

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
COMUNA VALEA URSULUI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA
Nr. 19 din 23.04.2021

**privind aprobarea Regulamentului privind procedura de vânzare a bunurilor imobile
din domeniul privat al comunei Valea Ursului, județul Neamț**

Având în vedere :

- Referatul de aprobare întocmit de - Primarul comunei Valea Ursului , județul Neamț înregistrată cu nr. 1546 din 01.04.2021;
 - Raportul compartimentului Urbanism – nr. 1545 din 01.04.2021;
 - raportul de avizare al Comisia de specialitate nr. 1 pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, agricultură, gospodărire, protecția mediului, comerț și urbanism și raportul de avizare al comisiei pentru administrație publică, juridică și de disciplină, apărarea ordinii și liniștii publice, a drepturilor cetățenilor;
 - prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile Legii nr.15/2013 republicată, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile art.355,362, art.363 și art 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1) , alin. (2) lit. ”c” , alin. (6) , lit. ”b” , art. 139 și art. 196 alin. (1) li. ”a” din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ ;,
- Consiliul local al comunei Valea Ursului , județul Neamț, întrunit în ședință ordinară în data de 23.04.2021, adoptă prezenta

HOTĂRÂRE:

Art.1. Se aprobă Regulamentul privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al comunei Valea Ursului , județul Neamț, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează primarul comunei Valea Ursului și Biroul Buget Finanțe, Contabilitate din cadrul aparatului de specialitate al comunei.

Art.3. Prezenta hotărâre se comunica prin intermediul secretarului comunei Valea Ursului în termenul prevăzut de lege primarului Comunei Valea Ursului, Institutiei Prefectului - județul Neamț și se aduce la cunostinta publica prin afisare.

Președinte de ședință,
Consilier local
Stoica Daniel

Contrasemnează:
Secretar general UAT Valea Ursului
Ioan Zaharia

Hotărârea a fost adoptată cu 12 voturi „pentru”, 0 voturi „împotriva” și 0 ”abțineri” dintr-un total de 13 consilieri locali în funcție și 12 consilieri prezenți

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
COMUNA VALEA URSULUI
PRIMAR

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr.

privind aprobarea Regulamentului privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al comunei Valea Ursului , județul Neamț

Consiliul local al comunei Valea Ursului , județul Neamț,

Având în vedere :

- Referatul de aprobare întocmit de - Primarul comunei Valea Ursului , județul Neamț înregistrată cu nr. 1546 din 01.04.2021;

- Raportul compartimentului Urbanism – nr. 1545 din 01.04.2021;

-raportul de avizare al Comisia de specialitate nr. 1 pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, agricultură, gospodărire, protecția mediului, comerț și urbanism și raportul de avizare al comisiei pentru administrație publică, juridică și de disciplină, apărarea ordinii și liniștii publice, a drepturilor cetățenilor;

- prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile Legii nr.15/2013 republicată, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art.355 , 362 , art. 363 și art 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1) , alin. (2) lit. ”c” , alin. (6) , lit. ”b” , art. 139 și art. 196 alin. (1) li. ”a” din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ ;,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Regulamentul privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al comunei Valea Ursului , județul Neamț, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează primarul comunei Valea Ursului și Biroul Buget Finanțe, Contabilitate din cadrul aparatului de specialitate al comunei.

Art.3. Prezenta hotarare se comunica prin intermediul secretarului comunei Valea Ursului in termenul prevazut de lege primarului Comunei Valea Ursului, Institutiei Prefectului - judetul Neamț si se aduce la cunostinta publica prin afisare.

Inițiator –Primar

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al Comunei Valea Ursului , județul Neamț

Având în vedere faptul că, dispozițiile legale în vigoare prevăd ca autoritățile publice locale să hotărască cu privire la vânzarea unor bunuri ce aparțin domeniului privat al unității administrativ teritoriale, nefiind reglementate prin lege procedurile de vânzare, de organizare și desfășurare a licitațiilor precum și existența în patrimoniul privat al comunei Valea Ursului a unor imobile- terenuri și construcții ce pot fi valorificate prin vânzare în vederea obținerii de venituri la bugetul local;

Tinând cont de următoarele dispoziții legale care reglementează vânzarea bunurilor imobile proprietatea privată a unităților administrativ teritoriale :

- prevederile art. 13, art. 16 și art. 20 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art. 8 din Legea nr. 15/2013 republicată, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art.355 , 362 , art. 363 și art 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Este necesar a se elabora un regulament cadru privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al comunei Valea Ursului care să reglementeze procedurile de vânzare, de organizare și desfășurare a licitațiilor.

Luând în considerare cele prezentate , am initiat un proiect de hotărâre cu care vă rog să fiți de acord și să-l aprobați în forma prezentată.

PRIMAR
Viorel Smeria

ROMANIA
JUDEȚUL NEAMȚ
COMUNA VALEA URSULUI
Nr. 1545 din 01.04.2021

RAPORT

de avizare a proiectului de hotărâre privind aprobarea Regulamentului privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al comunei Valea Ursului , județul Neamț

Compartimentul Urbanism Achiziții publice , împreună cu compartimentul Buget-Finanțe Contabilitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Valea Ursului , județul Neamț luând spre analiză și dezbateră expunerea de motive și proiectul de hotărâre inițiat de către primarul comunei cu privire la aprobarea Regulamentului privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al comunei Valea Ursului , județul Neamț;

Constată că proiectul de hotărâre este inițiat în baza și cu respectarea prevederilor legale, respectiv ale art. 13, art. 16 și art. 20 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare , art. 8 din Legea nr. 15/2013 republicată, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 36, alin. (5) lit. „b” coroborat cu art. 123, alin. (1)- (3) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată cu modificările și completările ulterioare urmărind să asigure cadrul necesar reglementării procedurilor de vânzare a imobilelor aparținând domeniului privat al comunei.

