

HOTĂRÂREA Nr. 16

pentru aprobarea Regulamentului privind procedura de vânzare a bunurilor
imobile proprietate privată a Comunei Lelești, Județul Gorj

Consiliul local al Comunei Lelești, județul Gorj,
Având în vedere:

- Expunerea de motive și proiectul de hotărâre inițiat de Primarul Comunei Lelești, Turcilă Vasile-Laurențiu,
- Raportul compartimentului de resort din aparatul de specialitate al Primarului Comunei Lelești,
- Rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local Lelești;
- Prevederile art. 36 alin. (2), lit. c), alin. (5), lit. b), art. 119-123 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Prevederile Codului Civil, cu modificările și completările ulterioare,
- Prevederile H.C.L. Lelești cu nr. 25/27.03.2014 privind aprobarea inventarului bunurilor ce alcătuiesc domeniul privat al Comunei Lelești, cu modificările și completările ulterioare,

**În temeiul art. 45 alin. (3) și art. 115, alin. (1), lit. b) din Legea nr. 215/2001
privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și
completările ulterioare,**

HOTĂRĂȘTE:

Art.1: Se aprobă Regulamentul privind procedura de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Comunei Lelești, Județul Gorj, conform anexei ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2: Primarul Comune Lelești, domnul Turcilă Vasile-Laurențiu, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 3: Secretarul Comunei Lelești va comunica hotărârea adoptată Instituției Prefectului - Județul Gorj (în vederea exercitării controlului de legalitate), tuturor persoanelor interesate (în vederea ducerii la îndeplinire) și o va aduce la cunostință publică prin afisare pe site-ul și la sediul instituției.

Hotărârea a fost adoptată de Consiliul local al Comunei Lelești, Județul Gorj în ședința ordinară din data de 27 iulie 2016, cu un număr de 9 voturi „pentru”, o voturi „împotriva”, o „abțineri”, exprimate din numărul total de 9 consilieri prezenți la ședință și totalul de 10 consilieri în funcție.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER,
POPESCU CONSTANTIN



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
Jr. MISCHIE CONSTANTIN

REGULAMENT
privind procedura de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a
Comunei Lelești, Județul Gorj

CAP. I – Dispoziții generale

Art. 1. Prezentul Regulament stabilește condițiile cadru pentru vânzarea bunurilor imobile – terenuri, clădiri, proprietate privată a comunei Lelești, județul Gorj.

Art. 2. (1) Calitatea de vânzător este recunoscută Consiliului Local Lelești, în numele comunei Lelești, pentru bunurile imobile din domeniul privat al a comunei Lelești, asupra cărora exercită un drept de proprietate privată.

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

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

- a. transparența;
- b. eficiența utilizării fondurilor publice;
- c. proporționalitatea;
- d. tratamentul egal;
- e. liberă concurență.

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

a. Prin licitație publică deschisă, sau licitație publică deschisă cu strigare, în cazul terenurilor libere, sau cu construcții edificate fără forme legale, vândute în vederea intrării în legalitate, a realizării unor investiții cu impact asupra dezvoltării economice locale, precum și a construcțiilor.

b. Prin negociere directă, în baza art. 123 alin. (3) din Legea 215/2001 privind administrația publică locală cu modificările și completările ulterioare, fără licitație publică, în cazul constructorilor de bună credință, posesori legali ai terenurilor folosite în regim de continuitate și care oferă cel puțin, prețul stabilit în raportul de evaluare însoțit de Consiliul local al comunei Lelești.

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

a. organizatorul vânzării – Primăria comunei Lelești, prin structura sa de specialitate, respectiv Comisia de licitație (adjudecare) numită prin hotărâre de consiliul local, prin persoana care conduce ședința de adjudecare – președintele acesteia, sau persoana desemnată de membrii comisiei de adjudecare, în lipsa președintelui;

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

Art. 6. – (1) Vânzarea se face în baza unui contract de vânzare-cumpărare, autentificat notarial, prin care persoana de drept public, numită vânzător, transmite unei alte persoane fizice/juridice, numită cumpărător, proprietatea sa asupra unui bun imobil, proprietate privată a unității administrativ-teritorială, în schimbul unui preț.

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

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

CAP. II - Dreptul de preemțiune și vânzarea prin negociere directă.

