



**Strategia de valorificare a unor categorii de bunuri-imobile aflate în domeniul public sau privat al Municipiului Ploiești**

**I. Cadrul juridic de reglementare al strategiei de valorificare a unor categorii de bunuri-imobile aflate în domeniul public sau privat al Municipiului Ploiești**

1. Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
2. Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate actualizată cu modificările și completările ulterioare;
3. Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare;
4. Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, modificată prin Legea nr. 22/2007 și completările ulterioare;
5. Hotărârea Guvernului nr. 71/2007 pentru aprobarea Normelor de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractelor de concesiune, cu modificările și completările ulterioare;
6. Hotărârea Guvernului nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii Locuinței nr. 114/1996;
7. Ordonanța de Urgență nr. 74/2007 privind asigurarea fondului de locuințe sociale destinate chiriașilor evacuați sau care urmează să fie evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari, aprobată prin Legea nr. 84/2008 cu modificările și completările ulterioare;
8. Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

**II. Categoria de bunuri-imobile aflate în domeniul public sau privat al Municipiului Ploiești care se propun a fi valorificate conform prezentei strategii:**

**A. terenuri libere ce aparțin domeniului privat al Municipiului Ploiești (terenuri care se află într-un cartier construit și locuit, pe care nu sunt amplasate construcții);**

B. terenuri și construcții ce aparțin domeniului privat al Municipiului Ploiești (terenuri pe care sunt amplasate construcții în stare avansată de degradare, construcții propuse pentru demolare sau consolidare);

C. construcțiile (și terenurile aferente acestora) care sunt incluse în domeniul public ce au destinația de locuințe de necesitate și locuințe care au fost incluse în fondul de locuințe sociale destinate chiriașilor evacuați, celor care urmează să fie evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari, cu risc seismic care sunt într-o stare avansată de degradare, construcții propuse pentru demolare, consolidare, după mutarea chiriașilor în alte locații adecvate, conform prevederilor legale, și după includerea imobilelor în domeniul privat al Municipiului Ploiești;

D. terenuri ce aparțin domeniului public sau privat al Municipiului Ploiești, care sunt propice pentru desfășurarea unor activități de natură economică, comercială, culturală, sportivă, religioasă etc., cu respectarea prevederilor legale și reglementărilor urbanistice în vigoare.

**III. Modalitatea de valorificare a bunurilor-imobile prevazute la pct II din prezenta strategie este vânzarea sau concesionarea (dupa caz), prin licitație publică (negociere directă, când este cazul) în conformitate cu prevederile legale în vigoare.**

Prețul de pornire al licitației publice pentru fiecare bun-imobil se stabilește pe baza unui raport de evaluare întocmit de către evaluatori autorizați, însoțit de consiliul local al Municipiului Ploiești.

Cumpărătorii, concesionarii vor suporta și contravaloarea cheltuielilor efectuate de Municipiul Ploiești, precum și cele ocazionate de perfectarea contractelor de vânzare – cumpărare, respectiv concesionare.

**IV. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care au stat la baza prezentei strategii:**

Municipiul Ploiești, în prezent, se confruntă cu o serie de probleme precum:

- existența unor construcții ce aparțin domeniului public/privat aflate într-o stare avansată de degradare, construcții propuse pentru demolare sau consolidare pentru care nu sunt resurse financiare la bugetul local pentru a fi reabilitate;
- existența unor terenuri libere ce aparțin domeniului public/privat ce nu sunt valorificate în prezent, neaducând astfel nici un beneficiu municipalității (unele dintre ele fiind puncte negre ale municipiului fiind aruncate pe ele diverse deșeuri, gunoaie);

• existența unor terenuri ce aparțin domeniului public/privat al Municipiului Ploiești, care sunt propice pentru desfășurarea de către investitori privați a unor activități de natură economică, comercială, culturală, sportivă, religioasă etc.;

• existența unor locuințe de necesitate și locuințe care au fost incluse în fondul de locuințe sociale destinate chiriașilor evacuați sau care urmează să fie evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari, cu risc seismic, care sunt într-o stare avansată de degradare, construcții propuse pentru demolare, consolidare pentru care nu sunt resurse financiare la bugetul local pentru a fi reabilitate.

