

Anexa nr.1. la HCL...../.....

REGULAMENT CADRU PRIVIND MODUL DE ÎNCHIRIERE A BUNURILOR CE APARTIN DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI TÂRGU SECUIESC

CAPITOLUL I DISPOZIȚII GENERALE

1.1. OBIECTIVELE REGULAMENTULUI

Stabilirea concretă a procedurilor, documentelor, termenelor și responsabilităților în legătură cu regimul administrativ, juridic și urbanistic de închiriere a parcelelor de teren pretabil pentru construcții provizorii, ce aparțin domeniului public și privat al municipiului. Prezentul regulament:

- a) instituie un mecanism legal și unitar de folosință a acestor terenuri aflate în proprietatea autorităților locale;
- b) ia în considerare păstrarea calității vieții urbane prin ocrotirea ambientului natural existent;
- c) asigură o concepție unitară din punct de vedere al urbanismului în baza autorizației de construire eliberate de primar;
- d) sprijină inițiativele cu caracter economic și social;
- e) elimină posibilele susceptibilități de tratament diferențiat între solicitanți;
- f) sporește eficiența actelor de administrare și asigură transparența lor;
- g) atrage venituri suplimentare și importante la bugetul local;
- h) încadrează măsura în mecanismul de implementare a sistemului de management al calității.

1.2. LEGISLAȚIA DIN DOMENIU

- Constituția României;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 273/2006 privind finanțelor publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal;
- Legea nr. 18/1991 privind legea fondului funciar, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ; cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 99/2000 privind comercializarea produselor și serviciilor de piață, aprobată prin Legea nr.650/2002, republicată; cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 392/2020 — privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor;
- H.G. nr. 333/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a O.G. nr.99/2000 privind comercializarea produselor și serviciilor de piață;
- H.G nr. 348/2004 privind exercitarea comerțului cu produse și servicii de piață în unele zone publice;
- H.G. nr. 525/1996 — pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- Decizia Curții Constituționale nr. 824 din 07 iulie 2008;

Limba care guvernează prezentul regulament, caietul de sarcini și contractul de închiriere este limba română.

1.3. DEFINIȚII ȘI CLASIFICĂRI

1.3.1. Definirea **unor** termeni **utilizați** pe **parcursul** regulamentului

- **construcții cu caracter provizoriu** - construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiți care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. Realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive.

- **unitate de alimentație publică tip terasă** - permanentă - spațiu amenajat în fața unității proprii de alimentație publică, în vederea servirii consumatorilor, ce își va desfășura activitatea în intervalul 12-60 luni, cu posibilitate de prelungire prin act adițional, la cererea chiriașului;

- **unitate de alimentație publică tip terasă - temporară** - unitate independentă, amenajată în aer liber, dotată cu mobilier specific și decorată în mod adecvat, cu caracter de agrement și/sau tematic (festivaluri, târguri, diverse evenimente) ce își va desfășura activitatea în perioada de timp al evenimentului;

- **consumator** - orice persoana fizică sau grup de persoane fizice constituite în asociații, care cumpără, dobândesc, utilizează, ori consumă produse, sau servicii în afara activității profesionale;

- **comerciant** - persoană fizică sau juridică autorizată să desfășoare activități de comercializare a produselor și serviciilor de piață;

- **comerț stradal** - comerț cu caracter permanent, sezonier, sau ocazional, desfășurat pe domeniul public, în afara spațiului magazinelor, de regulă în zone cu intensă circulație pietonală, pe străzi, trotuare, pasaje publice, sau orice zonă destinată folosinței publice;

- **comerț ambulant** - activitatea de comercializare cu amănuntul realizată prin vânzarea în mai multe locații, pe unități (standuri) mobile, rulote, sau în vehicule special amenajate, care la încheierea programului eliberează amplasamentul.
- **comerț ocazional** - activitatea de comerț stradal desfășurată cu ocazia anumitor evenimente, pe o perioadă limitată de timp;
- **comerț sezonier** - activitatea de comerț stradal desfășurată în perioade de timp determinate, de regulă în sezoanele turistice;
- **punct de desfășurare a activității** - spațiu public delimitat în cadrul amplasamentului avizat de biroul de urbanism pus la dispoziția partenerilor pentru desfășurarea activității ;
- **bufet** – Local mic sau loc special amenajat unde se servesc mâncăruri reci, prăjituri, băuturi, aperitive.
- **comerț stradal în puncte fixe** - activitatea de comercializare în orice structura de vânzare cu amănuntul realizată pe amplasamentele stabilite
- **structura de vânzare/promovare** - spațiul de desfășurare a unuia, sau mai multor exerciții comerciale
- **autospeciale, autoutilitare** - structura de vânzare specializată montată pe un mijloc de transport (autospecială, remorcă, tricicletă, etc.) utilizată pentru vânzarea sau expunerea anumitor produse;
- **automatele comerciale** - dispozitive și agregate care efectuează eliberarea și încasarea banilor pentru marfă comercializată în procesul de deservire a clienților fără participarea directă a personalului unității de comerț.
- **sampling** - una dintre cele mai eficiente metode de promovare a unui produs – distribuirea gratuită a acestuia produs pentru a fi testat de consumatori.

