



R O M Â N I A



JUDEȚUL GORJ CONSILIUL LOCAL AL ORĂȘULUI BUMBEȘTI - JIU

Adresa: Orașul Bumbesti – Jiu, Str.Parîngului, Nr.101, Județul Gorj, Telefon: 0253/463465, Fax: 0253/463872,
www.bumbesti-jiu.ro /e-mail: primaria@bumbesti-jiu.ro

HOTĂRÂRE

Pentru aprobarea Regulamentului de stabilire a metodologiei privind atribuirea în folosință gratuită a loturilor de teren pentru construirea de locuințe proprietate personală, situate în localitatea Curtișoara, str. Bisericii, județul Gorj, în temeiul Legii nr.15/2003 republicată

Consiliul local al orașului Bumbesti Jiu, județul Gorj,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare la proiectul de hotărâre nr.2378/21.02.2025;
- Raport de specialitate înregistrat cu nr.2379/21.02.2025;
- Prevederile Legii nr.15/2003 republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile H.G. nr.896/2003 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr.15/2003, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Legii nr.50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HCL Bumbesti Jiu nr.64/25.07.2024;
- HCL Bumbesti Jiu nr.114/31.10.2024;
- Avizul comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;
- Prevederile art. 129 alin. (2) lit. c, alin.(6) lit.b, art.243 alin.(1) lit.a din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. nr.139 alin. (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă Regulamentul de stabilire a metodologiei privind atribuirea în folosință gratuită a loturilor de teren pentru construirea de locuințe proprietate personală, situate în localitatea Curtișoara, str. Bisericii, județul Gorj, în temeiul Legii nr.15/2003 republicată, conform anexei nr.1 la prezenta, parte integrantă din aceasta.

Art. 2 Se aprobă contractul -cadru de atribuire în folosință gratuită a loturilor de teren pentru construirea de locuințe proprietate personală, situate în localitatea Curtișoara, str. Bisericii, județul Gorj, în temeiul Legii nr.15/2003, conform anexei nr.2 la prezenta, parte integrantă din aceasta.

Art. 3 După data aprobării prezentei hotărâri, orice prevedere contrară se abrogă.

Art. 4 Se împuternicește Primarul orașului Bumbesti Jiu și personalul din compartimentele de specialitate să semneze toate documentele necesare pentru ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Art. 5 Prezenta hotărâre va fi comunicată Primarului Orașului Bumbești - Jiu, persoanelor nominalizate cu ducerea la îndeplinire, Instituției Prefectului - Județul Gorj pentru exercitarea controlului de legalitate și va fi adusă la cunoștința publică conform legislației în vigoare.



**Presedinte de sedinta,
CONSILIER,
Marius BORCAN**

Adoptata astazi : 27.02.2025

**Contrasemneaza pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL,
exercitare temporară atribuții
Daniela BUZULOIU**

**Nr. 23
Bumbești-Jiu**

**Adoptata cu votul a 12 consilieri pentru,
- consilieri impotriva, 3 abtineri, din cei 15 consilieri prezenti
la sedinta ordinara, din totalul de 15 consilieri in functie.**

Regulamentul de stabilire a metodologiei privind atribuirea în folosință gratuită a loturilor de teren pentru construirea de locuințe proprietate personală, situate în localitatea Curtișoara, str. Bisericii, județul Gorj, în temeiul Legii nr.15/2003 republicată

Art.1 Obiectul prezentului regulament îl constituie stabilirea metodologiei de atribuire în folosință gratuită a loturilor de teren pentru construirea de locuințe proprietate personală, situate în localitatea Curtișoara, str. Bisericii, județul Gorj, în temeiul Legii nr.15/2003 republicată

Art.2 La elaborarea prezentului regulament, au fost respectate prevederile următoarelor acte normative:

- Legea nr.15/2003 republicată, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală;
- HG nr.896/2003 republicată, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală;
- Legea nr.50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată;
- Ordinul ANCPI nr.600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară,
- Codul civil republicat, cu modificările și completările ulterioare;

Art.3 Principiul care a stat la baza prezentului regulament este accesul liber al tinerilor cu vârsta cuprinsă între 18 și 35 ani la atribuirea cu titlu gratuit a unei suprafețe de teren din domeniul privat al orașului Bumbesti Jiu, în vederea realizării de locuințe proprietate personală.

