ROMÂNIA
JUDEŢUL ILFOV
COMUNA DRAGOMIREŞTI-VALE
CONSILIUL LOCAL
Strada Micşunelelor nr. 87, Tel: 021.493.62.03 Fax: 021.436.71.65
E-mail: contact@primariadragomirestivale.ro

HOTĂRÂRE nr.29

Din 27.08.2026

privind aprobarea Regulamentului de organizare şi desfăşurare a procedurilor de vânzare a bunurilor imobile şi mobile aparţinând domeniului privat al Comunei Dragomireşti Vale

Consiliul Local al Comunei Dragomireşti-Vale, judeţul Ilfov, întrunit în şedinţa ordinară convocată în data de 27.08.2026,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare întocmit de domnul Socol Gheorghe, primarul comunei Dragomireşti-Vale, înregistrat cu nr.11473/21.08.2026;
- Raportul comun de specialitate nr.11474/21.08.2026;
- Avizul Comisiei pentru Administraţie Publică Locală, Juridică, Apărarea Ordinii Publice, a Drepturilor Cetăţenilor, Protecţia Mediului, Servicii şi Comerţ;
- Avizul Comisiei pentru învăţământ, sănătate şi familie, activităţi social culturale, culte, muncă şi protecţie socială, protecţia copiilor, sport şi turism;
- Avizul Comisiei pentru buget-finanţe, programe de dezvoltare economic socială, amenajarea teritoriului şi urbanism, administrarea domeniului public şi privat al comunei, agricultura, gospodărie comunală;

În conformitate cu prevederile:

- Art. 354, art. 355 şi art. 363 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b art. 139 alin. (3) lit. g) şi art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1. Se aprobă Regulamentul de organizare şi desfăşurare a procedurilor de vânzare a bunurilor imobile şi mobile aparţinând domeniului privat al Comunei Dragomireşti-Vale, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Vânzarea bunurilor prevăzute la art. 1 se face, de regulă, prin licitaţie publică, în condiţiile legii, cu excepţia cazurilor expres prevăzute de Codul administrativ (ex. exercitarea dreptului de preempţiune al proprietarilor construcţiilor sau coproprietarilor).

Art. 3. Preţul minim de pornire a licitaţiei (preţul de piaţă) va fi stabilit pe baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR, aprobat în mod distinct de către Consiliul Local.

Art. 4. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul, prin Compartimentul Financiar-Contabil.

Art. 5. Hotărârea Consiliului Local se aduce la cunoştinţă publică şi se comunică Instituţiei Prefectului – Judeţul Ilfov.

Contrasemnează pentru legalitate

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
PETRE CONSTANTIN

SECRETAR GENERAL
MARINACHE ADRIAN-NICOLAE

ROMANIA JUD. ILFOV COM. DRAGOMIRESTI CONSILIUL LOCAL

[redacted]

Adoptată astăzi, 27.08.2026 cu:
15 voturi "pentru";
0 voturi "împotrivă";
0 abţineri.

ANEXA LA HCL nr.29 din 27.08.2026

REGULAMENT
PRIVIND VÂNZAREA IMOBILELOR - CLĂDIRI ŞI TERENURI AFLATE ÎN PROPRIETATEA PRIVATĂ A UATC DRAGOMIREŞTI VALE

CAPITOLUL I
Dispoziţii generale

Art. l. (l) Prezentul Regulament stabileşte condiţiile - cadru pentru vânzarea bunurilor imobile, proprietate privată a UATC DRAGOMIREŞTI VALE, judeţul Ilfov.

(2) Titularul dreptului de proprietate este UATC DRAGOMIREŞTI VALE, iar competenţa materială de administrare a bunurilor imobile din patrimoniul în cauză este în sarcina Consiliului Local al UATC DRAGOMIREŞTI VALE.

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

(1) Calitatea de **vânzător** este recunoscută UATC DRAGOMIREŞTI VALE, pentru bunurile imobile din domeniul privat al comunei, asupra cărora exercită un drept de proprietate privată.

(2 Calitatea de **cumpărător** o poate avea orice persoană fizica sau juridica, română sau străină, în conformitate cu prevederile legale în vigoare şi ale prezentului Regulament.

(3) **Organizatorul vânzării** este UATC DRAGOMIREŞTI VALE, prin structurile administrative constituite în cadrul Primăriei UATC DRAGOMIRESTI-VALE.

(4) **Ofertanţii** sunt persoanele fizice sau juridice care fac o ofertă calificată în cadrul procedurii de licitaţie publică sau, după caz, de negociere directă.

Art.3. Principiile care stau la baza procedurii de vânzare a bunurilor din domeniul privat al UATC DRAGOMIRESTI-VALE sunt:

a) transparenţa - punerea la dispoziţia tuturor celor interesaţi a informaţiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru vânzarea bunurilor imobile proprietate privată a UATC DRAGOMIRESTI-VALE;

b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de vânzare de bunuri proprietate privată;

c) proporţionalitatea - orice măsură stabilita de autoritatea publica trebuie sa fie necesară şi corespunzătoare naturii contractului;

d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publica a aceloraşi reguli, indiferent de naţionalitatea participanţilor la licitaţia publică privind vânzarea bunurilor imobile proprietate privată a UATC DRAGOMIRESTI-VALE;

e) libera concurenţă - asigurarea condiţiilor pentru orice candidat, persoana fizică sau juridica, să poată dobândi imobile pe teritoriul României, să aibă dreptul de a participa la licitaţia publică în vederea cumpărării unor astfel de bunuri, proprietate a UATC DRAGOMIRESTI-VALE, în condiţiile legii;

f) eficienţa utilizării fondurilor publice.

Art.4. (l) Vânzarea se face în baza unui contract de vânzare, autentificat notarial, prin care persoana de drept public, numita vânzător, transmite unei alte persoane fizice sau juridice, numite cumpărător, proprietatea sa asupra unui bun imobil, proprietatea privată a UATC DRAGOMIRESTI-VALE, în schimbul unui preţ. Primarul UATC DRAGOMIRESTI-VALE, direct sau prin delegat, va semna pentru şi în numele UATC DRAGOMIRESTI-VALE, actul de vânzare - cumpărare la notariat.

(2) Sumele obţinute din vânzarea bunurilor imobile, proprietate privată a UATC DRAGOMIRESTI-VALE, se fac integral venit la bugetul local.

(3) Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare la notar şi efectuarea operaţiunilor de publicitate imobiliara vor fi suportate de către cumpărător.

(4) Cheltuielile ocazionate de documentaţia cadastrală vor fi suportate de cumpărător, urmând a fi incluse în preţul de vânzare a imobilului.

CAPITOLUL II
Reguli comune privind vânzarea bunurilor imobile

2.1. Categorii de bunuri ce pot face obiectul vânzării

Art.5. (l) Fac obiectul vânzării, potrivit prevederilor prezentului Regulament, bunurile imobile ce aparţin domeniului privat al UATC DRAGOMIRESTI-VALE, în condiţiile respectării documentelor de urbanism şi de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii.

