



Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Traian 20, Et. 1, Alba Iulia, AB, 510109
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



SITUAȚII PUNCTUALE ÎNTÂLNITE ÎN DESFĂȘURAREA LUCRĂRILOR DE SPECIALITATE

Dorim împreună cu dumneavoastră să găsim o rezolvare a următoarelor situații care se regăsesc în caietul de sarcini și pe care trebuie să le identificăm și să le integrăm în documentații pentru o bună execuție a lucrării:

Art 4 (3) *Conform Legii, Primarul UAT are obligația să înștiințeze prin orice mijloc de publicitate pe deținătorii imobilelor cu privire la obligațiile pe care aceștia le au în desfășurarea lucrărilor sistematice de cadastru și anume: să permită accesul Prestatorului în vederea executării măsurătorilor, să prezinte actele de proprietate echipelor care realizează interviurile, să participe la identificarea limitelor imobilelor, să verifice informațiile privitoare la imobilele pe care le dețin, în etapa de publicare a rezultatelor. Prin compartimentele de resort din cadrul aparatului de specialitate, primarul pune la dispoziția Prestatorului informațiile și evidențele deținute de primărie, prin eliberarea de certificate sau orice alte documente necesare realizării lucrării de înregistrare sistematică. Primarul contrasemnează documentele tehnice cadastrale, anterior recepționării lor de către comisia de recepție stabilită în acest scop la nivelul OCPI, în vederea însușirii tuturor datelor cu privire la terenuri și construcții și pentru eliminarea procedurilor administrative de emitere a unor certificate confirmative. Contrasemnarea documentelor tehnice poate fi efectuată și prin emiterea unei adeverințe care să confirme însușirea de către primar a informațiilor cuprinse în documentele tehnice cadastrale.*

Conform **Art 4 (3)** avem nevoie de următoarele:

- copii conforme cu originalul ale actelor care aparțin Domeniului public sau privat al UAT
- pentru fiecare livrare parțială pe care o vom preda spre verificare la primărie, iar apoi la OCPI Neamț, avem nevoie de câte o adeverință de contrasemnare pe care o vom folosi la întocmirea documentațiilor.

A. Limitele imobilelor situate în intravilan



Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Traian 20, Et. 1, Alba Iulia, AB, 510109
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



Art 28 (4) *În cazul imobilelor situate în intravilan, indiferent dacă au făcut sau nu obiectul legilor fondului funciar pentru înregistrarea suprafețelor rezultate se procedează astfel:*

a) *dacă imobilul este împrejmuit, se înscrie suprafața din măsurători, indiferent de suprafața din actul de proprietate;*

b) *dacă imobilul este neîmprejmuit, se înregistrează suprafața rezultată din măsurători, când aceasta este egală sau mai mică decât suprafața din actul de proprietate. Când suprafața rezultată din măsurători este mai mare decât suprafața din actul de proprietate, se va înscrie dreptul de proprietate pentru suprafața din actul de proprietate, iar, după caz, pentru suprafața deținută în plus se vor aplica prevederile referitoare la notarea posesiei, deschizându-se o singură carte funciară.*

Conform **Art 28 (4) b)** în cazul terenurilor neîmprejmuite situate în intravilan care dețin suprafață în plus față de actul de proprietate se vor acorda posesii? Dacă da, avem nevoie de fișa de date a imobilului semnată de posesorii imobilului și de actele lor de identitate, iar acolo unde nu se identifică posesorul, se va înscrie provizoriu dreptul de proprietate în favoarea UAT, creându-se un imobil nou.

Pentru înscrierea posesiei vom avea nevoie pentru fiecare situație în parte de o adeverință eliberată de autoritățile administrației publice locale care atestă faptul că:

- a) posesorul este cunoscut că deține imobilul sub nume de proprietar
- b) imobilul nu face parte din domeniul public sau nu a fost înscris în evidențe ca fiind în domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale;
- c) copia înscrisului care atestă faptul posesiei, dacă există.

