



HOTĂRÂREA nr. 218
din 29 iulie 2021

**privind aprobarea Regulamentului de concesiune directă a unor terenuri
din raza teritorială a Municipiului Târgu Mureș**

Consiliul local al municipiului Târgu Mureș, întrunit în ședință ordinară de lucru,

Având în vedere:

- a) Referatul de aprobare nr. 22608/23.03.2021, inițiat de primarul Municipiului Târgu Mureș prin Biroul Concesiuni, Închirieri și Vânzări din cadrul Direcției Economice, privind aprobarea Regulamentului de concesiune directă a unor terenuri din raza teritorială a Municipiului Târgu Mureș
- b) Raportul de specialitate al Direcției Arhitect șef nr. 23.738 din 26.03.2021, al Serviciului Public Administrația Domeniului Public nr. 28.383/2.865 din 14.04.2021 și al Direcției Juridice, Contencios Administrativ și Administrație Publică Locală nr. 31085/2021.
- c) Raportul Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local municipal Târgu Mureș

În conformitate cu prevederile:

- art. 36, alin. (1) al Legii fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 13, art. 15, lit. e) și art. 17 al Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 108, lit. „b”, art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. „c”, alin. (6), lit. „a” și „b”, art. 196, alin. (1), lit. „a”, art. 243, alin. (1), lit. „a”, art. 297, alin. (1) din O.U.G. 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 de concesiune directă a unor terenuri din raza teritorială a Municipiului Târgu Mureș, conform Anexei 1 la prezenta hotărâre.

Art. 2. Durata contractelor de concesiune directă ce se vor încheia începând cu anul 2021, în baza Regulamentului aprobat la art. 1, este de 25 de ani, cu posibilitatea de prelungire cu încă jumătate din durata prevăzută în contractul inițial, la solicitarea concesionarului.

Art. 3. Începând cu data prezentei hotărâri se abrogă Hotărârea Consiliului local municipal nr. 323 din 28.11.2019.

Art. 4. Redevența pe mp aferentă contractelor de concesiune directă, încheiate în baza Regulamentului aprobat la art. 1, precum și pentru actele adiționale aferente contractelor de concesiune existente, se va calcula prin împărțirea valorilor fișelor de evaluare la:

- 10 ani pentru persoanele care sunt aducătoare de profit (extindere, căii de acces, scări...)
- 15 ani pentru persoanele non-profit (balcoane)

Art. 5. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Executivul Municipiului Târgu Mureș prin Direcția Economică – Biroul Concesionări, Închirieri și Vânzări, Serviciul Public Administrația Domeniului Public și Direcția Arhitect Șef.

Art. 6. În conformitate cu prevederile art. 252, alin. (1), lit. „c” și ale art. 255 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ precum și ale art. 3, alin. (1) din Legea nr. 554/2004, privind contenciosul administrativ, prezenta Hotărâre se înaintează Prefectului Județului Mureș pentru exercitarea controlului de legalitate.

Art. 7. Prezenta hotărâre se comunică:

- Serviciului Public Administrația Domeniului Public,
- Direcției economice,
- Direcției Arhitect Șef.

**Contrasemnează,
Secretarul General al Municipiului Târgu Mureș,
Bâta Anca Voichița**

**Președinte de ședință,
Kelemen Atilla-Márton**

(Hotărârea a fost adoptată cu 18 voturi „pentru” și 1 voturi „abținere”)

Regulament de concesionare directă a unor terenurilor din raza teritorială a Municipiului Târgu Mureș

LEGISLAȚIA DIN DOMENIU

1. OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ.
2. Legea nr.50/1991 – actualizată și republicată, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor; modificată prin Legea nr. 101 din 9 mai 2008;
3. Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
4. Legea nr. 24/15.01.2007 republicată și actualizată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților

OBIECTIVELE REGULAMENTULUI

Stabilirea concretă a documentelor, termenelor și responsabilităților în legătură cu regimul administrativ, juridic și urbanistic de concesionare directă a terenurilor din raza teritorială a Municipiului Târgu Mureș în condițiile art. 36, alin. (1) al Legii fondului funciar nr. 18/1991;

Prezentul regulament:

- reprezintă un răspuns la numeroasele solicitări primite din partea cetățenilor privitor la utilizarea terenurilor destinate construcțiilor, în conformitate cu cele mai noi prevederi legale;
- instituie un mecanism legal și unitar de folosință a acestor terenuri;
- 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 administrare și asigură transparența lor;
- atrage venituri suplimentare și importante la bugetul local;
- încadrează măsura în mecanismul de implementare a sistemului de management al calității.

