

REGULAMENT
privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al
Comunei Vărădia de Mureș

Titlul I – Dispoziții Generale

Art. 1 – (1) Prezentul Regulament stabilește condițiile cadru pentru vânzarea bunurilor imobile – terenuri/clădiri, proprietate privată a Comunei Vărădia de Mureș.

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

(3) Responsabilitatea privind inițierea și urmărirea procedurii de vânzare a imobilelor stabilită prin prezentul regulament revine Compartimentului de Urbanism, din cadrul Primăriei Comunei Vărădia de Mureș.

(4) Compartimentele economic, juridic și agricol și Comisia de punere în aplicare a legilor privind retrocedările vor pune la dispoziția Compartimentului de Urbanism, informațiile necesare în vederea derulării în condiții legale a procedurii de vânzare a terenurilor din domeniul privat al Comunei Vărădia de Mureș.

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

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

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

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

Art. 3 – Principiile care stau la baza procedurii de vânzare a bunurilor din domeniul privat al Comunei Vărădia de Mureș sunt:

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

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

A. Prin licitație publică deschisă cu strigare, în cazul terenurilor libere, vândute în vederea realizării unor investiții cu impact asupra dezvoltării economice locale, precum și a construcțiilor.
B. Prin negociere directă, fără licitație publică, în cazul terenurilor aferente construcțiilor edificate de constructorii de buna credință, proprietari asupra construcțiilor realizate pe terenuri proprietate privată a Comunei Vărădia de Mureș și cu drept de suprafață asupra imobilului pe toată durata de existență a construcției.

(2) Potrivit prezentului regulament, vânzarea apartamentelor/clădirilor se poate face:

A. Prin licitație publică deschisă cu strigare, în cazul apartamentelor/clădirilor libere;
B. Prin vânzare directă, fără licitație publică, în cazul apartamentelor/clădirilor ocupate de chirie în baza unui contract de închiriere, valabil încheiat.

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

- a. Organizatorul vânzării – Comunei Vărădia de Mureș, prin structurile administrative constituite în cadrul Primăriei Comunei Vărădia de Mureș;
- b. Ofertanți – persoanele fizice sau juridice care fac o ofertă calificată în cadrul ședinței de adjudicare, 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-teritoriale, în schimbul unui preț.

(2) Sumele obținute din vânzarea bunurilor imobile, proprietate privată a Comunei Vărădia de Mureș se fac integral venit la bugetul local.

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

Titlul II – Procedurile prealabile vânzării

Capitolul I – Inițierea vânzării

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

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

1. Inițiatorul vânzării:

1.1. Consiliul Local al Comunei Vărădia de Mureș,

1.2. Orice alta persoana interesată.

2. Determinarea situației juridice a imobilului

2.1. Anterior vânzării, imobilele supuse procedurilor de vânzare trebuie să figureze în evidențele de publicitate imobiliară ca bunuri aparținând domeniului privat al Comunei Vărădia de Mureș.

2.2. Serviciul de Urbanism, va solicita Consiliului Local Vărădia de Mureș aprobarea prin hotărâre a trecerii imobilului în proprietate privată a Comunei Vărădia de Mureș și va întocmi documentația necesară înscrierii proprietății Comunei Vărădia de Mureș asupra imobilului în evidențele de publicitate imobiliară.

3. Întocmirea documentației tehnice

În vederea vânzării imobilelor sunt necesare următoarele documente:

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

3.2. Certificat de urbanism

4. Întocmirea documentației economice

4.1. Pentru stabilirea prețului de pornire a licitației pentru vânzarea imobilelor sau a prețului de vânzare prin negociere directă a imobilului, după caz, Primăria Comunei Vărădia de Mureș va comanda Rapoarte de Evaluare a bunurilor, rapoarte întocmite de persoane fizice sau juridice autorizate, respectând Standardele Internaționale de Evaluare (Asociația Națională a Evaluatorilor din România – ANEVAR).

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

Capitolul II – Dreptul de preempțiune

Art. 9 – (1) La inițiativa vânzării, în cazul terenurilor folosite în regim de continuitate de gospodării ale populației, precum și în cazul construcțiilor ridicate pe terenurile proprietate privată a Comunei Vărădia de Mureș, proprietarii clădirilor care au constituit prin actul de dobândire a construcției drept de suprafață asupra imobilului pe toată durata de existență a acesteia, beneficiază de dreptul de preempțiune la cumpărarea imobilului aferent construcțiilor.