(2)Anterior vânzării, imobilele supuse procedurilor de vânzare trebuie sa figureze în registrele de proprietate imobiliară / să fie înscrise în Carte Funciară cu număr cadastral, ce aparţin domeniului privat al UATC DRAGOMIRESTI-VALE.

Art.6. Nu pot face obiectul vânzării, următoarele bunuri imobile din domeniul privat al UATC DRAGOMIRESTI-VALE:

-imobilele care fac obiectul unei cereri de reconstituire a dreptului de proprietate formulate in baza legislaţiei în vigoare privind restituirea proprietăţilor;

-imobilele care fac obiectul unor litigii existente pe rolul instanţelor de judecata în care autoritatea publică este parte;

-terenurile afectate de reţele edilitare publice;

-terenuri care sunt prevăzute cu regim special, menţionate ca atare în documentaţiile de urbanism.

2.2. Proceduri de vânzare

Art.7. Potrivit prezentului Regulament vânzarea bunurilor imobile ce aparţin domeniului privat al UATC DRAGOMIRESTI-VALE se poate face prin una din procedurile:

a. **licitatie publică**, în cazul bunurilor imobile aflate in proprietatea privată a UATC DRAGOMIRESTI-VALE, în condiţiile respectării documentaţiilor de urbanism si de amenajare a teritoriului, precum si construcţii;

b. **negociere directa**, în baza art.364 alin.(l) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, fără licitaţie publică, în cazul bunurilor imobile - terenuri aflate în proprietatea privată a UATC DRAGOMIRESTI-VALE pe care sunt ridicate construcţii, de către constructorii de bună credinţă ai acestora care beneficiază de un drept de preemţiune la cumpărarea terenului aferent construcţiilor şi care oferă, cel puţin, preţul stabilit pe baza unui raport de evaluare aprobat de Consiliul Local al UATC DRAGOMIRESTI-VALE. Alte situaţii în care bunuri imobile aparţinând domeniului privat al UATC DRAGOMIRESTI-VALE pot fi vândute prin negociere directă sunt strict determinate in prezentul act administrativ.

2.3. Cadru de reglementare

Art. 8. Vânzarea bunurilor proprietate privată a UATC DRAGOMIRESTI-VALE este reglementata de:

a. OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;

b. Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicata, cu modificările si completările ulterioare;

c. Legea nr.24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localităţilor, cu modificările si completările ulterioare;

d. Noul Cod civil actualizat, aprobat prin Legea nr.287/2009;

e. Hotărârea Consiliului Local DRAGOMIRESTI-VALE pentru aprobarea Regulamentului privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al UATC DRAGOMIRESTI-VALE;

g) Dispoziţia primarului de constituire a comisiilor de evaluare.

2.4. Întocmirea documentaţiei în vederea demarării procedurii de vânzare

Art. 9 (l) Documentaţia cadastrală de încadrare şi delimitare a bunului imobil va fi întocmită de o persoană fizică sau juridică autorizată.

(2) Preţului de pornire a licitaţiei pentru vânzarea imobilelor sau a preţului de vânzare prin negociere directă, după caz, va fi stabilit de un evaluator persoană fizică sau juridică autorizat ANEVAR, care va întocmi un raport de evaluare respectând standardele internaţionale de evaluare (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din Romania - ANEVAR).

(3) Raportul de evaluare va menţiona în mod obligatoriu preţul de circulaţie pe piaţa liberă a imobilelor din zonă. La preţul stabilit prin raportul de evaluare se vor adăuga cheltuielile ocazionate de documentaţia cadastrală şi de evaluare.

(4) Se va adopta o hotărâre a Consiliului Local al UATC DRAGOMIRESTI-VALE privind aprobarea vânzării directe/ prin licitaţie publică a imobilului.

Art. 10. Raportul comun de specialitate al Compartimentului Financiar-Contabilitate, Compartimentului Agricol si Cadastru, Compartimentului Urbanism si Amenajarea teritoeiului, va cuprinde:

a) date privind bunul imobil care se vinde, descrierea acestuia şi specificaţiile tehnice, vecinătăţi, ansamblul în care funcţionează bunul imobil respectiv, se va preciza dacă bunul care se vinde este sau nu grevat de sarcini;

b) titlul juridic în baza căruia este deţinut bunul imobil care face obiectul vânzării;

c) motivele de ordin economic, financiar, social şi de mediu care justifică vânzarea;

d) preţul de pornire a licitaţiei publice care va avea la bază valorile de circulaţie, stabilite prin raportul de evaluare întocmit de un evaluator autorizat atestat ANEVAR, la care se vor adăuga cheltuielile ocazionate de documentaţia cadastrală şi raportul de evaluare a imobilului;

e) procedura de vânzare.

2.5. Comisia de evaluare /de soluţionare a contestaţiilor

Art. 11. (l) Se împuterniceşte Primarul UATC DRAGOMIRESTI-VALE să constituie prin dispoziţie comisia de evaluare care se va ocupa de organizarea licitaţiei, de verificarea procedurilor de înscriere la licitaţie şi de desfăşurarea acesteia în conformitate cu prevederile prezentului Regulament si a dispoziţiilor legale în vigoare.

(2) Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom şi numai pe baza criteriilor de selecţie prevăzute în instrucţiunile privind organizarea şi desfăşurarea licitaţiei.

(3)Comisia de evaluare este alcătuită dintr-un număr de 5 membri, dintre care 2 consilieri locali si 3 funcţionari publici din cadrul aparatului de specialitate al Primarului UATC DRAGOMIRESTI-VALE şi un secretar în următoarea structură:

- 1 preşedinte - cu drept de vot;
- 4 membri - cu drept de vot;
- 1 secretar - un funcţionar din aparatul de specialitate al primarului - fără drept de vot.

(4) Comisia de soluţionare a contestaţiilor va fi numită tot prin dispoziţia Primarului UATC DRAGOMIRESTI-VALE, având aceeaşi structură ca şi comisia de evaluare, dar din comisia de soluţionare a contestaţiilor nu pot face parte reprezentanţi numiţi în comisia de evaluare.

(5)Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare/de soluţionare a contestaţiilor i se va desemna un supleant.

Art.I2. (l) Membrii comisiei de evaluare / de soluţionare a contestaţiilor au obligaţia de a păstră confidenţialitatea datelor, informaţiilor şi documentelor cuprinse în ofertele analizate.

(2)Membrii comisiei de evaluare /de soluţionare a contestaţiilor şi supleanţii sunt obligaţi să dea o declaraţie de compatibilitate, imparţialitate şi confidenţialitate pe propria răspundere în raport cu calitatea de membru al comisiei, după termenul limita de depunere a ofertelor, declaraţii care se vor păstră la dosarul licitaţiei.