CAPITOLUL I

CONCESIONAREA DIRECTĂ A TERENURILOR DIN RAZA TERITORIALĂ A MUNICIPIULUI TÂRGU MUREȘ ÎN CONDIȚIILE ART. 36, ALIN. (1) AL LEGII FONDULUI FUNCJAR NR. 18/1991

1. Municipiul are calitatea de concedent pentru bunurile proprietate publică a municipiului, fiind reprezentat, în acest sens de către primarul acestuia, conform art. 303, alin. (5) din OUG nr. 57/2019.

2. Terenurile aflate pe raza teritorială a Municipiului Târgu Mureș, preluate ope legis în proprietatea primăriei la data adoptării Legii nr. 18/1991, destinate construirii, pot fi concesionate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției, conform art. 13, alin.(1) din Legea nr. 50/1991.

3. Prin excepție de la art. 13, alin. (1), conform art. 15, lit. e) din Legea nr. 50/1991: Terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz, în următoarele situații:

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; ex: lăcașuri de cult, etc.

b) pentru realizarea de locuințe de către Agenția Națională pentru Locuințe, potrivit legii;

c) pentru realizarea de locuințe pentru tineri până la împlinirea vârstei de 35 de ani;

d) pentru strămutarea gospodăriilor afectate de dezastre, potrivit legii;

e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia; ex: căi de acces, balcoane, scări, realizări de extinderi, sau amenajări în vecinătatea unor construcții existente, etc.;

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.

4. Prin excepție de la prevederile art. 18, alin. (5), conform art. 18, alin. (7) din Legea nr. 24/2007:

Se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.

5. Inițiativa concesionării directe o poate avea concedentul sau orice investitor interesat (potențial concesionar).

6. Orice persoană interesată poate înainta o propunere de concesionare, propunere care va fi analizată din punct de vedere al respectării reglementărilor legale de către compartimentul cu atribuții de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Târgu Mureș.

7. Concesionarea directă a terenurilor din raza teritorială a Municipiului Târgu Mureș în condițiile art. 36, alin. (1) al Legii fondului funciar nr. 18/1991 se aprobă prin hotărâre nominală a Consiliului Local al Municipiului Târgu Mureș.

8. Concesionarea directă a terenurilor prin hotărâre nominală de Consiliu Local al Municipiului Târgu Mureș conform prevederilor Legii nr. 50/1991 republicată, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor

a) Documente necesare:

- cerere de mână + telefon persoană de contact – 3 exemplare,
- certificat de urbanism în vederea concesionării – 3 exemplare,
- extras CF cu imobilul în proprietate – 3 exemplare,
- extras CF cu terenul din care se dorește concesionarea – 3 exemplare,
- plan de situație cotelat – 3 exemplare,
- planurile nivelurilor subterane și supraterane – 3 exemplare,
- secțiune – 3 exemplare,
- fațade – 3 exemplare,
- memoriu tehnic – 3 exemplare,
- acordul vecinilor exprimat în formă autentică, conform legii – 3 exemplare,
- fotografie – 3 exemplare,

- copie după actele de identitate ale proprietarului/propietarilor,
- în cazul persoanelor juridice: documente doveditoare referitoare la societate și administratori (copie CUI, act constitutiv, CI administratori,...).

b) Avize solicitate de Biroul Concesionări, Închirieri și Vânzări în etapa de analiză a solicitării de concesionare:

- avizul/acordul/dezacordul Administrației Domeniului Public privind oportunitatea concesionării și confirmarea suprafeței solicitate,
- avizul comisiei de preavizare a proiectelor de hotărâri privind concesionarea directă pentru extinderi și realizări de accese.

c) Întocmirea proiectului de hotărâre și supunerea lui spre aprobarea Consiliului Local.

d) Întocmirea contractului de concesiune și semnarea acestuia de către părți (concedent și concesionar/concesionari).