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

(4) Dreptul de preemțiune există și în cazul titularilor de contracte de închiriere ale apartamentelor deținute în proprietate privată de către Comuna Vărădia de Mureș.

Titlul III – Procedurile de vânzare

Art. 10. – Vânzarea bunurilor imobile din domeniul privat al Comunei Vărădia de Mureș se realizează prin una din următoarele proceduri:

1. Vânzarea imobilelor prin licitație publică deschisă cu strigare.

1.1. În cazul îndeplinirii condițiilor juridice, tehnice și economice, Compartimentul Urbanism, va întocmi documentația necesară organizării procedurii licitației.

1.2. Condițiile specifice și Caietul de sarcini de vânzare a imobilului se înaintea de către Compartimentul Urbanism, și Compartimentul Juridic, primarului comunii în vederea promovării în Consiliul Local a unui proiect de hotărâre, în vederea aprobării acestora.

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

1.3.1. Prețul rezultat în urma licitației va fi supus spre aprobare Consiliului Local.

1.3.2. În cazul aprobării de către Consiliul Local, prin hotărâre, a vânzării la prețul negociat, Compartimentul Juridic va înainta documentația notarului public în vederea realizării operațiunilor notariale pentru transmiterea dreptului de proprietate asupra imobilului. Contractul de vânzare-cumpărare se va înregistra în Registrul Contractelor de Vânzare-Cumpărare Bunuri Proprietate Privată ale Comunei Vărădia de Mureș.

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

1.4. Promovarea pe piață a ofertei terenurilor libere

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

1.4.2. Întocmirea documentației pentru licitație, a Instrucțiunilor de organizare și desfășurare a procedurii de vânzare a imobilului și organizarea licitației se va face de Compartimentul de Urbanism și Compartimentul Juridic din cadrul Primăriei Comunei Vărădia de Mureș, potrivit legii și în condițiile stabilite prin Hotărârea Consiliului Local.

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

2. Vânzarea prin negociere directă a terenurilor.

2.1. Pot face obiectul vânzării prin negociere directă terenurile aflate în proprietatea privată a Comunei Vărădia de Mureș, libere de sarcini și care sunt terenuri aferente construcțiilor folosite în regim de continuitate de gospodării ale populației sau de persoane fizice/juridice, proprietari asupra construcțiilor realizate pe terenuri proprietate privată a Comunei Vărădia de Mureș și cu drept de suprafață asupra imobilului pe toată durata de existență a construcției.

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

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

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

2.1.4. Prețul negociat între cumpărătorul imobilului și Comisia de negociere și vânzarea imobilului vor fi supuse spre aprobare Consiliului Local.

2.1.5. În cazul aprobării de către Consiliul Local, prin hotărâre, a vânzării la prețul negociat, Compartimentul Juridic va înainta documentația notarului public în vederea realizării operațiunilor notariale pentru transmiterea dreptului de proprietate asupra imobilului. Contractul de vânzare-cumpărare se va înregistra în Registrul Contractelor de Vânzare-Cumpărare Bunuri Proprietate Privată ale Comunei Vărădia de Mureș.

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

2.2. Vânzarea prin negociere directă a terenurilor folosite de persoane fizice/juridice, proprietari asupra construcțiilor realizate pe acestea se poate face în următoarele condiții:

2.2.1. Solicitantul vânzării va face dovada că utilizează terenul proprietate privată a Comunei Vărădia de Mureș pentru desfășurarea activităților economice prevăzute în Certificatul Constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului și a Autorizației de Funcționare și Profil de Activitate, eliberată de Primarul Comunei Vărădia de Mureș.

2.2.2. Pot face obiectul vânzării prin negociere directă și terenurile aflate în proprietatea privată a Comunei Vărădia de Mureș și care asigură accesul la proprietatea solicitantului în cazul în care acesta nu există.

2.3. Nu pot face obiectul vânzării prin negociere directă terenurile care au fost revendicate de foștii proprietari sau moștenitorii acestora, în baza legilor de retrocedare a proprietății.

