

**Regulament privind vanzarea bunurilor imobile - cladiri si terenuri, aflate in proprietatea privata a comunei Verguleasa**

**CAPITOLUL I  
Dispozitii generale**

**Art.1.(1).** Prezentul Regulament stabileste conditiile cadru pentru vanzare bunurilor imobile, proprietate privata a comunei Verguleasa, judetul Olt.

**(2).** Titularul dreptului de proprietate este comuna Verguleasa iar competenta materiala de administrare a bunurilor imobile din patrimoniul in cauza este in sarcina Consiliului Local al comunei Verguleasa.

**Art.2.** In sensul prezentului Regulament, termenii de mai jos se definesc astfel:

**(1)** Calitatea de vanzator este recunoscuta Consiliului Local al comunei Verguleasa in numele comunei Verguleasa, pentru bunurile imobile din domeniul privat al comunei Verguleasa, asupra carora exercita un drept de proprietate privata.

**(2)** Calitatea de cumparator o poate avea orice persoana fizica sau juridica, romana sau straina, in conformitate cu prevederile legale in vigoare si ale prezentului Regulament.

**(3)** Organizatorul vanzarii este comuna Verguleasa, prin structurile administrative constituite in cadrul Primariei comunei Verguleasa.

**(4)** Ofertantii sunt persoanele fizice sau juridice care fac o oferta calificata in cadrul procedurii de licitatie publica sau, dupa caz, de negociere directa.

**Art.3.** Principiile care stau la baza procedurii de vanzare a bunurilor din domeniul privat al comunei Verguleasa sunt:

a) transparenta - punerea la dispozitia tuturor celor interesati a informatiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru vanzarea bunurilor imobile proprietate privata a comunei Verguleasa;

b) tratamentul egal - aplicarea, intr-o maniera nediscriminatorie, de catre autoritatea publica, a criteriilor de atribuire a contractului de vanzare de bunuri proprietate privata;

c) proportionalitatea - orice masura stabilita de autoritatea publica trebuie sa fie necesara si corespunzatoare naturii contractului;

d) nediscriminarea - aplicarea de catre autoritatea publica a acelorasi reguli, indiferent de nationalitatea participantilor la licitatia publica privind vanzarea bunurilor imobile proprietate privata a comunei Verguleasa;

e) libera concurenta - asigurarea conditiilor pentru orice candidat, persoana fizica sau juridica, sa poata dobandi imobile pe teritoriul Romaniei, sa aiba dreptul de a participa la licitatia publica in vederea cumpararii unor astfel de bunuri, proprietate a comunei Verguleasa, in conditiile legii;

f) eficienta utilizarii fondurilor publice.

**Art.4.(1)** Vanzarea se face in baza unui contract de vanzare, autentificat notarial, prin care persoana de drept pblic, numita vanzator, transmite unei alte persoane fizice/juridice, numite cumparator, proprietatea sa asupra unui bun imobil, proprietatea privata a comunei Verguleasa, in schimbul unui pret. Primarul comunei Verguleasa, direct sau prin delegat, va semna pentru si in numele comunei Verguleasa, actul de vanzare-cumparare la notariat.

**(2)** Sumele obtinute din vanzarea bunurilor imobile, proprietate privata a comunei Verguleasa, se fac integral venit la bugetul local.

**(3)** Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vanzare la notar si efectuarea operatiunilor de publicitate imobiliara vor fi suportate de catre cumparator.

**(4)** Cheltuielile ocazionate de documentatia cadastrala vor fi suportate de cumparator, urmand a fi incluse in pretul de vanzare a imobilului.

**CAPITOLUL II  
Reguli comune privind vanzarea bunurilor imobile**

**2.1.Categorii de bunuri ce pot face obiectul vanzarii**

**Art.5.** Fac obiectul vanzarii , potrivit prevederilor prezentului Regulament, bunurile imobile ce apartin domeniului privat al comunei Verguleasa, in conditiile respectarii documentelor de urbanism si de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii.

**Art.6.** Nu pot face obiectul vanzarii, urmatoarele bunuri imobile din domeniul privat al comunei Verguleasa:

- imobilele care fac obiectul unei cereri de reconstituire a dreptului de proprietate formulate in baza legislatiei in vigoare privind restituirea proprietatilor;
- imobilele care fac obiectul unor litigii existente pe rolul instantelor de judecata in care autoritatea publica este parte;
- terenurile afectate de retele edilitare publice;
- terenuri care sunt prevazute cu regim special, mentionate ca atare in documentatiile de urbanism.

## **2.2 . Proceduri de vanzare**

**Art.7.** Potrivit prezentului Regulament vanzarea bunurilor imobile ce apartin domeniului privat al comunei Verguleasa se poate face prin una din procedurile:

a.licitatie publica in cazul bunurilor imobile aflate in proprietatea privata a comunei Verguleasa, in conditiile respectarii documentatiilor de urbanism si de amenajare a teritoriului ;

b.negociere directa, in baza art.364 alin.(1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, fara licitatie publica, in cazul bunurilor imobile - terenuri aflate in proprietatea privata a comunei Verguleasa pe care sunt ridicate constructii, de catre constructorii de buna credinta ai acestora care beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenului aferent constructiilor si care ofera, cel putin, pretul stabilit pe baza unui raport de evaluare aprobat de Consiliul Local al comunei Verguleasa. Alte situatii in care bunuri imobile apartinand domeniului privat al comunei Verguleasa pot fi vandute prin negociere directa sunt strict determinate in prezentul act administrativ.

## **2.3.Cadru de reglementare**

**Art.8.** Vanzarea bunurilor imobile proprietate privata a comunei Verguleasa este reglementata de :

- a. O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- b. Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
- c. Legea nr.24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, cu modificarile si completarile ulterioare;
- d. Noul Cod civil actualizat, aprobat prin Legea nr.287/2009;
- e. Hotararea Consiliului Local Verguleasa pentru aprobarea Regulamentului privind procedura de vanzare a bunurilor imobile din domeniul privat al comunei Verguleasa;
- f) Dispozitia primarului de constituire a comisiilor de evaluare .

## **2.4. Intocmirea documentatiei in vederea demararii procedurii de vanzare**

**Art.9 (1).** Documentatia cadastrala de incadrare si delimitare a bunului imobil va fi intocmita de o persoana fizica sau juridica autorizata.

(2) In scopul stabilirii pretului de pomire a licitatiei pentru vanzarea imobilelor sau a pretului de vanzare prin negociere directa, dupa caz, Primaria comunei Verguleasa va selecta prin licitatie publica, un evaluator persoana fizica sau juridica autorizata, care va intocmi un raport de evaluare respectand standardele internationale de evaluare (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania-ANEVAR).