În conștient,aviez favorabil proiectul de hotărâre și propune Consiliului local să-l adopte în forma prezentată.

Referent sp,

Consilier,

**Regulament
privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat
al comunei Valea Ursului , județul Neamț**

Titlul I – Dispoziții Generale

Art. 1 – (1) Prezentul Regulament stabilește condițiile cadru pentru vânzarea bunurilor imobile –terenuri/clădiri, proprietate privată a Comuna Valea Ursului

(2) Titularul dreptului de proprietate este comuna Valea Ursului iar competența materială de administrare a bunurilor imobile din patrimoniu în cauză este în sarcina Consiliului Local al Comunei Valea Ursului.

(3) Responsabilitatea privind inițierea și urmărirea procedurii de vânzare a imobilelor stabilită prin prezentul regulament revine Compartimentului Buget-finanțe , Contabilitate din cadrul Primăriei Comunei Valea Ursului.

Art. 2 – (1) Calitatea de vânzător este recunoscută Comunei Valea Ursului, pentru bunurile imobile din domeniul privat al comunei, asupra cărora exercită un drept de proprietate privată.

(2) Calitate de cumpărător o poate avea orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, în conformitate cu dispozițiile prezentului regulament.

(3) Cetățenii străini și apatrizii pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenului numai în condițiile rezultate din aderarea României la Uniunea Europeană și din alte tratate internaționale la care România este parte, pe bază de reciprocitate, în condițiile prevăzute prin lege organică.

(4) În cazul în care proprietarul vinde o clădire unei persoane fizice sau juridice străine, va transmite acesteia numai dreptul de folosință asupra terenului aferent.

Art. 3 – Principiile care stau la baza procedurii de vânzare a bunurilor din domeniul privat al comunei Valea Ursului sunt:

- a. Transparența;
- b. Eficiența utilizării fondurilor publice;
- c. Proporționalitatea;
- d. Tratatul egal;
- e. Libera concurență.

Art. 4 – (1) Potrivit prezentului regulament vânzarea terenurilor se poate face:

A. Prin licitație publică deschisă cu strigare, în cazul terenurilor libere, vândute în vederea realizării unor investiții cu impact asupra dezvoltării economice locale, precum și a construcțiilor.

B. Vânzare cu respectarea dreptului de preemțiune, fără licitație publică, în cazul terenurilor aferente construcțiilor edificate de constructorii de buna credință, proprietari asupra construcțiilor realizate pe terenuri proprietate privată a Comuna Valea Ursului.

Art. 5 – În sensul prezentului regulament, termenii de mai jos se definesc astfel:

a. Organizatorul vânzării – Primăria comunei Valea Ursului, prin structura sa de specialitate, respectiv Comisia de licitație numită de Consiliul Local al comunei Valea Ursului prin hotărâre;

b. Ofertanți – persoanele fizice sau juridice care fac o ofertă calificată în cadrul ședinței de judecare, în procedura de licitație publică sau, după caz, de negociere directă.

Art. 6 – (1) Vânzarea se face în baza unui contract de vânzare-cumpărare, autentificat notarial, prin care persoana de drept public, numită vânzător, transmite unei alte persoane

fizice/juridice, numită cumpărător, proprietatea sa asupra unui bun imobil, proprietate privată a unității administrativ-teritorială, în schimbul unui preț.

(2) Sumele obținute din vânzarea bunurilor imobile, proprietate privată a comunei Berchișești se fac integral venit la bugetul local.

(3) Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare-cumpărare la notar și efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară vor fi suportate de către cumpărător.

Titlul II – Procedurile prealabile vânzării

Capitolul I – Inițierea vânzării

Art. 7. – Inițiativa vânzării o are Consiliul Local al comunei Valea Ursului, care se exprimă prin hotărâre, după determinarea situației juridice a terenului/clădirii, pe baza documentației tehnico-economice și a raportului de specialitate, elaborate de compartimentele de specialitate, din cadrul aparatului de specialitate al primarului, respectiv cu avizul Comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local al comunei Valea Ursului, precum și orice alta persoana interesată prin depunerea unei scrisori de intenție ce va fi urmată de adoptarea unei hotărâri de consiliu în acest sens, cu respectarea pașilor mai sus menționați.

Art. 8. – Indiferent de forma de vânzare, mărime, amplasament sau destinația terenurilor, înainte de momentul vânzării, procedura de vânzare va cuprinde obligatoriu următoarele *etape*:

1. Inițiatorul vânzării:

1.1. Consiliul Local al comunei Valea Ursului,

1.2. Orice alta persoana interesată.

2. Determinarea situației juridice a terenului

2.1. Anterior vânzării, imobilele supuse procedurilor de vânzare trebuie să figureze în evidențele de publicitate imobiliară ca bunuri aparținând domeniului privat al comunei Valea Ursului

2.2. Compartimentul Buget-Finanțe Contabilitate va solicita Consiliului Local al comunei Valea Ursului aprobarea prin hotărâre a trecerii terenului în proprietate privată a comunei Valea Ursului și va întocmi documentația necesară înscrierii proprietății comunei Valea Ursului asupra terenului în evidențele de publicitate imobiliară.