1.3.2. Nomenclator de activități

1. activități comerciale:

- alimentație publică;
 - comercializare flori;
 - comercializare presa;
 - comercializare produse diverse produse alimentare ambalate;
 - comercializare de băuturi alcoolice și nealcoolice
 - comercializare măștișoare;
 - comercializare fructe și legume de sezon;
 - comercializare popcorn, gogoși, lángos, kürtőskalács, vată de zahăr, înghețată și altele;
 - comercializare de lapte prin automate de lapte;
 - comercializare de cafea prin automate de cafea;
 - comercializare de diverse produse prin automate specializate;
 - târguri.
- 2. activități de promovare**
- expoziții: expunere de produse, standuri în fata unității comerciale;
 - expunere de mașini în zone publice;
 - prezentări de modă;
 - vânzări promoționale - de promovare de produse și servicii, sampling;
- 3. activități cu caracter social, sau de interes public**
- evenimente social-sportive;
 - distribuirea de pliante în campaniile de informare;
 - consultațiile medicale gratuite, în cadrul unor campanii.
- 4. activități cu caracter cultural**
- festivaluri;
 - concerte;
 - evenimente culturale în interiorul unei instituție publice sau în aer liber.
- 5. activități de agrement**
- parcuri de distracții, mașinuțe, tobogane gonflabile;
 - organizarea jocurilor de artificii;
 - circuri;
 - concursuri de agilitate (canina).
- 6. activități ocazionale**



- 14 Februarie, Valentin's Day / Dragobete — comercializare cadouri, suveniruri, flori, felicitări;
- 1 Martie — comercializare mărțișoare;
- 8 Martie — comercializare flori;
- Zilele sportive KSE;
- 1 Mai — comercializare flori, Ziua mamei;
- 1 Iunie — activități sportive, de agrement, etc. specifice sărbătoririi „Zilei Copilului” ;
- Iunie - Zilele Municipiului;
- 1 Noiembrie — comercializare flori, coroane, candelă și alte;
- 6 Decembrie - comercializare bete Sf. Nicolae, jucării, dulciuri, etc;
- Târgul de Crăciun — comercializare felicitări, cadouri, jucării, podoabe de pom, obiecte de cult, etc.

7. activități în interes personal

1.3.3. Comerțul stradal poate fi clasificat astfel:

- **funcție de durată de desfășurare a activității:** comerț ocazional, comerț sezonier ori comerț de lungă durată;
- **funcție de locul amplasării acestora:** în zone pietonale, în fața unităților de alimentație publică; în zona parcarilor publice, în parcuri sau în zone protejate;
- **funcție de modul de amplasare:** pe baza permisului de amplasare și funcționare ori pe baza acordului de amplasare;
- **funcție de structura de vânzare utilizată:** terase sezoniere amplasate în fața unităților de alimentație publică; chioșcuri; tonete; triciclete, autospeciale, autoutilitare, automate sau alte tipuri de unități mobile destinate desfășurării de activități comerciale; alte tipuri de mobilier urban avizat (Ex. cutiile de distribuție gratuită a presei, etc.); vânzări fără utilizarea de mobilier urban.

CAPITOLUL II REGLEMENTĂRI PRIVIND NOȚIUNEA DE TEREN APARTINÂND DOMENIULUI

PUBLIC SI PRIVAT AL UNITĂȚILOR ADMINISTRATIV- TERITORIALE

2.1. Proprietatea publică este dreptul de proprietate ce aparține statului sau unei unități administrativ-teritoriale asupra bunurilor care, prin natura lor sau prin declarația legii, sunt de uz ori de interes public, cu condiția să fie dobândite prin unul dintre modurile prevăzute de lege.

2.2. Domeniul public al Municipiului Târgu Secuiesc este alcătuit din bunuri inventariate prin H.C.L. nr. 15/2019, actualizat anual și inventarul atestat prin H.G.R. nr. 975/2002 și publicat în Monitorul Oficial nr. 694 bis/2002, anexa nr. 3, aflate în proprietatea municipiului, neafectate direct unui interes general și care sunt administrate în conformitate cu normele dreptului civil.

2.3. Domeniul privat al Municipiului Târgu Secuiesc este alcătuit din bunuri inventariate prin H.C.L. nr. 30/2015 aflate în proprietatea municipiului, neafectate direct unui interes general și care sunt administrate în conformitate cu normele dreptului civil.

2.4. Bunurile aflate în proprietatea publică și privată a Municipiului Târgu Secuiesc – denumit în continuare „Municipiul” sunt supuse regimului juridic prevăzut de O.U.G. nr. 57/2019, Legea nr. 554/2004, Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

CAPITOLUL III

ÎNCHIRIEREA TERENURILOR PROPRIETATE PUBLICĂ SAU PRIVATĂ A MUNICIPIULUI TÂRGU SECUIESC

Inițiativa închirierii o poate avea Municipiul sau orice investitor interesat (potențial locatar);

Închirierea terenurilor proprietate publică/privată a Municipiului pentru comerț sezonier ori comerț de lungă durată se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Târgu Secuiesc - denumit în continuare „Consiliul Local”, pe baza unui caiet de sarcini, prin licitație publică cu strigare sau plic închis, după caz, conform hotărârilor Consiliului Local, cu excepția cazurilor prevăzute în alte hotărâri ale Consiliului Local sau legilor în vigoare.

3.1. Perioada pentru care suprafața de teren va fi propusă spre închiriere pentru module comerciale și terase de alimentație publică este de 5 ani cu posibilitatea prelungirii cu acordul Consiliului Local, cu excepția situațiilor prevăzute în prezentul regulament;

3.2. Dacă în zona în care se află suprafața în discuție există o strategie de dezvoltare a Municipiului cu privire la destinația zonei, iar aceasta ar implica modificarea situației

actuale, perioada de închiriere va fi redusă în așa fel încât să nu afecteze punerea în aplicare a respectivei strategii, situație în care locatarul va fi notificat să elibereze amplasamentul în termen de maxim 30 de zile (în funcție de tipul construcției).