Art.4 În sensul prezentului regulament se definesc următorii termeni:

- a) Solicitant- persoana care a depus un dosar în vederea atribuirii unei parcele de teren în temeiul Legii nr.15/2003, republicată.
- b) Beneficiar- persoana eligibilă căreia i s-a atribuit prin Hotărârea Consiliului local al orașului Bumbesti Jiu, o suprafață de teren destinată construirii în condițiile Legii nr.15/2003 republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- c) Comisie de analiză- comisia alcătuită din membrii, care îndeplinește atribuțiile stabilite prin HG nr.896/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.15/2003, republicată, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală și pe cele stabilite prin prezentul regulament.
- d) Contract- actul juridic în formă scrisă prin care se atribuie terenul în folosință gratuită și se stabilesc drepturile și obligațiile părților privind transmiterea în folosință, exploatarea și administrarea terenului ce face obiectul contractului, etc.
- e) Familie- soț și soție, sau soție
- f) Începerea construcției- înștiințarea cu privire la data de începere a lucrărilor autorizate sau dovada efectuării înștiințării, ori dovada datei de începere a lucrărilor autorizate, după caz, în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- g) Finalizarea construcției- finalizarea executării lucrărilor de construire prin procesul verbal încheiat la recepția finală la terminarea lucrărilor autorizate în baza Legii nr.50/1991 republicată.

Art.5 Situația terenurilor disponibile privind atribuirea în folosință gratuită pentru construirea unei locuințe proprietate personală de către tinerii cu vârsta cuprinsă între 18- 35 ani în baza Legii nr.15/2003 republicată, va fi publicată și se va aduce la cunoștința publică prin afișare la sediul instituției și pe site- ul Orașului Bumbești Jiu.

Art.6 De prevederile Legii nr.15/2003 republicată, beneficiază o singură dată, persoanele care îndeplinesc condițiile de eligibilitate stabilite prin prezentul regulament.

Art.7 Atribuirea în folosință gratuită a terenului ce face obiectul acestui act normativ, se face pe toată durata existenței locuinței proprietate personală a beneficiarului, prin hotărâre a Consiliului local al orașului Bumbești Jiu în baza contractului de dare în administrare cu titlu gratuit.

Art.8 Dosarele solicitanților cuprinzând înscrisurile doveditoare, se vor depune la registratura instituției.

Art.9 Dosarul va conține următoarele:

- a) Cerere;
- b) Copie certificat de naștere solicitant și a soțului/ soției, după caz;
- c) Copie xerox act identitate solicitant și a soțului/ soției, după caz;
- d) Copie xerox certificate de căsătorie, după caz;
- e) Declarație solicitant și a soțului/ soției, după caz, pe propria răspundere autenticată la notar, că nu deține și că nu a deținut în proprietate o locuință ori un teren destinat construirii unei locuințe;

Art.10 Beneficiarul este considerat persoană eligibilă dacă îndeplinește următoarele condiții cumulativ:

a) Solicitantul trebuie să aibă vârsta cuprinsă între 18 - 35 ani la data depunerii cererii privind atribuirea unei parcele de teren în temeiul Legii nr.15/2003.

b) Dacă solicitantul este căsătorit, să aibe depusă o singură cerere în nume propriu sau împreună cu soțul/ soția. În situația în care au depus cerere ambii soți, se onorează prima solicitare.

c) Solicitantul să aibă cetățenia română și domiciliul pe raza orașului Bumbești Jiu, județul Gorj.

d) Solicitantul, respectiv soțul/ soția, după caz, să nu dețină sau să nu fi deținut în proprietate o locuință sau un teren destinate construirii unei locuințe proprietate personală.

e) Declarația pe propria răspundere se supune prevederilor codului penal privind falsul în declarații publice.

f) După caz, sentința de divorț definitivă sau documente justificative în cazul divorțului/ decesului unuia dintre soți.

Art.11 Încălcarea prevederilor art. 3 alin.2 din Legea nr.15/2003 de către solicitant, prin nedeclararea că deține sau a deținut în proprietate o locuință sau un teren destinate construirii unei locuințe, constituie infracțiune de fals în declarații și se pedepsește potrivit prevederilor Codului Penal.

Art.12 Dosarul se analizează de comisia numită prin Dispoziția Primarului orașului Bumbești Jiu, județul Gorj, după care se supun aprobării Consiliului local al orașului Bumbești Jiu.