## V. Scopul aplicării prezentei strategii:

Gestionarea eficientă a domeniului public și privat al Municipiului Ploiești și implementarea unei strategii de valorificare a categoriilor de bunuri-imobile prevazute la pct II, conduce la:

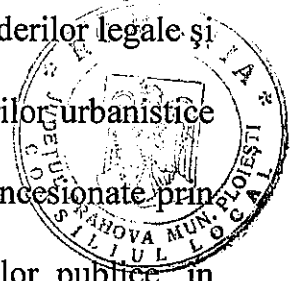
- reabilitarea și dezvoltarea cartierelor, la regenerarea urbană a orasului
- eliminarea punctelor negre din municipiu (terenuri nevalorificate pe care sunt aruncate deșeuri, gunoaie)
- creșterea interesului pentru noi investiții locale
- crearea de noi locuri de muncă atât în perioada realizării obiectivelor de către investitori cât și după finalizarea acestora
- creșterea gradului de accesibilitate la serviciile de utilități publice
- obținerea de fonduri suplimentare la bugetul local rezultate din:
  - prețul de vânzare sau redevență
  - venituri din impozitele pe salarii
  - impozitele și taxele locale aferente construcțiilor ce se vor realiza
  - sumele aferente eliberării Autorizației de Construire etc.
- asigurarea unor condiții de locuit mai adecvate și mai sigure (din punct de vedere seismic) pentru chiriașii municipiului Ploiești din locuințele de necesitate și locuințele care au fost incluse în fondul de locuințe sociale destinate chiriașilor evacuați sau care urmează să fie evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari
- economie la bugetul local cu costurile lucrărilor de demolare, de reparare/consolidare.

## VI. Operațiuni ce sunt necesare pentru aplicarea optimă a prezentei strategii:

- identificarea terenurilor libere și terenurilor ocupate de construcții în stare avansată de degradare, propuse pentru demolare;
- identificarea terenurilor ce aparțin domeniului public/privat al Municipiului Ploiești, care sunt propice pentru desfășurarea unor activități de natură economică,

comercială, culturală, sportivă, religioasă etc., cu respectarea prevederilor legale și reglementărilor urbanistice în vigoare

- definitivarea situației juridice a acestor imobile și a reglementărilor urbanistice în vigoare
- elaborarea studiilor de oportunitate pentru terenurile ce vor fi concesionate prin licitație publică (negociere directă, după caz)
- întocmirea proiectelor de hotărâri privind organizarea licitațiilor publice, în conformitate cu prevederile legale în vigoare
- definitivarea operațiunilor cadastrale privind aceste imobile;
- realizarea unui PUG adecvat realității și posibilităților de dezvoltare urbană, etc.



Prevederile prezentei strategii se completează cu prevederile legislației în vigoare.



**EXPUNERE DE MOTIVE**

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea strategiei de valorificare a unor categorii de bunuri-imobile aflate în domeniul public sau privat al Municipiului Ploiesti**

Potrivit prevederilor art. 123 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, consiliile locale hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat de interes local să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate. Vânzarea, concesionarea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

Municipiul Ploiesti, in prezent, se confrunta cu o serie de probleme precum:

- existența unor construcții ce aparțin domeniului public/privat aflate într-o stare avansată de degradare, construcții propuse pentru demolare sau consolidare pentru care nu sunt resurse financiare la bugetul local pentru a fi reabilitate;
- existența unor terenuri libere ce aparțin domeniului public/privat ce nu sunt valorificate în prezent, neaducand astfel nici un beneficiu municipalității (unele dintre ele fiind puncte negre ale municipiului fiind aruncate pe ele diverse deșeuri, gunoaie);
- existența unor terenuri ce aparțin domeniului public/privat al Municipiului Ploiești, care sunt propice pentru desfasurarea de catre investitori privați a unor activități de natură economică, comercială, culturală, sportivă, religioasă etc.;
- existența unor locuințe de necesitate și locuinte care au fost incluse în fondul de locuințe sociale destinate chiriașilor evacuați celor care urmează să fie evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari, cu risc seismic care sunt într-o stare avansată de degradare, construcții propuse pentru demolare, consolidare pentru care nu sunt resurse financiare la bugetul local pentru a fi reabilitate.