2.4. Nu pot face obiectul vânzării terenurile ocupate de parcări, garaje și acces auto, terenurile ocupate de accese la spații comerciale realizate după anul 1991, precum și terenurile afectate de rețele edilitare aflate în proprietatea publică a Comunei Vărădia de Mureș sau în administrarea operatorilor de servicii comunitare de utilități publice.

2.5. Nu pot face obiectul vânzării prin negociere directă terenurile a căror situație juridică este reglementată prin contracte de concesiune aprobate de Consiliul Local al Comunei Vărădia de Mureș a căror suprafață depășește 150 mp.

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

3. Vânzarea directă în cazul apartamentelor proprietate privată a comunei, ocupate de chiriași în baza unui contract de închiriere valabil încheiat;

3.1. Titularii contractelor de închiriere trebuie notificați în termen de 15 zile de la hotărârea de aprobare a vânzării directe a apartamentelor cu privire la dreptul de preemțiune pe care îl au;

3.2. Prețul de vânzare în cadrul procedurii de vânzare directă va fi cel stabilit prin raportul de evaluare aprobat prin hotărâre de către Consiliul local Vărădia de Mureș, la care se adaugă contravaloarea serviciului prestat de evaluator și a celorlalte chetuieli ocazionate de procedura vânzării;

Prețul de vânzare este valabil pentru o perioadă de 6 luni de la aprobarea raportului de evaluare de către consiliul local. Dacă la actualizarea raportului de evaluare, după acest termen, evaluatorul menține valoarea stabilită anterior, acest preț 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 prețului după 6 luni, prin raport de evaluare rezultă o altă valoare a prețului de vânzare, precum și în orice altă situație de reactualizare a raportului (ex: contestație, eroare materială etc) valoarea de vânzare va fi din nou supusă aprobării Consiliului local.

3.3. Vânzarea se va putea perfecta cu plata prețului integral sau în rate trimestriale eșalonate pe maxim 5 (cinci) ani, cu condiția achitării unui avans minim de 30% din prețul declarat câștigător, a TVA-ului integral al prețului de vânzare. În cazul în care se va stabili modalitatea de plată în rate, Comuna Vărădia de Mureș va nota în cartea funciară deschisă pentru imobilul în cauză,, interdicția grevării acestuia până la momentul achitării integrale a prețului.

Plata prețului de vânzare, integral sau a avansului, în cazul plății în rate, inclusiv a TVA-ului datorat conform prevederilor Codului fiscal, precum și a celorlalte chetuieli generate de procedura de vânzare, se va face înainte de semnarea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.

3.4. În cazul în care cumpărătorul renunță să încheie contractul în perioada cuprinsă între data făcut obiectul vânzării directe și se va restitui suma achitată, cu excepția chetuielilor efectuate de UAT Comuna Vărădia de Mureș cu operațiunile de evaluare precum și alte chetuieli ocazionate de vânzarea imobilului. Imobilul va putea fi scos din nou la vânzare prin licitație publică.

3.5. În caz de neplată a 5 rate, se va rezoluționa de drept contractul, fiind aplicabile prevederile art.1553 din Codul civil, părțile fiind repuse în situația anterioară. Prin repunerea în situația anterioară se înțelege obligația cumpărătorului de a preda bunul achiziționat corelată cu obligația Comunei vărădia de Mureș de a restitui prețul plătit, cu excepția, a dobânzilor și a majorărilor achitate sau datorate ca urmare a neachitării celor 5 rate scadente. Predarea bunului se va realiza liber de orice sarcini.

3.6.În cazul în care obiectul vânzării l-a constituit un bun imobil format din teren și construcții, precum și în situația în care pe terenul ce există o construcție autorizată (chiar nefinalizată) edificată

după data cumpărării, neplata a 5 rate atrage după sine sancțiunea cumpărătorului prin pierderea beneficiului de a cumpăra bunul imobil în rate. Ca atare, Comuna Vărădia de Mureș va demara procedura executării silite asupra patrimoniului debitorului în vederea recuperării diferenței de preț rămase neachitată împreună cu dobânzile și majorările achitate sau datorate ca urmare a neachitării celor 5 rate scadente (clauza constituie pact comisoriu).