(3) Raportul de evaluare va mentiona in mod obligatoriu pretul de circulatie pe piata libera a imobilelor din zona. La pretul stabilit prin raportul de evaluare se vor adauga cheltuielile ocazionate de documentatia cadastrala si de evaluare.

(4) Se va adopta o hotarare a Consiliului Local al comunei Verguleasa privind aprobarea vanzarii directe/ prin licitatie publica a imobilului.

**Art.10.** Raportul de specialitate al persoanei din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Verguleasa, cu atributii de urbanism si amenajarea teritoriului va cuprinde:

- a) date privind bunul imobil care se vinde, descrierea acestuia si specificatiile tehnice, vecinatati, ansamblul in care functioneaza bunul imobil respectiv, se va preciza daca bunul care se vinde este sau nu grevat de sarcini;
- b) titlul juridic in baza caruia este detinut bunul imobil care face obiectul vanzarii;
- c) motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifica vanzarea;
- d) pretul de pomire a licitatiei publice care va avea la baza valorile de circulatie, stabilite prin raportul de evaluare intocmit de un evaluator autorizat atestat ANEVAR, la care se vor adauga cheltuielile ocazionate de documentatia cadastrala si raportul de evaluare aimobilului;
- e) procedura de vanzare.

## **/2.5.Comisia de evaluare /de solutionare a contestatiilor**

**Art.11.** (1) Se imputemicesc Primarul comunei Verguleasa sa constituie prin dispozitie comisia de evaluare care se va ocupa de organizarea licitatiei , de verificarea procedurilor de inscriere la licitatie si de desfasurarea acesteia in conformitate cu prevederile prezentului Regulament si a dispozitiilor legale in vigoare.

(2) Comisia de evaluare adopta decizii in mod autonom si numai pe baza criteriilor de selectie prevazute in instructiunile privind organizarea si desfasurarea licitatiei.

(3) Comisia de evaluare este alcatuita dintr-un numar de 5 reprezentanti ai Consiliului local, dintre care 2 consilieri locali si 3 functionari publici din cadrul aparatului de specialitate al Primarului comunei Verguleasa, in urmatoarea structura:

- un presedinte - cu drept de vot ;
- 4 membri - cu drept de vot;
- un secretar - functionar din aparatul de specialitate al primarului , fara drept de vot.

(4) Comisia de solutionare a contestatiilor va fi numita tot prin dispozitia Primarului comunei Verguleasa, avand aceeasi structura ca si comisia de evaluare, dar din comisia de solutionare a contestatiilor nu pot face parte reprezentanti numiti in comisia de evaluare.

(5) Fiecaruia dintre membrii comisiei de evaluare i se va desemna un supleant.

**Art.12.**(1) Membrii comisiei de evaluare / de solutionare a contestatiilor au obligatia de a pastra confidentialitatea datelor, informatiilor si documentelor cuprinse in ofertele analizate.

(2) Membrii comisiei de evaluare /de solutionare a contestatiilor si supleantii sunt obligati sa dea o declaratie de compatibilitate, impartialitate si confidentialitate pe propria raspundere in raport cu calitatea de membru al comisiei, dupa termenul limita de depunere a ofertelor , declaratii care se vor pastra la dosarul licitatiei.

(3) In caz de incompatibilitate, presedintele comisiei sesizeaza de indata Primarul comunei Verguleasa despre existenta starii de incompatibilitate si va propune inlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanti.

(4) Supleantii participa la sedintele comisiei numai in situatia in care membrii acesteia se afla in imposibilitatea de participare din cauza unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forta majora.

(5) Nu au dreptul sa fie implicate in procesul de evaluare a ofertelor de vanzare prin licitatie urmatoarele persoane:

- a) sot/sotie, ruda sau afin pana la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul, persoana fizica;
- b) sot/sotie, ruda sau afin pana la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administratie, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanti, persoane juridice, terti sustinatori ori subcontractanti propusi;
- c) persoane care detin parti sociale, parti de interes, actiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanti, terti sustinatori ori subcontractanti propusi sau persoane care fac parte din consiliul de administratie, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanti, terti sustinatori ori subcontractanti propusi;
- d) membri in cadrul consiliului de administratie/organul de conducere sau de supervizare al ofertantului si/sau actionarii ori asociatii semnificativi persoane care sunt sot/sotie, ruda sau afin pana la gradul al II-lea inclusiv ori care se afla in relatii comerciale cu persoane cu functii de decizie in cadrul entitatii contractante.

**Art.13.**Comisia de evaluare are, in principal, urmatoarele atributii:

- a)verificarea indeplinirii conditiilor de participare;
- b)verificarea documentelor de calificare in corelatie cu cerintele caietului de sarcini si ale instructiunilor de participare la licitatie;
- c)analizarea si selectarea ofertelor pe baza datelor, informatiilor si documentelor cuprinse in plicul exterior;
- d)intocmirea listei cuprinzand ofertele admise si comunicarea acesteia;
- e)analizarea si evaluarea ofertelor;
- f)intocmirea proceselor-verbale;
- g)intocmirea raportului de evaluare;
- h)in cazuri justificate, elaborarea unei propuneri de anulare a licitatiei;
- i)desemnarea ofertei castigatoare;
- j)dupa stabilirea ofertei castigatoare, inaintea, prin secretar, ordonatorului principal de credite spre aprobare, raportul comisiei cu privire la rezultatul procedurii de licitatie.

**Art.14.**(1) Comisia de evaluare este legal intrunita numai in prezenta tuturor membrilor sai, iar deciziile comisiei se iau cu votul majoritatii membrilor sai.

(2) Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiaza de cate un vot.

(3) Membrii comisiei de evaluare si supleantii au obligatia de a pastra confidentialitatea datelor,

informatiilor si documentelor cuprinse in ofertele analizate.

**Art.15.** Secretarul comisiei are, in principal, urmatoarele atributii:

- primeste ofertele;
- intruneste comisia de licitatie la solicitarea presedintelui comisiei;
- intocmeste procesele-verbale ale sedintei de licitatie;
- intocmeste raportul de evaluare pe care il inaintea Primarului comunei Verguleasa;
- trimite catre ofertanti, cu confirmare de primire, adresa de admitere/excludere a ofertelor lor, indicand motivele excluderii.