B. Limitele imobilelor situate în extravilan

Art. 29 (1) *Pentru zonele unde există planuri parcelare în format raster, acestea se georeferențiază, iar limitele imobilelor se determină prin vectorizarea planului și se introduc în planul cadastral, în cazul în care reflectă situația din acte și teren.*

(2) *În situația în care nu există planuri parcelare, limitele imobilelor se stabilesc în baza informațiilor obținute de la Achizitor, OCPI, primărie și deținători.*



Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Traian 20, Et. 1, Alba Iulia, AB, 510109
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



Conform **Art 29 (1) (2)** pt terenurile situate în extravilan acolo unde există planuri parcelare se vor identifica și vectoriza imobilele conform acestora, iar în cazul în care nu există planuri parcelare, în lipsa altor acte de proprietate vom înscrie provizoriu dreptul de proprietate în favoarea UAT.

(5) În cazul imobilelor situate în extravilan pentru înscrierea suprafețelor rezultate din măsurători se procedează astfel:

-în cazul imobilelor care au făcut obiectul legilor fondului funciar, dacă suprafața din măsurători este mai mare decât suprafața din actul de proprietate, diferența de teren rămâne la dispoziția comisiei locale pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, caz în care se va înscrie provizoriu dreptul de proprietate în favoarea unității administrativ-teritoriale;

-în cazul imobilelor care nu au făcut obiectul legilor fondului funciar, la înscrierea suprafeței în documentele tehnice, se va proceda după cum urmează:

a) dacă imobilul este împrejmuit, se înscrie suprafața din măsurători, indiferent de suprafața din actul de proprietate;

b) dacă imobilul este neîmprejmuit, se înregistrează suprafața măsurată când aceasta este egală sau mai mică decât suprafața din actul de proprietate. Când suprafața măsurată este mai mare decât suprafața din actul de proprietate, se înregistrează suprafața din actul de proprietate, iar, după caz pentru suprafața deținută în plus se vor aplica prevederile referitoare la notarea posesiei, deschizându-se o singură carte funciară.

Conform **Art 29 (5)** Pentru imobilele situate în extravilan, pt suprafața deținută în plus față de actul de proprietate vom înscrie provizoriu dreptul de proprietate în favoarea UAT.

Identificarea construcțiilor

Art. 30 (1) Construcțiile identificate pe teren se consemnează în fișa de date a imobilului și se înregistrează în documentele tehnice ale cadastrului. Se înregistrează construcțiile identificate în teren, cu suprafața mai mare de 1 mp, clasificate după destinația stabilită în conformitate cu prevederile legale.

(2) Construcțiile se înscriu în documentele tehnice și în cartea funciară conform legii în baza actelor de proprietate, a documentelor care atestă edificarea acestora potrivit legii, iar în lipsa actelor doveditoare, prin contrasemnarea documentelor tehnice de către primar, ori în baza unei



Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Traian 20, Et. 1, Alba Iulia, AB, 510109
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



adeverințe eliberate de primar prin care acesta atestă însușirea informațiilor tehnice și juridice cuprinse în documentele tehnice cadastrale. În lipsa însușirii documentelor tehnice de către primar, înscrierea construcțiilor se realizează în baza documentelor tehnice ale cadastrului publicate și necontestate. În cazul în care acestea au fost contestate, înscrierea se face în baza documentelor tehnice astfel cum au fost publicate, dacă contestația a fost respinsă, iar dacă aceasta a fost admisă înscrierea se face în baza procesului-verbal de soluționare a cererii de rectificare.

Conform **Art 30 (1) (2)** pentru construcțiile identificate în UAT avem nevoie de copii conforme cu originalul ale autorizațiilor de construire pe care le aveți arhivate, în lipsa acestora vom face înscrierea dreptului de proprietate asupra construcțiilor în baza adeverințelor de contrasemnare.

Cazuri excepționale:

1. troițele care sunt construcții administrative și social culturale situate pe domeniul public
2. Fântânile situate pe domeniul public
3. Podurile și podețele

Identificarea deținătorilor

Art 32 (4) *Imobilul cu deținător neidentificat este acel imobil pentru care nici o instituție implicată nu poate să pună la dispoziție informațiile sau evidențele necesare pentru identificarea deținătorului. Pentru imobilele ai căror proprietari, posesori sau alți deținători legali nu au fost identificați, dreptul de proprietate se înscrie provizoriu în favoarea UAT.*

Conform **Art 32 (4)** pentru imobilele unde nu identificăm proprietarii vom identifica de pe planurile cadastrale nr de tarla și parcelă și vom înscrie provizoriu dreptul de proprietate în favoarea UAT.