3. Întocmirea documentației tehnice:

În vederea vânzării imobilelor sunt necesare următoarele documente:

3.1. Documentația cadastrală de încadrare și delimitare a bunului imobil, întocmită de o persoană fizică sau juridică autorizată;

4. Întocmirea documentației economice

5.1. Pentru stabilirea prețului de pornire a licitației pentru vânzarea imobilelor sau a prețului de vânzare, vânzare cu respectarea dreptului de preemțiune a terenului, după caz, Primăria comunei Berchișești va comanda Rapoarte de Evaluare a bunurilor, rapoarte întocmite de persoane fizice sau juridice autorizate, respectând Standardele Internaționale de Evaluare (Asociația Națională a Evaluatorilor din România – ANEVAR).

5.2. Raportul de evaluare va menționa în mod obligatoriu prețul de circulație pe piața liberă a imobilelor din zonă.

Capitolul II – Dreptul de preemțiune

Art.9 – (1) La inițiativa vânzării, în cazul construcțiilor ridicate pe terenurile proprietate privată a comunei Valea Ursului, proprietarii clădirilor, constructori de bună credință, care au constituit prin actul de dobândire a construcției drept de suprafață asupra terenului pe toată durata de existența a acesteia sau dețin terenul în concesiune beneficiază de dreptul de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor.

(2) Terenul aferent construcțiilor reprezintă acel teren pe care este edificată o construcție –

locuința, anexe gospodărești, curtea aferentă acestora, sedii sau puncte de lucru ale persoanelor juridice, calea de acces sau alte construcții evidențiate în actele de proprietate, respectiv extrasele de carte funciară.

(3) În fiecare caz individual, terenul aferent construcțiilor va fi identificat printr-o documentație topografică și va urma etapele avizării înainte de a fi supus vânzării Consiliului Local.

Capitolul III – Procedurile de vânzare

Art.10. – Vânzarea bunurilor imobile din domeniul privat al comunei Valea Ursului se realizează prin una din următoarele proceduri:

1. Vânzarea imobilelor prin licitație publică deschisă cu strigare

1.1. În cazul îndeplinirii condițiilor juridice, tehnice și economice, Compartimentul Buget-Finanțe, Contabilitate din cadrul Primăriei Comuna Valea Ursului va întocmi documentația necesară organizării procedurii de licitației.

1.2. Condițiile specifice și Caietul de sarcini de vânzare a imobilului se înaintează de către Compartimentul Buget-Finanțe, Contabilitate din cadrul Primăriei Comunei Valea Ursului primarului comunei în vederea promovării în Consiliul Local a unui proiect de hotărare, în vederea aprobării acestora.

1.3. Prețul de pornire a licitației nu poate fi mai mic decât prețul de circulație pe piața liberă a terenurilor din zonă stabilit prin raportul de evaluare și aprobat prin hotărârea consiliului local.

1.3.1. În cazul aprobării de către Consiliul Local, prin hotărâre, a vânzării la preț negociat, Compartimentul Buget-Finanțe, Contabilitate din cadrul Primăriei Comunei Valea Ursului va înainta documentația notarului public în vederea realizării operațiunilor notărilor pentru transmiterea dreptului de proprietate asupra terenului.

1.3.2. Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare-cumpărare la notar și efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară vor fi suportate de cumpărător.

1.4. Promovarea pe piață a ofertei terenurilor libere

1.4.1. Promovarea pe piață a ofertei de vânzare a terenurilor libere se va face atât pe plan local cât și pe plan național prin mass-media, în vederea atragerii de investitori interesați de oferta comunei.

1.4.2. Întocmirea documentației pentru licitație, a Instrucțiunilor de organizare și desfășurare a procedurii de vânzare a terenului și organizarea licitației se va face de Compartimentul Buget-Finanțe, Contabilitate și Compartimentul Urbanism, Achiziții publice din cadrul Primăriei Comunei Valea Ursului, potrivit legii și în condițiile stabilite prin Hotărârea Consiliului Local.

1.4.3. În urma licitației, se va încheia contractul de vânzare-cumpărare între comuna Valea Ursului, prin reprezentanții legali și cumpărător. Contractul va fi autentificat în fața notarului public.

2. Vânzarea cu respectarea dreptului de preemțiune a terenurilor

2.1. Pot face obiectul vânzării cu respectarea dreptului de preemțiune terenurile aflate în proprietatea privată a comunei Valea Ursului, libere de sarcini și care sunt terenuri aferente construcțiilor folosite în regim de continuitate de gospodării ale populației sau de persoane fizice/juridice, constructori de bună credință, proprietari asupra construcțiilor realizate pe terenuri proprietate privată a comunei Valea Ursului cu drept de suprafață asupra terenului pe toată durata de existența a construcției.

2.1.1. Vânzarea cu respectarea dreptului de preemțiune a terenurilor aferente construcțiilor se poate face doar în baza unui Raport de Evaluare a terenului, întocmit de persoane fizice sau juridice autorizate, respectând Standardele Internaționale de Evaluare (Asociația Națională a Evaluatorilor din România – ANEVAR).

2.1.2. Raportul de evaluare va menționa în mod obligatoriu prețul de circulație pe piața liberă a

terenurilor din zonă.