## **CAPITOLUL III**

### **Procedurile prealabile vanzarii**

#### **3.1. Initierea vanzarii**

**Art.16.**(1) Initiativa vanzarii bunurilor imobile din domeniul privat al comunei Verguleasa o are comuna Verguleasa, proprietarul acestor bunuri, prin reprezentantii sai legali. Asupra acestei initiativae, Consiliul Local al comunei Verguleasa se exprima prin hotarare, dupa determinarea situatiei juridice a imobilului, pe baza documentatiei tehnico-economice si a raportului de specialitate, elaborate de personalul din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Verguleasa, cu atributii de urbanism si delimitare a teritoriului, respectiv cu avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al comunei Verguleasa .

(2) Initiativa o poate avea si orice persoana interesata prin depunerea unei cereri de intentie ce va fi urmata de adoptarea unei hotarari de consiliu in acest sens, cu respectarea pasilor mai sus mentionati.

**Art.17.**(1) In vederea vanzarii prin licitatie publica a bunurilor proprietate privata a comunei Verguleasa, personalul din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Verguleasa, cu atributii de urbanism si delimitare a teritoriului va intocmi caietul de sarcini al vanzarii, instructiunile pentru ofertanti privind organizarea si desfasurarea licitatiei, raportul de specialitate privind vanzarea bunului imobil.

(2) In cazul vanzarii directe a bunurilor proprietate privata a comunei Verguleasa, se vor intocmi doar raportul de specialitate si proiectul de hotarare pentru aprobarea vanzarii imobilului fara licitatie publica, de catre personalul din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Verguleasa, cu atributii de urbanism si delimitare a teritoriului.

#### **3.2. Caietul de sarcini**

**Art.18.** Caietul de sarcini este intocmit de personalul din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Verguleasa, cu atributii de urbanism si delimitare a teritoriului si cuprinde urmatoarele:

- a) datele de identificare ale proprietarului;
- b) datele de identificare ale organizatorului licitatiei;
- c) conditii impuse de natura bunului imobil ce face obiectul vanzarii prin licitatie publica, cum sunt : conditii de mediu, etc;
- d) pretul minim de pomire a licitatiei, stabilit prin hotararea Consiliului Local al comunei Verguleasa, care va fi valoarea cea mai mare dintre pretul de piata determinat pe baza unui raport de evaluare a bunurilor, raport intocmit de persoane fizice sau juridice autorizate , selectate prin licitatie publica respectand standardele internationale de evaluare (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania-ANEVAR), raport ce va mentiona in mod obligatoriu pretul de circulatie pe piata libera a imobilelor din zona si valoarea de inventar a imobilului, la care se adauga cheltuielile cadastrale si deevaluare a respectivului imobil;
- e) procedura de evaluare aplicata;
- f) data depunerii documentelor de participare la licitatie ;
- g) adresa, data si ora de desfasurare a licitatiei organizate pentru vanzarea imobilului, precum si datele de desfasurare a urmatoarei licitatii, in caz de neajudecare si repetare a procedurii;
- h) prezentarea imobilului: denumire, adresa, regimul juridic, descrierea destinatiei imobilului;
- i) garantia de participare la licitatie in quantum de 10% din pretul contractului de vanzare-cumparare, fara TVA, taxa de participare la licitatie, pretul caietului de sarcini;
- j) modalitatea de plata a valorii de adjudecare a imobilului;
- k) documentele necesare pentru inscrierea la licitatie:
  - cartea de identitate (fotocopie) pentru ofertanti persoane fizice;

-certificatul de inregistrare al societatii la Oficiul Registrului Comertului pentru persoane juridice sau autorizatia de functionare pentru persoane fizice care desfasoara activitati economice pe baza liberei initiative;

-actul constitutiv al societatii comerciale;

-ultimul bilant contabil;

-imputemicirea reprezentantului ofertantului pentru participare la licitatie(daca este cazul);

-certificat constatator privind obligatiile catre bugetul general consolidat de stat eliberat de D.G.F.P. din care sa reiasa faptul ca ofertantul nu are datorii catre bugetul general consolidat valabil la data deschiderii ofertelor, in original sau copie legalizata;

-certificat privind plata obligatiilor catre bugetul local eliberat de compartimentul impozite si taxe din cadrul Primariei comunei Verguleasa din care sa reiasa ca ofertantul nu are obligatii restante fata de bugetul local, valabil la data deschiderii ofertelor , in original sau copie legalizata;

-contractul de concesiune/inchiriere(daca este cazul);

-cazierul judiciar;

-alte documente relevante care se considera necesare;

-formulare :

1) scrisoare de inaintare, semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari;

2) declaratie privind situatia personala a operatorului economic; 3) 3)

fisa privind candidatul/ofertantul;

4) formular de oferta financiara;

5) declaratie privind calitatea de participant la procedura;

l) instructiuni privind modul de desfasurare a procedurii de licitatie;

m) alte precizari considerate a fi utile pentru ofertanti;

n) numarul de telefon/fax si persoana de contact desemnata de organizator, unde se pot obtine relatii despre bunul mobil ce face obiectul vanzarii;

o) orice alte conditii specifice care vor fi stabilite de catre autoritatea administratiei publice locale.

**Art.19.**(1) Instructiunile pentru ofertanti cuprind date si informatii referitoare la desfasurarea licitatiei publice, precum si precizari asupra modului de intocmire si prezentare a ofertei, respectiv:

a) informatii generale cu privire la organizatorul licitatiei si la obiectul licitatiei;

b) tipul licitatiei, data si ora organizarii, termenele de depunere a ofertelor si de solicitare a clarificarilor;

c) lista documentelor obligatorii pentru participarea la licitatie, modul si locul de inregistrare a acestora;

d) pretul minim de pomire a licitatiei;

e) pretul documentatiei de licitatie;

f) taxe si garantii, cuantumul, modalitati de constituire;

g) conditii de participare la licitatie, conditii de eligibilitate a ofertantilor persoane fizice si juridice;

h) modul de intocmire si prezentare a ofertei;

i) criteriile de selectie a ofertelor;

j) desfasurarea procedurii de licitatie: conditii si mod de desfasurare, modalitate de adjudecare, desemnarea castigatorului, solutionarea contestatiilor;

k) formulare anexa.

(2) Instructiunile au caracter obligatoriu pentru ofertanti , iar nerespectarea lor atrage descalificarea ofertelor si imposibilitatea participarii ofertantilor la licitatie.

## **CAPITOLUL IV**

### **Organizarea licitatiei**

#### **4.1. Anuntul publicitar**

**Art.20.**(1) Secretarul comisiei de evaluare procedeaza la publicarea anuntului privind organizarea licitatiei.

(2) Anuntul privind organizarea procedurii de licitatie se publica in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a IV-a, intr-un cotidian de circulatie nationala si intr-unul de circulatie locala , pe site-ul oficial al Primariei comunei Verguleasa ori prin alte medii ori canale publice de comunicatii electronice, cu eel putin 20 de zile calendaristice inainte de data fixata pentru organizarea licitatiei.