Una din modalitățile de extindere economică solidă o constituie exploatarea și consolidarea resurselor existente. Creșterea posibilităților de realizare a unor investiții locale prin atragerea de investitori privați este valorificarea prin vânzare/concesionare a imobilelor neproductive ce au fost identificate în Municipiul Ploiești.

Gestionarea eficientă a domeniului public și privat al Municipiului Ploiești și implementarea unei strategii de valorificare prin vânzare/concesionare a acestei categorii de bunuri-imobile conduce la:

- reabilitarea și dezvoltarea cartierelor, la regenerarea urbană a orasului
- eliminarea punctelor negre din municipiu (terenuri nevalorificate pe care sunt aruncate deșeuri, gunoaie)



- creșterea interesului pentru noi investiții locale
- crearea de noi locuri de muncă atât în perioada realizării obiectivelor de către investitori cât și după finalizarea acestora
- creșterea gradului de accesibilitate la serviciile de utilități publice
- obținerea de fonduri suplimentare la bugetul local rezultate din:
  - prețul de vânzare sau redevență
  - venituri din impozitele pe salarii
  - impozitele și taxele locale aferente construcțiilor ce se vor realiza
  - sumele aferente eliberării Autorizației de Construire etc.
- asigurarea unor condiții de locuit mai adecvate și mai sigure (din punct de vedere seismic) pentru chiriașii municipiului Ploiești din locuințele de necesitate și locuințele care au fost incluse în fondul de locuințe sociale destinate chirișilor evacuați celor care urmează să fie evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari
- economie la bugetul local cu costurile lucrărilor de demolare, de reparare/consolidare.

Capacitatea municipalității de a scădea unele categorii de cheltuieli va putea conduce la disponibilizarea unor resurse suplimentare necesare pentru diverse investiții la nivel local.

Din punct de vedere economic și social prin implementarea strategiei de valorificare a acestei categorii de imobile aparținând domeniului public/privat al Municipiului Ploiești se atrage capital privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă.

Având în vedere cele prezentate, supunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Ploiești proiectul de hotărâre alăturat, privind aprobarea strategiei de valorificare a unor categorii de bunuri-imobile aflate în domeniul public sau privat al Municipiului Ploiești.

**Primar**  
**Iulian Badescu**

MUNICIPIUL PLOIESTI  
DIRECȚIA DE GESTIUNE PATRIMONIU

AVIZAT,  
VICEPRIMAR,  
Iulian Liviu Teodorescu



*[Handwritten signature]*  
27.11.2013

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

**la proiectul de hotarare privind aprobarea strategiei de valorificare a unor categorii de bunuri-imobile aflate in domeniul public sau privat al Municipiului Ploiesti**

Conform prevederilor cuprinse în art. 123 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare: "(1) Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau județean, după caz, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate. Acestea hotărăsc cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau județean, în condițiile legii. (2) Vânzarea, concesionarea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii. (3) Prin derogare de la prevederile alin.(2), în cazul în care consiliile locale sau județene hotărăsc vânzarea unui teren aflat în proprietate privată a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de buna-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpararea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz."

Potrivit art. 13 din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare "(1) Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate 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. 9 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, modificată prin Legea nr. 22/2007, "concesionarea are loc la inițiativa concedentului sau ca urmare a unei propuneri însușită de acesta. Propunerea de concesionare trebuie să fie fundamentată din punct de vedere economic, financiar, social și de mediu."

Consiliul Local al Municipiului Ploiești este autoritatea administrației publice locale abilitată și competentă pentru a promova și desfășura activități de

reprezentare și susținere a intereselor locale, în condițiile legii, privind dezvoltarea economico-socială locală.