3.7. În situația rezoluțiunii de drept a contractului de vânzare-cumpărare, prețul achitat va fi restituit de Comuna Vărădia de Mureș în funcție de cursul leu/euro la momentul plății, în rate, al căror quantum și periodicitate vor fi egale cu cele de care a beneficiat cumpărătorul. Odată cu rezoluțiunea de drept a contractului sau a denunțării unilaterale, comuna vărădia de Mureș va calcula suma ce urmează a fi restituită cumpărătorului.

3.8. Odată cu rezoluțiunea de drept a contractului de vânzare-cumpărare imobilul va reintra în proprietatea (și posesia, după caz) a comunei, liber de orice sarcini, restituirea prețului în rate de către Comuna Vărădia de Mureș neavând consecințe juridice în ceea ce privește reintrarea imobilului în patrimoniul unității administrativ-teritoriale. Cumpărătorul nu poate invoca niciun drept de retenție până la restituirea integrală a prețului achitat.

3.9. Cheltuielile generate de încheierea actelor ce fac obiectul prezentului act administrativ cad în sarcina cumpărătorului.

3.10.

Titlul IV – Documentele prelabile și aprobarea vânzării

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

1. date privind vânzătorul;

2. titlul juridic în baza căruia este deținut bunul care face obiectul vânzării;

3. motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică vânzarea;

4. date privind bunul care se vinde: descrierea acestuia și specificații tehnice, adresa, vecinătăți, ansamblul în care funcționează bunul respectiv și condițiile ce se cer pentru a nu prejudicia ansamblul, se va preciza dacă bunul care se vinde este sau nu grevat de sarcini;

5. valoarea de circulație a terenurilor din zona în care este situat bunul supus vânzării, prețul de pornire al licitației publice care va avea la bază valorile de circulație, stabilite prin Raportul de evaluare întocmit de un evaluator autorizat și însoțit prin hotărâre a Consiliului Local al Comunei Vărădia de Mureș;

6. precizarea tipului de procedură prin care se va face vânzarea.

Art. 12. – (1) Vânzarea bunurilor imobile aparținând domeniului privat al Comunei Vărădia de Mureș se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al Comunei Vărădia de Mureș, pe baza documentației tehnico-economice, a raportului de specialitate întocmit conform prevederilor art. 11, respectiv cu avizul Comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local Vărădia de Mureș.

(2) Hotărârea Consiliului Local prin care se aprobă vânzarea unui bun imobil va cuprinde: procedura de vânzare, valoarea de circulație a imobilului stabilită în raportul de evaluare, prețul minim de pornire a licitației stabilit de Consiliul Local, datele de identificare ale imobilului și modalitatea de plată a prețului de adjudecare a imobilului.

Titlul V – Documentația de licitație

Capitolul I – Caietul de sarcini

Art. 13. – (1) Caietul de sarcini va fi pus în vânzare de către Primăria Comunei Vărădia de Mureș, prin intermediul Serviciului de Urbanism, Cadastru și Agricultură, la sediul său situat în Vărădia de Mureș.

(2) Prețul de vânzare a caietului de sarcini va fi stabilit astfel încât să acopere cheltuielile ocazionate cu organizarea licitației.

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

a) Datele de identificare ale proprietarului;

b) Datele de identificare ale organizatorului licitației;

c) Procedura de vânzare aplicată;

d) Data depunerii documentelor de participare la licitație;

- e) Adresa, data și ora de desfășurare a licitației organizate pentru vânzarea imobilului, precum și datele de desfășurare a următoarelor licitații, în caz de neajudecare și repetare a procedurii;
- f) Prezentarea imobilului: denumire, adresă, regim juridic, descrierea imobilului, date și caracteristicile constructive ale acestuia, dacă este cazul starea tehnică actuală;
- g) Prețul minim de pornire a licitației, stabilit prin hotărâre a Consiliului Local Vărădia de Mureș, pe baza valorilor de circulație ale terenurilor din zona în care este situat imobilul;
- h) Elemente de preț: prețul minim de pornire a licitației, pasul de strigare de maxim 5% din prețul minim de pornire, garanția de participare la licitație de maxim 10% din prețul minim de pornire, cuantumul taxei de participare la licitație, prețul 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 fax și persoana de contact desemnată de organizator. Unde se pot obține relații despre bunul/bunurile imobile ce fac obiectul vânzării.

Capitolul II – Anunțul publicitar

Art. 15. – (1) După aprobarea vânzării, Primăria Comunei Vărădia de Mureș, va proceda la publicarea anunțului privind organizarea licitației.