(3) Anuntul de licitatie se intocmeste dupa aprobarea documentatiei de atribuire de catre autoritatea contractanta si va cuprinde eel putin urmatoarele date, conform art.335 alin.(2) din OUG nr.57/2019:

a) informatii generale privind autoritatea contractanta, precum: denumirea, codul deidentificare fiscala, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informatii generale privind obiectul procedurii de licitatie publica, in special descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie vandut;

c) informatii privind documentatia de atribuire: modalitatea sau modalitatile prin care persoanele interesate pot intra in posesia unui exemplar al documentatiei de atribuire; denumirea si datele de contact ale compartimentului din cadrul autoritatii contractante de la care se poate obtine un exemplar din documentatia de atribuire; costul si conditiile de plata pentru obtinerea documentatiei, daca este cazul; data-limita pentru solicitarea clarificarilor;

d) informatii privind ofertele: data-limita de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numarul de exemplare in care trebuie depusa fiecare oferta;

e) data si locul la care se va desfasura sedinta publica de deschidere a ofertelor;

f) instanta competenta in solutionarea eventualelor litigii si termenele pentru sesizarea instantei;

g) data transmiterii anuntului de licitatie catre institutiile abilitate, in vederea publicarii.

(4) Orice persoana interesata are dreptul de a solicita si de a obtine documentatia de atribuire.

(5) Autoritatea contractanta are dreptul de a opta pentru una dintre urmatoarele modalitati de obtinere a documentatiei de atribuire de catre persoanele interesate:

a) asigurarea accesului direct, nerestricționat si deplin, prin mijloace electronice, la continutul documentatiei de atribuire;

b) punerea la dispozitia persoanei interesate care a inaintat o solicitare in acest sens a unui exemplar din documentatia de atribuire, pe suport hartie si/sau pe suport magnetic.

(6) In cazul prevazut la alin. (5) lit. b) autoritatea contractanta are dreptul de a stabili un pret pentru obtinerea documentatiei de atribuire, cu conditia ca acest pret sa nu depaseasca costul multiplicarii documentatiei, la care se poate adauga, daca este cazul, costul transmiterii acesteia.

(7) Autoritatea contractanta are obligatia sa asigure obtinerea documentatiei de atribuire de catre persoana interesata, care inainteaza o solicitare in acest sens.

(8) In cazul prevazut la alin. (5) lit. b) autoritatea contractanta are obligatia de a pune documentatia de atribuire la dispozitia persoanei interesate cat mai repede posibil, intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca 4 zile lucratoare de la primirea unei solicitari din partea acesteia.

(9) Persoana interesata are obligatia de a depune diligentele necesare, astfel incat respectarea de catre autoritatea contractanta a perioadei prevazute la alin. (8) sa nu conduca la situatia in care documentatia de atribuire sa fie pusa la dispozitia sa cu mai putin de 5 zile lucratoare inainte de data-limita pentru depunerea ofertelor.

(10) Persoana interesata are dreptul de a solicita clarificari privind documentatia de atribuire.

(11) Autoritatea contractanta are obligatia de a raspunde in mod clar, complet si fara ambiguitati, la orice clarificare solicitata, intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca 5 zile lucratoare de la primirea unei astfel de solicitari.

(12) Autoritatea contractanta are obligatia de a transmite raspunsurile insotite de intrebarile aferente catre toate persoanele interesate care au obtinut, in conditiile prezentului capitol, documentatia de atribuire, luand masuri pentru a nu dezvalui identitatea celui care a solicitat clarificarile respective.

(13) Fara a aduce atingere prevederilor alin. (11), autoritatea contractanta are obligatia de a transmite raspunsul la orice clarificare cu cel putin 5 zile lucratoare inainte de data limita pentru depunerea ofertelor.

(14) In cazul in care solicitarea de clarificare nu a fost transmisa in timp util, punand astfel autoritatea contractanta in imposibilitatea de a respecta termenul prevazut la alin. (13), aceasta din urma are totusi obligatia de a raspunde la solicitarea de clarificare in masura in care perioada necesara pentru elaborarea si transmiterea raspunsului face posibila primirea acestuia de catre persoanele interesate inainte de data-limita de depunere a ofertelor.

(15) Procedura de licitatie se poate desfasura numai daca in urma publicarii anuntului de licitatie au fost depuse cel putin doua oferte valabile.

## **4.2. Reguli privind oferta**

**Art.21.(1)** Ofertantul are obligatia de a elabora oferta in conformitate cu prevederile documentatiei de atribuire.

(2) Ofertele se redacteaza in limba romana.

(3) Ofertele se depun la sediul Primariei comunei Verguleasa in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se inregistreaza de autoritatea contractanta, in ordinea primirii lor, precizandu-se data si ora.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitatiei pentru care este depusa oferta.

Plicul exterior va trebui sa contina:

a) o fisa cu informatii privind ofertantul si o declaratie de participare, semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari;

b) acte doveditoare privind calitatile si capacitatile ofertantilor, conform solicitarilor autoritatii contractante;

c) acte doveditoare privind intrarea in posesia caietului de sarcini.

(5) Pe plicul interior, care contine oferta propriu-zisa, se inscriu numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz.

(6) Oferta va fi depusa intr-un numar de exemplare stabilit de catre autoritatea contractanta si prevazut in anuntul de licitatie. Fiecare exemplar al ofertei trebuie sa fie semnat de catre ofertant. Nu se accepta completarea ofertei dupa deschidere. In situatia in care se constata lipsa vreunui document, oferta va fi respinsa.

(7) Fiecare participant poate depune doar o singura oferta.

(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului, pe toata perioada de valabilitate stabilita de autoritatea contractanta.

(9) Persoana interesata are obligatia de a depune oferta la adresa si pana la data- limita pentru depunere, stabilite in anuntul procedurii.

(10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, cad in sarcina persoanei interesate.

(11) Oferta depusa la o alta adresa a autoritatii contractante decat cea stabilita sau dupa expirarea datei- limita pentru depunere se returneaza nedeschisa.

(12) Continutul ofertelor trebuie sa ramana confidential pana la data stabilita pentru deschiderea acestora, autoritatea contractanta urmand a lua cunostinta de continutul respectivelor oferte numai dupa aceasta data.

(13) Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului- verbal prevazut la alin.

(15) de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti.

(14) Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile de valabilitate prevazute in caietul de sarcini al licitatiei.

(15) In urma analizei ofertelor de catre comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia intocmeste un proces-verbal in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitatie.

