

Regulament privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor din domeniul privat al comunei Sfantu Gheorghe

CAPITOLUL I- Dispozitii generale

Art.1 – Prezentul regulament stabileste reguli minimale si procedurile de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor din domeniul privat al comunei Sfantu Gheorghe.

Art.2 – Pot constitui obiectul unor contracte de constituirea a dreptului de superficie cu titlu oneros urmatoarele categorii de terenuri din domeniul privat comunal:

- a) -terenuri care fac obiectul unor contracte de concesiune incheiate in conditiile legii,pe care sunt edificate constructii
- b) -terenuri atribuite in folosinta gratuita in conditiile legii,pe care sunt edificate constructii
- c) -terenuri libere solicitate de persoane fizice sau juridice in vederea edificarii de constructii.

CAPITOLUL II- Proceduri prealabile incheierii contractelor de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros

Art.3- In situatia instrainarii constructiilor edificate pe terenuri ce fac obiectul unor contracte de concesiune,noul proprietar al constructiilor va depune la Primaria comunei Sfantu Gheorghe o cerere referitoare la constituirea dreptului de superficie asupra terenului aferent constructiei,precum si copii ale urmatoarelor documente:

- a) B.I/C.I pentru persoanele fizice/certificat de inmatriculare/statutul societatii pentru persoanele juridice,
- b) Acte de proprietate asupra constructiei(contract de vanzare –cumparare, certificat mostenitor,act de donatie,proces verbal de adjudecare la licitatie,hotarare judecatoreasca,alte inscrisuri doveditoare ale proprietatii).
- c) Contractul de concesiune a terenului pe care este edificata constructia instrainata.
- d) Autorizatie de construire
- e) Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor.
- f) Documentatie cadastrala intocmita de catre o persoana autorizata de catre A.N.C.P.I. privitoare la imobilul vizat de constituirea dreptului de superficie.
- g) Extras de carte funciara cu privire la terenul solicitat spre constituire a dreptului de superficie.
- h) Certificat fiscal eliberat de Directia de Taxe si Impozite Locale din cadrul primariei comunei Sfantu Gheorghe pentru imobilul in cauza.

Art.4 – In situatia contractelor de concesiune aflate in valabilitate si incheiate dupa intrarea in vigoare a Noului Cod Civil ,in vederea inscrierii in cartea funciara a dreptului de folosinta asupra terenurilor,concesionarii vor depune la primaria comunei Sfantu Gheorghe o cerere referitoare la constituirea dreptului de superficie asupra terenului aferent constructiei,precum si copii ale urmatoarelor documente :

- a) B.I/C.I pentru persoanele fizice/certificat de inmatriculare/statutul societatii pentru persoanele juridice.
- b) Contractul de concesiune al terenului in cauza .
- c) Certificat de urbanism/autorizatie de construire, dupa caz.
- d) Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor,dupa caz.
- e) Documentatie cadastrala intocmita de catre o persoana autorizata de catre A.N.C.P.I. privitoare la imobilul vizat de constituirea dreptului de superficie.
- f) Extras de carte funciara cu privire la terenul solicitat spre constituire a dreptului de superficie,dupa caz.
- g) Certificat fiscal eliberat de Directia de Taxe si Impozite Locale din cadrul primariei comunei

Sfantu Gheorghe pentru imobilul in cauza.

Art.5- In situatia instrainarii constructiilor edificate pe terenuri atribuite in folosinta gratuita in conditiile legii,noul proprietar al constructiilor va depune la primaria comunei Sfantu Gheorghe o cerere referitoare la constituirea dreptului de superficie asupra terenului aferent constructiei , precum si copii ale urmatoarelor documente :

- a) B.I/C.I pentru persoanele fizice/certificat de inmatriculare/statutul societatii pentru persoanele juridice.
- b) Acte de proprietate asupra constructiei(contract de vanzare –cumparare, certificat mostenitor,act de donatie,proces verbal de adjudecare la licitatie,hotarare judecatoreasca,alte inscrisuri doveditoare ale proprietatii).
- c) Contractul de atribuire in folosinta gratuita a terenului pe care este edificata constructia instrainata/proces verbal de punere in posesie a terenului in temeiul Legii nr.15/2003.
- d) Autorizatie de construire
- e) Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor/proces verbal receptie partiala a lucrarilor ,dupa caz.
- f) Documentatie cadastrala intocmita de catre o persoana autorizata de catre A.N.C.P.I. privitoare la imobilul vizat de constituirea dreptului de superficie.
- g) Extras de carte funciara cu privire la terenul solicitat spre constituire a dreptului de superficie.
- h) Certificat fiscal eliberat de Directia de Taxe si Impozite Locale din cadrul primariei comunei Sfantu Gheorghe pentru imobilul in cauza.