Art.7. - (1) La inițiativa vânzării, în cazul terenurilor folosite în regim de continuitate de gospodărie ale populației, precum și în cazul construcțiilor ridicate pe terenurile proprietate privată a comunei Lelești, proprietarii clădirilor care au constituit prin actul de dobândire a construcției drept de suprafață asupra terenului, beneficiază de dreptul de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor.

(2) Terenul aferent construcțiilor reprezintă acel teren pe care este edificată o construcție – locuințe, anexe gospodărești, curtea aferentă acestora, sedii sau puncte de lucru ale persoanelor juridice, calea de acces sau alte construcții evidențiate în actele de proprietate, extrasele de carte funciară.

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

Art.8. (1) Solicitantul terenului trebuie să facă dovada utilizării efective și în regim de continuitate a terenului ca grădină sau curte aferentă locuinței sau teren ocupat de construcții (casă sau anexe gospodărești) ori acces la proprietate, prin orice mijloc de probă sau prin declarație pe propria răspundere, sub sancțiunea de fals în declarații, în formă autentică, dată în fața notarului public.

(2) Solicitantul terenului trebuie să facă prealabil dovada privind achitarea obligațiilor față de bugetul local a tuturor obligațiilor fiscal/nefiscale.

CAP. III - Vânzarea imobilelor prin licitație publică deschisă cu strigare.

Art.9. În cazul îndeplinirii condițiilor juridice, tehnice și economice, se va întocmi documentația necesară organizării procedurii licitației.

Art.10. Condițiile specifice de vânzare a imobilului se aproba de Consiliul Local al comunei Lelești.

Art.11. Prețul de pornire a licitației nu poate fi mai mic decât prețul de circulație pe piața liberă a terenurilor din zonă, stabilit prin rapoartele de evaluare întocmite în acest sens.

Art.12. (1) În urma licitației, se întocmește contractul de vânzare-cumpărare între comuna Lelești, prin reprezentanții legali și cumpărător. Contractul va fi autentificat în fața notarului public.

(2) Reglementările cuprinse în contract, cu privire la plata imobilului în rate, se vor nota în Cartea Funciară la foaia de sarcini cu titlu de privilegiu în favoare vânzătorului până la achitarea integrală a prețului imobilului.

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

CAP. IV – Caietul de sarcini.

Art. 13. - Caietul de sarcini va cuprinde următoarele:

- a) datele de identificare ale proprietarului;
- b) datele de identificare ale organizatorului licitației;
- c) procedura de vânzare aplicată;
- d) data depunerii documentelor de participare la licitație;
- e) adresa, data și ora de desfășurare a licitației organizate pentru vânzarea imobilului, precum și datele de desfășurare a următoarelor licitații, în caz de neajudecare și repetare a procedurii;
- f) prezentarea imobilului: denumire, adresa, regim juridic, descrierea imobilului, datele și caracteristicile constructive ale acestuia, dacă este cazul starea tehnica actuală;
- g) prețul minim de pornire a licitației, stabilit prin hotărâre a Consiliului Local Lelești, pe baza valorilor de circulație ale zonei în care este situat imobilul;
- h) elemente de pret: prețul minim de pornire a licitației, pasul de strigare egal cu 5% din prețul minim de pornire, garanția de participare la licitație egală cu 10% din prețul minim de pornire, cuantumul taxei de participare la licitație, prețul dosarului de prezentare/caietului de sarcini și modalitatea de plată a valorii (prețului) de adjudecare a imobilului;
- i) documentele necesare pentru înscrierea la licitație;
- j) condițiile pe care trebuie să le îndeplinească ofertantul pentru a fi admis la licitație (condițiile de calificare);
- k) instrucțiuni privind modul de desfășurare a procedurii de licitație;
- l) alte precizări considerate a fi utile pentru ofertanți;
- m) numărul de telefon și/sau de fax și persoana de contact desemnată de organizator, unde se pot obține relații despre bunul/bunurile imobile ce fac obiectul vânzării.

Capitolul V - Anunțul publicitar

Art. 14. (1) Promovarea pe piață a ofertei de vânzare a terenurilor se va face pe plan local prin publicare unui anunț într-un cotidian local sau național, prin publicare pe site-ul oficial al autorității locale organizatoare și prin afișare la sediul Primăriei comunei Lelești a unui anunț publicitar, în vederea înștiințării persoanelor interesate de oferta de vânzare a Comunei Lelești.