CAPITOLUL II

ACTE NECESARE TRANSFERURILOR CONTRACTELOR DE CONCESIUNE ÎNCHEIATE, conform art. 41 din Legea nr.50/1991 actualizată și republicată în 2004 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

Potrivit art. 41 din Legea nr. 50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții:

„Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost construit...”

1. Solicitățile de transferuri pentru contractele de concesiune încheiate, pot fi depuse de titularii contractelor de concesiune, sau de către actualii proprietari ai imobilului, cu condiția achitării la zi a debitelor aferente contractelor solicitate spre transfer, în baza următoarele documente:

- a. Cerere de mână;
- b. Contract de vânzare – cumpărare asupra construcției ce a făcut obiectul încheierii contractului de concesiune , autentificat la un notar public; certificat de moștenitor; act partaj; etc. - copie
- c. Extrasul de carte funciară a construcției, în care să figureze noul proprietar - copie;
- d. Extrasul de carte funciară cu terenul din care se dorește concesionarea – copie, dacă se impune;
- e. Acte de identificare a noului proprietar al construcției - copie.
- f. În cazul persoanelor juridice: documente doveditoare referitoare la societate și administratori (copie CUI, act constitutiv, CI administratori,...).

2. Actele adiționale aferente contractelor de concesiune existente, încheiate anterior prezentului Regulament, se vor încheia sub condiția actualizării redevențelor, pe durata rămasă din contractul inițial.

3. Orice modificare adusă contractelor încheiate anterior prezentului Regulament, a căror obiect este *altul decât extinderi, căi de acces, balcoane, scări, amenajări în vecinătatea unor construcții existente*, să se întocmească contracte noi în baza rapoartelor de evaluare aprobate și a Hotărârilor de Consiliu Local nominale emise pentru fiecare caz în parte.

CAPITOLUL III

PROCEDURA DE CONCESIONARE A TERENURILOR CARE AU FĂCUT OBIECTUL CONTRACTELOR REZILIATE PENTRU NEPLATĂ

1. În situația rezilierii contractelor de concesiune pentru neplată, ulterior procedurii de notificare a proprietarilor, se vor încheia contracte noi de concesiune în baza unei hotărâri nominale a Consiliului Local de aprobare a concesiunii, precum și în baza actelor existente, ținând seama de următoarele condiții:

- a) achitarea integrală a tuturor redevențelor restante, inclusiv debitele aferente de la data rezilierii până la încheierea noilor contracte (taxa de ocupare domeniul public),
- b) durata noului contract de concesiune va fi cea prevăzută în art. 2 din prezenta hotărâre de Consiliu Local,
- c) actualizarea condițiilor de încheiere a noului contract, respectiv actualizarea redevenței acestuia,
- d) depunerea spre completare a următoarelor documente:
 - extras CF cu imobilul în proprietate – 2 exemplare,
 - extras CF cu terenul din care se dorește concesiunea – 2 exemplare, dacă se impune,
 - autorizația de construire pentru obiectivul cuprins în contractul reziliat pentru neplată,
 - Procesul verbal de recepție a lucrării (după caz).