3.3. Contractul de închiriere se prelungește la cerere, depusă cu 60 de zile înainte de expirarea perioadei contractuale, cu perioade succesive de 60 de luni, cu posibilitatea denunțării unilaterale a părților, exceptând situația de neplată, când locatarul în culpă este obligat să elibereze amplasamentul.

3.4. Prețul de bază minim al închirierii se stabilește printr-un raport de evaluare pe zone și destinație, întocmit de către un expert evaluator A.N.E.V.A.R, contractat de Municipiu, raportul de evaluare trebuind să fie însoțit de către Consiliul Local. Rapoartele de evaluare țin cont de prețurile practicate pe piață în funcție de zonele din cadrul localității, de poziția obiectivului față de centrul localității, de rețelele edilitare și destinația pentru care se închiriază bunul respectiv. La începutul anului fiscal, prin grija Biroului de taxe și impozite locale, prețurile vor fi indexate în funcție de raportul leu/euro. Înainte cu 30 de zile de la expirarea a 3 ani de la data închirierii, în baza unui raport de evaluare întocmit de către un expert evaluator A.N.E.V.A.R angajat de Municipiu, se actualizează chiria prin hotărârea Consiliului Local. În cazul în care prețul rezultat va fi mai mic decât cel existent, rămâne valabil prețul din contractul însoțit. Tot prin grija Biroului de taxe și impozite locale se ține cont de H.C.L. 49/2021 prin care, conform art. 1. *“În cazul, în care chiriașul va amplasa o terasă mobilă, conform planului emis de către Primăria Municipiului, acesta va beneficia de o reducere de 50% la primul contract de închiriere încheiat în acest sens , pe toata durata contractului.”*

3.5. Termenul de obținere a autorizației de construire este cel prevăzut de art. 36 din Legea nr. 50/1991, modificată și completată cu republicările ulterioare, termen ce se ia în calcul de la data predării amplasamentului, locatarul având obligația să depună documentația necesară emiterii autorizației de construire sau avizului de amplasament în așa fel încât să nu fie împiedicată îndeplinirea obiectului pentru care terenul respectiv a fost scos la licitație; termenul de finalizare a lucrărilor este de 6 luni, în cazul în care caietul de sarcini și contractul de închiriere nu prevăd altfel. **Toate construcțiile vor avea caracter provizoriu**, iar la sfârșitul perioadei de închiriere autorizația de construire nu mai produce niciun efect juridic. Dacă executarea lucrărilor depășește 6 luni de la emiterea autorizației de construire, din motive care nu țin de realizarea din punct de vedere tehnic a construcției, constatate printr-un proces-verbal, Municipiul nu are nici o obligație de returnare a sumelor încasate, iar dacă perioada depășește 12 luni (indiferent de motiv), contractul se reziliază de drept.

3.6. Semnarea contractului de închiriere se va face în termen de 10 de zile de la rămânerea definitivă a procesului-verbal de adjudecare.

3.7. Procesul-verbal **de punere în posesie se va perfecta în termen de 5 (cinci) zile**

de la semnarea contractului de închiriere. Adjudecatarul are obligația depunerii la Registratura generală a unei cereri în acest sens, care trebuie să aibă anexat în copie contractul de închiriere.

3.8. Închirierea terenurilor în zona de protecție a infrastructurilor feroviare se va realiza numai cu avizul autorităților de resort.

3.9. Prin zonă de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.

3.10. Se interzice subînchirierea terenului aparținând domeniului public al Municipiului și închirierea construcțiilor realizate pe acest teren, de la un investitor la altul, **cu excepția panourilor publicitare.**

3.11. În cazul transferului dreptului de proprietate asupra construcției realizate, printr-un act autentic, se va perfecta un act adițional de cesiune a beneficiului, cu menținerea destinației inițiale.

3.12. Pentru terenurile eliberate prin rezilierea înainte de termen a contractului sau pentru contracte ajunse la termen libere de sarcini, amplasamentele vor fi scoase la licitație, urmând aceeași procedură de licitație publică, în cazul în care Consiliul Local nu hotărăște altfel.

3.13. În momentul în care societatea este declarată în stare de faliment, se va rezilia contractul de închiriere.

3.14. Pentru construcțiile ce prezintă elementele unor extinderi provizorii la construcții definitive înscrise în cartea funciară a unui proprietar privat, se va închiria terenul aferent construcției prin atribuire directă către titularul dreptului de proprietate asupra construcției ce se extinde (numai pentru balcon, alee de acces, rampă, scări) în urma identificării cadastrale a terenului înscris în cartea funciară.

3.15. Toate extinderile vor fi autorizate în conformitate cu Legea nr. 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare și cu prevederile legale în vigoare.

3.16. Pentru aceste atribuiri se va solicita avizul arhitectului-șef.

3.17. Fiecare suprafață de teren închiriată afectată de o construcție provizorie va fi **identificată cu o plăcuță pe care se vor inscripționa următoarele: nr. contract de închiriere și data la care a fost perfectat acesta.** Plăcuța va avea formatul de 10 cm lățime și 25 cm lungime și se va aplica în termen de 30 zile de la finalizarea construcției. Costurile realizării plăcuței de identificare vor fi suportate de către locatar.

3.18. Pentru amplasamentele situate în zonele reabilitate cu fonduri europene este necesară emiterea de către direcțiile de specialitate a unui aviz conform privind exploatarea amplasamentului pentru scopul propus.

3.19. Pentru acele construcții care nu îndeplinesc criteriile de a fi menținute pe domeniul public va fi propusă, de către Direcția de urbanism și Poliția Locală, după caz, măsura ridicării acestora.

3.20. În cazul în care în urma somației transmise de Poliția Locală Târgu Secuiesc proprietarii identificați nu se conformează, Direcția de urbanism va face propunerea pentru întocmirea dispoziției Primarului de ridicare a bunurilor respective.