(2) Anunțul privind organizarea licitației se va publica cu cel puțin 10 zile înainte de data stabilită pentru desfasurarea acesteia.

Art. 15. Conținutul anunțului licitației este următorul:

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

Capitolul VI - Comisia de licitație (adjudecare):

Art. 16. - **Comisia de adjudecare** va asigura organizarea licitației și desfasurarea acesteia în conformitate cu prevederile prezentului regulament și a dispozițiilor legale incidente.

Art. 17. - (1) Comisia de adjudecare este alcătuită din membrii nominalizați prin H.C.L..

(2) Comisia de adjudecare va fi alcătuită dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5, după cum urmează:

- președinte;
- secretar;
- membrii titulari,
- membrii supleanți.
- în absența președintelui membrii desemnează noul președinte, după completarea comisiei cu membrii supleanți.

(3) Din Comisia de licitație (adjudecare) vor face parte în mod obligatoriu persoane de specialitate.

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

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

Art. 19. - Comisia de adjudecare va avea, în principal, următoarele atribuții:

- întocmirea Caietului de sarcini;
- întocmirea și transmiterea anunțului publicitar;
- verificarea documentelor de participare la licitație a ofertanților;
- întocmirea listei cu ofertanții acceptați;
- desfasurarea ședinței de licitație;
- întocmirea proceselor-verbale ale ședințelor de licitație;
- desemnarea castigatorului licitației;
- emiterea hotărârii de adjudecare.
- analizarea contestațiilor depuse și soluționarea acestora.

Art. 20. - Comisia de adjudecare va lucra în prezenta majorității membrilor săi, iar documentele vor fi adoptate cu votul majorității membrilor săi.

Capitolul VII - Documentele licitației

Art. 21. - Documentele licitației sunt următoarele:

- Hotărârea Consiliului Local Lelești pentru aprobarea vânzării și procedura de vânzare;
- Anunțul privind organizarea licitației publice;
- Caietul de sarcini;
- Cererea - tip de înscriere la licitație;
- Procesul-verbal al licitației;
- Hotărârea de adjudecare a licitației;
- Identificarea topografică a imobilului;

- Dosarul de participare la licitatie al fiecarui ofertant;
- Declaratiile privind incompatibilitatea, impartialitatea si obligatia de pastrare a confidentialitatii;
- Comunicarile catre ofertanti,
- Hotărârile de soluționare a contestațiilor, daca este cazul.

Art. 22 - (1) Procesul-verbal al licitatiei se intocmeste in timpul sedintei de licitatie de catre secretarul comisiei si va cuprinde date cu privire la obiectul licitatiei, componenta comisiei de adjudecare, datele de identificare ale ofertantilor, modul de desfasurare a licitatiei, inclusiv opiniile motivate ale majoritatii respectiv minoritatii membrilor comisiei.

(2) Procesul-verbal va fi semnat de membrii comisiei si de ofertantii prezenti la licitatie si se inregistreaza in registrul de corespondenta imediat dupa incheierea licitatiei.

(3) Actul de adjudecare se incheie in trei exemplare originale si se semneaza de comisia de adjudecare. 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.

Art. 23 – Prevederile prezentului capitol cu privire la organizarea și desfășurarea licitației se aplică prin asimilare și procedurii de negociere directă, cu nuanțările corespunzătoare.

Art. 24. - Toate documentele licitatiei publice sau ale negocierii directe, intocmite pe parcursul desfasurarii procedurii de licitatie publica, respectiv negocierii directe, de către comisia de adjudecare/ negociere se vor pastra de catre organizatorul licitatiei intr-un dosar al licitatiei, care se va intocmi pentru fiecare licitatie in parte.

Capitolul VIII - Depunerea documentelor și achitarea taxelor

Art. 25. - Taxa de participare la licitatie se va stabili astfel incat sa se acopere cheltuielile ocazionate de organizarea procedurii și va fi inclusă în anunțul privind organizarea licitatiei.

Art. 26. - Garantia de participare la licitatie este in cuantum de 10% din pretul de pornire al licitatiei.

Art. 27. - (1) Taxa si garantia de participare sunt valabile pentru o singura licitatie si se vor achita cu chitanta sau ordin de plata vizat de banca pana la data limita de depunere a cererii de inscriere la licitatie.