2.1.3. Prețul negociat nu poate fi mai mic decât prețul de circulație pe piața liberă a terenurilor din zonă, stabilit prin raport de evaluare. Prețul stabilit prin raportul de evaluare se aproba de Consiliul Local, reprezentând prețul minim de pornire sub care vânzarea nu se poate face.

2.1.4. În cazul aprobării de către Consiliul Local, prin hotărâre, a vânzării la prețul negociat, Compartimentul Buget-Finanțe, Contabilitate din cadrul Primăriei Comunei Valea Ursului va înainta documentația notarului public în vederea realizării operațiunilor notărilor pentru transmiterea dreptului de proprietate asupra terenului.

2.1.5. Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare-cumpărare la notar și efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară vor fi suportate de cumpărător.

2.2. Vânzarea cu respectarea dreptului de preemțiune a terenurilor folosite de persoane fizice/juridice, proprietari asupra construcțiilor realizate pe acestea se poate face în următoarele condiții:

2.2.1. Solicitantul vânzării va face dovada deținerii terenului proprietatea privată a comunei.

2.2.2. Solicitantul vânzării va face dovada că este constructor de bună credință și proprietar al construcțiilor, drept de proprietate intabulat în cartea funciară și dovedit prin extras de carte funciară.

2.3. Nu pot face obiectul vânzării cu respectarea dreptului de preemțiune terenurile care au fost revendicate de foștii proprietari sau moștenitorii acestora, în baza legilor de retrocedare a proprietății.

2.4. Vânzarea directă a terenurilor se va face după întrunirea tuturor condițiilor juridice, tehnice și economice stabilite la prezentul Titlul din Regulament.

Titlul IV – Documentele prelabile și aprobarea vânzării

Art. 11. – Consiliul Local prin hotărâre va aproba pentru fiecare procedura de vânzare a terenurilor un *studiu de oportunitate și necesitate* întocmit de către compartimentele din aparatul de specialitate al Primarului Comunei Valea Ursului și, va conține în principal următoarele:

1. date privind vânzătorul;
2. titlul juridic în baza căruia este deținut bunul care face obiectul vânzării;
3. motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică vânzarea;
4. date privind bunul care se vinde: descrierea acestuia și specificații tehnice, adresa, vecinătăți, ansamblul în care funcționează bunul respectiv și condițiile ce se cer pentru a nu prejudicia ansamblul, se va preciza dacă bunul care se vinde este sau nu grevat de sarcini;
5. valoarea de circulație a terenurilor din zona în care este situat bunul supus vânzării, prețul de pornire al licitației publice care va avea la bază valorile de circulație, stabilite prin Raportul de evaluare întocmit de un evaluator autorizat și însușit prin hotărâre a Consiliului Local al Comunei Valea Ursului;
6. precizarea tipului de procedură prin care se va face vânzarea.

Art.12. – (1) Vânzarea bunurilor imobile aparținând domeniului privat al Comunei Valea Ursului se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al Comunei Valea Ursului, pe baza documentației tehnico-economice, a raportului de specialitate întocmit conform prevederilor art.11, respectiv cu avizul Comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local Valea Ursului. (2) Hotărârea Consiliului Local prin care se aprobă vânzarea unui bun imobil va cuprinde: procedura de vânzare, valoarea de circulație a imobilului stabilită în raportul de evaluare, prețul minim de pornire a licitației stabilit de Consiliul Local, datele de identificare ale imobilului și modalitatea de plată a prețului de adjudecare a imobilului.

Titlul IV – Documentația de licitație

Capitolul I – Caietul de sarcini

Art.13. – Caietul de sarcini va fi pus la dispoziție de către Primăria Comunei Valea Ursului, prin intermediul Biroului financiar- contabil si achiziții publice la sediul său situat în comuna Valea Ursului.

Art.14. – Caietul de sarcini va cuprinde următoarele:

- a) Datele de identificare ale proprietarului;
- b) Datele de identificare ale organizatorului licitației;
- c) Procedura de vânzare aplicată;
- d) Data depunerii documentelor de participare la licitație;
- e) Adresa, data și ora de desfășurare a licitației organizate pentru vânzarea imobilului, precum și datele de desfășurare a următoarelor licitații, în caz de neajudecare și repetare a procedurii;
- f) Prezentarea imobilului: denumire, adresă, regim juridic, descrierea imobilului, date și caracteristicile constructive ale acestuia, dacă este cazul starea tehnică actuală;
- g) Prețul minim de pornire a licitației, stabilit prin hotărâre a Consiliului Local Valea Ursului, pe baza valorilor de circulație ale terenurilor din zona în care este situat imobilul;
- h) Elemente de preț: prețul minim de pornire a licitației, pasul de strigare de maxim 5% din prețul minim de pornire, garanția de participare la licitație de maxim 10% din prețul minim de pornire, cuantumul taxei de participare la licitație și modalitatea de plată a valorii (prețului) de adjudecare a imobilului;
- i) Documentele necesare pentru înscrierea la licitație;
- j) Condițiile pe care trebuie să le îndeplinească ofertantul pentru a fi admis la licitație;
- k) Instrucțiuni privind modul de desfășurare a procedurii de licitație;
- l) Alte precizări considerate a fi utile pentru ofertanți;
- m) Numărul de telefon și/sau fax și persoana de contact desemnată de organizator. Unde se pot obține relații despre bunul/bunurile imobile ce fac obiectul vânzării.

Capitolul II – Anunțul publicitar

Art. 15. – (1) După aprobarea vânzării, Primăria Comunei Valea Ursului, prin grija Biroului financiar- contabil si achiziții publice, va proceda la publicarea anunțului privind organizarea licitației.