3.21. De punerea în aplicarea a acestei dispoziții urmează să se ocupe direcția de specialitate cu responsabilitate în acest sens, cu sprijinul Poliției Locale a Municipiului.

3.22. Pentru terenurile ce aparțin domeniului public și privat, date în administrare diferitelor entități, administratorii au obligația de a solicita proprietarului terenului acordul cu privire la orice modificare a suprafeței date în administrare, atât din punct de vedere valoric, al dimensiunii și al construcției existente, cât și din alte motive ce decurg din atingerea obiectului de activitate a entității respective.

3.23. După eliberarea unui astfel de aviz, administratorul are obligația ca la finalizarea modificărilor solicitate să aducă la cunoștința Consiliului Local, acest lucru împreună cu documentația cadastrală a situației modificate și a actelor doveditoare în acest sens.

3.24. Orice închiriere a domeniului public și privat cu nerespectarea prezentului Regulament este lovită de nulitate.

CAPITOLUL IV

ÎNCHIRIEREA TERENURILOR PENTRU AMPLASAREA DE CONSTRUCȚII PROVIZORII CU DESTINAȚIA DE SPAȚII COMERCIALE

4.1. Terenurile aparținând Municipiului se pot închiria în vederea realizării de construcții provizorii cu destinația de spațiu comercial sau obiective de uz sau de interes public, cu respectarea documentațiilor de urbanism aprobate conform legii;

4.2. Terenurile aparținând Municipiului pot fi închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, cu excepția celor prevăzute în prezentul regulament.

4.3. Prin excepție, terenurile aparținând domeniului public al Municipiului destinate construcțiilor provizorii se pot închiria fără licitație publică, astfel:

a) în vederea amplasării de module comerciale, conform Legii nr. 341/2004 precum și pentru extinderea acestora pe terenurile limitrofe modulului comercial, la cererea locatarului, dar nu mai mult de 50% din suprafața inițială, o singură dată, după obținerea avizului de oportunitate al Direcției de urbanism pentru extinderea capacităților necesare desfășurării activității.

b) alte situații care nu sunt prevăzute de reglementările în vigoare, prin adoptarea de legi ulterioare.

4.4. Perioada pentru care suprafața de teren pentru module comerciale va fi propusă spre închiriere este de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii prin hotărâre a Consiliului Local.

CAPITOLUL V

ÎNCHIRIEREA TERENURILOR PENTRU AMPLASAREA DE CONSTRUCȚII PROVIZORII CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT SPAȚII COMERCIALE

5.1. TERASE

5.1.1. Amplasarea teraselor temporare se va face în urma unei licitații publice cu strigare și în baza regulamentului aprobat prin hotărâre a Consiliului Local. Se ține cont de H.C.L. Târgu Secuiesc nr. 49/2021 conform Art. 1. s-a hotărât *“În cazul, în care chiriașul va amplasa o terasă mobilă, conform planului emis de către Primăria Municipiului, acesta va beneficia de o reducere de 50% la primul contract de închiriere încheiat în acest sens, pe toata durata contractului.”*

5.1.2. Terasele permanente amplasate în fața spațiilor comerciale cu destinația de alimentație publică pentru care dețin autorizație de funcționare vor putea fi amplasate în baza unui contract de închiriere ce va fi perfectat, în baza propunerii de atribuire directă înaintate de către Biroul de administrare a domeniului public și privat către Consiliul Local, în acest sens.

5.1.3. La expirarea perioadei contractuale, întregul mobilier amplasat și toate accesoriile vor fi ridicate de pe domeniul public, amplasamentul va fi predat liber de sarcini. În caz contrar Primăria Municipiului prin Serviciul public local și Poliția Locală Târgu Secuiesc vor putea desființa construcțiile, cheltuielile generale de această acțiune fiind suportate de chiriaș.

5.1.4. Amplasarea teraselor în fața spațiilor comerciale cu destinația de alimentație publică și pe amplasamentele izolate se va efectua pe o perioadă de maxim 60 de luni, cu posibilitatea prelungirii contractelor prin act adițional ca urmare a unei solicitări scrise din partea chiriașului, depuse cu 60 de zile înainte de expirarea perioadei contractuale, cu perioade succesive de 60 de luni, cu posibilitatea denunțării unilaterale a părților, exceptând situația de neplată, când locatarul în culpă este obligat să elibereze amplasamentul. În caz contrar, după finalizarea termenului exprimat în contract, spațiul va fi atribuit printr-o nouă procedură de licitație, liber de sarcini.

5.2. PERMISE PENTRU UTILIZAREA TEMPORARĂ A LOCURILOR PUBLICE:

5.2.1. Permisele pentru utilizarea temporară a locurilor publice se acordă prin contract de închiriere; prețul contractului se calculează conform hotărârii anuale de aprobare a impozitelor și taxelor locale, capitolul VIII - Alte taxe locale.

5.2.2. Permisele de amplasare temporară pot fi eliberate exclusiv pentru activități ce nu implică edificarea unor construcții în conformitate cu Legea nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare.

5.2.3. Ocuparea domeniului public pentru perioade sub 8 luni, pentru activități a căror desfășurare nu depășește 8 luni consecutive, se poate realiza fără licitație publică.

5.2.4. Configurația și suprafața terenului se stabilesc de comun acord, suprafața fiind înaintată de inițiatorul închirierii.

5.3. PANOURI PUBLICITARE

5.3.1. Amplasamentele pentru panouri publicitare vor fi propuse în vederea scoaterii la licitație publică cu strigare, după delimitarea acestor zone de către comisia numită prin dispoziția de primar.