(16) In baza procesului-verbal care indeplineste conditiile prevazute la alin. (15), comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care ii transmite autoritatii contractante.

(17) In termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractanta informeaza in scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicand motivele excluderii.

(18) In cazul in care in urma publicarii anuntului de licitatie nu au fost depuse cel putin doua oferte valabile, autoritatea contractanta are obligatia sa anuleze procedura si sa organizeze o noua licitatie, cu respectarea procedurii prevazute la alin.(1)-(13).

**Art.22.** Taxa de participare la licitatie se stabileste astfel incat sa acopere cheltuielile ocazionate de organizarea procedurii.

**Art.23.** Garantia de participare la licitatie este in cuantum de 10% din pretul de pornire al licitatiei. Acest cuantum este stabilit in documentatia pentru elaborarea si prezentarea ofertei, se exprima in lei si se depune la casieria Primariei comunei Verguleasa.

**Art.24.** Autoritatea administratiei publice locale are dreptul de a vira garantia pentru participare in bugetul propriu, ofertantul pierzand suma constituita, atunci cand acesta din urma se afla intr-una dintre urmatoarele situatii:

-cand ofertantul isi revoca oferta, dupa expirarea datei limita pentru depunerea ofertelor si inainte de adjudecare;

-oferta sa fiind castigatoare, ofertantul refuza sa semneze contractul de vanzare- cumparare in termenul stabilit pentru incheierea acestuia.

**Art.25.**(1) Garantia de participare a ofertantului castigator se transfera in contul vanzarii bunului la terminarea procedurii. In cazul achitarii in rate a pretului de vanzare, garantia de participare se include in pret la achitarea primei rate.

(2) Garantia de participare constituita de ofertantii ale caror oferte au fost declarate necastigatoare, se returneaza, in baza unei cereri scrise si a unei copii dupa chitanta care atesta efectuarea platii.

**Art.26.** Autoritatea contractanta are obligatia de a asigura protejarea acelor informatii care ii sunt comunicate de persoane fizice sau juridice cu titlu confidential, in masura in care, in mod obiectiv, dezvaluirea informatiilor in cauza ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane , inclusiv in ceea ce priveste secretul comercial si proprietatea intelectuala.

## **CAPITOLUL V**

### **Desfasurarea licitatiei**

**Art.27.** Bunurile imobile ce apartin domeniului privat al comunei Verguleasa, care fac obiectul vanzarii prin licitatie publica se vand prin procedura de licitatie deschisa in plic inchis.

**Art.28.** (1) Are dreptul de a participa la licitatie orice persoana fizica sau juridica, romana sau straina, care indeplineste unntorele conditii:

- a) a platit toate taxele privind participarea la licitatie, inclusiv garantia de participare;
- b) a depus oferta, impreuna cu documentele solicitate in documentatia de licitatie, in termenele prevazute in documentatia de atribuire;
- c) are indeplinite la zi toate obligatiile exigibile de plata a impozitelor, a taxelor si a contributiilor catre bugetul consolidat al statului si catre bugetul local;
- d) nu este in stare de insolventa, faliment sau lichidare.

(2) Nu are dreptul sa participe la licitatie persoana care a fost desemnata castigatoare la o licitatie publica anterioara privind bunurile statului sau ale unitatilor administrativ-teritoriale in ultimii 3 ani, dar nu a incheiat contractul ori nu a platit pretul, din culpa proprie. Restrictia opereaza pentru o durata de 3 ani, calculata de la desemnarea persoanei respective drept castigatoare la licitatie.

(3) Va fi exclus din procedura pentru vanzarea unui bun imobil apartinand domeniului privat al comunei Verguleasa orice ofertant care se afla in oricare dintre urmatoarele situatii:

- este insolubil sau in stare de faliment ori lichidare, afacerile ii sunt administrate de un judecator sindic sau activitatile sale comerciale sunt suspendate;
- face obiectul procedurii legale pentru declararea sa in una din situatiile de mai sus;
- nu si-a indeplinit obligatiile de plata a impozitelor, a taxelor catre bugetul consolidat de stat sau catre bugetul local;
- a furnizat informatii false in documentele de calificare;
- a comis o greseala grava in materie profesionala, pe care vanzatorul o poate invoca aducand ca dovada orice mijloc de proba pe care il are la dispozitie;
- nu a achitat contravaloarea taxei de participare la licitatie, a garantiei de participare ori a caietului de sarcini;
- oferta nu respecta in totalitate cerintele prevazute in caietul de sarcini si in instructiunile pentru organizarea si desfasurarea procedurii de vanzare, nu depune toate documentele solicitate de organizatorul licitatiei, fie acestea au termenele de valabilitate peste cele stabilite in caietul de sarcini/lege, fie nu sunt semnate, numerotate, stampilate sau conforme cu originalul;
- documentele sunt depuse dupa expirarea termenului stabilit;
- pretul oferit este mai mic decat pretul minim de pornire stabilit si aprobat prin hotarare de consiliu local.

(4) Comisia de evaluare poate exclude, prin votul majoritatii membrilor, un ofertant daca explicatiile care au fost solicitate nu sunt concludente sau credibile.

**Art.29.**(1) Autoritatea contractanta are obligatia de a stabili oferta castigatoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate in documentatia de atribuire.

(2) Pe parcursul aplicarii procedurii de atribuire, autoritatea contractanta are dreptul de a solicita clarificari. Solicitarea de clarificari este propusa de catre comisia de evaluare si se transmite de catre autoritatea contractanta ofertantilor in termen de 3 zile lucratoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(3) Ofertantii trebuie sa raspunda la solicitarea autoritatii contractante in termen de 3 zile lucratoare de la primirea acesteia.

(4) Autoritatea contractanta nu are dreptul ca, prin clarificarile ori completarile solicitate, sa determine aparitia unui avantaj.