CAPITOLUL IV

PROCEDURA DE CONCESIONARE A TERENURILOR CARE AU FĂCUT OBIECTUL CONTRACTELOR DE CONCESIONARE ÎNCETATE

1. În situația încetării contractelor de concesiune pentru neplată, prin ajungere la termen, se vor încheia contracte noi de concesiune în baza unei hotărâri nominale a Consiliului Local de aprobare a concesiunii, precum și în baza actelor existente, ținând seama de următoarele condiții:

- a) achitarea integrală a tuturor redevențelor restante, inclusiv debitele aferente de la data încetării până la încheierea noilor contracte (taxa de ocupare domeniul public),
- b) durata noului contract de concesiune va fi cea prevăzută în art. 2 din prezenta hotărâre de Consiliu Local,
- c) actualizarea condițiilor de încheiere a noului contract, respectiv actualizarea redevenței acestuia,
- d) depunerea spre completare a următoarelor documente:
 - extras CF cu imobilul în proprietate – 2 exemplare,
 - extras CF cu terenul din care se dorește concesiunea – 2 exemplare, dacă se impune,
 - autorizația de construire pentru obiectivul cuprins în contractul reziliat pentru neplată,
 - Procesul verbal de recepție a lucrării (după caz),
 - alte acte doveditoare, în funcție de fiecare situație în parte: memoriu tehnic, plan de situație, secțiune, fațadă, etc.

CAPITOLUL V

ACTE NECESARE ÎN VEDEREA MODIFICĂRII SUPRAFETELOR DE TEREN CONCESIONATE ÎNTR-UN/Ă ORICĂROR ALTE SOLICITĂRI

1. Solicitățile de modificări de suprafețe pentru terenurile aferente contractelor de concesiune încheiate inițial, precum și a oricăror solicitări de modificări referitoare la contractele inițiale (suplimentări/diminuări de suprafețe concesionate, îndreptări erori materiale, etc.), pot fi depuse de titularii contractelor de concesiune, sau de către actualii proprietari ai imobilului, în baza următoarelor documente:

- a) Solicitare în scris;
- b) Planuri de situație cotate pentru modificările solicitate – după caz;
- c) Memoriu tehnic - după caz;

- d) Extras de carte funciară pentru imobil (construcție și/sau teren) – după caz
- e) În cazul persoanelor juridice: documente doveditoare referitoare la societate și administratori (copie CUI, act constitutiv, CI administratori,...)- după caz.

2. Actele adiționale aferente contractelor de concesiune existente, încheiate anterior prezentului Regulament, se vor încheia sub condiția actualizării redevențelor (cu excepția solicitărilor pentru îndreptarea erorilor materiale), pe durata rămasă din contractul inițial.

3. Orice modificare adusă contractelor încheiate anterior prezentului Regulament, a căror obiect este *altul decât extinderi, căi de acces, balcoane, scări, amenajări în vecinătatea unor construcții existente*, să se întocmească contracte noi în baza rapoartelor de evaluare aprobate și a Hotărârilor de Consiliu Local nominale emise pentru fiecare caz în parte.

Avize solicitate de Biroul Concesionări, Închirieri și Vânzări în etapa de analiză a solicitării de modificare a contractului inițial de concesiune:

- avizul/acordul/dezacordul Administrației Domeniului Public privind oportunitatea concesiunii și confirmarea suprafeței solicitate,
- avizul comisiei de preavizare a proiectelor de hotărâri privind concesiunea directă pentru extinderi și realizări de accese.

Întocmirea proiectului de hotărâre și supunerea lui spre aprobarea Consiliului Local - în cazul solicitărilor de suplimentare a terenului concesionat inițial, în cazul micșorărilor se va întocmi act adițional de micșorare a terenului în baza avizelor menționate mai sus.

Întocmirea actului adițional aferent contractului de concesiune și semnarea acestuia de către părți (concedent și concesionar/concesionari).

CAPITOLUL VI **RAPOARTE DE EVALUARE**

Rapoartele de evaluare care stau la baza calculării redevențelor aferente contractelor de concesiune:

- a) se vor actualiza anual, prin grija evaluatorului autorizat ANEVAR al instituției,
- b) hotărârea de Consiliul Local, privind rapoartele de evaluare care stau la baza calculului redevențelor aferente contractelor de concesiune ce urmează a se încheia în cursul anului viitor, se va supune aprobării Consiliului Local la sfârșitul fiecărui an pentru anul următor.