(2) Anunțul privind organizarea licitației se va afișa la sediul organizatorului, la locul unde se află bunul imobil, se va publica într-un cotidian central și într-un cotidian local, site-ul institutiei precum și un cotidian județean.

(3) Anunțul privind organizarea licitației se va publica cu cel puțin 15 zile înainte de data stabilită pentru desfășurarea acesteia.

(4) Conținutul anunțului licitației este următorul:

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

Capitolul III – Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea licitației

Secțiunea I – Comisia de licitație

Art. 16. – (1) Compartimentul Juridic va asigura organizarea licitației și desfășurarea acesteia în conformitate cu prevederile prezentului Regulament și a dispozițiilor legale incidente.

(2) În cazul în care persoanele interesate formulează solicitări de informații suplimentare în legătură cu procedura, Compartimentul Juridic cu sprijinul celorlalte compartimente de specialitate din cadrul Primăriei Vărădia de Mureș va răspunde în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acestora. Informațiile solicitate vor fi comunicate tuturor participanților interesați de procedura organizată de Primăria Vărădia de Mureș ale caror date sunt preluate din Scrisorile de intenție prin care își prezintă dorința de a participa.

Art. 17. – (1) Comisia de licitație va fi nominalizată prin Hotărâre a Consiliului Local Vărădia de Mureș .

(2) a) Comisia de licitație va fi alcătuită dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5, având următoarea structură minimă:

- președinte;
- cel puțin doi reprezentanți ai Consiliului Local.
- Specialist în domeniul tehnic, economic, juridic, agricol
- Membrii supleanți,

b) secretariatul comisiei va fi asigurat de o persoană cu pregătire juridică din cadrul aparatului de specialitate a Primarului Comunei Vărădia de Mureș sau din cadrul aparatului de lucru al Consiliului Local Vărădia de Mureș

(3) Prin Hotărâre a Consiliului Local Vărădia de Mureș va fi nominalizată și Comisia pentru soluționarea contestațiilor formulate împotriva actelor adoptate de comisia de licitație. Din Comisia

de contestații vor face parte în mod obligatoriu persoane de specialitate din domeniile: urbanism și juridic.

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 licitație sunt obligate să dea în prealabil o declarație privind incompatibilitatea, imparțialitatea și obligația de păstrare a confidențialității în raport cu calitatea de membru al comisiei de licitație, declarații care se vor păstra la dosarul licitației.

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

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

Art. 20. – Lucrările ședințelor Comisiei de licitație se vor desfășura astfel:

1. ședința este prezidată de președintele Comisiei, iar în lipsa acestuia de către vicepreședinte, iar în lipsa acestora lucrările comisiei se amână pentru o altă dată;

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

3. comisia de licitație este legal întrunită în prezența a 7 membri și ia decizii valabile cu votul a cel puțin două treimi din numărul membrilor săi, numai pe baza criteriilor de calificare prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației publice;

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

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

Secțiunea II – Documentele licitației

Art. 21. – Documentele licitației sunt următoarele:

- Hotărârea Consiliului Local Vărădia de Mureș pentru aprobarea vânzării și procedura de vânzare;
- Hotărârea Consiliului Local Vărădia de Mureș de constituire a comisiei de adjudecare;
- Anunțul privind organizarea licitației publice;
- Dosarul de prezentare sau Caietul de sarcini;
- Cererea de înscriere la licitație;
- Procesul verbal al licitației;
- Hotărârea de adjudecare a licitației;
- Extrasul de carte funciară a imobilului;
- Dosarul de participare la licitație al fiecărui ofertant;
- Declarațiile privind incompatibilitatea, imparțialitatea și obligația de păstrare a confidențialității;
- Comunicările către ofertanți, dacă este cazul.

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

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

(3) Procesul verbal final se încheie în două exemplare originale și se semnează de comisia de licitație și de câștigătorul licitației. Un exemplar de păstrează la dosarul licitației, un exemplar se înmânează câștigătorului și un exemplar se înaintează primarului în vederea inițierii unui proiect de hotărâre pentru aprobarea de către Consiliul local al Comunei Vărădia de Mureș a pretului de vânzare a bunului, hotărâre ce va fi înaintată ulterior notarului împreună cu procesul-verbal al licitației în vederea întocmirii, în formă autentică, a contractului de vânzare-cumpărare.