(2) Ofertantilor necastigatori li se va restitui, in baza unei cereri, garantia de participare la licitatie.

(3) Ofertantul va pierde garantia de participare la licitatie, daca isi retrage oferta inainte de desemnarea castigatorului.

(4) Garantia de participare a ofertantului castigator face parte din pretul bunului adjudecat. In cazul achitarii in rate a pretului de vanzare, garantia de participare se include in pret la achitarea primei rate.

Art. 28. - (1) Cererea-tip de inscriere la licitatie va cuprinde urmatoarele elemente:

- datele de identificare a ofertantului, persoana fizica si /sau persoana juridica;
- datele de identificare a bunului pentru care se solicita inscrierea la licitatie;
- precizari cu privire la acceptarea de catre ofertant a prevederilor documentatiei de licitatie pentru ofertanti, sens in care acestia vor completa declaratia de acceptare in care se va mentiona perioada de valabilitate a ofertei care nu poate fi mai mare de 60 de zile de la data inregistrarii cererii de inscriere;

(2) Cererea de inscriere la licitatie va fi insotita de urmatoarele documente, care vor constitui dosarul de participare la licitatie:

- buletinul/cartea de identitate sau pasaportul persoanei participante (copie) pentru ofertanti persoane fizice;
- certificatul de inregistrare al persoanei juridice la Oficiul Registrul Comertului,
- actul constitutiv al societatii comerciale;
- ultimul bilant vizat de A.J.F.P. Gorj;
- imputernicirea reprezentantului ofertantului pentru participarea la licitatie;
- pentru societatile comerciale straine: certificat de inregistrare tradus in limba romana, iar traducerea sa fie legalizata de un notar public din Romania si scrisoare de bonitate, eliberata de o banca straina sau o filiala a unei banci straine in Romania;
- certificate constatatoare privind indeplinirea obligatiilor de plata a impozitelor, taxelor si contributiilor de asigurari sociale catre bugetul general consolidat si catre bugetul local valabile la data deschiderii ofertelor;

-alte documente relevante pe care se considera necesare.

Art. 29. - Toate documentele prevazute la art. 28. depuse de persoanele fizice sau juridice române vor fi prezentate in copii cu mentiunea „conform cu originalul”, semnate si stampilate de un reprezentant legal al ofertantului.

Art. 30. - Criteriile de calificare a ofertantilor constau in prezentarea documentelor prevazute la art. 28 si indeplinirea conditiilor de calificare precizate in Caietul de sarcini.

Art. 31. - (1) Comisia de adjudecare va analiza, in cadrul sedintei de licitatie, documentele depuse si va intocmi un proces-verbal in care se va mentiona rezultatul analizei, semnat de membrii comisiei de adjudecare.

(2) Vor fi descalificati pentru participarea la licitatie ofertantii care nu îndeplinesc conditiile cerute in dosarul de prezentare al licitatiei, și în special cei care înregistrează obligații restante fiscale/nefiscale față de bugetul local al comunei Lelești și care sunt în litigiu cu Primăria și Consiliul Local Lelești cu privire la bunul solicitat vânzării sau obligațiilor bugetare corelative.

(3) Comisia de adjudecare va intocmi lista cu ofertantii calificati si o va afisa la locul desfasurarii licitatiei cu cel puțin o ora înainte de ora fixata pentru inceperea sedintei de licitatie.

Capitolul IX - Desfășurarea licitației publice, procedura licitației publice deschisa cu strigare

Art.32 - (1) Procedura care se aplica pentru vanzarea bunurilor imobile apartinand domeniului privat al comunei Lelești este, de regulă, cea a licitatiei publice deschise cu strigare, exceptie facand cazurile mentionate la art.7 din prezentul Regulament.

(2) Procedura vanzarii prin negociere directa va avea la baza toate dispozitiile hotararii adoptate de Consiliul Local Lelești, in acest sens.

(3) Sedinta de licitatie va avea loc in ziua, ora si locul indicate in anuntul publicat si in dosarul de prezentare.

Art.33. - (1) Pentru desfasurarea procedurii licitatiei publice deschise cu strigare este necesar sa se califice cel puțin un ofertant, care să ofere cel puțin prețul de pornire stabilit prin HCL pe baza raportului de evaluare.