Art.6- In situatia terenurilor libere solicitate in vederea constituirii dreptului de superficie pentru construire ,persoanele interesate ,vor depune o cerere prin care manifesta intentia de a construi ,cu precizarea datelor de identificare a terenului in cauza ,anexand urmatoarele documente in copie:

- a) B.I/C.I pentru persoanele fizice/certificat de inmatriculare/statutul societatii pentru persoanele juridice,
- b) Certificat de urbanism referitor la incadrarea in prevederile PUG/PUZ /Regulament de urbanism al comunei Sfantu Gheorghe.

Contractul de concesiune a terenului pe care este edificata constructia instrainata.

- c) Documentatie cadastrala intocmita de catre o persoana autorizata de catre A.N.C.P.I. privitoare la terenul solicitat.

CAPITOLUL III – Procedura licitatiei publice

Art.7- Terenurile libere apartinand domeniului privat al comunei Sfantu Gheorghe ,solicitate in vederea constituirii dreptului de superficie pentru construire ,se vor atribui prin aplicarea procedurii licitatiei publice ,in conditiile impuse de Consiliul local ,cu respectarea prevederilor documentatiilor de urbanism si de amenajare a teritoriului aprobate potrivit legii.

Art.8 – Consiliul local Sfantu Gheorghe aproba pretul minim de pornire ,respectiv caietul de sarcini al licitatiei publice .

Sectiunea I –Comisiile de evaluare

Art.9 – Comisiile de evaluare ,respectiv de solutionare a contestatiilor depuse in legatura cu licitatia sunt constituite prin dispozitia primarului,avand un numar de 5 membrii.

Art.10- Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiaza de catre un vot,hotararile comisiei de evaluare fiind adoptate cu votul majoritatii membrilor in functie.

Art.11- Persoanele care sunt implicate direct in procesul de verificare /evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sanctiunea excluderii din procedura de atribuire .

Art.12 – Nu au dreptul sa fie implicate in procesul de verificare /evaluare a ofertelor urmataorele persoane:

- a) sot/sotie ,ruda sau afin pana la gradul al patrulea inclusiv cu oferatantul, persoana fizica.

- b) Sot/sotie,ruda sau afin pana la gradul al patrulea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administratie ,organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanti,persoane juridice.
- c) Persoane care detin parti sociale,parti de interes,actiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertati sau persoane care fac parte din consiliul de administratie ,organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanti.
- d) Persoane care pot avea un interes de natura sa le afecteze impartialitatea pe parcursul procesului de verificare /evaluare a ofertelor.

Art.13- (1) Membrii comisiei de evaluare ,supleantii si invitatii sunt obligati sa dea o declaratie de compatibilitate,impartialitate si confidentialitate pe propria raspundere ,dupa termenul limita de depunere a ofertelor ,declaratiile fiind pastrate in dosarul licitatiei.

(2) In caz de incompatibilitate ,presedintele comisiei de evaluare va realiza inlocuirea persoanei incompatibile cu membrul supleant.

Art.14 – Supleantii participa la sedintele comisiei de evaluare numai in situatia in care membrii acestia se afla in imposibilitate de participare datorita unui caz de incompatibilitate ,caz fortuit sau forta majora.

Art.15-Atributiile comisiei de evaluare sunt:

- analiza si selectarea ofertelor pe baza datelor, informatiilor si documentelor cuprinse in plicul exterior
- intocmirea listei cuprinzand ofertele admise si comunicarea acestia
- analizarea si evaluarea ofertelor
- intocmirea raportului de evaluare
- intocmirea proceselor verbale
- desemnarea ofertei castigatoare

Art.16 – (1) Comisia de evaluare este legal intrunita numai in prezenta tuturor membrilor.