Municipiul Ploiești, în prezent, se confruntă cu o serie de probleme precum:

- existența unor construcții ce aparțin domeniului public/privat aflate într-o stare avansată de degradare, construcții propuse pentru demolare sau consolidare pentru care nu sunt resurse financiare la bugetul local pentru a fi reabilitate;

- existența unor terenuri libere ce aparțin domeniului public/privat ce nu sunt valorificate în prezent, neaducând astfel nici un beneficiu municipalității (unele dintre ele fiind puncte negre ale municipiului fiind aruncate pe ele diverse deșeuri, gunoaie);

- existența unor terenuri ce aparțin domeniului public/privat al Municipiului Ploiești, care sunt propice pentru desfasurarea de către investitori privați a unor activități de natură economică, comercială, culturală, sportivă, religioasă etc.;

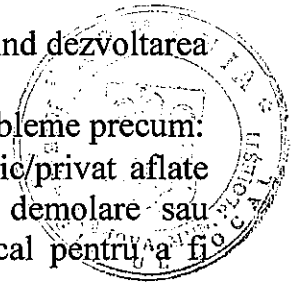
- existența unor locuințe de necesitate și locuințe care au fost incluse în fondul de locuințe sociale destinate chiriașilor evacuați celor care urmează să fie evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari, cu risc seismic care sunt într-o stare avansată de degradare, construcții propuse pentru demolare, consolidare pentru care nu sunt resurse financiare la bugetul local pentru a fi reabilitate.

Una din modalitățile de extindere economică solidă o constituie exploatarea și consolidarea resurselor existente. Creșterea posibilităților de realizare a unor investiții locale prin atragerea de investitori privați este valorificarea prin vânzare/concesionare a imobilelor neproductive ce au fost identificate în Municipiul Ploiești.

Gestionarea eficientă a domeniului public și privat al Municipiului Ploiești și implementarea unei strategii de valorificare prin vânzare/concesionare a acestei categorii de bunuri-imobile conduce la reabilitarea și dezvoltarea cartierelor, la eliminarea punctelor negre din municipiu (terenuri nevalorificate pe care sunt aruncate deșeuri, gunoaie), la regenerarea urbană a orașului, la creșterea interesului pentru noi investiții locale, la creșterea gradului de accesibilitate la serviciile de utilități publice.

Totodată prin valorificarea prin vânzare/concesionare a acestei categorii de imobile se atrag la bugetul Consiliului local fonduri suplimentare rezultate din prețul de vânzare sau redevența, venituri din impozitele pe salarii, se creează noi locuri de muncă atât în perioada realizării obiectivului de către investitori cât și după finalizarea acestuia, după caz.

Investițiile ce vor urma să fie edificate pe această categorie de bunuri imobile-terenuri se vor face cu respectarea reglementărilor urbanistice atrăgându-se astfel venituri suplimentare la bugetul local prin sumele aferente eliberării Autorizației de Construire cât și prin impozitele și taxele locale aferente acestor construcții.



În cazul vânzării terenurilor ocupate de construcții în diverse stadii de degradare se va face economie la bugetul local în ceea ce privesc costurile lucrărilor de demolare, de reparare/consolidare ale elementelor structurale.

Cu respectarea prevederilor legale au fost atribuite către anumite categorii de persoane (familii) locuințe din fondul de necesitate și locuințe care au fost incluse în fondul de locuințe sociale destinate chiriașilor evacuați sau care urmează să fie evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari. Datorită neefectuării la timp a lucrărilor de întreținere și reparații, inclusiv lucrărilor de intervenții la structura de rezistență, vechimii, factorilor atmosferici, cutremurelor o parte din aceste construcții au ajuns într-o stare avansată de degradare, unele fiind chiar propuse pentru demolare.

Conform art. 20 din Hotărârea Guvernului nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii Locuinței nr. 114/1996, locuințele sociale se administrează prin grija autorităților administrației publice locale.

Conform art.14 din Ordonanța de Urgență nr. 74/2007 privind asigurarea fondului de locuințe sociale destinate chiriașilor evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari "locuințele din fondul destinat închirierii persoanelor și/sau familiilor evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate în natură foștilor proprietari aparțin domeniului public al unităților administrativ-teritoriale în care sunt amplasate".