(3)In caz de incompatibilitate, preşedintele comisiei sesizează de îndată pe Primarul UATC DRAGOMIRESTI-VALE despre existenţa stării de incompatibilitate şi va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanţi.

(4)Supleanţii participă la şedinţele comisiei numai în situaţia în care membrii acesteia se afla în imposibilitatea de participare din cauza unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forţă majoră.

(5)Nu au dreptul sa fie implicate în procesul de evaluare a ofertelor de vânzare prin licitaţie următoarele persoane:

a) soţ/soţie, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul, persoana fizică;

b) soţ/soţie, ruda sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administraţie, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanţi, persoane juridice, terţi susţinători ori subcontractanţi propuşi;

c) membri in cadrul consiliului de administraţie/organul de conducere sau de supervizare al ofertantului si/sau acţionarii ori asociaţii semnificativi persoane care sunt soţ/soţie, ruda sau afin pana la gradul al II-lea inclusiv ori care se afla în relaţii comerciale cu persoane din cadrul entităţii contractante.

Art. 13. Comisia de evaluare are, în principal, următoarele atribuţii:

a) verificarea îndeplinirii condiţiilor de participare;

b) verificarea documentelor de calificare în corelaţie cu cerinţele caietului de sarcini si ale instrucţiunilor de participare la licitaţie;

c) analizarea si selectarea ofertelor pe baza datelor, informaţiilor si documentelor cuprinse in plicul exterior;

d) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise si comunicarea acesteia;

e) analizarea si evaluarea ofertelor;

f) întocmirea proceselor-verbale;

g) întocmirea raportului de evaluare;

h) în cazuri justificate, elaborarea unei propuneri de anulare a licitaţiei;

i) desemnarea ofertei câştigătoare;

j) după stabilirea ofertei câştigătoare, înaintează, prin secretarul general, ordonatorului principal de credite spre aprobare, raportul comisiei cu privire la rezultatul procedurii de licitaţie.

Art.l4. (l) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezenţa tuturor membrilor săi, iar deciziile comisiei se iau cu votul majorităţii membrilor săi.

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

(3) Membrii comisiei de evaluare şi supleanţii au obligaţia de a păstra confidenţialitatea datelor, informaţiilor şi documentelor cuprinse în ofertele analizate.

Art.15. Secretarul comisiei are, în principal, următoarele atribuţii:

- primeşte ofertele;
- întruneşte comisia de licitaţie la solicitarea preşedintelui comisiei;
- întocmeşte procesele-verbale ale şedinţei de licitaţie;
- primeşte raportul de evaluare pe care îl înaintează Primarului UATC DRAGOMIRESTI-VALE;
- trimite către ofertanţi, cu confirmare de primire, adresa de admitere/excludere a ofertelor lor, indicând motivele excluderii.

CAPITOLUL III Procedurile prealabile vânzării

3.1. Iniţierea vânzării

Art.l6. (l) Iniţiativa vânzării bunurilor imobile din domeniul privat al UATC DRAGOMIRESTI-VALE o are UATC DRAGOMIRESTI-VALE, proprietarul acestor bunuri, prin reprezentanţii săi legali. Asupra acestei iniţiative, Consiliul Local al UATC DRAGOMIRESTI-VALE se exprimă prin hotărâre, după determinarea situaţiei juridice a imobilului, pe baza documentaţiei tehnico-economice şi a raportului de specialitate, elaborate de Compartimentele Financiar-Contabilitate, Agricol si Cadastru, Urbanism si Amenajarea Teritoriului, respectiv cu avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al UATC DRAGOMIRESTI-VALE.

(2)Iniţiativa o poate avea şi orice persoană interesată prin depunerea unei cereri de intenţie ce va fi urmată de adoptarea unei hotărâri de consiliu în acest sens, cu respectarea paşilor mai sus menţionaţi.

Art.l7. (l) In vederea vânzării prin licitaţie publică a bunurilor proprietate privată a UATC DRAGOMIRESTI-VALE, Compartimentele de resort vor întocmi Caietul de sarcini al vânzării, Documentaţia de atribuire, respectiv instrucţiunile pentru ofertanţi privind organizarea şi desfăşurarea licitaţiei, raportul de specialitate privind vânzarea bunului imobil.

(2) In cazul vânzării directe a bunurilor proprietate privată a UATC DRAGOMIRESTI-VALE, se vor întocmi doar raportul de specialitate şi proiectul de hotărâre pentru aprobarea vânzării

imobilului fără licitație publică, de către compartimentele de resort, precum și instrucțiunile necesare.

3.2. Caietul de sarcini

Art.18. Caietul de sarcini este întocmit de compartimentele de resort și cuprind următoarele:

a) datele de identificare ale proprietarului;

b) datele de identificare ale organizatorului licitației;

c) condiții impuse de natura bunului imobil ce face obiectul vânzării prin licitație publică, cum sunt: motive de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică vânzarea, etc;

d) prețul minim de pornire a licitației, stabilit prin hotărârea Consiliului Local al UATC DRAGOMIRESTI-VALE, care va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat pe baza unui raport de evaluare a bunurilor, raport întocmit de persoane fizice sau juridice autorizate, respectând standardele internaționale de evaluare (Asociație Națională a Evaluatorilor din Romania - ANEVAR), raport ce va menționa în mod obligatoriu prețul de circulație pe piața liberă a imobilelor din zona și valoarea de inventar a imobilului, la care se adaugă cheltuielile cadastrale si de evaluare respectivului imobil;

e) procedura de evaluare aplicată;

f) data depunerii documentelor de participare la licitație;

g) adresa, data si ora de desfășurare a licitației organizate pentru vânzarea imobilului, precum și datele de desfășurare a următoarei licitații, în caz de neadjudecare și repetare a procedurii;

h) prezentarea imobilului: denumire, adresa, regimul juridic, descrierea destinației imobilului;

i) garanția de participare la licitație în cuantum de 3% și 10% din prețul de pornire al contractului de vânzare (fără TVA). Procentul exact (între 3% și 10%) se stabilește prin documentația de atribuire, prețul caietului de sarcini și se achită, prin ordin de plată în contul de trezorerie sau numerar în contul instituției organizatoare, cel târziu până la termenul limită stabilit în anunț;

j) modalitatea de plată a valorii de adjudecare a imobilului;

k) documentele necesare pentru înscrierea la licitație:

- cartea de identitate (fotocopie) pentru ofertanți persoane fizice sau certificatul de înregistrare al societății la Oficiul Registrului Comerțului pentru persoane juridice sau autorizația de funcționare pentru persoane fizice care desfășoară activități economice pe baza liberei inițiative;
- Certificat Constatator valabil;
-ultimul bilanț contabil;
-împuternicirea reprezentantului ofertantului pentru participare la licitație (daca este cazul);
-certificat constatator privind obligațiile către bugetul general consolidat de stat eliberat de D.G.F.P. din care sa reiasă faptul ca ofertantul nu are datorii care bugetul general consolidat valabil la data deschiderii ofertelor, in original sau copie legalizata;
-certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de compartimentul impozite si taxe din cadrul Primăriei DRAGOMIRESTI-VALE, precum și din cadrul primariei de la domiciliul/sediul social din care sa reiasă ca ofertantul nu are obligații restante față de bugetul local, valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată;
- contractul de concesiune/închiriere (dacă este cazul);
- cazierul judiciar valabil;
- alte documente relevante care se consideră necesare;
- formulare :
  1) scrisoare de înaintare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
  2) declarație privind situația personală a operatorului economic;
  3) fișa privind candidatul/ofertantul;
  4) formular de oferta financiară;
  5) declarație privind calitatea de participant la procedură;

l) instrucțiuni privind modul de desfășurare a procedurii de licitație;

m) alte precizări considerate a fi utile pentru ofertanți;

n) numărul de telefon/ adresa de e-mail și persoana de contact desemnată de organizator, unde se pot obține relații despre bunul mobil ce face obiectul vânzării;

o) orice alte condiții specifice care vor fi stabilite de către autoritatea administrației publice locale.

Art.19. (1) Documentaţia de atribuire, respectiv instrucţiunile pentru ofertanţi cuprind date şi informaţii referitoare la desfăşurarea licitaţiei publice, precum şi precizări asupra modului de întocmire si prezentare a ofertei, respectiv:

a) informaţii generale cu privire la organizatorul licitaţiei şi la obiectul licitaţiei;

b) tipul licitaţiei, data si ora organizării, termenele de depunere a ofertelor si de solicitare a clarificărilor;

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

d) preţul minim de pornire a licitaţiei;

e) preţul documentaţiei de licitaţie;

f) taxe si garanţii, cuantumul, modalităţi de constituire;

g) condiţii de participare la licitaţie, condiţii de eligibilitate a ofertanţilor persoane fizice si juridice;

h) modul de întocmire si prezentare a ofertei;

i) criterii de selecţie a ofertelor;

j) desfăşurarea procedurii de licitaţie: condiţii şi mod de desfăşurare, modalitate de adjudecare, desemnarea câştigătorului, soluţionarea contestaţiilor;

k) formulare anexa.

(2) Instrucţiunile au caracter obligatoriu pentru ofertanţi, iar nerespectarea lor atrage descalificarea ofertelor si imposibilitatea participării ofertanţilor la licitaţie.

CAPITOLUL IV
Organizarea licitaţiei

4.1. Anunţul publicitar

Art.20.(1) Secretarul comisiei de evaluare procedează la publicarea anunţului privind organizarea licitaţiei.

(2) Anunţul privind organizarea procedurii de licitaţie se publica într-un cotidian de circulaţie judeţeană, într-un cotidian de circulaţie locală, pe site-ul oficial al Primăriei DRAGOMIRESTI-VALE ori prin alte medii ori canale publice de comunicaţii electronice, în partea a VI a Monitorului Oficial, cu cel puţin 20 de zile calendaristice înainte de data fixata pentru organizarea licitaţiei.

(3) Anunţul de licitaţie se întocmeşte după aprobarea documentaţiei de atribuire de către autoritatea contractanta şi va cuprinde cel puţin următoarele date, conform art.335 alin.(2) din OUG nr.57/2019:

a) informaţii generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informaţii generale privind obiectul procedurii de licitaţie publica, în special descrierea şi identificarea bunului care urmează sa fie vândut;

c) informaţii privind documentaţia de atribuire: modalitatea sau modalităţile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentaţiei de atribuire; denumirea şi datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorităţii contractante de la care se poate obţine un exemplar din documentaţia de atribuire; costul şi condiţiile de plată pentru obţinerea documentaţiei, dacă este cazul; data-limita pentru solicitarea clarificărilor;

d) informaţii privind ofertele: data-limita de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusa fiecare oferta;

e) data si locul la care se va desfăşura şedinţa publică de deschidere a ofertelor;

f) instanţa competenta în soluţionarea eventualelor litigii si termenele pentru sesizarea instanţei;

g) data transmiterii anunţului de licitaţie către instituţiile abilitate, în vederea publicării.

(4) Orice persoana interesata are dreptul de a solicita si de a obţine documentaţia de atribuire.

(5) Autoritatea contractanta are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalităţi de obţinere a documentaţiei de atribuire de către persoanele interesate:

a) asigurarea accesului direct, nerestricţionat şi deplin, prin mijloace electronice, la conţinutul documentaţiei de atribuire;

b) punerea la dispoziţia persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentaţia de atribuire, pe suport hârtie si/sau pe suport magnetic.

(6) In cazul prevăzut la alin. (5) lit. b) autoritatea contractanta are dreptul de a stabili un preţ pentru obţinerea documentaţiei de atribuire, cu condiţia ca acest preţ sa nu depăşească costul multiplicării documentaţiei, la care se poate adaugă, daca este cazul, costul transmiterii acesteia.

(7) Autoritatea contractanta are obligaţia sa asigure obţinerea documentaţiei de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

(8) In cazul prevăzut la alin. (5) lit. b) autoritatea contractanta are obligaţia de a pune documentaţia de atribuire la dispoziţia persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depăşească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

(9) Persoana interesată are obligaţia de a depune diligentele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractanta a perioadei prevăzute la alin. (8) sa nu conducă la situaţia în care documentaţia de atribuire să fie pusa la dispoziţia sa cu mai puţin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limita pentru depunerea ofertelor.

(10) Persoana interesata are dreptul de a solicita clarificări privind documentaţia de atribuire.

(11) Autoritatea contractanta are obligaţia de a răspunde în mod clar, complet şi fără ambiguităţi, la orice clarificare solicitata, într-o perioada care nu trebuie sa depăşească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

(12) Autoritatea contractanta are obligaţia de a transmite răspunsurile însoţite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obţinut, în condiţiile prezentului capitol, documentaţia de atribuire, luând masuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(13) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (11), autoritatea contractanta are obligaţia de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puţin 5 zile lucrătoare înainte de data limita pentru depunerea ofertelor.

(14) In cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisa în timp util, punând astfel autoritatea contractanta în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (13), aceasta din urma are totuşi obligaţia de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsură în care perioada necesara pentru elaborarea si transmiterea răspunsului face posibila primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limita de depunere a ofertelor.

(15) Procedura de licitaţie se poate desfăşura numai daca în urma publicării anunţului de licitaţie au fost depuse cel puţin doua oferte valabile.

4.2. Reguli privind oferta

Art.21. (l) Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba româna.