**Art.30.** Licitatia se va desfasura conform procedurii prezentate mai jos:

- a) plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare in ziua fixata pentru deschiderea lor, prevazuta in anuntul de licitatie;
- b) la sedinta de licitatie organizata pentru vanzarea bunurilor imobile proprietate privata a comunei Verguleasa participa membrii comisiei numiti prin dispozitia Primarului comunei Verguleasa si participantii



care au depus oferte;

- c) licitatia este condusa de presedintele comisiei de evaluare sau supleantul acestuia;
- d) in ziua si la ora anuntata pentru desfasurarea licitatiei , presedintele comisiei da citire publicatiilor in care a fost facut anuntul de vanzare , conditiilor vanzarii, listei participantilor, prezinta modul de desfasurare a licitatiei si constata indeplinirea/neindeplinirea conditiilor legale de desfasurare.
- e) se deschid plicurile exterioare in sedinta publica;
- f) dupa deschiderea plicurilor exterioare,comisia de evaluare elimina ofertele care nu respecta prevederile art.21, alin.(2)-(5);

g) pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie este necesar ca dupa deschiderea plicurilor exterioare eel putin doua oferte sa intruneasca conditiile prevazute la art.21 alin.(2)-(5) din prezentele norme procedurale. In caz contrar, se anuleaza procedura de licitatie si se organizeaza una noua;

h) dupa analizarea continutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul-verbal in care se va preciza rezultatul analizei: ofertele care au fost depuse in termenul prevazut in anuntul publicitar, ofertele care au fost calificate potrivit criteriilor de eligibilitate, ofertele care nu au indeplinit criteriile de eligibilitate si au fost, prin urmare, respinse, orice alte clarificari care au fost aduse de ofertanti asupra ofertelor depuse de ei si solicitate de comisia de evaluare;

i) deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului-verbal prevazut la lit.(h) de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti si cu conditia ca cel putin 2 oferte sa fodeplineasca conditiile de eligibilitate. In cazul in care unul sau mai multi participantii refuza semnarea procesului-verbal, comisia consemneaza acest fapt in procesul-verbal;

j) sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile de valabilitate prevazute in caietul de sarcini. In situatia in care exista doua oferte valabile, comisia de licitatie deschide si analizeaza ofertele din plicurile interioare. Presedintele comisiei de licitatie anunta pretul initial de pornire al licitatiei precum si preturile oferite de catre ofertanti in cadrul ofertelor depuse de acestia;

k) determinarea ofertei castigatoare se face pe baza criteriului,, cel mai mare pret oferit,,;

l) in cazul in care ofertantii declara acelasi pret, departajarea acestora se face in urma depunerii in plic a unei noi oferte financiare urmata de confruntarea ofertelor pana la adjudecare , daca este cazul;

m) in urma analizarii ofertelor de catre comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia intocmeste un proces-verbal in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitatie. Procesul-verbal se semneaza de catre toti membrii comisiei de evaluare;

n) in baza procesului-verbal care indeplineste conditiile prevazute la alin.(k), comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite autoritatii contractante;

o) In termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractanta informeaza, in scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat castigator precum si pe ceilalti ofertanti ale caror oferte au fost excluse, indicand motivele excluderii.

p) raportul prevazut la lit. n) se depune la dosarul licitatiei. Raportul procedurii reprezinta actul de adjudecare si se incheie in trei exemplare originale. Un exemplar se pastreaza la dosarul licitatiei, un exemplar se inmaneaza castigatorului si un exemplar se inainteaza notarului in vederea intocmirii, in forma autentica, a contractului de vanzare-cumparare;

r) in cazul in care, in documentatia de licitatie sunt prevazute, pe langa pretul oferit si alt/alte criterii de atribuire, se stabileste ponderea fiecarui criteriu;

s) comisia de evaluare stabileste punctajul fiecarei oferte tinand seama de ponderea fiecarui criteriu de atribuire;

t) oferta castigatoare este oferta care intruneste cel mai mare punctaj in urma aplicarii criteriilor de atribuire;

u) in cazul in care exista punctaje egale intre ofertantii clasati pe primul loc departajarea se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar in cazul egalitatii in continuare, departajarea se face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare dupa acesta.

**Art.31.** Autoritatea contractanta are obligatia de a incheia contractul cu ofertantul a carui oferta a fost stabilita drept castigatoare.

**Art.32.(1)** Autoritatea contractanta are obligatia de a transmite spre publicare in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, un anunt de atribuire a contractului, in cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

(2) Anuntul de atribuire trebuie sa cuprinda cel putin urmatoarele elemente:

- a) informatii generale privind autoritatea contractanta, precum: denumirea, codul de identificare fiscala, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) data publicarii anuntului de licitatie in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a;
- c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei castigatoare;
- d) numarul ofertelor primite si al celor declarate valabile;
- e) denumirea/numele si sediul/adresa ofertantului a carui oferta a fost declarata castigatoare;
- f) instanta competenta in solutionarea litigiilor aparute si termenele pentru sesizarea instantei;
- g) data informarii ofertantilor despre decizia de stabilire a ofertei castigatoare;
- h) data transniterii anuntului de atribuire catre institutiile abilitate, in vederea publicarii.

(3) Autoritatea contractanta are obligatia de a informa ofertantii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, in scris, cu confirmare de primire, nu mai tarziu de 3 zile lucratoare de la emiterea acestora.

(4) In cadrul comunicarii prevazute la alin. (3) autoritatea contractanta are obligatia de a informa ofertantul/ofertantii castigator/castigatori cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

(5) In cadrul comunicarii prevazute la alin. (3) autoritatea contractanta are obligatia de a informa ofertantii care au fost respinsi sau a caror oferta nu a fost declarata castigatoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

(6) Autoritatea contractanta poate sa incheie contractul numai dupa implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii prevazute la alin. (3).

(7) In cazul in care, in cadrul celei de-a doua proceduri de licitatie publica nu se depune nicio oferta valabila, autoritatea contractanta anuleaza procedura de licitatie.

(8) Pentru cea de-a doua licitatie va fi pastrata documentatia de atribuire aprobata pentru prima licitatie.

**Art.33.** (1) Suma obtinuta din vanzarea bunului imobil se face integral venit la bugetul local.

(2) In cazul in care, cu exceptia unor situatii de forta majora, temeinic dovedite, contractul de vanzare-cumparare nu este semnat, ofertantul declarat castigator pierde dreptul de cumparare a bunului imobil, precum si dreptul la restituirea garantiei de participare. In acest caz procedura va fi anulata, urmand a fi reluata in conditiile prezentului Regulament.

(3) Vanzarea se va putea perfecta cu plata pretului integral sau in rate trimestriale esalonate pe maxim 3 ani, cu conditia achitarii unui avans de minim 15% din pretul declarat castigator. In cazul in care se va stabili modalitatea de plata in rate, comuna Verguleasa va nota in cartea funciara deschisa pentru imobilul in cauza, interdictia grevării acestuia pana la momentul achitarii integrale a pretului.