Colectarea actelor

Art. 34 (1) *Prestatorul colectează, în copie legalizată, actele juridice care atestă dreptul de proprietate sau alte drepturi reale, care conțin modificări ale configurației imobilelor sau atestă alte acte, fapte ori raporturi juridice privitoare la imobile. Copiile legalizate ale documentelor se preiau numai dacă acestea nu există în arhiva OCPI, a primăriei sau a altor instituții și autorități publice. În cazul documentelor existente în arhive se eliberează copii ale acestora certificate*



Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Traian 20, Et. 1, Alba Iulia, AB, 510109
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



pentru conformitate cu originalul, în cazul în care documentul se regăsește în original în arhive sau copii ale acestora certificate pentru conformitate cu exemplarul din arhivă, în cazul în care documentul se regăsește în copie legalizată în arhive.

(2) De asemenea, primăria eliberează copii legalizate ale actelor necesare întocmirii documentelor tehnice, în condițiile Legii notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare.

(3) În cazul localităților unde funcționează birouri ale notarilor publici, în cadrul campaniei de informare publică pe care o desfășoară, Prestatorul înștiințează cetățenii cu privire la necesitatea legalizării pe cale notarială a copiilor actelor de proprietate.

Conform **Art 34 (2)** vă solicităm respectuos să legalizați actele de proprietate care s-au colectat/se vor colecta în cadrul campaniei de informare și colectare pe care am desfășurat-o și o desfășurăm la dumneavoastră în comună pentru a le putea integra în documentațiile pe care urmează să le depunem la OCPI Neamț, dacă nu se legalizează aceste acte vom fi nevoiți să revenim la situația pe care au avut-o anterior, respectiv identificarea și integrarea TP-urilor pe vechii proprietari.

(9) În cazul imobilelor proprietate publică a statului sau a UAT, intabularea se realizează în baza actelor de proprietate, iar în lipsa acestora, a copieii extrasului de pe inventarul centralizat al bunurilor respective, atestat prin hotărâre a Guvernului, însoțită de un înscris emis de către conducătorul instituției publice centrale sau locale, care are obligația întocmirii și modificării inventarului centralizat, prin care se confirmă identitatea dintre imobilul din documentație și cel evidențiat în inventarul centralizat. Pentru imobilele a căror apartenență la domeniul public al statului sau al UAT este stabilită prin acte normative, intabularea se va efectua în baza hotărârilor Guvernului, hotărârilor consiliului local, județean sau al municipiului București de însușire a inventarelor cu privire la aceste bunuri imobile.

(10) În cazul imobilelor proprietate publică a statului sau a UAT care nu întrunesc condițiile pentru intabulare, se poate dispune înscrierea provizorie a dreptului de proprietate în baza actelor administrative emise cu privire la imobil, în condițiile legii.



Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Traian 20, Et. 1, Alba Iulia, AB, 510109
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



(11) În cazul imobilelor proprietate privată a statului sau a UAT, înscrierea se va efectua în conformitate cu dispozițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 republicată cu modificările și completările ulterioare.

(12) În cazul imobilelor înscrise în sistemul integrat de cadastru și carte funciară cu privire la care Prestatorul constată existența mai multor acte juridice potrivit cărora dreptul de proprietate aparține unor titulari diferiți, în fișierul cgXML aferent imobilului în cauză se notează existența situației juridice a suprapunerii de acte juridice, cu menținerea proprietarului înscris.

Conform **Art 34 (9), (10), (11), (12)**, vă solicităm respectuos să ne puneți la dispoziție HCL, HG, inventar, anexe și să desemnați un reprezentant al UAT-ului care să ne ajute să le identificăm corect.

Vă mulțumim anticipat!

SC TOTAL BUSINESS LAND SRL

Reprezentată legal prin

TODOR MARIUS TRAIAN Administrator