5.3.2. Inventarierea amplasamentelor pentru panouri publicitare va fi făcută de către această comisie, la propunerea arhitectului-șef, urmând ca la expirarea valabilității contractelor de închiriere acestea să intre sub incidența reglementărilor prezentului Regulament.

5.3.3. Reglementarea de față se completează cu prevederile H.C.L. Tg. Secuiesc nr. 87/2016 privind aprobarea Regulamentului privind organizarea, autorizarea și amplasarea mijloacelor de publicitate pe raza Municipiului.

5.4. PARCĂRI

5.4.1. Pentru parcările rezidențiale de pe raza Municipiului se vor aplica prevederile *Regulamentului de atribuire a locurilor de parcare în parcările de reședință din Municipiu* în vigoare, aprobat prin H.C.L. Tg. Secuiesc nr. 87/2021.

5.4.2. Pentru parcare cu plată de pe raza Municipiului pe domeniul public, se vor aplica prevederile H.C.L. Tg. Secuiesc nr. 186 / 2021 privind modificarea și completarea HCL nr. 53/2017 privind aprobarea Regulamentului de funcționare al sistemului de staționare și parcare cu plată a autovehiculelor aflate pe domeniul public al Municipiului.

5.5. BALCOANE, WINDFANGURI și CĂI DE ACCES

5.5.1. Realizarea de balcoane și windfanguri în extinderea construcțiilor definitive se poate face pe domeniul Municipiului doar pe teren concesionat, lucrările respective având un caracter definitiv. Înscrierea în cartea funciară a terenului concesionat va fi în sarcina exclusivă a titularului dreptului de proprietate asupra construcției ce se extinde.

5.5.2. Pentru construcțiile ce prezintă elementele unor extinderi provizorii, cum ar fi alei de acces, terenul se va închiria prin atribuire directă către titularul dreptului de proprietate asupra construcției ce se extinde, în baza identificării cadastrale a terenului înscris în cartea funciară.

5.5.3. Toate extinderile vor fi autorizate în conformitate cu Legea nr. 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare și cu prevederile în vigoare.

5.5.4. Închirierea se aprobă pe baza H.C.L. Tg. Secuiesc nr. 86/2005, în baza unui raport întocmit de către Direcția de urbanism, în baza certificatului de urbanism, autorizației de construire sau a unui act juridic care dovedește proprietatea asupra acestei extinderi, după caz, inclusiv în ceea ce privește suprafețele având categoria de folosință alee acces.

5.5.5. Contractul de închiriere va fi perfectat pe o perioadă de 10 de ani, în cazul neobținerii autorizației de construire într-un termen de 12 luni sau un caz de neplată, acesta va fi reziliat în conformitate cu prevederile contractuale prin simpla notificarea care va fi opozabilă.

5.6. Alte construcții provizorii edificate sau ce urmează a fi edificate pe domeniul public sau privat al municipiului

5.6.1. Pentru acestea va fi nevoie de avizul arhitectului-șef, cu posibilitatea amplasării construcțiilor respective pe domeniul public/privat, iar dacă acest aviz este favorabil, procedura va fi întocmită cu respectarea prevederilor prezentului Regulament după cum urmează:

5.6.2. Pentru situațiile care nu sunt prinse în mod expres la unul din articolele din Regulament de la 5.1. la 5.5. și care reprezintă extinderi la construcții existente, edificate în baza unor autorizații de construire pe terenurile ce au fost identificate din punct de vedere cadastral, se va putea suplimenta suprafața deținută printr-un contract valabil cu maxim jumătate din suprafața inițială, o singură dată, cu avizul favorabil al arhitectului-șef, pentru extinderea capacităților necesare desfășurării activității.

5.6.3. Pe lângă actele necesare conform prezentului regulament se va prezenta și un Certificat de Urbanism, care să cuprindă caracteristicile extinderii construcției.

5.6.4. Oportunitatea și posibilitatea unor astfel de măsuri vor fi abordate în documentația ce va fi propusă spre aprobare Consiliului Local.

5.6.5. Pentru situațiile în care construcțiile amplasate pe domeniul public nu se încadrează la categoria anterioară, pentru închirierea terenului aferent construcțiilor propuse a fi edificate, urmează procedura de scoatere la licitație.

5.6.6. Dacă solicitantul demonstrează că exploatează în condițiile legii un spațiu alăturat terenului solicitat, lucru dovedit prin aviz de funcționare, contract de închiriere sau act de proprietate valabile, acesta poate beneficia de închiriere prin atribuire directă a unui teren de maximum 1,00 m lățime, fără a depăși deschiderea la stradă, strict necesar desfășurării activității curente, în beneficiul publicului larg, prin expunere de vitrine frigorifice, aparate de înghețată, dozatoare de răcoritoare și alte asemenea. Închirierea se realizează în baza cererii chiriașului, prețul fiind cel stabilit în hotărârea Consiliului Local privind tarifele pe metru pătrat și taxele care se aplică pentru închirierea și darea în folosință

a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință precum și spațiilor comerciale, spațiilor administrative.

5.7. PUNCTE TERMICE ȘI CENTRALE TERMICE

5.7.1. Centralele termice care se află în domeniul public/privat al Municipiului fac obiectul prezentului regulament.

5.7.2. Aceste centrale termice vor putea fi scoase la licitație publică numai pentru desfășurarea în cadrul acestora a unor activități lucrative, cu respectarea prevederilor legale în vigoare privind normele de poluare a mediului și a prezentului regulament.

5.7.3. Scoaterea la licitație publică se va face atât pentru construcția existentă cât și pentru terenul aferent acesteia.

5.7.4. Stabilirea prețului de pornire la licitație, atât pentru construcție cât și pentru teren, se va face în urma unui raport de evaluare întocmit de către un expert A.N.E.V.A.R., angajat de Municipiu, raport care va fi anexă la hotărârea Consiliului Local.

