cazul în care se va vinde cota-parte a terenului cu destinația de curte, aferent construcțiilor cu destinația de locuințe, ce au fost cumpărate în condițiile Legii nr. 112/1995.

ART. 6. Raportul de evaluare este supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

ART. 7. Achitarea prețului terenului se face integral, într-o singură tranșă, odată cu încheierea contractului de vânzare-cumpărare autentificat la notarul public,

cumpărătorul având obligația de a achita toate cheltuielile la notarul public și de publicitate imobiliară la OCPI Dolj.

ART. 8. Prețul se poate achita în maxim trei rate, în cel mult 1(un) an, numai dacă solicitantul face dovada lipsei veniturilor necesare efectuării prețului la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.

CAP. IV. PROCEDURA DE VÂNZARE A TERENULUI CU DESTINAȚIA DE CURTE

ART. 9. Procedura de vânzare se declanșează numai dacă solicitantul a achitat toate taxele și impozitele către autoritatea publică locală.

ART. 10. Etapele premergătoare vânzării terenului către persoanele care pot avea calitatea de cumpărător a terenurilor cu destinația de curte, aferente construcțiilor cu destinația de locuințe, cumpărate în condițiile Legii nr. 112/1995 (vezi la CAP. II din prezentul regulament) sunt:

ETAPA 1. Depunerea cererii privind intenția de cumpărare a terenului

Această cerere este însoțită numai de actele menționate punctele 1, 2, 3, 4, 5, 12, 13 și 14 din ART. 3.

În cererea privind intenția de cumpărare a terenului se va prezenta situația locuinței cumpărate în condițiile Legii nr.112/1995.

Se va preciza dacă este un apartament situat într-un imobil cu mai multe apartamente, dacă este o locuință singură în curte, sau este o locuință situată într-o curte în care mai sunt și alte locuințe.

În situația în care sunt mai multe proprietăți se vor menționa și ceilalți proprietari.

ETAPA 2. Comisia constituită conform art. 8 din HCL nr. 172/2016, va verifica documentația conform celor precizate la ETAPA 1 (din art. 10) din prezentul regulament și se va comunica petentului cele constatate. În situația în care apar neconcordanțe în situația prezentată de acesta, cerea va fi respinsă, făcându-se cunoscute aspectele care nu concordă cu constatările din evidențele Primăriei Municipiului Craiova.

În situația în care documentația este depusă conform celor precizate la ETAPA I (din art. 10) se va întocmi „FIȘA TERENULUI” conform ANEXEI nr. 1 la prezentul regulament.

ETAPA 3. În situația că verificările corespund cu cele declarate de solicitant, acesta va fi invitatat la sediul Primăriei Municipiului Craiova, în vederea lămuririi tuturor aspectelor necesare întocmirii documentației topo cadastrale menționate la punctul 6 din ART. 3.

Această documentație va fi întocmită corespunzător punctelor 7, 8, 9, 10, și 11 menționate la ART. 3.

ETAPA 4. Solicitantul va depune o cerere, însoțită de documentația topo în vederea verificării acesteia, urmând să primească avizul Primăriei Municipiului Craiova, necesar intabulării acesteia la OCPI Dolj.

ETAPA 5. După intabularea la OCPI a documentației topo a terenului, solicitantul va actualiza cererea de cumpărare a terenului, conform intabulării la OCPI Dolj și va fi

însoțită de documentație cadastrală și extrasul de carte funciară.

ETAPA 6. COMISIA de VÂNZARE, va analiza și va propune realizarea raportului de specialitate, ce va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

ETAPA 7. După acordarea vizei de legalitate al Instituției Prefectului asupra hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova, se va întocmi raportului de evaluare de către un evaluator autorizat ANEVAR, ce are contract cu Municipiul Craiova.

ETAPA 8. Raportul de evaluare va fi supus aprobării Consiliului local al Municipiului Craiova.