(2) In cazul in care la sedinta de licitatie nu s-a prezentat nici un ofertant sau in cazul in care nici unul dintre ei nu a oferit cel puțin pretul minim de pornire, licitatia se va repeta, sens in care se va incheia un proces verbal de constatare.

Art.34. - (1) Repetarea licitatiei se va face dupa trecerea a cel puțin 7 zile de la data precedentei.

(2) Daca nici la acest termen nu se prezinta cel puțin un ofertant si nu se ofera cel puțin pretul minim de pornire, se va incheia procesul-verbal de constatare si licitatia se va relua dupa cel puțin 7 zile.

(3) In cazul in care nici la al treilea termen nu se ofera cel puțin pretul minim de pornire, bunul imobil se considera retras de la vanzare, incheindu-se proces-verbal de constatare.

(4) Declansarea unei noi proceduri de vanzare a bunului va fi aprobata prin hotarare adoptata in acest sens de Consiliul Local Lelești, in conditii de licitatie publica sau in conditii de negociere directa.

Art.35. - Licitatia este condusa de presedintele comisiei de adjudecare si in lipsa acestuia de înlocuitorul presedintelui sau, în caz extreme, de o persoana desemnata de acestia.

Art.36. - Presedintele anunta deschiderea licitatiei, obiectul acesteia, face prezenta ofertantilor inscrisi si verifica daca sunt indeplinite conditiile legale pentru desfasurarea licitatiei, anunta modul de desfasurare al licitatiei asigurandu-se ca fiecare ofertant a inteles procedura de desfasurare, apoi comunica pretul minim de pornire al licitatiei si precizeaza pragurile de supralicitare permise, respectiv pragul minim de 5%.

(3) Daca la a treia strigare a ultimei sume oferite nu se ofera o suma mai mare, presedintele comisiei va anunta adjudecarea vanzarii in favoarea ofertantului care a oferit ultima sumă.

Art.37. - Dupa adjudecarea bunului in favoarea unuia dintre licitanti, castigatorul va fi anuntat de catre licitator, iar sedinta de licitatie va fi declarata inchisa. Se va incheia procesul-verbal al licitatiei, care se va semna de catre membrii comisiei de adjudecare si de participanti si care va sta la baza intocmirii actului de adjudecare.

Capitolul X - Contestații

Art.38. - Împotriva modului de desfășurare a licitației, respectiv a hotărârii de adjudecare, participanții pot formula contestații care se depun la sediul Primăriei comunei Lelești, în condițiile stabilite de Legea 544/2004 privind contenciosul administrativ, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Art.39. - Contestația va fi soluționată de comisia de (licitație) adjudecare numită prin HCL, în termenul legal, de la înregistrarea contestației, prin admiterea sau după caz respingerea ei.

Art.40. - Asupra contestației comisia se va pronunța motivat, prin hotărâre, care va fi comunicată contestatorului și tuturor ofertanților, în termen de maximum 5 zile de la data emiterii.

Art.41. - Împotriva Hotărârii de soluționare a contestației, se va putea face plângere la instanța competentă în temeiul Legii 544/2004 privind contenciosul administrativ, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Art.42. - Contestația administrativă și cea pe cale judiciară, suspenda derularea procedurii de vânzare până la soluționarea ei definitivă și irevocabilă.

Art.43. - În cazul admiterii contestației, licitația va fi anulată și procedura de vânzare va fi reluată stabilindu-se un termen pentru repetarea licitației care nu poate fi mai mic de 20 de zile.

Capitolul XI – Dispoziții finale

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

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

- integral, până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, respectiv în termen de maximum 30 zile de la data încheierii licitației;

- în rate lunare, caz în care esalonarea ratelor se face conform prevederilor HCL, prețul imobilului actualizându-se cu rata inflației.

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

Art.47. - Procesele-verbale împreună cu documentațiile licitației se vor păstra cu caracter permanent în arhiva Primăriei comunei Lelești.

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

Art.49. - Cu aplicarea prezentului Regulament se însărcinează Comisia de adjudecare / negociere desemnată prin HCL din cadrul Primăriei Comunei Lelești, județul Gorj.

**PRESEDINTE DE SEDINȚĂ,
CONSILIER,
POPESCU CONSTANTIN**



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,
JR. MISCHIE CONSTANTIN**

A blue ink signature is written in the space below the name of the Secretary.