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

Art. 24. – Toate documentele licitației publice sau ale negocierii directe, întocmite pe parcursul desfășurării procedurii de licitație publică respectiv negocierii directe, de către comisia de

licitatie/comisia de negociere se vor păstra de către organizatorul licitației într-un dosar al licitației, care se va întocmi pentru fiecare licitație în parte.

Secțiunea III – Depunerea documentelor și achitarea taxelor

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

(2) Garanția de participare la licitație este între **3 - 10%** din prețul de pornire al licitației.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 29. – Criteriile de calificare a ofertanților constau în prezentarea documentelor prevăzute la art. 27 și îndeplinirea condițiilor de calificare precizate în Caietul de sarcini.

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

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

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

Secțiunea IV – Desfășurarea licitației publice

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

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

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

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

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

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

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

- o fișă cu informații privind ofertantul și o scrisoare de interes, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări

- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului, conform solicitărilor autorității administrației publice locale, acte prin care se dovedește cumpărarea caietului de sarcini, achitarea taxei de participare precum și a garanției de participare la licitația publică.

- plicul interior.

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

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

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

Procedura licitației publice deschisă cu strigare

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

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

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

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

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

Art. 35.–(1) Dacă la deschiderea ședinței de licitație se constată depunerea a cel puțin 2 oferte, comisia poate proceda la deschiderea plicurilor exterioare conținând documentele depuse de

licitatori, urmând să constate eligibilitatea ofertanților care îndeplinesc următoarele condiții:

a) fac dovada achitării caietului de sarcini, taxei de participare și a garanției pentru participare în forma stabilite prin caietul de sarcini;

b) au prezentat în copie autenticată documentele solicitate prin instrucțiunile pentru ofertanți și caietul de sarcini.

c) fac dovada achitării obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și a taxelor către stat, inclusiv cele locale, în baza certificatului de atestare fiscală emis de direcția/compartimentul de specialitate.

d) respectă condițiile de eligibilitate pe care trebuie în mod imperativ să le îndeplinească ofertanții.

(2) Oferta este considerată inacceptabilă în următoarele situații:

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

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

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

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

e) are impozite și taxe neplătite.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de vânzare-cumparare în termenul de 30 de zile, din motive imputabile lui, atrage după sine pierderea garanției depuse pentru participare și, dacă este cazul, plata de daune interese. De asemenea, acesta nu mai are dreptul de a participa (în nume propriu sau ca asociat, acționar, administrator al unei persoane juridice) la alte licitații organizate de către Comuna Vărădia de Mureș privind vânzarea bunurilor timp de 5 ani.

Secțiunea V – Contestații

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

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

(2) Comisia de soluționare a contestației propune admiterea/respingerea contestației prin referat semnat de toti membrii. Primarul se pronunță cu privire la admiterea /respingerea contestației prin Dispoziție de Primar, care va fi emisă în termen de maxim 3 zile lucrătoare de la primirea referatului comisiei de soluționare a contestației și va fi comunicată contestatarului.

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

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

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

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

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

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

Titlul VI – Dispoziții finale

Art. 43. – Ofertanții care au participat la o procedura de vânzare prin licitație ce a fost anulată nu vor mai achita contravaloarea dosarului de prezentare, urmând să achite doar garanția de participare, dacă au solicitat restituirea garanției, în situația în care condițiile de participare și procedura nu au fost modificate.

Art. 44. – Câștigătorul licitației este obligat să semneze contractul de vânzare-cumpărare, în forma autentică, în termen de maximum 30 zile de la data comunicării hotărârii consiliului local de aprobare a prețului de vânzare a imobilului.

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

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

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

Art. 47. – Procesele verbale împreună cu documentele licitației se vor păstra cu caracter permanent în arhiva Primăriei Comunei Vărădia de Mureș.

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

Art. 49. – Cu aplicarea prezentului Regulament se încredințează compartimentele de specialitate din cadrul Primăriei Comunei Vărădia de Mureș, implicate în procedurile de vânzare a imobilelor aparținând domeniului privat al Comunei Vărădia de Mureș.

PRESEDINTE,

Teodor Coman

CONTRASEMNEAZA,
Secretar general,
Lacrimioara Luputiu