Art.13 Predarea terenurilor ce fac obiectul prezentului regulament, se va consemna într-un proces- verbal de predare- primire încheiat în formă scrisă între titularul contractului atribuire în folosință gratuită / mandatarul/ împuternicitul acestuia și un reprezentant al proprietarului terenului.

Art.14 Înainte de începerea lucrărilor de construcție a locuinței, beneficiarii acestor terenuri, au obligația să solicite și să întocmească pe cheltuiala sa exclusivă, autorizația de construire și să obțină toate avizele/ acordurile prevăzute de legislație în acest sens. În caz contrar, pentru executarea lucrărilor de construire fără autorizația prevăzută de legislația incidentă, toată răspunderea este în sarcina beneficiarilor/ titularilor contractului de de atribuire in folosinta cu titlu gratuit.

Art.15 Beneficiarii au obligația, sub sancțiunea retragerii dreptului de folosință gratuită, ca în termen de 1 (un) an de zile de la data atribuirii prin semnarea procesului verbal de predare primire a terenului, să înceapă lucrările de construire de locuinței.

Art.16 Beneficiarii au obligatia sa finalizează construcția locuinței proprietate personală și nu încheie procesul verbal de recepție la finalizarea executării lucrărilor prevăzut de Legea nr.50/1991 republicată și a normelor metodologice de aplicare ale acesteia, in termenul de valabilitate al autorizatiei eliberate in acest sens. In caz contrar li se retrage dreptul de folosință gratuită.

Art.17 Proprietarii construcțiilor locuințelor realizate parțial care au pierdut dreptul de folosință gratuită a terenului în condițiile art. 16 din prezentul regulament, au posibilitatea să opteze pentru finalizarea construcției dacă solicită cumpărarea sau concesionarea terenului. În această situație, se va întocmi un raport de evaluare de către un expert autorizat pentru stabilirea prețului de vânzare sau concesionare.

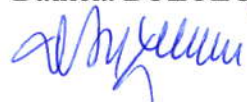
Art.18 Proprietarii construcțiilor realizate cu respectarea prezentului Regulament, pot solicita cumpărarea terenului după o perioadă de 1 (un) an de la data terminării lucrărilor de construire a locuinței ce se consemnează în procesul verbal prevăzut de legislația autorizării acestor lucrări.

Art.19 În situația schimbării din orice motiv a proprietarului locuinței realizată pe terenul atribuit în conformitate cu prezentul Regulament și a Legii nr.15/2003 (decesul beneficiarului, divorțul soților- dacă unul dintre soți este beneficiar) proprietarul construcției are posibilitatea să cumpere sau să concesioneze terenul în discuție.

Art.20 Orice cheltuieli în legătură cu înscrierea în cartea funciară a contractului de atribuire in folosinta gratuita, precum si cele generate pentru realizarea locuintei, vor fi suportate de către beneficiar.


**Presedinte de sedinta,
CONSILIER,
Marius BORCAN**


**Contrasemneaza pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL,
exercitare temporară atribuții
Daniela BUZULOIU**



CONTRACT
atribuire folosință gratuită

PĂRȚILE CONTRACTULUI

ORAȘUL BUMBEȘTI - JIU, cu sediul în Orașul Bumbesti – Jiu, Strada Parîngului, nr. 101, Județul Gorj, cod poștal 215100, prin reprezentantul său legal – Constantin BOBARU, în calitate de Primar al Orașului Bumbesti - Jiu, în baza art.154, alin. 6 din OUG nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, denumit în continuare proprietar

Și

....., domiciliat în orașul Bumbesti-Jiu, Str., nr., bl., sc., et., ap., județul Gorj identificat prin C.I. seria GZ nr., eliberată de SPCLEP Bumbesti- Jiu, denumit în continuare beneficiar,

Prezentul contract are următorul temei legal:

- Legea nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personal, cu modificările și completările ulterioare,
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata cu modificarile si completarile ulterioare,
- Hotărârea Consiliului Local al Orașului Bumbesti-Jiu nr.

I. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 – Obiectul contractului îl constituie atribuirea în folosință gratuită pe durata existenței locuinței proprietate personală a terenului în suprafață de mp, înscris în cartea funciară nr. ... cu același număr cadastral situat în orașul Bumbesti-Jiu, localitatea Curtișoara, str. Bisericii, pentru construirea unei locuințe proprietate personală de către tinerii cu vârsta cuprinsă între 18 - 35 ani în baza Legii nr.15/2003 republicată.