(2) Anunțul privind organizarea licitației se va afișa la sediul organizatorului, se va publica într-un cotidian local si unul național și pe site-ul institutiei.

(3) Anunțul privind organizarea licitației se va publica cu cel puțin 20 zile calendaristice înainte de data stabilită pentru desfășurarea acesteia.

(4) Conținutul anunțului licitației este următorul:

- denumirea și sediul organizatorului licitației, număr de telefon/fax;
- obiectul licitației, adresa imobilului;
- data, ora limită și locul de depunere a documentelor de participare la licitație;
- locul de unde se poate obține dosarul de prezentare/Caietul de sarcini;
- data, ora și locul desfășurării licitației.

Capitolul III – Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea licitației

Secțiunea I – Comisia de licitație

Art. 16. – (1) Biroul financiar – contabil si achiziții publice va asigura organizarea licitației și desfășurarea acesteia în conformitate cu prevederile prezentului Regulament și a dispozițiilor legale incidente.

(2) În cazul în care persoanele interesate formulează solicitări de informații suplimentare în legătura cu procedura, Biroul financiar- contabil si achiziții publice, cu sprijinul celorlalte compartimente de specialitate din cadrul Primăriei comunei Valea Ursului va răspunde în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acestora. Informațiile solicitate vor fi comunicate

tuturor participantilor interesați de procedura organizata de Primaria Valea Ursului ale caror date sunt preluate din Scrisorile de intenție prin care isi prezinta dorința de a participa.

Art. 17. – (1) *Comisia de licitatie* va fi numita prin Hotarare a Consiliului Local al comunei Valea Ursului.

(2) a) Comisia de licitatie va fi alcătuită dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5, avand următoarea structura minima:

- președinte;
- cel puțin doi reprezentanți ai Consiliului Local.
- specialist in domeniul tehnic, economic, juridic, agricol;
 - Specialist coopt at;
 - membrii supleanți,

b) secretariatul comisiei va fi asigurat de un funcționar public din cadrul aparatului de specialitate a Primarului comunei Valea Ursului.

(3) Prin Hotarare a Consiliului Local al comunei Valea Ursului va fi nominalizată și Comisia pentru soluționarea contestațiilor formulate împotriva actelor adoptate de comisia de licitatie.

Art.18. – (1) Membrii comisiei de licitatie au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

(2) Persoanele desemnate să facă parte din comisia de licitatie sunt obligate să dea în prealabil o declarație privind incompatibilitatea, imparțialitatea și obligația de păstrare a confidențialității în raport cu calitatea de membru al comisiei de licitatie, declarații care se vor păstra la dosarul licitației.

Art. 19. – Comisia de licitatie va avea, în principal, următoarele atribuții:

- întocmirea și transmiterea anunțului publicitar;
- verificarea documentelor de participare la licitatie a ofertanților;
- întocmirea listei cu ofertanții acceptați,
- desfășurarea ședinței de licitatie;
- întocmirea proceselor verbale ale ședințelor de licitatie;
- desemnarea câștigătorului licitației;

Art. 20. (1)– Lucrările ședințelor Comisiei de licitatie se vor desfășura astfel:

1. ședința este prezidată de președintele Comisiei, iar în lipsa acestuia de către un alt membru.

2. problemele de pe ordinea de zi sunt supuse dezbaterii, fiecare membru având dreptul să-și susțină punctul de vedere;

3. comisia de licitatie este legal întrunita în prezenta majorității membri si ia decizii valabile cu votul majorității membrilor săi;

4. în situația în care nu este întrunit numărul legal de membri necesar pentru desfășurarea dezbaterilor, lucrările ședinței se amână pentru o dată ulterioară.

(2) Dezbaterile din ședință sunt consemnate de către secretar, într-un proces verbal care va cuprinde informațiile prevăzute la art. 22.

Secțiunea II – Documentele licitației

Art. 21. – Documentele licitației sunt următoarele:

- Hotărârea Consiliului Local Valea Ursului pentru aprobarea vânzării, a procedurii de vânzare și aprobare a raportului de evaluare, cat si de constituire a comisiei de licitatie;
- Anunțul privind organizarea licitației publice;
- Dosarul de prezentare sau Caietul de sarcini;
- Cererea de înscriere la licitatie;
- Procesul verbal al licitației;
- Hotărârea de adjudecare a licitației;

- Extrasul de carte funciară a imobilului;
- Dosarul de participare la licitație al fiecărui ofertant;
- Declarațiile privind incompatibilitatea, imparțialitatea și obligația de păstrare a confidențialității;
- Comunicările către ofertanți, dacă este cazul.

Art.22. – (1) Procesul verbal al licitației se întocmește în timpul ședinței de licitație de către secretarul comisiei și va cuprinde date cu privire la obiectul licitației, componența comisiei de licitație, datele de identificare ale ofertanților, modul de desfășurare a licitației, inclusiv opiniile motivate ale majorității respectiv minorității membrilor comisiei.

(2) Procesul verbal va fi semnat de membrii comisiei și de ofertanții prezenți la licitație, de secretarul comisiei și se înregistrează în registrul de corespondență imediat după încheierea licitației.

(3) Procesul verbal final se încheie în două exemplare originale și se semnează de comisia de licitație și de câștigătorul licitației. Un exemplar de păstrează la dosarul licitației și un exemplar se înmânează câștigătorului urmând a fi înaintată ulterior notarului în vederea întocmirii, în formă autentică, a contractului de vânzare-cumpărare.