(2) Comisia de evaluare adopta hotarari in mod autonom numai pe baza documentatiei de atribuire si cu respectarea prevederilor legale in vigoare .

Art.17- Membrii comisiei de evaluare au obligatia de a pastra confidentialitatea datelor,informatiilor si documentelor cuprinse in ofertele analizate.

Sectiunea II – Anunturile de licitatie si negociere directa

Art.18- (1) Anuntul de licitatie se publica in mod obligatoriu la sediul primariei comunei Sfantu Gheorghe ,pe site-ul propriu si in cel putin doua ziare de larga circulatie cu minimum 20 de zile calendaristice inainte de data licitatiei.

(2) Anuntul de licitatie se intocmeste in baza hotararii consiliului local.

Art.19- Anuntul negocierii directe se publica in mod obligatoriu la sediul primariei comunei Sfantu Gheorghe,pe site-ul propriu si in cel putin doua ziare de larga circulatie cu minimum 10 zile calendaritice inainte de data licitatiei.

Sectiunea III-Modul de elaborare,prezentare si depunere a ofertelor

Art.20- (1) Ofertele se redacteaza in limba romana .

(2) Ofertantii transmit ofertele lor in doua plicuri sigilate ,unul exterior si unul interior ,care se inregistreaza ,in ordinea primirii lor ,la compartimentul relatii cu publicul din cadrul primariei comunei Sfantu Gheorghe,fiind precizata data si ora depunerii.

(3) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitatiei pentru care este depusa oferta .Plicul exterior va trebui sa contina :

- a) o fisa cu informatii privind ofertantul si o declaratie de participare semnata de acesta ,fara ingrosari,stersaturi sau modificari.
- b) acte doveditoare privind calitatile si capacitatile ofertantilor conform solicitarilor oraganizatorului licitatiei.
- c) acte doveditoare privind intrarea in posesia caietului de sarcini.

(4) Pe plicul interior ,care contine oferta propriu-zisa,se inscriu numele sau denumirea ofertantului,precum si domiciliul sau sediul social al acestuia,dupa caz .

Art.21- (1) Ofertele se depun la compartimentul relatii cu publicul din cadrul primariei

comunei Sfântu Gheorghe în două plicuri închise și sigilate, unul exterior și unul interior, care vor conține documentele prevăzute de prezentul regulament.

(2) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Art.22 –(1) Oferta va fi depusă în două exemplare .

(2) Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Sectiunea IV- Licitatia

Art.23 –(1) Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie participarea a cel puțin doi ofertanți.

(2) Plicurile, închise și sigilate, se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație sau în anunțul negocierii directe, după caz .

(3) După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute de prezentul regulament.

(4) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin 2 oferte să întrunească condițiile prevăzute de prezentul regulament.

Art.24 – După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul verbal în care se va menționa rezultatul analizei.

Art.25- Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți. Procesul-verbal va menționa ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate, precum și motivele excluderii acestora din urma de la procedura de atribuire.

Art.26- Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini aprobat.

Art.27-(1) În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport ce se depune la dosarul licitației.

(2) În termen de trei zile lucrătoare de la întocmirea raportului, comisia de evaluare informează, în scris, cu confirmare de primire, atât ofertantul declarat câștigător despre alegerea sa, dar și pe ceilalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor, indicând totodată motivele care au stat la baza respingerii.

Art.28 – Pe parcursul procedurii de licitație, comisia de evaluare poate solicita ofertanților orice clarificări și completări necesare. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea comisiei de evaluare în termen de trei zile lucrătoare de la primirea acesteia .

Sectiunea V –Negocierea directa

Art.29 –(1) În cazul în care nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile în cadrul licitației publice, Comisia de evaluare va proceda la inițierea procedurii de negociere directă. În această situație, se procedează la publicarea anunțului cu 10 zile calendaristice înainte de data negocierii directe.

Art.30 – Pentru negocierea directă, va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru licitație.

Art.31(1) Comisia de evaluare va negocia cu fiecare ofertant la data stabilită conform programării.

(2) Negocierile se desfășoară potrivit condițiilor prevăzute în documentația de atribuire.

(3) Criteriile pentru valabilitatea ofertelor nu pot face obiectul negocierii.