II. DURATA CONTRACTULUI

Art. 2 – Părțile au convenit să încheie prezentul contract de atribuire în folosință gratuită pe perioada existenței construcției, începând cu data semnării lui de către părțile contractante. Predarea- primirea terenului se va consemna într-un proces-verbal de predare-primire, care va fi semnat de ambele părți contractante.

III. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR:

Art. 3 – Drepturile proprietarului sunt următoarele:

- a) Să verifice exercitarea dreptului de folosință gratuită, potrivit Legii nr. 15/2003 și modul în care acesta își îndeplinește obligațiile stabilite prin contract;
- b) Să revoce dreptul de folosință gratuită, dacă beneficiarul nu-și respectă obligațiile legale și contractuale.

Art. 4 – Drepturile beneficiarului sunt următoarele:

- a) Să ceară predarea bunului;
- b) Să folosească bunul pentru construirea și utilizarea unei locuințe proprietate personală.

Art. 5 – Obligațiile proprietarului sunt următoarele:

- a) Să predea beneficiarului bunul ce face obiectul prezentului contract, liber de orice

sarcini;

b) Să asigure beneficiarului deplina libertate în organizarea și gestionarea activităților ce au legătură cu obiectul și în limitele prevăzute de lege și de prezentul contract;

Art. 6 – Obligațiile beneficiarului sunt următoarele:

a) Să folosească bunul exclusiv pentru construirea și utilizarea unei locuințe proprietate personală;

b) Să se îngrijească de conservarea bunului întocmai ca proprietarul acestuia;

c) Să asigure locuința construită împotriva oricăror cauze de deteriorare și să respecte prevederile legale cu privire la apărarea împotriva incendiilor a construcțiilor edificate pe teren;

d) Să respecte prevederile art. 3 alin. (2) din Legea nr. 260/2008 privind asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor;

e) Să exploateze bunul evitând distrugerea, degradarea sau deteriorarea acestuia;

f) Să suporte cheltuielile de întreținere, energie electrică și termică, gaze, apa/canal, telefon, precum și alte cheltuieli rezultate din folosirea locuinței edificate. În acest sens, beneficiarul va încheia, cu operatorii economici specializați, contracte de furnizare utilități;

g) Să execute lucrări de amenajare, întreținere, reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă, dacă este cazul, precum și să repare sau să înlocuiască la timp elementele de construcții și instalații deteriorate, astfel încât să nu aducă prejudicii proprietarului sau altor terțe persoane;

h) În cazul efectuării de reparații capitale sau curente la rețelele de utilitate publică situate pe bunul primit în folosință gratuită, titularul dreptului se obligă să solicite în scris, acordul proprietarului în legătură cu lucrările ce urmează să fie realizate. Proprietarul poate desemna un specialist pentru verificarea documentației tehnico-economică, urmând a-și exprima acordul sau refuzul cu privire la realizarea reparațiilor. Beneficiarul va notifica proprietarul cu privire la recepția lucrărilor efectuate;

i) Se obligă ca înaintea începerii lucrărilor de construire, să obțină toate avizele, acordurile și autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare (Legea nr.50/1991 republicată, etc).

j) Se obligă ca în termen de 1 (un) an de zile de la data preluării terenului, să înceapă lucrările de construire a locuinței, sub sancțiunea retragerii dreptului de folosință;

k) Se obligă ca în termenul de valabilitate al autorizației de construire, să finalizeze construcția locuinței proprietate personală și să încheie procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor prevăzut de Legea nr. 50/1991 republicată și a normelor metodologice de aplicare ale acesteia,

l) Se obligă ca în termen de 30 zile de la data recepției la terminarea lucrărilor de construire a locuinței, să înscrie construcția în evidențele fiscale ale Primăriei orașului Bumbesti Jiu, în vederea stabilirii impozitului pe clădiri conform prevederilor Codului Fiscal.

m) Să asigure, prin mijloace proprii, paza integrității bunului;

n) Să se asigure și să răspundă de urmărirea comportării construcției/construcțiilor în timp/în exploatare, sub toate formele, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

o) Să asigure înscrierea dreptului de folosință gratuită în Registrul de publicitate imobiliară, conform Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

p) Să nu constituie garanții asupra bunului primit în folosință gratuită, prin gajare, ipotecare, angajare de credite, sau orice alt tip de convenție, fără acordul scris al proprietarului;

r) Să permită accesul proprietarului pe terenul atribuit, pentru a controla starea acestuia și folosirea sa, potrivit destinației stabilite prin contract;

s) Să anunțe, în cel mai scurt timp, în scris, proprietarul, despre inițierea unei cereri de deschidere a procedurii de insolvență pe numele beneficiarului și/ sau soției/ soțului acestuia, după caz.