(3) Ofertele se depun la sediul Primăriei DRAGOMIRESTI-VALE în doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractanta, în ordinea primirii lor, precizându-se data si ora.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitaţiei pentru care este depusa oferta. **Plicul exterior va trebui sa conţină**:

a) o fişă cu informaţii privind ofertantul si o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor, conform solicitărilor autorităţii contractante;

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

(5) **Pe plicul interior, care conţine oferta propriu-zisa,** se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

(6) Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractanta si prevăzut în anunţul de licitaţie. Fiecare exemplar al ofertei trebuie sa fie semnat de către ofertant. Nu se accepta completarea ofertei după deschidere. In situaţia în care se constată lipsa vreunui document, oferta va fi respinsă.

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

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

(9) Persoana interesata are obligaţia de a depune oferta la adresa si până la data- limita pentru depunere, stabilite în anunţul procedurii.

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

(11) Oferta depusa la o alta adresa a autorităţii contractante decât cea stabilita sau după expirarea datei-limita pentru depunere se returnează nedeschisă.

(12) Conţinutul ofertelor trebuie sa rămână confidenţial până la data stabilita pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai după aceasta data.

(13) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului- verbal prevăzut la alin. (15) de către toţi membrii comisiei de evaluare si de către ofertanţi.

(14) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitaţiei.

(15) In urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces-verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitaţie.

(16) în baza procesului-verbal care îndeplineşte condiţiile prevăzute la alin. (15), comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorităţii contractante.

(17) In termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractanta informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(18) In cazul in care in urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin doua oferte valabile, autoritatea contractanta are obligaţia sa anuleze procedura si sa organizeze o noua licitaţie, cu respectarea procedurii prevăzute la alin.(l)-(13).

Art.22. Taxa de participare la licitaţie se stabileşte astfel încât să acopere cheltuielile ocazionate de organizarea procedurii.

Art.23. Garanţia de participare la licitaţie este în cuantum de 3% şi 10% din preţul de pornire al contractului de vânzare (fără TVA). Procentul exact (între 3% şi 10%) se stabileşte prin documentaţia de atribuire şi se achită, prin ordin de plată în contul de trezorerie sau numerar în contul instituţiei organizatoare, cel târziu până la termenul limită stabilit în anunţ;

Art.24. Autoritatea administraţiei publice locale are dreptul de a vira garanţia pentru participare in bugetul propriu, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când acesta din urmă se află într-una dintre următoarele situaţii:

- când ofertantul îşi revoca oferta, după expirarea datei limita pentru depunerea ofertelor şi înainte de adjudecare;
- oferta sa fiind câştigătoare, ofertantul refuza sa semneze contractul de vânzare- cumpărare în termenul stabilit pentru încheierea acestuia.

Art.25.(l) Garanţia de participare a ofertantului câştigător se transferă în contul vânzării bunului la terminarea procedurii. In cazul achitării în rate a preţului de vânzare, garanţia de participare se include în preţ la achitarea primei rate.

(2) Garanţia de participare constituita de ofertanţii ale căror oferte au fost declarate necâştigătoare, se returnează, în baza unei cereri scrise şi a unei copii după chitanţa care atestă efectuarea plăţii.

Art.26. Autoritatea contractantă are obligaţia de a asigura protejarea acelor informaţii care ii sunt comunicate de persoane fizice sau juridice cu titlu confidenţial, in măsură in care, in mod obiectiv, dezvăluirea informaţiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce priveşte secretul comercial si proprietatea intelectuala.

CAPITOLUL V
Desfăşurarea licitaţiei

Art.27. Bunurile imobile ce aparţin domeniului privat al UATC DRAGOMIRESTI-VALE, care fac obiectul vânzării prin licitaţie publică se vând prin procedura de licitaţie deschisa în plic închis.

Art.28.(l) Are dreptul de a participa la licitaţie orice persoana fizică sau juridică care îndeplineşte următoarele condiţii:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitaţie, inclusiv garanţia de participare;

b) a depus oferta, împreună cu documentele solicitate în documentaţia de licitaţie, în termenele prevăzute în documentaţia de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plata a impozitelor, a taxelor si a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului si către bugetul local;

d) nu este in stare de insolventa, faliment sau lichidare.

(2)Nu are dreptul sa participe la licitaţie persoana care a fost desemnata câştigătoare la o licitaţie publica anterioara privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit preţul, din culpa proprie. Restricţia operează pentru o durata de 3 ani, calculata de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie.

(3)Va fi exclus din procedura pentru vânzarea unui bun imobil aparţinând domeniului privat al UATC DRAGOMIRESTI-VALE orice ofertant care se afla in oricare dintre următoarele situaţii:
-este insolvabil sau în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt administrate de un judecător sindic sau activităţile sale comerciale sunt suspendate;

- face obiectul procedurii legale pentru declararea sa în una din situaţiile de mai sus;
- nu si-a îndeplinit obligaţiile de plata a impozitelor, a taxelor către bugetul consolidat de stat sau către bugetul local;
- a furnizat informaţii false în documentele de calificare;
- a comis o greşeală gravă în materie profesională, pe care vânzătorul o poate invoca aducând ca dovada orice mijloc de proba pe care îl are la dispoziţie;
- nu a achitat contravaloarea taxei de participare la licitaţie, a garanţiei de participare ori a caietului de sarcini;
- oferta nu respectă în totalitate cerinţele prevăzute în caietul de sarcini şi în instrucţiunile pentru organizarea şi desfăşurarea procedurii de vânzare, nu depune toate documentele solicitate de organizatorul licitaţiei, 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 după expirarea termenului stabilit;
- preţul oferit este mai mic decât preţul minim de pornire stabilit şi aprobat prin hotărâre de consiliu local.

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

Art.29.(l) Autoritatea contractanta are obligaţia de a stabili oferta câştigătoare pe baza criteriilor de atribuire precizate în documentaţia de atribuire.

(2)Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractanta are dreptul de a solicita clarificări. Solicitarea de clarificări este propusa de către comisia de evaluare si se transmite de către autoritatea contractanta ofertanţilor în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(3)Ofertanţii trebuie sa răspundă la solicitarea autorităţii contractante în termen de 3zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(4)Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariţia unui avantaj.