ETAPA 9. După primirea avizului de legalitate al Instituției Prefectului asupra Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova, va fi întocmit dosarul final al vânzării, ce va fi înaintat COMISIEI de VÂNZARE spre analizarea și aprobarea vânzării terenului cu destinația de curte, aferent construcției cu destinația de locuință, cumpărată în condițiile Legii nr. 112/1995, pentru solicitantul în cauză.

ETAPA 10. Încheierea contractului de vânzare-cumpărare între autoritatea locală și solicitant conform prevederilor de la art. 9 din HCL nr. 172/2016.

ETAPA 11. Încheierea în formă autentică a contractului de vânzare-cupărare a terenului, cu instituirea unei ipotecii în favoarea Municipiului Craiova, până la achitarea integrală a prețului de vânzare, numai în cazul în care s-a prevăzut achitarea acestuia în maxim trei rate, în cel mult un an.

DIRECTOR EXECUTIV,
Ionuț Cristian Gâlea

Șef Serviciu,
Voicinovschi Madlen Anca

Întocmit,
cons. Stelian Marta

Vizat pentru legalitate,
cons. jur. Alexandra Bianca Beldea

ANEXA nr. 1 la Regulament de vânzare a terenurilor cu destinația de curte, aferente construcțiilor cu destinația de locuințe, cumpărate în condițiile Legii nr. 112/1995

FIȘA TERENULUI

Este compusă din cele cinci anexe de mai jos și se vor realiza autonom (mai puțin anexa nr. 1E, care va prelua date de la RAADPFL Craiova), după ce COMISIA de VÂNZARE va transmite solicitarea de întocmire a acestora către RAADPFL Craiova și Direcțiile menționate. Toate anexele vor fi centralizate de către COMISIA de VÂNZARE.

ANEXA Nr. 1A. Realizată de DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr. de înregistrare a cererii privind intenția de cumpărare a terenului: ____ / ____ / ____

Adresa terenului: Str. _____, Nr. _____

Istoricul de arteră și de număr poștal pentru adresa terenului solicitat raportat la momentul preluării acestui imobil de către Statul Român _____

Reglementări urbanistice în zonă _____

Observații: _____

Data: _____

Arhitect Șef,

Întocmit,

ANEXA Nr. 1B. Realizată de Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova

Nr. de înregistrare a cererii privind intenția de cumpărare a terenului: ____ / ____ / ____

Adresa terenului la momentul preluării de către Statul Român: _____

Modul de preluare al imobilului de către Statul Român (naționalizare, expropriere etc.) ____

Actul normativ de preluare _____

Proprietarul care a cumpărat locuința în temeiul Legii nr. 112/1995 _____

Titularul/titularii contractului/contractelor de închiriere/concesiune al terenului din curte (se va preciza suprafeței de teren închiriată/concesionată pentru fiecare titular) și precizarea nr.contract de închiriere/concesiune _____

Situația proprietarilor locuințelor din curte și a chiriașilor în unitățile locative administrate de RAADPFL Craiova cu suprafețele locative închiriate, suprafețe de teren aflate în folosință, contracte de închiriere /concesionate și alte informații relevante asupra acestora (inclusiv dacă a fost efectuată o eventuală împărțire a terenului în cote-părți și aflate în folosința proprietarilor sau a chiriașilor) _____

Titularul/Titularii contractului de închiriere/concesiune figurează/nu figurează cu debite din neachitarea chiriei/taxei de concesiune _____

Au fost/nu au fost eliberate autorizații de construire pentru extinderi sau anexe în terenul-curte _____

Numărul autorizației de construire extinderi locuință sau anexe _____

Observații _____

Data întocmirii: _____

DIRECTOR,

Întocmit,

Avizat,
Departament Juridic

ANEXA Nr. 1C. Realizată de Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ

Nr. de înregistrare a cererii privind intenția de cumpărare a terenului: ____ / ____ / ____

Terenul figurează în baza de date a Legii nr. 10/2001 ca fiind Revendicat/Nerevendicat (în cazul în care este necesar se vor prelua date de la RAADPFL Craiova și de la Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului pentru identificarea terenului) _____