5.8. GARAJE

5.8.1. Nu se vor prelungi acele contracte de concesiune care au fost încheiate pe terenurile ocupate cu garaje pe raza Municipiului. După ajungerea la termen a contractelor de concesiune, pe terenurile ocupate cu garaje se pot încheia contracte de închiriere pe bază de cerere, cu termen limitat și clauză de denunțare dacă interesul public o impune sau dacă Municipiul, prin strategii de dezvoltare, intenționează remodelarea urbană a zonei.

5.8.2. La închirierea terenurilor ocupate cu garaje vor avea prioritate acele persoane care dețin autorizație de construire pentru garajul respectiv. Acestea vor primi terenul ocupat cu garaj prin atribuire directă cu drept de preemțiune iar celelalte - prin licitație publică deschisă.

5.8.3. Pe domeniul public al Municipiului nu se mai autorizează construirea de garaje noi.

5.9. SPAȚIU COMERCIAL TIP BUFET

5.9.1 Spațiile comerciale tip bufet, ce se află în incinta construcțiilor publice/private aparținând Municipiului, fac obiectul prezentului regulament.

5.9.2. Aceste spații comerciale vor putea face obiectul scoaterii la licitație publică cu strigare numai pentru desfășurarea în cadrul acestora a unor activități economice, cu respectarea prevederilor legale în vigoare privind încadrarea pe tipuri a unităților de alimentație publică neincluse în structurile de primire turistică a prezentului regulament.

5.9.3. Scoaterea la licitație publică se va face pentru spațiile amenajate în mod special în acest scop.

5.9.4 Stabilirea prețului de pornire la licitație, atât pentru construcție cât și pentru terenul aferent se va face în urma unui raport de evaluare întocmit de către un expert A.N.E.V.A.R., angajat de Municipiu, raport de evaluare care va fi însușit prin hotărârea Consiliului Local împreună cu hotărârea scoaterii la licitație cu scopul închirierii a spațiului comercial tip bufet.

CAPITOLUL VI PROCEDURI DE ÎNCHIRIERE

DOCUMENTE NECESARE ÎN VEDEREA ÎNCHIRIERII TERENURILOR CE APARTIN DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIUL LA INIȚIATIVA POTENȚIALULUI LOCATAR

6.1. Orice persoană interesată poate iniția procedura de închiriere a unui teren înscris în cartea funciară sau identificat cadastral printr-o documentație cadastrală întocmită conform reglementărilor în vigoare, în vederea amplasării de construcții provizorii.

6.2. Documentația cadastrală se întocmește de către o persoană autorizată, la comanda solicitantului și pe cheltuiala acestuia, conform precizărilor anterioare.

6.3. În cerere solicitantul va specifica următoarele: denumirea societății, numele și prenumele, adresa de contact, precum și poziționarea terenului, suprafața acestuia, destinația pe care urmează ca acest teren să o capete;

6.4. Cererea poate fi scrisă de mână sau eventual poate fi tehnoredactată, neexistând un formular de cerere tipizat în acest sens.

6.5. Cererea va fi însoțită de următoarele documente în copie:

a) O ridicare topografică a punctelor de coordonate care limitează parcela solicitată.
b) certificat fiscal emis de către Biroul de taxe și impozite locale din cadrul Primăriei Mun. Târgu Secuiesc și A.N.A.F., din care să rezulte că solicitantul nu are nici un fel de datorii față de bugetul local sau bugetul de stat (dacă e cazul);

c) acte de identitate valabile (în cazul persoanelor juridice: certificat de înregistrare fiscală, act constitutiv și certificat constatator O.R.C.)

d) declarație că persoana juridică nu se află în stare de insolvență sau faliment.

6.6. La inițiativa investitorului (potențial locatar) orice suprafață de teren ce aparține domeniului public al Municipiului poate fi propusă spre a fi scoasă la licitație publică cu strigare de către Municipiu, pentru dezvoltarea activității economice sau acoperirea serviciilor din Municipiul.

CAPITOLUL VII

PROCEDURA DE PROMOVARE CĂTRE COMISIILE DE SPECIALITATE A CONSILIULUI LOCAL, A DOCUMENTATIILOR PRIVIND ÎNCHIRIEREA TERENURILOR ÎN VEDEREA AVIZARII LOR

7.1. Documentațiile privind închirierea terenurilor vor fi analizate de către Compartimentul administrare domeniu public, privat și fond locativ iar în cazul în care nu sunt respectate prevederile prezentului regulament vor fi returnate solicitantului, cu obligația completării actelor lipsă.

7.2. Compartimentul administrare domeniu public privat și fond locativ va comunica solicitantului avizul favorabil sau nefavorabil în acest sens.

7.3. În cazul în care avizul este favorabil, Compartimentul de administrare a domeniului public și privat întocmește documentații în vederea închirierii terenului ce va fi înaintat către Consiliul Local.