Art.30. Licitaţia se va desfăşura conform procedurii prezentate mai jos:

a) plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunţul de licitaţie;

b) la şedinţa de licitaţie organizată pentru vânzarea bunurilor imobile proprietate privata a UATC DRAGOMIRESTI-VALE participă membrii comisiei numiţi prin dispoziţia Primarului UATC DRAGOMIRESTI-VALE şi participanţii care au depus oferte;

c) licitaţia este condusă de preşedintele comisiei de evaluare sau supleantul acestuia;

d) în ziua si la ora anunţată pentru desfăşurarea licitaţiei, preşedintele comisiei da citire publicaţiilor în care a fost făcut anunţul de vânzare, condiţiilor vânzării, listei participanţilor, prezintă modul de desfăşurare a licitaţiei şi constată îndeplinirea /neîndeplinirea condiţiilor legale de desfăşurare.

e) se deschid plicurile exterioare în şedinţa publica;

f) după deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimina ofertele care nu respecta prevederile art. 1, alin.(2)-(5);

g) pentru continuarea desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puţin două oferte sa întrunească condiţiile prevăzute la art.21 alin.(2)-(5) din prezentele norme procedurale. In caz contrar, se anulează procedura de licitaţie şi se organizează una noua;

h) după analizarea conţinutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei: ofertele care au fost depuse în termenul prevăzut în anunţul publicitar, ofertele care au fost calificate potrivit criteriilor de eligibilitate, ofertele care nu au îndeplinit criteriile de eligibilitate si au fost, prin urmare, respinse, orice alte clarificări care au fost aduse de ofertanţi asupra ofertelor depuse de ei si solicitate de comisia de evaluare;

i) deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la lit.(h) de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi si cu condiţia ca cel puţin 2 oferte sa îndeplinească condiţiile de eligibilitate. In cazul în care unul sau mai mulţi participanţi refuza semnarea procesului-verbal , comisia consemnează acest fapt in procesul-verbal;

j) sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini. In situaţia în care exista doua oferte valabile, comisia de licitaţie deschide si analizează ofertele din plicurile interioare. Preşedintele comisiei de licitaţie anunţă preţul iniţial de pornire al licitaţiei precum şi preţurile oferite de către ofertanţi în cadrul ofertelor depuse de aceştia;

k) determinarea ofertei câştigătoare se face pe baza criteriului, cel mai mare preţ oferit;

l) în cazul în care ofertanţii declară acelaşi preţ, departajarea acestora se face in urma depunerii în plic a unei noi oferte financiare urmata de confruntarea ofertelor până la adjudecare ,daca este cazul;

m)în urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces-verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitaţie. Procesul-verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare;

n) în baza procesului-verbal care îndeplineşte condiţiile prevăzute la alin.(k), comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorităţii contractante;

o) în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractanta informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câştigător precum si pe ceilalţi ofertanţi ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

p) raportul prevăzut la lit. n)se depune la dosarul licitaţiei. Raportul procedurii reprezintă actul de adjudecare şi se încheie în trei exemplare originale. Un exemplar se păstrează la dosarul licitaţiei, un exemplar se înmânează câştigătorului si un exemplar se înaintează notarului in vederea întocmirii, in forma autentica, a contractului de vânzare -cumpărare;

r) în cazul în care, în documentaţia de licitaţie sunt prevăzute, pe lângă preţul oferit si alt/alte criterii de atribuire, se stabileşte ponderea fiecărui criteriu;

s) comisia de evaluare stabileşte punctajul fiecărei oferte ţinând seama de ponderea fiecărui criteriu de atribuire;

t) oferta câştigătoare este oferta care întruneşte cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire;

u) în cazul în care există punctaje egale între ofertanţii clasaţi pe primul loc departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalităţii în continuare, departajarea se face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

Art.31. Autoritatea contractantă are obligaţia de a încheia contractul cu ofertantul a cărui oferta a fost stabilită drept câştigătoare.

Art.32. (l) Autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite spre publicare în cotidiane de

circulaţie judeţeană şi locală, precum şi pe site-ul instituţiei un anunţ de atribuire, in Monitorul Oficial partea a VI a, a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

(2)Anunţul de atribuire trebuie sa cuprindă cel puţin următoarele elemente:

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

b) data publicării anunţului de licitaţie în cotidiane judeţean şi local;

c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câştigătoare;

d) numărul ofertelor primite si al celor declarate valabile;

e) denumirea/numele si sediul/adresa ofertantului a cărui oferta a fost declarata câştigătoare;

f) instanţa competenta în soluţionarea litigiilor apărute şi termenele pentru sesizarea instanţei;

g) data informării ofertanţilor despre decizia de stabilire a ofertei câştigătoare;

h) data transmiterii anunţului de atribuire către instituţiile abilitate, în vederea publicării.

(3)Autoritatea contractanta are obligaţia de a informa ofertanţii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

(4)în cadrul comunicării prevăzute la alin. (3) autoritatea contractanta are obligaţia de a informa ofertantul/ofertanţii câştigător/câştigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

(5)în cadrul comunicării prevăzute la alin. (3) autoritatea contractanta are obligaţia de a informa ofertanţii care au fost respinşi sau a căror oferta nu a fost declarata câştigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

(6)Autoritatea contractanta poate sa încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (3).

(7)în cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitaţie publică nu se depune nicio oferta valabila, autoritatea contractanta anulează procedura de licitaţie.

(8)Pentru cea de-a doua licitaţie va fi păstrată documentaţia de atribuire aprobată pentru prima licitaţie.

Art.33. (l) Suma obţinută din vânzarea bunului imobil se face integral venit la bugetul local.

(2) In cazul în care, cu excepţia unor situaţii de forţă majoră, temeinic dovedite, contractul de vânzare - cumpărare nu este semnat, ofertantul declarat câştigător pierde dreptul de cumpărare a bunului imobil, precum şi dreptul la restituirea garanţiei de participare. In acest caz procedura va fi anulată, urmând a fi reluata în condiţiile prezentului Regulament.

(3) Vânzarea se va perfecta cu plata preţului integral.

(4) In cazul în care se va stabili modalitatea de plată în rate, UATC DRAGOMIRESTI-VALE va nota în cartea funciara deschisă pentru imobilul în cauză, interdicţia grevării acestuia până la momentul achitării integrale a preţului.

(5) In caz de neplată a 5 rate, în situaţia terenului liber, se va rezoluţiona de plin drept contractul, fiind aplicabile prevederile art.1553 Cod civil, părţile fiind repuse în situaţia anterioara. Prin repunerea părţilor în situaţia anterioară se înţelege obligaţia cumpărătorului de a preda bunul achiziţionat corelat cu obligaţia UATC DRAGOMIRESTI-VALE de a restitui preţul plătit, cu excepţia dobânzilor si a majorărilor achitate sau datorate ca urmare a neachitării la termen a celor 5 rate scadente. Predarea bunului imobil se va realiza liber de orice sarcini.

(6) In situaţia în care obiectul licitaţiei l-a constituit un bun imobil format din teren si construcţii, precum şi în situaţia în care pe terenul ce a făcut obiectul procedurii de licitaţie există o construcţie autorizată (chiar nefinalizată) edificată după data cumpărării, neplata a 5 rate atrage după sine sancţiunea pentru cumpărător de pierdere a beneficiului cumpărării imobilului în rate. Ca atare, UATC DRAGOMIRESTI-VALE va demara procedura executării silite asupra patrimoniului debitorului în vederea recuperării diferenţei de preţ rămase neachitate împreună cu dobânzile şi majorările achitate sau datorate ca urmare a neachitării celor 5 rate scadente (clauza constituie pact comisoriu expres).

Art.34. Toate documentele licitaţiei publice întocmite pe parcursul desfăşurării procedurii de licitaţie publică se vor păstra într-un dosar al licitaţiei.