Art.23. – Prevederile prezentului titlu cu privire la organizarea și desfășurarea licitației se aplică prin asimilare și procedurii de *Vânzare cu respectarea dreptului de preemțiune a terenurilor*, cu nuanțările corespunzătoare.

Art.24. – Toate documentele licitației publice sau ale *Vânzării cu respectarea dreptului de preemțiune a terenurilor*, întocmite pe parcursul desfășurării procedurii de licitație publică respectiv negocierii directe, de către comisia de licitație/comisia de negociere se vor păstra de către organizatorul licitației într-un dosar al licitației, care se va întocmi pentru fiecare licitație în parte.

Secțiunea III – Depunerea documentelor și achitarea taxelor

Art.25 – (1) Taxa de participare la licitație se va stabili astfel încât să acopere cheltuielile ocazionate de organizarea procedurii și va fi inclusă în anunțul privind organizarea licitației.

(2) Garanția de participare la licitație este în cuantum de 10% din prețul de pornire al licitației.

Art.26. – (1) Garanția de participare este valabilă pentru o singură licitație și se va constitui în forma prevăzută în cadrul caietului de sarcini.

(2) Ofertanților mecâștigători li se va restitui, în baza unei cereri, garanția de participare la licitație.

(3) Ofertantul va pierde garanția de participare la licitație, dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului.

(4) Garanția de participare a ofertantului câștigător face parte din prețul bunului adjudecat. În cazul achitării în rate a prețului de vânzare, garanția de participare se include în preț la achitarea primei rate.

Art.27. – (1) *Cererea de înscriere la licitație* va cuprinde următoarele elemente:

- Datele de identificare a ofertantului, persoană fizică și/sau persoană juridică;
- Datele de identificare a bunului pentru care se solicită înscrierea la licitație;
- Precizări cu privire la acceptarea de către ofertant a prevederilor documentației de licitație pentru ofertanți, sens în care aceștia vor completa declarația de acceptare în care se va menționa perioada de valabilitate a ofertei care nu poate fi mai mare de 60 de zile de la data înregistrării cererii de înscriere;

(2) Cererea de înscriere la licitație va fi *însoțită de următoarele documente*, care vor constitui *dosarul de participare la licitație*:

- Buletinul/carta de identitate sau pașaportul persoanei participante (copie) pentru ofertanți

persoane fizice;

- Certificatul de înregistrare al societății, la Oficiul Registrului Comerțului (codul unic de înregistrare și anexa) pentru persoanele juridice sau autorizația de funcționare pentru persoane fizice care desfășoară activități economice pe baza liberei inițiative;
- Actul constitutiv al societății comerciale;
- Ultimul bilanț vizat de A.J.F.P.;
- Ultima bilanță întocmită;
- Împuternicirea reprezentantului ofertantului pentru participarea la licitație;
- Pentru societățile comerciale străine: certificat de înregistrare tradus în limba română, iar traducerea să fie legalizată de un notar public din România și scrisoare de bonitate, eliberată de o banca străină sau o filială a unei bănci străine în România;
- Certificate constatatoare privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetul general consolidat și către bugetul local valabile la data deschiderii ofertelor atât pentru persoane fizice cât și pentru persoane juridice;
 - Alte documente relevante pe care se consideră necesare.

Art.28. – Toate documentele prevăzute la art. 27 depuse de persoanele fizice sau juridice române pot fi prezentate în original sau copii autentificate notarial. În situația în care comisia va considera necesar, se va solicita prezentarea originalului pentru verificarea acestuia.

Art.29. – Criteriile de calificare a ofertanților constau în prezentarea documentelor prevăzute la art. 27 .

Art.30. – (1) Comisia de licitație va analiza, în cadrul ședinței de licitație, documentele depuse și va întocmi un proces verbal în care se va menționa rezultatul analizei, semnat de membrii comisiei de judecare.

(2) Vor fi descalificați pentru participare la licitație ofertanții care nu îndeplinesc condițiile cerute în dosarul licitației și în special cei care înregistrează obligații restante fiscale/nefiscale față de bugetul local și bugetul de stat și care sunt în litigiu cu comuna Valea Ursului /Consiliul Local Valea Ursului cu privire la bunul solicitat vânzării sau obligațiile bugetare corelative.

(3) Comisia de licitație va întocmi *lista cu ofertanții calificați* și o va afișa la locul desfășurării licitației cu cel puțin o oră înainte de ora fixată pentru începerea ședinței de licitație.

Secțiunea IV – Desfășurarea licitației publice

Art. 31. – (1) Procedura care se aplică pentru vânzarea bunurilor imobile aparținând domeniului privat al Comunei Valea Ursului este cea a licitației publice deschise cu strigare, excepție făcând cazurile menționate la art. 9 din prezentul Regulament.

(2) Procedura vânzării Vanzare cu respectarea dreptului de preemțiune va avea la bază toate dispozițiile prevăzute în cadrul prezentului regulament sau prin derogare cele stabilite în cadrul unei hotărâri de consiliu adoptate în acest sens.

(3) Ședința de licitație va avea loc în ziua, ora și locul indicate în anunțul publicat și în dosarul de prezentare.

(4) Ofertele se depun la sediul autorității administrației publice locale sau la locul precizat în anunțul publicitar, în plicuri închise și sigilate, unul exterior și unul interior, ce vor fi înregistrate, în ordinea primirii lor, la Registratura Primăriei comunei Valea Ursului.