(4) In caz de neplata a 5 rate, in situatia terenului liber, se va rezolventa de drept contractul, fiind aplicabile prevederile art.1553 Cod civil, partile fiind repuse in situatia anterioara. Prin repunerea partilor in situatia anterioara se intelege obligatia cumparatorului de a preda bunul achizitionat corelat cu obligatia comunei Verguleasa de a restitui pretul platit, cu exceptia dobanzilor si a majorarilor achitate sau datorate ca urmare a neachitarii la termen a celor 5 rate scadente. Predarea bunului imobil se va realiza liber de orice sarcini,

(5) In situatia in care obiectul licitatiei l-a constituit un bun imobil format din teren si constructii, precum si in situatia in care pe terenul ce a facut obiectul procedurii de licitatie exista o constructie autorizata ( chiar nefinalizata ) edificata dupa data cumpararii, neplata a 5 rate atrage dupa sine sanctiunea pentru cumparator de pierdere a beneficiului cumpararii imobilului in rate. Ca atare, comuna Verguleasa va demara procedura executarii silita asupra patrimoniului debitorului in vederea recuperarii diferentei de pret ramase neachitate impreuna cu dobanzile si majorarile achitate sau datorate ca urmare a neachitarii celor 5 rate scadente ( clauza constituie pact comisoriu).

**Art.34.** Toate documentele licitatiei publice intocmite pe parcursul desfasurarii procedurii de licitatie publica se vor pastra intr-un dosar al licitatiei.

**Art.35.** Dosarul licitatiei este alcatuit din urmatoarele acte :

- a) hotararea Consiliului Local privind aprobarea vanzarii. Normele procedurale, Caietul de sarcini si instructiunile de participare la licitatie;
- b) anuntul privind organizarea licitatiei publice;
- c) procesul - verbal al licitatiei;
- d) procesul- verbal de adjudecare a bunului imobil;

- e) extrasul de carte funciara al imobilului adjudecat;
- f) dosarul de participare la licitatie a fiecarui ofertant;
- g) declaratiile membrilor comisiei de licitatie privind incompatibilitatea, imparțialitatea si obligatia de pastrare a confidentialitatii;
- h) adresele prin care s-au solicitat clarificari, indiferent de forma in care au fost primite;
- i) raspunsul la clarificarile solicitate;
- j) JJ dispozitia de numire a comisiei de evaluare ;
- k) dispozitia de numire a comisiei de solutionare a contestatiilor;
- l) orice eventuale contestatii;
- m) decizia/deciziile comisiei de solutionare a contestatiilor

## CAPITOLUL VI Solutionarea contestatiilor

**Art.36.(1)** Orice participant, persoana fizica sau juridica, din cele participante la procedura de licitatie poate formula contestatie daca se considera vatamata prin modul in care au fost evaluate documentele de participare si s-a desfasurat licitatia. Contestatia se formuleaza in scris si se inregistreaza la registratura Primariei comunei Verguleasa.

(2) Contestatia va contine urmatoarele elemente:

- a) numele, prenumele, domiciliul sau resedinta contestatorului, nr. de telefon fix/mobil, adresa de e-mail;
- b) in cazul persoanelor juridice, denumirea, sediul, nr. de inregistrare de la Registrul Comertului, C.U.I/C.I.F , administratorul/ administratorii, persoana imputernicita sa reprezinte persoana juridica si calitatea acestora, nr. de telefon fix/ mobil, adresa de email;
- c) obiectul contestatiei;
- d) motivarea in fapt si in drept a contestatiei;
- e) mijloacele de proba pe care se sprijina contestatia;
- f) numele/ prenumele /semnatura persoanei care a formulat contestatia.

**Art.37.(1).** Contestatia va fi solutionala de comisia numita in acest scop prin dispozitia Primarului comunei Verguleasa, in termen de 48 de ore de la inregistrare, prin admiterea sau , dupa caz, respingerea ei.

(2) Asupra contestatiei comisia se va pronunta motivat , prin hotarare, care va fi inaintata in termen de 1 zi lucratoare spre avizare Primarului comunei Verguleasa.

(3) In cazul in care contestatia este fondata, comisia de solutionare a contestatiilor, prin hotarare, va revoca raportul licitatiei si va desemna alt castigator sau va anula procedura de licitatie, dupa caz.

(4) Dupa avizarea de catre primar, hotararea comisiei va fi comunicata contestatarului si tuturor ofertantilor, in termen de maxim 2 zile de la data avizarii.

(5) In cazul in care prin hotararea comisiei de contestatie se desemneaza alt cartigator, aceasta reprezinta actul de adjudecare a licitatiei.

(6) In cazul in care procedura de licitatie va fi anulata, proceura de vanzare va fi reluata stabilindu-se un termen pentru reluarea ei care nu poate fi mai mic de 20 de zile.

**Art.38.** Impotriva hotararii de solutionare a contestatiei se va putea face plangere la instanta competenta in temeiul Legii nr.544/2994 privind contenciosul administrativ, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

**Art.39.**Contestatia administrativa suspenda derularea procedurii de vanzare pana la solutionarea ei.

## CAPITOLUL VII Anularea licitatiei

**Art.40.(1)** Prin exceptie de la prevederea conform careia vanzatorul este obligat sa incheie contractul de vanzare-cumparare cu ofertantul a carui oferta a fost stabilita ca fiind castigatoare, autoritatea publica locala are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de vanzare-cumparare in situatia in care se constata abateri grave de la prevederile legale care afecteaza procedura de licitatie sau fac imposibila incheierea contractului.

(2) In sensul prevederilor alin.(1), procedura de licitatie se considera afectata in cazul in care sunt indeplinite cumulativ, urmatoarele conditii:

- a) in cadrul documentatiei de atribuire si/sau in modul de aplicare a procedurii de licitatie se constata erori sau omisiuni care au ca efect incalcarea principiilor prevazute la art.311 din Codul

administrativ;

b) vânzătorul se afla în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute mai sus:

**Art.41.** Comuna Verguleasa are dreptul de a anula licitația în următoarele situații:

a) nu au fost depuse minim 2 oferte eligibile;

b) au fost depuse două oferte egale și ofertanții nu au mai uzat de posibilitatea oferită de art. 30, lit.I;

c) au fost prezentate numai oferte necorespunzătoare, respectiv care:

- au fost depuse după data limită de depunere a ofertelor;
- nu au fost elaborate și prezentate în concordanță cu cerințele

din documentația de atribuire;

- conțin propuneri referitoare la clauzele contractuale, propuneri care sunt în mod evident dezavantajoase pentru vânzător;

- circumstanțe excepționale care afectează procedura de vânzare prin licitație sau din cauza cărora este imposibilă încheierea contractului. În această situație singura obligație a organizatorului licitației este aceea de a restitui garanția de participare la licitație;

- ofertantul declarat câștigător își revocă oferta;

- ofertantul declarant câștigător refuză încheierea contractului de vânzare - cumpărare;

d) contestația unui ofertant este admisă.