Art.32 – Pe parcursul procedurii de negociere directă, comisia de evaluare poate solicita ofertanților orice clarificări și completări necesare. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea comisiei în termen de 2 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Sectiunea VI- Determinarea ofertei castigatoare

Art.33 –Pentru determinarea ofertei câștigătoare comisia de evaluare aplică criteriile de atribuire prevăzute în documentația de atribuire.

Art.34 –(1) În cazul în care în documentația de atribuire sunt prevăzute, pe lângă cel mai mare nivel al redeventei și alt/alte criteriu/criterii de atribuire, ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire .

(2) Ponderea criteriului celei mai mari prestații financiare trebuie să fie de minim 50% .

Art.35 –(1) Comisia de evaluare stabileste punctajul fiecarei oferte ,tinand seama de ponderile aprobate prin documentatia de atribuire .

(2) Oferta castigatoare este oferta care intruneste cel mai mare punctaj in urma aplicarii criteriilor de atribuire.In cazul in care exista punctaje egale intre ofertantii clasati pe primul loc ,departajarea acestora se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul celei mai mari prestatii financiare.

Art.36-(1) Pe baza evaluarii ofertelor de catre comisia de evaluare ,secretarul acesteia intocmeste procesul-verbal care trebuie semnat de toti membrii comisiei.In baza procesului verbal,comisia de evaluare intocmeste,in termen de o zi lucratoare,un raport pe care il transmite primarului comunei Sfantu Gheorghe.

(2) In termen de trei zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluare ,primarul informeaza ,in scris,cu confirmare de primire ,ofertantul declarat castigator despre alegerea sa ,cat si pe ceilalti ofertanti despre respingerea ofertelor lor ,indicand motivele care au stat la baza respingerii.

Art.37 – Anuntul de atribuire se aduce la cunostinta publica prin afisare la sediul primariei comunei Sfantu Gheorghe ,cat si pe site-ul propriu.

Sectiunea VII- Procedura de contestare

Art.38- (1) Dupa desfasurarea procedurii de licitatie publica / negociere directa ,participantii pot formula contestatii cu privire la organizarea si desfaurarea licitatiei/negocierii directe,care se depun la registratura Primariei comunei Sfantu Gheorghe,in termen de 24 de ore ,de la data comunicarii de catre comisia de evaluare a ofertantului declarat castigator,respectiv a celor declarati necastigatori.

(2) Comisia de solutionare a contestatiilor va analiza in termen de 2 zile lucratoare toate documentele intocmite de comisia de evaluare si va verifica respectarea dispozitiilor care regelementeaza procedura de constituire a superficiei.

(3) Comisia de solutionare a contestatiilor propune admiterea/ respingerea contestatiei prin referat ,care va fi comunicat primarului.Comisia va proceda ulterior la comunicarea catre contestatar a solutiei data contestatiei.

(4) In cazul in care contestatarul este nemultumi de decizia luata de comisia de solutionare a contestatiilor ,acesta se va putea adresa instantelor de judecata competente.

CAPITOLUL IV- Evaluarea prestatiei beneficiarului dreptului de superficie

Art.39 –Se stabilesc prestatiile datorate de beneficiarii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor proprietatea privata a comunei Sfantu Gheorghe ,dupa cum urmeaza :

- o suma egala cu nivelul redeventei stabilite si actualizate conform contractului de concesiune.....instrainate(ipoteza prevazuta la art.3 din prezentul regulament)
- o suma egala cu nivelul redeventei stabilite si actualizate conform contractului de concesiune in valabilitate incheiat dupa intrarea in vigoare a Noului cod civil (ipoteza prevazuta la art.4 din prezentul regulament)
- o suma egala cu cea mai mare valoare a redeventei stabilite pentru terenurile din zona sau valoarea stabilita in vederea constituirii dreptului de superficie conform raportului de evaluare intocmit de un evaluator autorizat pentru terenurile aflate in domeniul privat al localitatii(ipoteza prevazuta la art.5 din prezentul regulament)
- o suma cel putin egala cu valoarea stabilita in vederea constituirii dreptului de superficie conform raportului de evaluare intocmit de un evaluator autorizat pentru terenurile aflate in domeniul privat al localitatii(ipoteza prevazuta la art.6 din prezentul regulament).