(5) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(6) Ofertele depuse la o altă adresă decât cea stabilită prin anunțul de participare, ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire prevăzut în anunțul publicitar vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.

(7) Pe *plicul exterior* se va indica licitația publică pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

- o fișă cu informații privind ofertantul și o scrisoare de interes, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului, conform solicitărilor autorității administrației publice locale, acte prin care se dovedește achitarea taxei de participare precum și a garanției de participare la licitația publică;
- plicul interior.

(8) Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz. Acest plic va conține oferta propriu-zisă (prețul oferit, alte propuneri întocmite conform instrucțiunilor pentru ofertanți, etc.).

(9) Plicurile sigilate vor fi predate comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea ofertelor și desfășurarea licitației publice.

(10) Comisia de licitație va verifica îndeplinirea condițiilor de calificare ale ofertanților participanți putând solicita acestora informații suplimentare pentru clarificarea documentelor/informațiilor prezentate, urmând a fi convocați la sedința următoare doar ofertanții care îndeplinesc condițiile de eligibilitate. În situația în care calificarea ofertanților se poate face în ziua stabilită pentru deschiderea ofertelor sedința de ofertare va avea loc în aceeași zi. Evaluarea documentelor se face de comisie fără prezența participanților la această procedură. În cazul în care este necesară depunerea de documente suplimentare, convocarea acestora la sedința de ofertare se va face în scris comunicând-se data, ora și locul unde va avea.

Art.32. – (1) Pentru desfășurarea procedurii licitației publice deschise cu strigare este necesar să se califice cel puțin doi ofertanți.

(2) În cazul în care la procedura de vânzare prin licitație nu s-au prezentat minim doi ofertanți sau în cazul în care nici unul dintre ei nu a oferit cel puțin prețul minim de pornire, licitația se va anula urmând a se organiza o nouă licitație la o dată ce va fi ulterior stabilită.

Art. 33. – (1) Repetarea licitației se va face cu respectarea termenelor stabilite al art.15 alin. (3).

Art.34.– (1) La data, ora și locul precizat în anunțul din presă pentru desfășurarea licitației, în prezența membrilor comisiei de licitație, președintele comisiei invită în sală toți ofertanții în vederea începerii licitației.

(2) Licitatorul anunță deschiderea ședinței, obiectul acesteia, procedura de desfășurare a licitației, constată dacă sunt îndeplinite condițiile legale pentru ținerea ședinței și face identificarea ofertelor depuse și licitanților prezenți, prin verificarea identității acestora cu actul de identitate. Reprezentanții legali vor prezenta actul de identitate însoțit de o copie (conformă cu originalul) a certificatului constatator al firmei unde este menționat drept administrator/persoană împuternicită. Persoana împuternicită de reprezentantul legal să participe și să liciteze va prezenta actul de identitate, împuternicirea notarială.

Art. 35.–(1) Dacă la deschiderea ședinței de licitație se constată depunerea a cel puțin 2 oferte, comisia poate proceda la deschiderea plicurilor exterioare conținând documentele depuse de licitatori, urmând să constate eligibilitatea ofertanților care îndeplinesc următoarele condiții:

- a) fac dovada achitării taxei de participare și a garanției pentru participare în forma stabilite prin caietul de sarcini;
- b) au prezentat în copie autenticată documentele solicitate prin caietul de sarcini.
- c) fac dovada achitării obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și a taxelor către stat, inclusiv cele locale, în baza certificatului de atestare fiscală emis de direcția/ compartimentul de specialitate.
- d) respectă condițiile de eligibilitate pe care trebuie în mod imperativ să le îndeplinească ofertanții.

(2) Oferta este considerată inacceptabilă în următoarele situații:

- a) a fost depusă după data și ora-limită de depunere sau la o altă adresă decât cele stabilită în anunțul de participare;

b) nu este însoțită de garanția de participare, în cuantumul, forma și având perioada de valabilitate solicitată în documentația de atribuire;

c) a fost depusă de un ofertant care nu îndeplinește una sau mai multe dintre cerințele de calificare stabilite în caietul de sarcini;

d) are mențiuni înscrise în cazierul judiciar/fiscal, în cazul în care acesta s-a solicitat;

e) are impozite și taxe neplătite.

Art.36.– În cazul în care după deschiderea și analizarea plicurilor exterioare, nu există două oferte calificate, această situație se va consemna în procesul verbal de ședință, iar licitația se va anula, urmând ca în termen de 5 zile lucrătoare de la data ședinței de licitație să se publice anunțul privind organizarea unei noi licitații.

Art.37.– (1) În cazul în care după deschiderea și analizarea plicurilor exterioare, există două oferte calificate licitatorul deschide și analizează ofertele din plicurile interioare.

(2) Licitatorul anunță prețului inițial de pornire la licitație, pasul de licitație stabilite prin caietul de sarcini, precum și prețurile oferite de către licitanți în cadrul ofertelor depuse de către acestia

(3) Se trece la supralicitare prin strigare directă, începând de la oferta cea mai mare, înscrisă în formularul de ofertă, sau în cazul în care valoarea ofertelor prezentate de către ofertanți sunt în cuantumuri egale, începând de la valoarea înscrisă în formularul de ofertă, dar nu mai puțin de prețul de pornire la care se adaugă pasul de licitare. Supralicitarea se continuă până când niciun ofertant nu mai supralicitează.