În cazul vânzărilor construcțiilor (și terenurile aferente acestora) care sunt incluse în domeniul public ce au destinația de locuințe de necesitate și locuințe care au fost incluse în fondul de locuințe sociale destinate chiriașilor evacuați celor care urmează să fie evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari și care sunt într-o stare avansată de degradare, cu risc seismic, construcții propuse pentru demolare, consolidare, după includerea imobilelor în domeniul privat – sunt aduse beneficii atât municipalității prin economia la bugetul local în ceea ce privesc costurile lucrărilor de demolare, de reparare/consolidare cât și chiriașilor (locuitori ai municipiului) prin asigurarea unor alte locuințe adecvate.

Capacitatea municipalității de a scade unele categorii de cheltuieli va putea conduce la disponibilizarea unor resurse suplimentare necesare pentru diverse investiții la nivel local.

Printre operațiunile ce se impun a fi realizate pentru o valorificare optimă a categoriilor de bunuri-imobile sus menționate se enumera:

- identificarea terenurilor libere și terenurilor ocupate de construcții în stare avansată de degradare, propuse pentru demolare;
- identificarea terenurilor ce aparțin domeniului public/privat al Municipiului Ploiești, care sunt propice pentru desfasurarea unor activități de natură economică, comercială, culturală, sportivă, religioasă etc., cu respectarea prevederilor legale și reglementărilor urbanistice în vigoare
- definitivarea situației juridice a acestor imobile și a reglementărilor urbanistice în vigoare
- elaborarea studiilor de oportunitate pentru terenurile ce vor fi concesionate prin licitație publică (negociere directă, după caz)

- întocmirea proiectelor de hotărâri privind organizarea licitațiilor publice, în conformitate cu prevederile legale în vigoare
- definitivarea operațiunilor cadastrale privind aceste imobile;
- realizarea unui PUG adecvat realității și posibilităților de dezvoltare urbană, etc.



DIRECTIA DE GESTIUNE PATRIMONIU  
DIRECTOR EXECUTIV,  
**Florin Petrache**

Avizat,

DIRECTIA ADMINISTRATIE PUBLICA, JURIDIC CONTENCIOS,  
ACHIZITII PUBLICE, CONTRACTE  
DIRECTOR EXECUTIV,  
**Simona Albu**

DIRECTIA ECONOMICA

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI  
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 2**



**COMISIA PENTRU VALORIFICAREA PATRIMONIULUI, SERVICII CĂTRE  
POPULAȚIE, COMERȚ, TURISM, AGRICULTURĂ ȘI PROMOVARE OPERAȚIUNI  
COMERCIALE**

**RAPORT**

Comisia a luat în discuții proiectul de hotărâre privind aprobarea strategiei de valorificare a unor categorii de bunuri-imobile aflate în domeniul public sau privat al Municipiului Ploiești

și a emis:

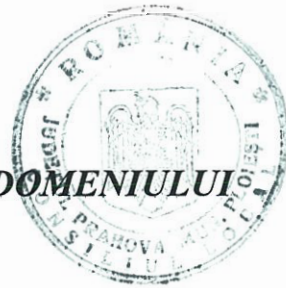
*Avus. favorabil,*

**PREȘEDINTE,  
Cristian Dumitru**

**SECRETAR,  
Cristian Mihai Ganea**

**Data:** 26.11.2013 .

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI  
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 1**



**COMISIA DE BUGET FINANȚE, CONTROL, ADMINISTRAREA DOMENIULUI  
PUBLIC ȘI PRIVAT, STUDII, STRATEGII ȘI PROGNOZE**

**RAPORT**

Comisia a luat in discutii proiectul de hotărâre privind aprobarea strategiei de valorificare a unor categorii de bunuri-imobile aflate în domeniul public sau privat al Municipiului Ploiești si a emis:

*aviz favorabil*

**PREȘEDINTE,  
Paul Alexandru Palas**

**SECRETAR,  
Sanda Dragulea**

**Data:** 27 11 2013