Există sau nu litigii pentru acest teren și precizări privind modul de soluționare a acestor litigii _____

A fost/nu a fost restituit prin dispoziție emisă de Primăria municipiului Craiova în temeiul Legii nr. 10/2001 _____

Alte situații _____

Observații: _____

Data întocmirii: _____

Director Executiv,

Întocmit,

ANEXA Nr. 1D. Realizată de DIRECȚIA IMPOZITE și TAXE a MUNICIPIULUI CRAIOVA

Nr. de înregistrare a cererii privind intenția de cumpărare a terenului: ____ / ____ / ____

Proprietarul locuinței cumpărate (menționat în cererea de cumpărare) figurează/nu figurează cu restanțe privind taxele și impozitele locale, atât la locuința sa cât și la contractele de închiriere/concesiune ce au ca obiect terenul curte pentru care urmează să se demareze procedura de vânzare, precum și la alte proprietăți ale acestuia, înregistrate pe raza teritorială a Municipiului Craiova _____

Observații: _____

Data întocmirii: _____

Director Executiv,

Întocmit,

ANEXA Nr. 1E. Realizată de DIRECȚIA PATRIMONIU după preluarea de informații de la RAADPFL Craiova

Nr. de înregistrare a cererii privind intenția de cumpărare a terenului: ____ / ____ / ____

Adresa terenului solicitat spre cumpărare (indicată în cerere) _____

Numele proprietarului locuinței cumpărate (persoana care poate avea calitatea de cumpărător conform CAP. I din regulament) _____

Titularul contractului de închiriere/concesiune a terenului solicitat (informațiile vor fi preluate de la RAADPFL Craiova, dacă este cazul) _____

Numărul contractului de închiriere/concesiune (informațiile vor fi preluate de la RAADPFL Craiova, dacă este cazul) _____

Există documentație cadastrală pentru terenul din curtea imobilului DA/NU _____

Numărul de carte funciară _____ din documentația de intabulare avizată OCPI Dolj _____

Suprafață de teren (totală sau cota-parte indiviză) _____

Observații: _____

Data întocmirii: _____

Director Executiv,

Întocmit,

Pentru o înțelegere completă a procedurii de vânzare, de către petent, se arată mai jos modalitatea de continuare a acestei proceduri cu finalizarea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.

Este cazul/nu este cazul punerii la dispoziția petentului a documentor necesare intabulării terenului pe numele Municipiului Craiova DA/NU _____

Direcționarea petentului către Direcția de Urbanism în cazul în care este cazul/nu este cazul obținerii certificatului de urbanism necesar dezmembrării terenului _____

Verificarea și avizarea documentației topo pentru a se trece la intabularea terenului _____

Direcția Patrimoniu primește documentația cadastrală, avizată de OCPI Dolj, întocmită pe cheltuiala solicitantului _____

Se comunică petentului dacă poate să depună cererea finală de cumpărare a terenului _____

Întocmește dosarul ce se înaintează COMISIEI de VÂNZARE spre analizare și avizare _____

După avizul favorabil al COMISIEI de VÂNZARE, întocmește raportul de specialitate ce se înaintează către Consiliul Local al Municipiului Craiova _____

După primirea avizului de legalitate al Instituției Prefectului întocmește nota de comandă către evaluatorul ANEVAR pentru întocmirea raportului de evaluare _____

După primirea raportului de evaluare întocmește raportul de specialitate pentru însușirea acestuia de către Consiliul Local al Municipiului Craiova _____

După primirea avizului de legalitate al Instituției Prefectului întocmește dosarul final al vânzării terenului, care este înaintat COMISIEI de VÂNZARE _____

Încheierea contractului de vânzare-cumpărare între autoritatea locală și petent _____

Punerea la dispoziția solicitantului o tuturor actelor necesare încheierii în formă autentică a contractului de vânzare-cupărare a terenului, cu instituirea unei ipoteci în favoarea Municipiului Craiova, până la achitarea integrală a prețului de vânzare, în cazul achitării acestuia în rate _____