Art.35. Dosarul licitaţiei este alcătuit din următoarele acte:

a) Hotărârea Consiliului Local privind aprobarea vânzării. Normele procedurale, Caietul de sarcini şi Documentaţia de atribuire, respectiv instrucţiunile de participare la licitaţie;

b) Anunţul privind organizarea licitaţiei publice;

c) Procesul - verbal al licitaţiei;

d) Procesul- verbal de adjudecare a bunului imobil;

e) Extrasul de carte funciara al imobilului adjudecat;

f) Dosarul de participare la licitaţie a fiecărui ofertant;

g) Declaraţiile membrilor comisiei de licitaţie privind incompatibilitatea, imparţialitatea si obligaţia de păstrare a confidenţialităţii;

h) Adresele prin care s-au solicitat clarificări, indiferent de forma în care au fost primite;

i) Răspunsul la clarificările solicitate;

j) Dispoziţia de numire a comisiei de evaluare;

k) Dispoziţia de numire a comisiei de soluţionare a contestaţiilor;

l) Orice eventuale contestaţii;

m)Decizia / deciziile comisiei de soluţionare a contestaţiilor (după caz).

CAPITOLUL VI Soluţionarea contestaţiilor

Art.36. (l) Orice participant, persoana fizică sau juridică, din cele participante la procedura de licitaţie poate formula contestaţie dacă se consideră vătămată prin modul în care au fost evaluate documentele de participare şi s-a desfăşurat licitaţia. Contestaţia se formulează în scris şi se înregistrează la registratura Primăriei DRAGOMIRESTI-VALE.

(2) Contestaţia va conţine următoarele elemente:

a) numele, prenumele, domiciliul sau reşedinţa contestatorului, numărul de telefon, adresa de email;

b) în cazul persoanelor juridice, denumirea, sediul, nr. de înregistrare de la Registrul Comerţului, C.U.I/C.I.F, administratorul/ administratorii, persoana împuternicita să reprezinte persoana juridica si calitatea acestora, nr. de telefon, adresa de email;

c) obiectul contestaţiei;

d) motivarea în fapt si în drept a contestaţiei;

e) mijloacele de proba pe care se sprijină contestaţia;

f) numele/ prenumele /semnătură persoanei care a formulat contestaţia.

Art.37.(l). Contestaţia va fi soluţionată de comisia numită în acest scop prin dispoziţia Primarului UATC DRAGOMIRESTI-VALE, în termen de 48 de ore de la înregistrare, prin admiterea sau, după caz, respingerea ei.

(2)Asupra contestaţiei comisia se va pronunţa motivat, prin hotărâre, care va fă înaintată în termen de 1 zi lucrătoare spre avizare Primarului UATC DRAGOMIRESTI-VALE.

(3)In cazul in care contestaţia este fondată, comisia de soluţionare a contestaţiilor, prin hotărâre, va revoca raportul licitaţiei şi va desemna alt câştigător sau va anula procedura de licitaţie, după caz.

(4)După avizarea de către primar, hotărârea comisiei va fi comunicata contestatarului si tuturor ofertanţilor, în termen de maxim 2 zile de la data avizării.

(5)In cazul în care prin hotărârea comisiei de contestaţie se desemnează alt câştigător, aceasta reprezintă actul de adjudecare a licitaţiei.

(6)In cazul în care procedura de licitaţie va fi anulată, procedura de vânzare va fi reluată stabilindu-se un termen pentru reluarea ei care nu poate fi mai mic de 20 de zile.

Art.38. Împotriva hotărârii de soluţionare a contestaţiei se va putea face plângere la instanţa competenta in temeiul Legii nr.544/2994 privind contenciosul administrativ, republicata, cu modificările si completările ulterioare.

Art.39. Contestaţia administrativă suspenda derularea procedurii de vânzare până la soluţionarea ei.

CAPITOLUL VII Anularea licitației

Art.40.(l) Prin excepție de la prevederea conform căreia vânzătorul este obligat sa încheie contractul de vânzare - cumpărare cu ofertantul a cărui oferta a fost stabilită ca fiind câștigătoare, autoritatea publică locală are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de vânzare - cumpărare în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

(2) In sensul prevederilor de la alin.(l), procedura de licitație se considera afectata în cazul în care sunt îndeplinite cumulativ, următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau in modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art.311 din Codul administrativ;

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

Art.41. UATC DRAGOMIRESTI-VALE are dreptul de a anula licitația în următoarele situații:

a) nu au fost depuse minim 2 oferte eligibile;

b) au fost depuse doua oferte egale și ofertanții nu au mai uzat de posibilitatea oferita de art. 30, lit. l;

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

- au fost depuse după data limită de depunere a ofertelor;
- nu au fost elaborate si prezentate în concordanta 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. In aceasta 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 refuza 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 anulari.

CAPITOLUL VIII

Neîncheierea contractului

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

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

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

(4)In cazul în care autoritatea contractanta nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului ca ofertantul în cauza se afla într-o situație de forță majora sau în imposibilitatea fortuita de a executa contractul, autoritatea contractanta are dreptul sa declare câștigătoare oferta clasata pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibila.

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

CAPITOLUL IX

Metodologia de vânzare prin negociere directă a bunurilor imobile (terenuri si clădiri) aflate în proprietatea privată a UATC DRAGOMIRESTI-VALE

Art.44. (1) Bunurile imobile aflate în domeniul privat al UATC DRAGOMIRESTI-VALE 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 UATC DRAGOMIRESTI-VALE prin care se va aproba vânzarea și prețul minim stabilit prin raportul de

evaluare.

(2) Bunurile imobile pentru care acte normative au instituit drepturi de preempţiune care reglementează procedura de exercitare, efectele exercitării şi sancţiunile neexercitării acestora se vor vinde cu aplicarea acelor prevederi.

Art.45. Se aprobă ca procedura de vânzare prin negociere directă să fie aplicabilă terenurilor care nu au fost revendicate în baza legilor proprietăţii, numai în următoarele situaţii:

a) pentru terenurile aferente construcţiilor deţinute de proprietari cu titlu valabil pentru care titularii dreptului de proprietate asupra construcţiilor au un drept de folosinţă sub forma chiriei, concesiunii, etc;

b) pentru terenurile ce constituie diferenţe din măsurători între suprafaţa înscrisa în actul de proprietate şi suprafaţa reală constatată în urma măsurătorilor topometrice, înscrise în cartea funciară;

c) pentru terenurile destinate extinderii proprietăţilor particulare, în cazul în care vecinii limitrofi nu îşi exprima opţiunea de cumpărare, cu condiţia ca dimensiunea si/sau forma să nu permită realizarea unei construcţii independente si fără ca suprafaţa de teren ce face obiectul vânzării sa fie dezmembrată dintr-un lot mai mare aflat în proprietatea privată a UATC DRAGOMIRESTI-VALE;

d) pentru bunurile imobile cu destinaţia de locuinţă sau spatii cu altă destinaţie decât cea de locuinţă, ce fac obiectul unor contracte valabile;

e) pentru terenurile atribuite în folosinţă în baza unei hotărâri judecătoreşti.