**Art.42.** Anularea va avea loc ca urmare a hotărârii comune a membrilor comisiei de licitație sau a comisiei de soluționare a contestațiilor, aprobată de către Primar și se va comunica în scris tuturor participanților, arătând motivele care au stat la baza acestei anulări.

## **CAPITOLUL VIII**

### **Neîncheierea contractului**

**Art.43** (1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpa.

(2) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(3) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura în condițiile prezentului Regulament.

(4) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se afla într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

(5) În cazul în care, în situația prevăzută la alin.(4), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin.(3).

## **CAPITOLUL IX**

### **Metodologia de vânzare prin negociere directă a bunurilor imobile (terenuri și clădiri) aflate în proprietatea privată a comunei Verguleasa**

**Art.44.** Bunurile imobile aflate în domeniul privat al comunei Verguleasa pot face obiectul vânzării, prin negociere directă, în cazuri strict determinate în prezentul Regulament și doar în baza unei hotărâri adoptate, în condițiile legii, de Consiliul Local al comunei Verguleasa prin care se va aproba vânzarea și prețul minim stabilit prin raportul de evaluare.

**Art.45.** Se aproba ca procedura de vânzare prin negociere directă să fie aplicabilă terenurilor care nu au fost revendicate în baza legilor proprietății, numai în următoarele situații:

a) pentru terenurile aferente construcțiilor deținute de proprietari cu titlu valabil pentru care titularii dreptului de proprietate asupra construcțiilor au un drept de folosință sub formă chiriei, concesiunii, etc;

b) pentru terenurile ce constituie diferențe din măsurători între suprafața înscrisă în actul de proprietate și suprafața reală constatată în urma măsurătorilor topometrice, înscrise în cartea funciara;

c) pentru terenuri destinate extinderii proprietăților particulare, în cazul în care vecinii limitrofi nu își exprimă opțiunea de cumpărare, cu condiția ca dimensiunea și/sau forma să nu permită

realizarea unei constructii independente si fara ca suprafata de teren ce face obiectul vanzarii sa fie dezmembrata dintr-un lot mai mare aflat in proprietatea privata a comunei Verguleasa;

d) pentru bunurile imobile cu destinatia de locuinta sau spatii cu alta destinatie decat cea de locuinta, ce fac obiectul unor contracte valabile;

e) pentru terenurile atribuite in folosinta in baza unei hotarari judecatoresti.

**Art.46.** Procedura de vanzare prin negociere directa a bunurilor imobile aflate in proprietatea privata a comunei Verguleasa va parcurge urmatoarele etape:

a) inregistrarea solicitarii de cumparare insotita de documentele aferente: plan de situatie/cadastru si incheierea de intabulare (unde este cazul), contractul de inchiriere, de concesiune, etc;

b) elaborarea situatiei juridice a bunului imobil ce cuprinde stabilirea apartenentei la domeniul privat al comunei Verguleasa, istoricul de rol fiscal, evidentierea eventualelor sarcini, verificarea debitelor la bugetul local;

c) emiterea certificatului de urbanism in vederea vanzarii prin negociere directa care cuprinde functiunea solicitata, daca aceasta se incadreaza in reglementarile urbanistice aprobate in PUD/PUZ/PUG;

d) intocmirea unui raport de evaluare a bunului imobil de catre un evaluator autorizat;

e) inregistrarea contabila a valorii bunului imobil stabilita prin raportul de evaluare;

f) promovarea unui proiect de hotarare privind vanzarea bunurilor imobile si aprobarea rapoartelor de evaluare intocmite in baza documentatiilor premergatoare elaborate de aparatul de specialitate al Primarului comunei Verguleasa;

g) negocierea pretului de vanzare pornind de la pretul minim stabilit prin raportul de evaluare si incheierea procesului-verbal de negociere;

h) plata pretului de vanzare si a celorlalte cheltuieli generate de procedura de vanzare, care se face inainte de semnarea contractului de vanzare-cumparare in forma autentica;

i) incheierea actului de vanzare-cumparare, in forma autentificata, cu mentiunea obligativitatii cumparatorului de a respecta reglementarile urbanistice ale bunului imobil, precum si ale Legii nr.50/1991 , republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea executarii constructiilor.

**Art.47.** Comisia de vanzare va avea urmatoarele obligatii:

a) verificarea parcurgerii tuturor etapelor preliminare vanzarii in conformitate cu metodologia aprobata de Consiliul local si existenta la dosar a tuturor documentelor care sa ateste acest parcurs;

b) negocierea pretului de vanzare sau reevaluare pornind de la pretul minim stabilit prin raportul de evaluare si aprobat prin hotararea Consiliului local, precum si stabilirea modalitatii de plata acestuia, integral sau in rate;

c) incheierea procesului verbal de negociere si apoi incheierea contractului de vanzare-cumparare in forma autentica .

**Art.48.**(1) Pretul de pornire in cadrul procedurilor de negociere va fi cel stabilit prin raportul de evaluare aprobat prin hotarare a Consiliului local, la care se va adauga contravaloarea serviciului prestat de evaluator si a celorlalte cheltuieli ocazionate de procedura vanzarii, dupa caz.

(2) Pretul de vanzare este valabil pentru o perioada de 6 luni de la aprobarea Consiliului local. Daca la actualizarea raportului de evaluare, dupa acest termen, evaluatorul mentine valoarea stabilita anterior, acest pret va ramane valabil pentru inca 6 luni, dar nu mai mult de 1 an de la aprobarea acestuia prin hotararea consiliului local. Daca la actualizarea pretului dupa 6 luni, prin raport de evaluare rezulta o alta valoare a pretului de vanzare, precum si in orice alta situatie de reactualizare a raportului (ex.:contestatie, eroare materiala etc.) contravaloarea pretului minim de la care va pleca negocierea/renegocierea va fi din nou supusa aprobarii Consiliului local.

## **CAPITOLUL X**

### **Dispozitii finale**

**Art.49.** Contractul de vanzare-cumparare va fi incheiat in limba romana, in doua exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

**Art.50.** Contractul de vanzare-cumparare se incheie in conformitate si cu respectarea legii romane, indiferent de nationalitatea sau de cetatenia cumparatorului.

**Art.51.** Orice litigiu legat de procedura de vanzare prin licitatie publica si de contractul de vanzare-cumparare incheiat urmare a adjudecarii este supus legislatiei romane si este de competenta instantelor

judecatoaresti din Romania.

**INITIATOR  
PRIMAR  
Valentin Piciu**

**VIZAT  
SECRETAR GENERAL  
al comunei  
Balmau Constantin**