ș) Să respecte H.C.L. Bumbesti Jiu prezente și viitoare ce au legătură cu obiectul contractului.

t) sa notifice proprietarul terenului in cazul instrainarii constructiei realizate pe terenul atribuit in folosinta gratuita, in vederea reglementarii situatiei juridice a acestuia.

IV. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art . 7 (1) – Prezentul contract încetează de plin drept fara interventia unei instante de judecata, în următoarele cazuri:

a) Nepreluarea terenului prin semnarea procesului verbal de predare primire de catre beneficiar in termenul comunicat in notificare;

b) Prin acordul de voință al părților semnatare;

c) Dacă în termen de 1 (un) an de zile de la data atribuirii prin semnarea procesului verbal de predare primire a terenului, beneficiarul nu a început lucrările de construire de locuinței.

d) Dacă în termenul de valabilitate al autorizației de construire pentru executarea lucrarilor, beneficiarul nu finalizează construcția locuinței proprietate personală și nu încheie procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor prevăzut de Legea nr. 50/1991 republicată și a normelor metodologice de aplicare ale acesteia.

e) Daca terenul atribuit nu este folosit exclusiv potrivit destinației stabilite de lege.

f) In situatia instrainarii locuintei.

g) Nerespectarii dimensiunilor si vecinatatilor lotului atribuit prevazut in planul de amplasament si delimitare a imobilului, anexa la procesul verbal de predare primire.

h) Daca nu se achita obligatiile la bugetul local, in termenul prevazut de lege.

(2) Incetarea de plin drept prin denuntare unilaterala de catre beneficiar si fara interventia instantei de judecata, in cazul renuntarii acestuia la teren, situatie in care terenul va fi predat proprietarului liber de sarcini in baza unui proces verbal de predare primire.

V. ALTE DISPOZITII

Art. 8 In cazul in care beneficiarul nu respecta oricare din obligatiile prevazute in prezentul contract, Consiliul Local al orasului Bumbesti Jiu, poate retrage dreptul de folosinta gratuita a terenului , fara indeplinirea altor formalitati.

Art.9 In cazul in care beneficiarul a pierdut dreptul de folosinta gratuita a terenului ca urmare a neindeplinirii obligatiilor ce- i revin conform contractului, este obligat opteze pentru finalizarea constructiilor executate prin cumpararea sau concesiunea terenului, sau sa cedeze constructiile edificate la stadiul existent Unitatii Administrativ Teritoriale Oras Bumbesti Jiu.

VI. FORȚA MAJORĂ

Art.10 – Forța majoră exonerează părțile de răspundere, în cazul executării necorespunzătoare sau cu întârziere a obligațiilor asumate prin prezentul contract. Prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil ori insurmontabil apărut după încheierea contractului, care împiedică părțile să execute obligațiile asumate.

Art.11 – Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica telefonic celeilalte părți în termen de 5 (cinci) zile, urmat de o scrisoare recomandată cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente, în prezența părților.

Art.12 – În caz de forță majoră comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalează cu perioada corespunzătoare acesteia. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării va suporta consecințele cazului de forță majoră.

VII. NOTIFICĂRILE ÎNTRE PĂRȚI

Art.13 – În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte, este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

Art.14 – În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire (AR) și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe aceasta confirmare.

Art.15 – Dacă notificarea se trimite de pe fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expedită.

Art.15 – Dacă notificarea se trimite de pe fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

Art.16 – Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

VIII. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art.17 – Părțile au convenit că toate neînțelegerile privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea și încetarea acestuia să fie rezolvate pe cale amiabilă.

Art.18 – În cazul în care rezolvarea eventualelor litigii nu este posibilă pe cale amiabilă, părțile se vor adresa instanțelor judecătorești competente potrivit dreptului comun.

IX. DISPOZIȚII FINALE

Art. 19 - Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Art. 20 – Prezentul contract s-a încheiat în 4 (patru) exemplare, câte două exemplare pentru fiecare parte și va intra în vigoare la data semnării lui.



PROPRIETAR,

.....
Presedinte de sedinta,
CONSILIER,
Marius BORCAN

BENEFICIAR,

Contrasemneaza pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL,
exercitare temporară atribuții
Daniela BUZULOIU