IX. Dreptul de preempţiune al constructorilor de bună credinţă

Art.46. (1) Dreptul de preempţiune reglementat de art.364 din OUG nr.57/2019 privind codul administrativ, în favoarea constructorilor de bună credinţă, persoane fizice sau juridice, permite cumpărarea de către aceştia a terenurilor aferente construcţiilor. Acestea sunt edificate, în conformitate cu prevederile legale, pe terenuri ce fac obiectul unor contracte de închiriere, concesiune, asociere, etc. încheiate în condiţiile legii cu UATC DRAGOMIRESTI-VALE sau alte forme de folosinţă.

(2) Terenul aferent construcţiei reprezintă acel teren, înregistrat în registrele de cadastru şi publicitate imobiliară, pe care este edificată aceasta, respectiv amprenta construcţiei, cât şi terenul din împrejurimile construcţiei necesar bunei utilizări indiferent de categoria de folosinţă, înregistrat în registrele de cadastru şi publicitate imobiliară: teren aferent locuinţelor, anexelor gospodăreşti, curţi aferente acestora; terenuri aferente sediilor sau punctelor de lucru ale persoanelor juridice; terenuri ce constituie singura cale de acces spre imobilul respectiv; diferenţe de măsurători între suprafaţa de teren din actul de proprietate şi suprafaţa de teren înregistrată în registrele de cadastru şi publicitate imobiliară.

(3) Etapele premergătoare vânzării directe în baza dreptului de preempţiune stabilit prin OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ sunt cele prevăzute la art.6 lit. a) - n) şi vor continua cu notificarea titularilor dreptului de preempţiune cu privire la hotărârea Consiliului Local privind aprobarea raportului de evaluare prin care a fost stabilit a preţul de vânzare a bunului imobil, în termen de 15 zile de la data aprobării şi comunicării hotărârii.

(4) Preemptorii îşi pot exprima opţiunea fermă de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării. Cumpărătorul trebuie să facă dovada plăţii integrale a contravalorii preţului de vânzare, la care se adaugă TVA-ul conform legislaţiei în vigoare, precum şi a celorlalte cheltuieli ocazionate de procedură, după comunicarea hotărârii, în termenul de valabilitate a preţului de vânzare stabilit şi înainte de semnarea contactului de vânzare cumpărare.

(5) După achitarea sumelor privind vânzarea se va încheia în formă autentică contractul de vânzare cumpărare.

Art.47. Procedura de vânzare prin negociere directă a bunurilor imobile aflate în proprietatea privată a UATC DRAGOMIRESTI-VALE va parcurge următoarele etape:

a) înregistrarea solicitării de cumpărare, însoţită de documentele aferente: plan de situaţie/cadastru si încheierea de intabulare (unde este cazul), contractul de închiriere, de concesiune, etc;

b) elaborarea situaţiei juridice a bunului imobil ce cuprinde stabilirea apartenenţei la

domeniul privat al UATC DRAGOMIRESTI-VALE, istoricul de rol fiscal, evidenţierea eventualelor sarcini, verificarea debitelor la bugetul local;

c) emiterea certificatului de urbanism în vederea vânzării prin negociere directă care cuprinde funcţiunea solicitată, dacă aceasta se încadrează în reglementările urbanistice aprobate in PUD/PUZ/PUG;

d) întocmirea unui raport de evaluare a bunului imobil de către un evaluator autorizat;

e) înregistrarea contabilă a valorii bunului imobil stabilita prin raportul de evaluare;

f) promovarea unui proiect de hotărâre privind vânzarea bunurilor imobile si aprobarea rapoartelor de evaluare întocmite în baza documentaţiilor premergătoare elaborate de aparatul de specialitate al Primarului UATC DRAGOMIRESTI-VALE;

g) negocierea preţului de vânzare pornind de la preţul minim stabilit prin raportul de evaluare şi încheierea procesului-verbal de negociere;

h) plata preţului de vânzare si a celorlalte cheltuieli generate de procedura de vânzare, care se face înainte de semnarea contractului de vânzare - cumpărare în forma autentică;

i) încheierea actului de vânzare - cumpărare, în forma autentificată, cu menţiunea obligativităţii cumpărătorului de a respecta reglementările urbanistice ale bunului imobil, precum si ale Legii nr.50/1991, republicată, cu modificările si completările ulterioare, privind autorizarea executării construcţiilor.

Art.48. Comisia de vânzare va avea următoarele obligaţii:

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

b) negocierea preţului de vânzare sau reevaluare pornind de la preţul minim stabilit prin raportul de evaluare si aprobat prin hotărârea Consiliului local, precum si stabilirea modalităţii de plata a acestuia, integral sau în rate;

c) încheierea procesului verbal de negociere şi apoi încheierea contractului de vânzare - cumpărare in forma autentica.

Art.49.(l) Preţul de pornire în cadrul procedurilor de negociere va fi cel stabilit prin raportul de evaluare întocmit de un evaluator atestat ANEVAR, aprobat prin hotărâre a Consiliului Local, la care se va adăuga contravaloarea serviciului prestat de evaluator si a celorlalte cheltuieli ocazionate de procedura vânzării, după caz.

(2) Preţul de vânzare este valabil pentru o perioada de 6 luni de la aprobarea de către Consiliul local. Daca la actualizarea raportului de evaluare, după acest termen, evaluatorul menţine valoarea stabilită anterior, acest preţ va rămâne valabil pentru încă 6 luni, dar nu mai mult de 1 an de la aprobarea acestuia prin hotărârea consiliului local. Dacă la actualizarea preţului după 6 luni, prin raport de evaluare rezulta o alta valoare a preţului de vânzare, precum si în orice alta situaţie de reactualizare a raportului(ex.: contestaţie, eroare materiala etc.) contravaloarea preţului minim de la care va pleca negocierea/renegocierea va fi din nou supusa aprobării Consiliului Local.

CAPITOLUL X Dispoziţii finale

Art.50. Contractul de vânzare - cumpărare va fi încheiat în limba româna, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte, în conformitate si cu respectarea legii române, indiferent de naţionalitatea sau de cetăţenia cumpărătorului.

Art.51. Orice litigiu legat de procedura de vânzare prin licitaţie publică şi de contractul de vânzare- cumpărare încheiat urmare a adjudecării este supus legislaţiei române si este de competenţa instanţelor judecătoreşti din România.

Art.52. Prezentul regulament se va actualiza ori de câte ori va fi nevoie, în funcţie de dinamica legislaţiei în vigoare, iar orice modificare a acestuia se va efectua exclusiv prin hotărâre a Consiliului Local.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
PETRE CONSTANTIN

[redacted]

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
MARINACHE ADRIAN-NICOLAE

[redacted]