(4) Bunurile ce fac obiectul vânzării se adjudecă de către ofertantul care a oferit cel mai mare preț.

(5) Pe durata ședinței de licitație participanții (ofertanții pentru bunul în cauză) nu au permisiunea de a părăsi sala, sub sancțiunea excluderii din cadrul procedurii.

Art.38.– (1) Procesul verbal de licitație se semnează de către membrii comisiei de licitație și participanții la licitație, atât cei declarați admiși, cât și cei declarați respinși.

(2) Refuzul de a semna procesul verbal de licitație de către unul dintre ofertanți nu afectează valabilitatea acestuia. În cadrul procesului verbal este consemnat refuzul semnării, precum și orice altă observație.

(3) În urma desfășurării licitației se redactează procesul verbal de adjudecare.

(4) În baza hotărârii de consiliu local privind decizia vânzării bunului la licitație și a procesului-verbal de adjudecare se va încheia conform legii contractul de vânzare.

(5) Contractul de vânzare se încheie în termen de maxim 30 de zile de la data desfășurării și adjudecării licitației publice, dacă prin caietul de sarcini nu s-a stabilit altfel.

(6) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de vânzare -cumpărare în termenul de 30 de zile, din motive imputabile lui, atrage după sine pierderea garanției depuse pentru participare și dacă este cazul, plata de daune interese.

De asemenea, acesta nu mai are dreptul de a participa (în nume propriu sau ca asociat, acționar, administrator al unei persoane juridice) la alte licitații organizate de către comuna Berchișești privind vânzarea bunurilor timp de 2 ani.

Secțiunea V – Contestații

Art.39.– Împotriva modului de desfășurare a licitației, participanții pot formula contestații care se depun la sediul Primăriei Comunei Valea Ursului, în termen de 24 de ore de la închiderea acesteia.

Art. 40. –(1) Contestația se adresează Primarului Comunei Valea Ursului și va fi soluționată de comisia de contestații numită prin dispoziția Primarului, în termen de maxim 5 zile lucrătoare de la înregistrarea contestației, prin admiterea sau după caz respingerea ei.

(2) Comisia de soluționare a contestației propune admiterea/respingerea contestației prin referat semnat de toți membrii. Primarul se pronunță cu privire la admiterea /respingerea

contestației prin Dispoziție de Primar, care va fi emisă în termen de maxim 3 zile lucrătoare de la primirea referatului comisiei de soluționare a contestației și va fi comunicată contestatarului.

(3) În cazul în care contestația este fondată, Primarul va revoca, prin Dispoziția de admitere a contestației, decizia de desemnare a ofertantului câștigător și o va notifica tuturor ofertanților, în termen de maxim 3 zile lucrătoare de la primirea referatului comisiei de soluționare a contestației.

(4) În cazul unui răspuns negativ la contestația depusă de către ofertantul respins, acesta va putea recurge la introducerea unei acțiuni în justiție la Secția de contencios administrativ a Tribunalului Neamț.

(5) Împotriva hotărârii Tribunalului, se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a Curții de Apel în a cărei circumscripție se află sediul autorității administrației publice locale .

(6) În situația prevăzută la alin.(3), autoritatea administrației publice locale va decide anularea licitației și organizarea unei noi licitații.

Art. 41. – Contestația administrativă suspendă derularea procedurii de vânzare până la soluționarea ei.

Art.42. – În cazul admiterii contestației, licitația va fi anulată și procedura de vânzare va fi reluată stabilindu-se un termen pentru repetarea licitației care nu poate fi mai mic de 20 de zile calendaristice.

Capitolul VI – Dispoziții finale

Art.43. – Ofertanții care au participat la o procedura de vânzare prin licitație ce a fost anulata vor achita garanția de participare, dacă au solicitat restituirea garanției, în situația în care condițiile de participare și procedura nu au fost modificate.

Art.44. – Câștigătorul licitației este obligat să semneze contractul de vânzare-cumpărare, în forma autentică, în termen de maximum 30 zile de la data adjudecării licitației.

Art.45. – Prețul de adjudecare al bunului imobil se achită în condițiile stabilite de hotărâre de consiliul local prin care a fost aprobată scoaterea la vânzare a imobilului, în următoarele modalități:

- integral, până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, respectiv în termen de maximum 30 zile de la data adjudecării licitației;
- în rate lunare, caz în care eșalonarea ratelor se face pe cel mult 12 luni consecutive.

Art.46. – În cazul în care termenele prevăzute în prezentul Regulament se împlinesc într-o zi nelucrătoare, acesta se prelungește pentru prima zi lucrătoare următoare.

Art.47. – Procesele verbale împreună cu documentele licitației se vor păstra cu caracter permanent în arhiva Primăriei Comunei Valea Ursului.

Art.48. – În cazul în care, cu excepția unor situații de forță majoră, temeinic dovedite, contractul de vânzare-cumpărare nu este semnat, în termen stabilit, din vina adjudecătorului, acesta pierde dreptul de cumpărare a bunului, precum și dreptul la restituirea garanției de participare și poate fi obligat la plata daunelor cauzate. În acest caz procedura de licitație va fi reluată, în condițiile prezentului Regulament.

Art.49. – Cu aplicarea prezentului Regulament se încredințează compartimentele de specialitate din cadrul Primăriei comunei Valea Ursului implicate în procedurile de vânzare a terenurilor aparținând domeniului privat a comunei Valea Ursului

PRIMAR,
Viorel Smeria

Secretar General UAT
Ioan Zaharia