7.4. Documentația pentru atribuirea directă, la cererea locatarului va cuprinde următoarele:

- a) Cerere;
- b) documentație cadastrală (ridicare topografică pentru terenul închiriabil);
- c) act de proprietate sau
- d) extras de carte funciară actualizat, pentru imobilul în fața căruia dorește extinderea;
- e) certificat fiscal emis de către Biroul de Taxe și Impozite Locale, care să ateste că proprietarul nu înregistrează datorii la bugetul local,
- f) certificat fiscal emis de către A.N.A.F., care să ateste că proprietarul nu înregistrează datorii la bugetul de stat;
- g) autorizație de construire, certificat de edificare, sau un alt act juridic care dovedește proprietatea asupra extinderii, după caz;
- h) **NU!!!!** acordul notarial, prealabil, al proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical privind amenajările solicitate și destinația spațiului în conformitate cu cerințele certificatului de urbanism, pentru terenurile cu destinația de balcoane, windfang și alee acces,
- i) acordul scris al proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, privind amenajările solicitate și destinația spațiului, pentru terenurile ce se propun a fi închiriate în vederea desfășurării activităților de alimentație publică
- j) declarație pe proprie răspundere că nu sunt în procedură de faliment sau să depună un document doveditor în acest sens
- k) acte de identitate valabile (în cazul persoanelor juridice - certificat de înregistrare fiscală, act constitutiv și certificat constatator O.R.C. pentru punctele de lucru).

7.5. Organizatorul licitației va publica întreaga documentație de atribuire pe site-ul

www.kezdi.ro. iar caietul de sarcini se va întocmi pentru fiecare imobil ce urmează a fi scos la licitație, în funcție de specificul acestuia.

CAPITOLUL VIII

ÎNCETAREA ÎNCHIRIERII

8.1. Închirierea poate înceta prin :

- a) nerespectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament;
- b) retragere;
- c) renunțare;
- d) hotărâre judecătorească;
- e) altele, conform clauzelor contractuale;
- f) faliment declarat prin hotărâre judecătorească.

8.2. Locatarul are obligația să elibereze amplasamentul și să-l predea liber de sarcini la terminarea perioadei contractuale, în caz contrar acest lucru va fi efectuat de Municipiu, urmând ca toate costurile să fie suportate de către proprietarul bunului.

8.3. În cazul în care nu se respectă suprafața atribuită, amplasamentul sau destinația pentru care a fost acordat terenul, contractul încetează de drept, locatarul urmând a fi obligat la plata unor despăgubiri stabilite prin contract.

8.4. În cazul în care locatarul nu respectă prezentul regulament, cu privire la obținerea autorizației de construire și executarea lucrărilor aferente acesteia, contractul încetează de drept iar locatarul va plăti despăgubiri conform clauzelor contractuale.

8.5. Încetarea contractului de închiriere se va face în baza unui proces-verbal de constatare, întocmit de către compartimentul de Administrarea domeniului public și privat, Poliția Locală, sau orice altă instituție abilitată.

CAPITOLUL IX

REZILIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

9.1. Contractul poate fi denunțat unilateral de către părțile semnatare cu preaviz de 30 zile, fără plata de daune interese.

9.2. Contractul se reziliază de drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei alte formalități în următoarele cazuri:

- a) prin simpla notificare de încetare a contractului, fără plata despăgubirilor din partea locatarului, transmisă de locator:

- b) în cazul în care locatarul nu plătește chiria în termen de 90 de zile de la data scadentă stabilită prin contract;
- c) în cazul în care locatarul nu folosește terenul conform destinației stabilite în contract și nu remediază această situație într-un termen de 90 de zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către Municipiu;
- a) în cazul în care locatarul nu a respectat una sau mai multe dintre obligațiile prevăzute în prezentul regulament

9.4. De asemenea, contractul încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără efectuarea vreunei formalități prealabile, dacă bunul închiriat dispare, dintr-o cauză de forță majoră.

9.5. În cazul în care contractul încetează înainte de termen, indiferent de motive, terenul revine locatorului gratuit și liber de sarcini, locatarul fiind obligat să desființeze orice amenajare sau construcție pe care a realizat-o pe teren în termen de 60 de zile de la constatarea încetării prezentului contract, în caz contrar, locatarul este obligat la plata unor despăgubiri, reprezentând contravaloarea chiriei pe 2 luni, iar Municipiul va face demersurile necesare pentru eliberarea terenului.

9.6. În cazul în care locatarul nu respectă obligațiile asumate prin contract este obligat la plata unor despăgubiri reprezentând contravaloarea chiriei pe 2 luni.

9.7. Pentru sumele neachitate conform termenelor prevăzute în contract, se aplică majorări de întârziere conform prevederilor legale, în condiții similare stabilirii obligațiilor fiscale accesorii, datorate bugetelor locale.

CAPITOLUL X SANCTIUNI

10.1 Nerespectarea în tot sau în parte a prevederilor prezentului Regulament atrage după sine răspunderea materială, contravențională sau penală, după caz.

10.2. Contravențiile din prezentul Regulament sunt cele prevăzute la art. 26, alin. 1, lit. a), b), d), e), e1), f), g) și n) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. În condițiile Legii nr. 50/1991 nu se aplică sancțiunea "avertisment".

10.3. Potrivit prevederilor art. 24, alin. aceleiași Legi, constituie infracțiuni și se pedepsesc cu închisoare de la 3 luni la un an sau cu amendă:

- a) executarea fără autorizație de construire sau de desființare ori cu nerespectarea prevederilor acesteia a lucrărilor de construire, reconstruire, extindere, reparare, consolidare, protejare, restaurare, conservare, precum și orice alte lucrări, indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate la toate categoriile de monumente istorice prevăzute de lege - monumente, ansambluri, situri - inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil -

teren și/sau construcții, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate;

b) continuarea executării lucrărilor după dispunerea opririi acestora de către organele de control competente, potrivit legii.

10.4. În funcție de încălcarea prevederilor legale, organele cu atribuții de control în domeniul disciplinei în construcții din cadrul aparatului de specialitate al primarului au obligația să aplice sancțiuni sau să se adreseze instanțelor judecătorești și organelor de urmărire penală, după caz.