Art.40 –(1) Beneficiarul dreptului de superficie va plati suma datorata in doua transe egale,pana la data de 31 martie,respectiv 30 septembrie a anului in curs.

(2) Pretul superficiei va fi indexat anual cu rata inflatiei,comunicata de organele abilitate in acest sens ,conform legii.

(3) Neplata la termen a sumelor datorate de superficialar atrage majorari/penalitati calculate in

conditiile legii.

CAPITOLUL V- Durata constituirii dreptului de superficie

Art.41- Dreptul de superficie se constituie pe o perioada de 49 de ani,cu posibilitatea reinnoirii la implinirea termenului.Pe cale de exceptie,in situatia instituirii dreptului de superficie pe terenuri care au facut obiectul contractelor de concesiune,durata este egala cu perioada ramasa pana la expirarea contractului de concesiune ,cu posibilitate de prelungire.

CAPITOLUL VI- Incheierea contractului de constituire a dreptului de superficie .Alte clauze.

Art.42 –(1) Propunerea referitoare la oportunitatea incheierii contractelor in situatiile prevazute la art.2,pct.1 si 2 din prezentul Regulament se concretizeaza printr-un referat comun al compartimentului Urbanism si Amenajarea Teritoriului ,compartimentului Impozite si Taxe Locale si compartimentului Secretariat,urmare verificarii inscrisurilor depuse de solicitant,evidentelor primariei referitoare la imobilele in cauza (existenta in patrimoniul comunal,regimul juridic,litigii privind dreptul de proprietate,administrare ,etc,regim urbanistic aplicabil in zona,eventualele interdictii impuse de lege ,etc) ,cu aplicarea prevederilor prezentei hotarari.

(2) Propunerea referitoare la oportunitatea incheierii contractelor in situatiile prevazute la art.2,pct.3 din prezentul Regulament se concretizeaza printr-un referat comun al compartimentului Urbanism si Amenajarea Teritoriului ,compartimentului Impozite si Taxe Locale si compartimentului Secretariat in baza raportului final al comisiei de evaluare.Contractul de constituire a dreptului de superficie va fi incheiat cu castigatorul licitatiei,numai dupa implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice, de la data comunicarii raportului final al comisiei de evaluare/raportului comisiei de solutionare a contestatiilor ,dupa caz,cu aplicarea prevederilor prezentei hotarari si a Hotararii Consiliului local de organizare a licitatiei.

Art.43 – Se mandateaza Primarul comunei Sfantu Gheorghe ,impreuna cu secretarul localitatii si contabilul primariei sa semneze contractele in forma autentica ce decurg din aplicarea prezentei hotarari.

Art.44- Taxele aferente constituirii prin act autentic a superficiei ,respectiv inscrierii in evidentele de publicitate imobiliara sunt in sarcina beneficiarilor dreptului de superficie.

Art.45 – Cesionarea dreptului de superficie asupra terenului este posibila doar odata cu instrainarea constructiilor edificate pe acesta , cu notificarea prealabila a proprietarului terenului,cu cel putin 30 de zile inainte .

Art.46 – Dreptul de superficie se stinge prin rdierea din cartea funciara ,pentru una din urmatoarele cauze:

a) la expirarea termenului stabilit in contract

b) in cazul in care interesul national sau local o impune ,prin denuntare unilaterala de catre proprietarul terenului.In aceasta situatie,proprietarul terenului va notifica de indata intentia de a denunta unilateral contractul de superficiesi va face mentiune cu privire la motivele ce au determinat aceasta masura .

c) prin pierderea constructiei

d) prin reziliere de catre proprietarul terenului ,in cazul neindeplinirii culpabile a obligatiei de plata aumate prin contract de catre superficialiar, respectiv la termenul limita stabilit prin notificarea de punere in intarziere .Declaratia de reziliere a proprietarului terenului atrage obligatia superficialiarului de a aduce terenul la starea initiala ,cheltuielile de dezafectare fiind sarcina exclusiva a acestuia .Nepredarea amplasamnetului liber de orice sarcina in termen de 30 de zile de la aducerea la cunostinta a declaratiei de reziliere atrage plata de daune interese .

e) prin consolidare,daca terenul si constructia devin proprietatea aceleiasi persoane.

f) in alte situatii prevazute de lege