CAPITOLUL XI REGLEMENTĂRI FISCALE

11.1. Chiria aferentă se încasează numai pe perioada de valabilitate a contractului de închiriere a terenului.

11.2 La finalizarea lucrărilor de desființare în baza dispoziției de desființare pe cale administrativă se va încheia proces verbal de constatare a executării lucrărilor de desființare. În termen de 15 zile de la data încheierii procesului verbal, Comisia de desființare pe cale administrativă va transmite Serviciului impozite, taxe și alte venituri persoane fizice/persoane juridice din cadrul Primăriei Municipiului și Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Covasna dacă este cazul, copii conforme cu originalul după dispoziția de desființare, respectiv după procesul-verbal de constatare a executării lucrărilor de desființare, în vederea radierii construcției.

CAPITOLUL XII DOCUMENTE ANEXĂ

12.1. Prezentul regulament are ca anexă modelul de caiet de sarcini pentru licitația publică cu strigare sau plic închis după caz ce urmează să fie organizate de Primăria Municipiului, în vederea închirierii unor suprafețe de teren ce aparțin domeniului public al Municipiului.

12.2. Fiecare caiet de sarcini va avea anexat modelul contractului de închiriere, iar în funcție de situațiile speciale, pentru fiecare suprafață de teren atât caietul de sarcini, cât și contractul de închiriere pot fi ajustate cu prevederi specifice fiecărui caz în parte astfel încât să existe o reprezentare favorabilă a intereselor municipiului, dar care să manifeste și

achitabilitate față de viitorii locatari.

12.3. Pentru situațiile în care se vor închiria prin încredințare directă terenuri, forma contractului se supune aceluiași prevederi ca în cazul licitațiilor publice, cu ajustările de rigoare, dacă este cazul.

12.4. Din momentul în care a fost publicat anunțul cu privire la organizarea unei licitații publice, caietul de sarcini poate fi achiziționat de către potențialii locatari. În cazul în care cei care au cumpărat caietul de sarcini solicită clarificări cu privire la diferite aspecte menționate în caietul de sarcini sau în contractul de închiriere anexă, aceștia pot formula, în scris, o cerere în acest sens cu 10 zile înainte de momentul organizării licitației. Acest termen va fi considerat termen de decădere, iar răspunsul comisiei de licitații va fi formulat în 5 zile de la depunerea cererii.

12.5. Pentru situațiile neprevăzute în caietul de sarcini/model contract de închiriere, și care sunt considerate necesare pentru o bună utilizare a terenului respectiv, comisia de licitații va formula o solicitare către arhitectul-șef, înainte de data licitației, urmând ca plenul Consiliului Local să analizeze orice modificare de acest fel, procedura urmând a fi reluată în baza unei noi hotărâri.

CAPITOLUL XIII ALTE REGLEMENTĂRI

13.1. Documentele și fundamentarea la hotărârea de Consiliul Local în vederea scoaterii la licitație publică cu strigare în vederea închirierii sunt:

13.2. raport de specialitate va cuprinde și oportunitatea amplasării,

13.3. raportul de evaluare al terenului întocmit de către un expert A.N.E.V.A.R. cu calculul chiriei lunare și anuale - dacă este cazul,

13.4. documentația de închiriere,

13.5. caietul de sarcini al licitației publice,

13.6. modelul contractului de închiriere;

13.7. extrasul de carte funciară (dacă este cazul)/identificare cadastrală

13.8. În termen de 40 de zile de la rămânerea definitivă a procesului verbal de adjudecare se va proceda la semnarea contractului de închiriere. În caz contrar licitația publică cu strigare va fi reluată în vederea stabilirii unui nou adjudecatar.

13.9. În cazul atribuirilor directe se vor dispune verificări la fața locului și măsuri în consecință, prin adresă emisă de către biroul de urbanism și Poliția Locală Târgu Secuiesc.

13.10. Pentru contractele de închiriere ce înregistrează debite Biroul de Taxe și Impozite Locale va înștiința compartimentul de administrare bunuri din domeniul public și privat, cu privire la aceste aspecte, în maxim 110 de zile de la constatarea acestei situații, în vederea rezilierii acestora.

13.11. Procesul verbal de predare primire va fi semnat în termen de 30 zile de la

semnarea contractului de închiriere.

13.12. Anunțul pentru organizarea unei licitații publice cu strigare va fi publicat într-un cotidian de circulație locală și/sau într-un cotidian de circulație națională și afișat pe site-ul Primăriei Municipiului www.kezdi.ro, cu cel puțin 30 de zile înainte de momentul primei licitații. În cazul în care nu este desemnat un adjudecator, și licitația va fi reluată, termenul minim va fi de 20 de zile.

13.13. Publicarea și afișarea anunțurilor va fi în sarcina secretarului comisiei de licitație, iar dovada efectuării acestor proceduri va fi anexă la documentația de licitație. Forma anunțului va cuprinde elemente referitoare la denumire, adresa, numărul de telefon, fax și/sau adresa de e-mail a unității organizatoare competente a soluționa clarificările la caietul de sarcini și modelul contractului de închiriere și locul unde pot fi achiziționate documentele licitației.

13.14. După semnarea contractelor de închiriere, acestea vor fi înaintate către toate birourile ce au atribuții pentru ducerea la îndeplinire a hotărârii Consiliului Local.

13.15. Urmărirea contractelor și a modului în care au fost respectate clauzele asumate, va fi în sarcina Compartimentului de administrare domeniul public, privat și fond locativ și Biroului de Taxe și Impozite Locale.

13.16. Prezentul Regulament intră în vigoare începând cu data aprobării.

13.17. Prezentul Regulament are anexate modelele cadru ale caietului de sarcini și ale Contractului de închiriere, care vor fi modificate/adaptate, inclusiv anexele acestora, funcție de situație, caracteristici și cerințe specifice.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL