

ROMANIA
JUDETUL NEAMT
CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI TIRGU NEAMT

PROIECT

HOTĂRÂRE

privind completarea și modificarea *Regulamentului privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al orașului Tîrgu Neamț*

Consiliul Local al Orașului Tîrgu Neamț, județul Neamț;

Având în vedere prevederile art. 36 alin. (2) lit.c, alin. (5) lit. „b” coroborat cu art. 123 alin. (1), alin. (2) și alin. (3) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

Luând act de Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989 și Hotărârea Guvernului nr. 250/2007 pentru aplicarea Normelor metodologice de aplicare unitară a Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989;

Ținând cont de Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, actualizată cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare și Legea nr. 88/2014 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;

Având în vedere prevederile Legii nr. 544 / 2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, Informarea nr. 4793/21.03.2017;

HCL nr. 104/30.03.2017 privind aprobarea *Regulamentului privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al orașului Tîrgu Neamț*;

Analizând Expunerea de motive și Raportul de specialitate al Serviciului Juridic înregistrate cu nr. 14590/18.10.2018;

Luând act de avizele comisiilor de specialitate;

În conformitate cu prevederile art. 36, alin. (2) lit. „c”, art. 45 alin. (3) coroborat cu prevederile 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 modificarea și completarea *Regulamentului privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al orașului Tîrgu Neamț, conform anexei la prezenta.*

Art.2. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului și Serviciul Juridic Contencios;

Art.3. Secretarul Orașului Tîrgu Neamț va asigura comunicarea prezentei hotărâri instituțiilor și persoanelor interesate.

**Inițiator,
Primar,
Vasilică Harpa**

**Avizat de legalitate,
Secretar oraș,
jr. Isabela Sabin**

Primaria Oraşului Tîrgu Neamţ
Primar
Nr. 14590/18.10.2018

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotarare privind completarea și modificarea *Regulamentului privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al oraşului Tîrgu Neamţ*

Avand in vedere prevederile art. 36 alin. (2) lit.c, alin. (5) lit. „b” coroborat cu art. 123 alin. (1), alin. (2) si alin. (3) din Legea nr. 215/2001 privind administratia publica locala republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

In conformitate cu art. 13, art. 16 si art. 20 din Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

Avand in vedere faptul ca, dispozitiile legale prevad ca autoritatile publice locale sa hotarasca cu privire la vanzarea unor bunuri ce apartin domeniului privat al unitatii administrativ-teritoriale, nefiind reglementate prin lege proceduri de vanzare, de organizare si desfasurare a licitatiilor;

Avand in vedere prevederile Legii nr. 544 / 2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, Informarea nr. 4793/21.03.2017;

HCL nr. 104/30.03.2017 privind aprobarea *Regulamentului privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al oraşului Tîrgu Neamţ*;

Tinand cont de cele mentionate, de necesitatea adaptării regulamentului la necesitățile practice și pentru o mai bună claritate, propun spre dezbateră și aprobare proiectul de hotarare privind completarea și modificarea *Regulamentului privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al oraşului Tîrgu Neamţ*.

PRIMAR
Harpa Vasilică

Se aprobă,
Primar,
Harpa Vasilică

R A P O R T DE SPECIALITATE

la proiectul de hotarare privind completarea și modificarea *Regulamentului privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al oraşului Tîrgu Neamţ*

Analizând Expunerea de motive nr. **4788/18.10.2018** la proiectul de hotarare privind completarea și modificarea Regulamentului privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al oraşului Tîrgu Neamţ, regulament aprobat prin HCL nr. 104/30.03.2017, prin care se propune modificarea acestui regulament în sensul explicitării procedurilor de urmat cu privire la vânzarea prin negociere directă;

Avand in vedere:

- dispozițiile art. 13 alin (1) din Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- dispozițiile art. 123 alin. (1) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- dispozițiile art. 123 alin. (2) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În cazul vânzării terenurilor ce aparțin domeniului privat al Oraşului Tîrgu Neamţ, pe care sunt ridicate construcții proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, constructorii de bună credință ai acestora beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor, așa cum este reglementat de art. 123 alin. (3) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia „*in cazul în care consiliile locale hotărăsc vânzarea unui teren aflat în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună credință ai acestora beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor*”; Proprietarii construcțiilor sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local și își pot manifesta opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Proiectul inițial a fost supus dezbaterii publice, conform Legii nr. 544 din 2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, Informarea nr. 4793/21.03.2017 iar, ca urmare, s-a aprobat HCL nr. 104/30.03.2017. Pentru o mai bună claritate cu privire la vânzarea prin negociere directă, s-a propus modificarea și completarea hotărârii nr. 104/2017.

Propunerea de modificare și completare vizează următoarele articole din Regulament: art. 5 alin. 1, art. 11, art. 18 alin. 3, art. 20 lit. h, art. 23. Modificările sunt menite pentru a explicita mai pe larg procedura vânzării prin negociere directă, astfel:

La art.5. (1) se introduce lit.c - forma inițială - Fac obiectul vânzării potrivit prevederilor prezentului regulament, următoarele categorii de bunuri imobile ce aparțin domeniului privat al oraşului Tîrgu Neamţ :

- a) –terenurile libere, destinate construirii, in conditiile respectarii documentatiilor de urbanism si de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii ;
- b) constructii, proprietate privata a orasului Tirgu Neamt ;

Forma propusă - art.5. (1) Fac obiectul vanzarii potrivit prevederilor prezentului regulament, urmatoarele categorii de bunuri imobile ce apartin domeniului privat al orasului Tirgu Neamt :

- a) terenurile libere, destinate construirii, in conditiile respectarii documentatiilor de urbanism si de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii;
- b) constructii, proprietate privata a orasului Tirgu Neamt;

c) terenuri ce aparțin domeniului privat al orașului pe care sunt ridicate construcții proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice;

La art. 11 se introduce alin. 5 - forma inițială a art. 11. (1). Avizul de principiu al Consiliului Local al Orasului Tirgu Neamt in vederea vanzarii (dat prin HCL);

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

(3). Pentru stabilirea prețului de pornire a licitației pentru vânzarea imobilelor sau a prețului de vânzare prin negociere directă, după caz, Primăria orașului Tirgu Neamt va comanda, un **Raport de Evaluare a bunurilor**, raport întocmit de persoane fizice sau juridice autorizate, respectând Standardele Internaționale de Evaluare (Asociația Națională a Evaluatorilor din România – ANEVAR). Raportul de evaluare va menționa în mod obligatoriu prețul de circulație pe piața liberă a imobilelor din zonă.

(4) HCL privind aprobarea vanzarii directe/ licitatie publica deschisa a terenului/constructiei.

Forma propusă - art. 11 (1). Avizul de principiu al Consiliului Local al Orasului Tirgu Neamt in vederea vanzarii (dat prin HCL);

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

(3). Pentru stabilirea prețului de pornire a licitației pentru vânzarea imobilelor sau a prețului de vânzare prin negociere directă, după caz, Primăria orașului Tirgu Neamt va comanda, un Raport de Evaluare a bunurilor, raport întocmit de persoane fizice sau juridice autorizate, respectând Standardele Internaționale de Evaluare (Asociația Națională a Evaluatorilor din România – ANEVAR). Raportul de evaluare va menționa în mod obligatoriu prețul de circulație pe piața liberă a imobilelor din zonă.

(4) HCL privind aprobarea vanzarii directe/ licitatie publica deschisa a terenului/constructiei.

(5) încheierea contractului de vânzare – cumpărare în formă autentificată în fața notarului public.

La art. 18 alin. 3 se introduce lit. e – forma inițială - Art. 18. – (1) In vederea vanzarii prin licitatie publica a bunurilor proprietate privata a orasului Tirgu Neamt, Serviciul Juridic, va intocmi caietul de sarcini al vanzarii, instructiunile pentru ofertanti privind organizarea si desfasurarea licitatiei, referatul de specialitate si proiectul de hotarare privind vanzarea bunului imobil.

(2) In cazul vanzarii directe a bunurilor imobile proprietate privata a orasului Tirgu Neamt, se va intocmi doar referatul de specialitate si proiectul de hotarare pentru aprobarea vanzarii imobilului fara licitatie publica. Acestea vor fi elaborate de Serviciul Juridic.

(3) Documentatia premergatoare in vederea demararii procedurii de vanzare directa:

(a) Avizul de principiu al Consiliului Local al Orasului Tirgu Neamt in vederea vanzarii (dat prin HCL);

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

(c). Pentru stabilirea prețului de pornire a vânzării imobilelor, Primăria orașului Tîrgu Neamț va comanda un **Raport de Evaluare a bunurilor**, raport întocmit de o persoana fizica sau juridica autorizata, respectând Standardele Internaționale de Evaluare (Asociația Națională a Evaluatorilor din România – ANEVAR). Raportul de evaluare va menționa în mod obligatoriu prețul de circulație pe piața liberă a imobilelor din zonă.

(d) HCL privind aprobarea vanzarii directe a terenului/constructiei.

Forma propusă: Art. 18. – (1) In vederea vanzarii prin licitatie publica a bunurilor proprietate privata a orasului Tirgu Neamt, Serviciul Juridic, va intocmi caietul de sarcini al vanzarii, instructiunile pentru ofertanti privind organizarea si desfasurarea licitatiei, referatul de specialitate si proiectul de hotarare privind vanzarea bunului imobil.

(2) In cazul vanzarii directe a bunurilor imobile proprietate privata a orasului Tirgu Neamt, se va intocmi doar referatul de specialitate si proiectul de hotarare pentru aprobarea vanzarii imobilului fara licitatie publica. Acestea vor fi elaborate de Serviciul Juridic.

(3) Documentatia premergatoare in vederea demararii procedurii de vanzare directa:

(a) Avizul de principiu al Consiliului Local al Orasului Tirgu Neamt in vederea vanzarii (dat prin HCL);

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

(c). Pentru stabilirea prețului de pornire a vânzării imobilelor, Primăria orașului Tîrgu Neamț va comanda un **Raport de Evaluare a bunurilor**, raport întocmit de o persoana fizica sau juridica autorizata, respectând Standardele Internaționale de Evaluare (Asociația Națională a Evaluatorilor din România – ANEVAR). Raportul de evaluare va menționa în mod obligatoriu prețul de circulație pe piața liberă a imobilelor din zonă.

(d) HCL privind aprobarea vanzarii directe a terenului/constructiei.

(e) încheierea contractului de vânzare – cumpărare în formă autenticată în fața notarului public.

Art. 20 lit. h se modifică prin renunțarea la unele documente – forma inițială – art. 20 lit. h Documentele necesare pentru înscrierea la licitație:

- Buletinul/cartea de identitate (copie conform cu originalul) 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 contabil ;

- Împuternicirea reprezentantului ofertantului pentru participarea la licitație (daca este cazul);

- Pentru societățile comerciale străine: certificat de înregistrare tradus în limba română, iar traducerea să fie legalizată de un notar public din România ;

- Certificat constatator privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat de stat eliberat de D.G.F.P. din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către Bugetul general consolidat valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie conform cu originalul .

- Certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de către Direcția de specialitate din cadrul Primăriei Orasului Tirgu Neamt din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie conform cu originalul.

- contract de concesiune/inchiriere (daca este cazul) ;
- Alte documente relevante care se consideră necesare, si care vor fi prevazute in caietul de sarcini.

- Formulare :
 - Scrisoarea de inaintare, semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari (Formular F1);

- **DECLARAȚIE** privind situația personală a operatorului economic (Formular F2)

- Fisa privind Candiatal/ofertantul (Formular F3)

- Acord de asociere (daca este cazul)- (Formular F4)

- Formular de oferta financiara (Formular F5)

- Declaratie privind calitatea de participant la procedura (Formular F6)

Forma propusă : art. 20 Caietul de sarcini lit. h) Documentele necesare pentru înscrierea la licitație:

- Buletinul/cartea de identitate (copie conform cu originalul) 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;

- Certificatul constatator eliberat de ORC;

- Împuternicirea reprezentantului ofertantului pentru participarea la licitație (daca este cazul);

- Pentru societățile comerciale străine: certificat de înregistrare tradus în limba română, iar traducerea să fie legalizată de un notar public din România ;

- Certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de către Direcția de specialitate din cadrul Primăriei Orasului Tirgu Neamt din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie conform cu originalul.

- contract de concesiune/inchiriere (daca este cazul) ;
- Alte documente relevante care se consideră necesare, si care vor fi prevazute in caietul de sarcini.

- Formulare :
 - Scrisoarea de inaintare, semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari (Formular F1);

- **DECLARAȚIE** privind situația personală a operatorului economic (Formular F2)

- Fisa privind Candiatal/ofertantul (Formular F3)

- Acord de asociere (daca este cazul)- (Formular F4)

- Formular de oferta financiara (Formular F5)

- Declaratie privind calitatea de participant la procedura (Formular F6)

La art. 23 se modifică și se completează – forma inițială - **Art.23- (1)** In situatia vanzarii directe a imobilelor ce fac parte din categoria celor mentionate la art. 7 alin.a) din prezentul regulament, initierea procedurii de vanzare se face la solicitarea scrisa a persoanei care detine imobilul prin una din modalitatile prevazute de lege.

(2) După înregistrarea cererii de cumpărare, formulată de persoana fizică sau juridică care deține imobilul, compartimentul din cadrul aparatului de specialitate al primarului cu atribuții în inițierea de proceduri de vânzare imobile ce aparțin domeniului privat al orașului Tirgu Neamt, va proceda la verificarea situației juridice a imobilului solicitat în vederea cumpărării.

(3) În situația în care imobilul solicitat în vederea cumpărării se identifică ca aparținând domeniului privat al orașului Tirgu Neamt, se vor demara procedurile de înscriere a imobilului în Cartea Funciara și evaluarea acestuia de către o persoană autorizată atestată ANEVAR. Înscrierea imobilului în Cartea Funciara, se face de titularul dreptului de proprietate asupra imobilului ce face obiectul vânzării, fie de către detinatorul acestuia. În ambele situații, cheltuielile vor fi suportate de cumpărător, fără a fi deduse din prețul de vânzare al imobilului.

(4) După înscrierea imobilului în Cartea Funciara și evaluarea acestuia de o persoană autorizată, atestată ANEVAR, compartimentul din cadrul aparatului de specialitate al primarului, va întocmi raportul de specialitate și proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării directe a bunului imobil, care va fi supus dezbaterii și aprobării Consiliului Local.

(5) Persoana careia i se atribuie direct imobilul, va depune documentele prevăzute la art.20 al prezentului Regulament.

Forma propusă : Art.23- (1) În situația vânzării directe a imobilelor ce fac parte din categoria celor menționate la art. 7 lit.. a din prezentul regulament, inițierea procedurii de vânzare se face la solicitarea scrisă a persoanei care deține imobilul prin una din modalitățile prevăzute de lege.

(2) Solicitarea de cumpărare, formulată de persoana fizică sau juridică care deține imobilul, va fi înaintată cu următoarele documente: plan de situație / cadastru și încheierea de întabulare (unde este cazul), contractul de închiriere / concesiune, concesiune, actul de identitate al solicitantului - titularul contractului de închiriere/concesiune sau moștenitorii acestuia, actul de proprietate al construcției, certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de către Direcția de specialitate din cadrul Primăriei Orașului Tirgu Neamt din care să reiasă că solicitantul nu are obligații restante la bugetul local valabil la data solicitării alte documente ce se consideră a fi relevante.

În cazul persoanelor juridice acestea vor depune la dosar și:

- 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;
 - certificat constatator eliberat de ORC;
 - Împuternicirea reprezentantului solicitantului (dacă este cazul);
 - Pentru societățile comerciale străine: certificat de înregistrare tradus în limba română, iar traducerea să fie legalizată de un notar public din România ;

După înregistrarea cererii, compartimentele din cadrul primăriei vor proceda la:

- identificarea și stabilirea istoricului patrimonial, verificarea din punct de vedere al existenței notificărilor formulate în baza Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în perioada 06 martie 1945 - 22 decembrie 1989, a legilor fondului funciar sau altor legi cu privire la retrocedarea vechilor proprietari a imobilelor, a litigiilor aflate pe rolul instanțelor judecătorești și a hotărârilor judecătorești definitive/îrevocabile;
- stabilirea apartenenței la domeniul privat al orașului;
- istoricul de rol fiscal;
- evidențierea eventualelor sarcini;
- evidențierea debitelor la bugetul local.

(3) În situația în care imobilul solicitat în vederea cumpărării se identifică ca aparținând domeniului privat al orașului Tirgu Neamt, se vor demara procedurile de înscriere a imobilului în

Cartea Funciara si evaluarea acestuia de catre o persoana autorizata atestata ANEVAR. Inscierea imobilului in Cartea Funciara, se face de titularul dreptului de proprietate asupra imobilului ce face obiectul vanzarii, fie de catre detinatorul acestuia. In ambele situatii, cheltuielile vor fi suportate de cumparator, fara a fi deduse din pretul de vanzare al imobilului.

(4) În urma întocmirii Raportului de evaluare, Comisia de negociere în vederea vânzării directe a terenului va proceda la negocierea prețului de vânzare pornind de la prețul stabilit prin Raport. Acest lucru va fi consemnat într-un proces verbal ce va sta la baza hotărârii consiliului local privind vânzarea directă a imobilului. Comisia de negociere în vederea vânzării directe este aceeași cu Comisia de vânzare prin licitație.

(5) După întocmirea procesului verbal de negociere în vederea vânzării directe, compartimentul din cadrul aparatului de specialitate al primarului, va întocmi raportul de specialitate și proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării directe a bunului imobil, care va fi supus dezbaterii și aprobării Consiliului Local, urmând ca actul de vânzare – cumpărare să fie încheiat în formă autentică în fața notarului public.

Tinând cont de cele menționate, propunem spre dezbateră proiectul de hotărâre privind modificarea și completarea *Regulamentului privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al orașului Tîrgu Neamț, Regulament aprobat prin HCL nr. 104/2017.*

Serviciul Juridic,
Sef Serviciu Juridic
Cons. Jr. Iftode Oana Maria

Serviciul Urbanism,
Sef Serviciu Urbanism
Ing. Rusu Ion

REGULAMENT**privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al oraşului Tîrgu Neamţ****Capitolul I
Dispoziţii Generale**

Art.1 - (1) Presentul Regulament stabileşte condiţiile cadru pentru vânzarea bunurilor imobile-terenuri/clădiri, proprietate privată a Oraşului Tîrgu Neamţ.

(2) Titularul dreptului de proprietate este oraşul Tîrgu Neamţ iar competenţa materială de administrare a bunurilor imobile din patrimoniul în cauză este în sarcina Consiliului Local al oraşului Tîrgu Neamţ.

(3) Responsabilitatea privind iniţierea şi urmărirea procedurii de vânzare a imobilelor stabilită prin prezentul regulament revine Serviciului de Urbanism şi Amenajarea Teritoriului şi Serviciului Juridic din cadrul Primăriei oraşului Tîrgu Neamţ.

(4) Direcţia Buget Contabilitate, Resurse Umane şi Dezvoltare Locală, Serviciul Juridic Contencios, Administraţie publică locală, Serviciul Fond Funciar, Registru Agricol şi Comisiile de aplicare a legilor privind retrocedările vor pune la dispoziţia Serviciului de Urbanism şi Amenajarea Teritoriului/ Serviciului Juridic informaţiile necesare în vederea derulării în condiţii legale a procedurii de vânzare a bunurilor imobile-terenuri/clădiri din domeniul privat al oraşului Tîrgu Neamţ.

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

(1) Calitatea de **vânzător** o are oraşul Tîrgu Neamţ, pentru bunurile imobile din domeniul privat al oraşului, asupra cărora exercită un drept de proprietate privată, autoritatea deliberativă fiind Consiliul Local al oraşului Tîrgu Neamţ.

(2) Calitate de **cumpărător** o poate avea orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, în conformitate cu dispoziţiile prezentului regulament si a reglementarilor legale in vigoare.

(3) Cetăţenii străini şi apatrizi pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenului numai în condiţiile rezultate din aderarea României la Uniunea Europeană şi din alte tratate internaţionale la care România este parte, pe bază de reciprocitate, în condiţiile prevăzute prin lege organică.

(4) **Organizatorul vânzării** – oraşul Tîrgu Neamţ, prin structurile administrative constituite în cadrul Primăriei oraşului Tîrgu Neamţ;

(5) **Ofertanţi** - 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 oraşului Tîrgu Neamţ sunt:

a. **Transparenţa**- presupune punerea la dispoziţia tuturor celor interesaţi a informaţiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru vânzarea bunurilor imobile proprietate privată a oraşului Tîrgu Neamţ

b. **Eficienţa utilizării fondurilor publice;**

c. Proporționalitatea;

d. Tratatul egal pentru toti ofertantii, insemnand ca toate criteriile de selectie se aplica intr-o maniera nediscriminatoare ;

e. Libera concurență, respectiv asigurarea conditiilor pentru orice candidat, persoana fizica sau juridica capabila, potrivit legislatiei, sa poata dobandi bunuri imobile pe teritoriul Romaniei, sa aiba dreptul de a participa la licitatia publica in vederea cumpararii unor astfel de bunuri imobile proprietate a orasului Tirgu Neamt, in conditiile legii, ale conventiilor si acordurilor la care Romania este parte.

Art. 4 –(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. Primarul orasului Tirgu Neamt va semna pentru si in numele orasului Tirgu Neamt, actul de vanzare-cumparare la notariat.

(2) Sumele obținute din vânzarea bunurilor imobile, proprietate privată a orașului Tirgu Neamt 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.

(4) Cheltuielile ocazionate de documentatia cadastrala si intocmirea raportului de evaluare a imobilului, vor fi suportate de cumparator, fara a fi deduse din pretul de vanzare al imobilului.

Capitolul II

Reguli comune privind vanzarea bunurilor imobile

1. –Categoriile de imobile ce pot face obiectul vanzarii

Art.5. (1) Fac obiectul vanzarii potrivit prevederilor prezentului regulament, urmatoarele categorii de bunuri imobile ce apartin domeniului privat al orasului Tirgu Neamt :

- a) terenurile libere, destinate construirii, in conditiile respectarii documentatiilor de urbanism si de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii;
- b) constructii, proprietate privata a orasului Tirgu Neamt;
- c) terenuri ce apartin domeniului privat al orașului pe care sunt ridicate construcții proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice;

(2) Anterior vanzarii, imobilele supuse procedurilor de vanzare, trebuie sa figureze in registrele de proprietate imobiliara ca bunuri ce apartin domeniului privat al orasului Tirgu Neamt ;

Art. 6. Nu pot face obiectul vanzarii, urmatoarele bunuri imobile din domeniul privat al Orasului Tirgu Neamt :

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

2. Proceduri de vanzare

Art. 7. Vanzarea bunurilor imobile ce apartin domniului privat al orasului Tirgu Neamt, in functie de categoria din care fac parte, se poate face prin una din procedurile :

- a) **vanzarea directa**, in cazul terenurilor ce apartin domeniului privat al Orasului Tirgu Neamt, pe care sunt ridicate constructii proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice, constructorii de buna credinta beneficiind de un drept de preemtiune la cumpararea terenului aferent constructiilor, asa cum este reglementat de art. 123 alin. (3) din **Legea nr. 215/2001 privind administratia publica locala republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, potrivit caruia „ in cazul in care consiliile locale hotarasc vanzarea unui teren aflat in proprietatea privata a unitatii administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate constructii, constructorii de buna credinta ai acestora beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenului aferent constructiilor;**
- b) –**vanzarea prin licitatie publica deschisa** organizata in conditiile legii, in cazul urmatoarelor categorii de imobile:
 - b1)–terenurile libere, destinate construirii, in conditiile respectarii documentatiilor de urbanism si de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii ;
 - b2) -constructii, proprietate privata a orasului Tirgu Neamt ;

Art. 8. Preturile de vanzare, respectiv de pornire a licitatiei in vederea vanzarii bunurilor imobile proprietate privata a orasului Tirgu Neamt, se stabilesc pe baza de raport de evaluare intocmit de un expert evaluator A.N.E.V.A.R., avandu-se in vedere preturile practicate pe piata pentru bunuri asemanatoare si aprobate prin HCL.

3. Cadrul de reglementare

Art.9. Vanzarea bunurilor imobile proprietate privata a orasului Tirgu Neamt, este reglementata de:

- a) Legea nr.215/2001 privind administratia publica locala republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- b) Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- c) Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, actualizata cu modificarile si completarile ulterioare;
- d) Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate in mod abuziv in perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989;
- e) Hotararea Guvernului nr. 250/2007 pentru aplicarea Normelor metodologice de aplicare unitara a Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate in mod abuziv in perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989;
- f) Noul Cod Civil;
- g) Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, cu modificarile si completarile ulterioare;
- h) Legea nr. 88/2014 pentru mpdificarea si completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor;
- i) HCL. Nr. 104/30.03.2017 privind aprobarea Regulamentului privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al oraşului Tîrgu Neamţ, cu modificările ulterioare;
- j) Dispozitia Primarului de numire a reprezentantilor sai in comisia de licitatie.

4. Determinarea situaţiei juridice a terenului

Art.10. Anterior vânzării, imobilele supuse procedurilor de vânzare trebuie să figureze în evidențele de publicitate imobiliară ca bunuri aparținând domeniului privat al orașului Tîrgu Neamț.

5. Întocmirea documentației in vederea demararii procedurii de vanzare:

Art.11. (1). Avizul de principiu al Consiliului Local al Orasului Tîrgu Neamt in vederea vanzarii (dat prin HCL);

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

(3). Pentru stabilirea prețului de pornire a licitației pentru vânzarea imobilelor sau a prețului de vânzare prin negociere directă, după caz, Primăria orașului Tîrgu Neamț va comanda, un **Raport de Evaluare a bunurilor**, raport întocmit de persoane fizice sau juridice autorizate, respectând Standardele Internaționale de Evaluare (Asociația Națională a Evaluatorilor din România – ANEVAR). Raportul de evaluare va menționa în mod obligatoriu prețul de circulație pe piața liberă a imobilelor din zonă.

(4) HCL privind aprobarea vanzarii directe/ licitatie publica deschisa a terenului/construcției.

(5) încheierea contractului de vânzare – cumpărare în formă autenticată în fața notarului public.

6. Comisia de licitatie

Art.12–(1) Comisia de licitație și comisia de soluționare a contestațiilor formulate împotriva actelor adoptate de comisia de licitație (precum și supleantii acestora) vor fi aprobate prin hotărârea Consiliului Local al orașului Tîrgu Neamț și Dispoziția primarului orașului Tîrgu Neamț; Aceasta se va ocupa de organizarea licitației, de verificarea procedurilor de înscriere la licitație și de asigurarea desfășurării licitației în conformitate cu prevederile prezentului regulament.

(2) Comisia de licitație/ contestatie va fi alcătuită dintr-un număr de 7 membri cu drept de vot și 1 membru fără drept de vot (secretarul comisiei), după cum urmează :

- 3 consilieri locali câte unul din fiecare Comisie de specialitate a Consiliului Local (desemnați prin HCL) ;
- 5 funcționari publici dintre care unul va fi desemnat secretar (desemnați prin Dispoziție).

(3) Comisia de licitație va avea următoarea structură:

- 1 președinte- cu drept de vot;
- 6 membrii- cu drept de vot;
- 1 secretar-fara drept de vot.

(4) Comisia de soluționare a contestațiilor va fi numită tot prin hotărâre de consiliu local și dispoziție având același număr de membri ca și comisia de licitație. Același lucru este valabil și pentru membrii supleanți ai Comisiei de soluționare a contestațiilor.

Art. 13. (1) Persoanele desemnate să facă parte din comisia de licitație, sunt obligate să dea o declarație privind compatibilitatea, imparțialitatea și obligația de păstrare a confidențialității în raport cu calitatea de membru al comisiei de licitație, comisiei de supleanți și comisiei de contestații, declarații care se vor păstra la dosarul licitației.

(2) Nu au dreptul să fie implicate în procesul de evaluare a ofertelor de vânzare la licitație următoarele persoane :

- a) sot/sotie, ruda sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu ofertantul, persoana fizică ;

b) sot/sotie, ruda sau afin pana la gradul al patrulea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administratie, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanti, persoane juridice ;

c) persoane care detin parti sociale, parti de interes, actiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanti sau persoane care fac parte din consiliul de administratie, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanti ;

d) persoane care pot avea un interes de natura sa le afecteze impartialitatea pe parcursul procesului de evaluare a ofertelor ;

Art. 14. – Comisia de licitatie va avea, în principal, următoarele atribuții:

- verificarea documentelor de participare la licitație a ofertanților;
- desfășurarea ședinței de licitație;
- excluderea ofertelor care nu intrunesc condițiile de eligibilitate ca fiind inacceptabile/neconforme ;
- analizarea si evaluarea ofertelor, in baza criteriilor de evaluare stabilite in documentatia pentru elaborarea si prezentarea ofertei ;
- desemnarea câștigătorului licitației;
- semnarea proceselor verbale ale ședințelor de licitație, precum si a raporturilor;

Art. 15.- (1) Comisia de licitatie este legal constituita in prezenta tuturor membrilor, iar deciziile vor fi luate cu votul majoritatii membrilor sai.

(2) Membrii comisiei de licitatie/ comisiei de contestatie, au obligatia de a pastra confidentialitatea datelor, informatiilor si documentelor cuprinse in ofertele analizate.

Art. 16. -Secretarul comisiei va avea, în principal, următoarele atribuții:

- întocmirea și transmiterea spre publicare a anunțului publicitar;
- intruneste comisia de licitatie ;
- intocmeste procesul verbal al sedintei de licitatie ;
- intocmeste raportul pe care il inainteaza primarului orasului Tirgu Neamt ;
- trimite catre ofertanti adresa de admitere/respingere a ofertelor lor ;
- inainteaza dosarul catre Serviciul Juridic.

Capitolul III Procedurile prelabile vânzării

Inițierea vânzării

Art. 17. (1) Inițiativa vânzării bunurilor imobile din domeniul privat al orașului o are orașul Tîrgu Neamț, proprietarul acestor bunuri, prin reprezentanții săi legali. Asupra acestei inițiative, Consiliul Local al orașului Tîrgu Neamț, se exprimă prin hotărâre, după determinarea situației juridice a terenului/clădirii, pe baza documentației tehnico-economice și a raportului de specialitate, elaborate de Serviciul Juridic, respectiv cu avizul Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al orașului Tîrgu Neamț.

(2) Inițiativa o poate avea si orice alta persoană interesată prin depunerea unei cereri de intenție ce va fi urmată de adoptarea unei hotărâri de consiliu în acest sens, cu respectarea pașilor mai sus menționați.

Art. 18. – (1) In vederea vanzarii prin licitatie publica a bunurilor proprietate privata a orasului Tirgu Neamt, Serviciul Juridic, va intocmi caietul de sarcini al vanzarii, instructiunile pentru ofertanti privind organizarea si desfasurarea licitatiei, referatul de specialitate si proiectul de hotarare privind vanzarea bunului imobil.

(2) In cazul vanzarii directe a bunurilor imobile proprietate privata a orasului Tirgu Neamt, se va intocmi doar referatul de specialitate si proiectul de hotarare pentru aprobarea vanzarii imobilului fara licitatie publica. Acestea vor fi elaborate de Serviciul Juridic.

(3) Documentatia premergatoare in vederea demararii procedurii de vanzare directa:

(a) Avizul de principiu al Consiliului Local al Orasului Tirgu Neamt in vederea vanzarii (dat prin HCL);

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

(c). Pentru stabilirea prețului de pornire a vânzării imobilelor, Primăria orașului Tîrgu Neamț va comanda un **Raport de Evaluare a bunurilor**, raport întocmit de o persoana fizica sau juridica autorizata, respectând Standardele Internaționale de Evaluare (Asociația Națională a Evaluatorilor din România – ANEVAR). Raportul de evaluare va menționa în mod obligatoriu prețul de circulație pe piața liberă a imobilelor din zonă.

(d) HCL privind aprobarea vanzarii directe a terenului/constructiei.

(e) încheierea contractului de vânzare – cumpărare în formă autentificată în fața notarului public.

Art. 19.- Referatul de specialitate va cuprinde :

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

Art. 20- Caietul de sarcini, va cuprinde :

a)- datele necesare pentru identificarea exacta a imobilului propus in vederea vanzarii prin licitatie publica deschisa ;

b)- descrierea destinatiei, caracteristicilor si regimul economic, tehnic si juridic al bunului propus in vederea vanzarii prin licitatie publica deschisa ;

c)- conditii impuse de natura bunului imobil ce face obiectul vanzarii prin licitatie publica, cum sunt : conditii de siguranta in exploatare, conditii de mediu etc ;

d)- pretul minim de pornire la licitatie, stabilit prin hotararea Consiliului Local al orasului Tirgu Neamt, pe baza valorilor de circulatie ale terenurilor din zona in care este situat imobilul ;

e)- procedura de vanzare aplicata;

f)- Cheltuieli ocazionate cu parcelarea, evaluarea, întabularea imobilului în cartea funciară ;

g) Elemente de preț: prețul minim de pornire a licitației, garanția de participare la licitație , cuantumul taxei de participare la licitație, prețul caietului de sarcini și modalitatea de plată a valorii (prețului) de adjudecare a imobilului;

h) Documentele necesare pentru înscrierea la licitație:

- Buletinul/cartea de identitate (copie conform cu originalul) 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;

- Certificatul constatator eliberat de ORC;

- Împuternicirea reprezentantului ofertantului pentru participarea la licitație (daca este cazul);
- Pentru societățile comerciale străine: certificat de înregistrare tradus în limba română, iar traducerea să fie legalizată de un notar public din România ;
- Certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de către Direcția de specialitate din cadrul Primăriei Orasului Tirgu Neamt din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie conform cu originalul.
- contract de concesiune/inchiriere (daca este cazul) ;
- Alte documente relevante care se consideră necesare, si care vor fi prevazute in caietul de sarcini.
- Formulare :
 - Scrisoarea de inaintare, semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari (Formular F1);
 - **DECLARAȚIE** privind situația personală a operatorului economic (Formular F2)
 - Fisa privind Candiatul/ofertantul (Formular F3)
 - Acord de asociere (daca este cazul)- (Formular F4)
 - Formular de oferta financiara (Formular F5)
 - Declaratie privind calitatea de participant la procedura (Formular F6)
- i) Instrucțiuni privind modul de desfășurare a procedurii de licitație;
- j) persoana de contact desemnată de organizator, unde se pot obține relații despre bunul/bunurile imobile ce fac obiectul vânzării.
- k)- orice alte conditii specifice care vor fi stabilite de catre autoritatea administratiei publice.

Art.21. (1) - Instrucțiunile pentru ofertanti, cuprind date si informatii referitoare la desfasurarea licitatiei publice, precum si precizari asupra modului de intocmire si prezentare a ofertei, modalitatea de desfasurare a licitatiei, respectiv :

- a) informatii generale privind organizatorul licitatiei si procedura de licitatie ;
- b) lista documentelor obligatorii si necesare pentru participarea la licitatie, modul si locul de inregistrare al acestora ;
- c) pretul documentatiei de licitatie ;
- d) quantumul garantiei si taxei de participare la licitatie, precum si forma de depunere si conditiile de restituire a acestora ;
- e) conditii de participare la licitatie, conditii de eligibilitate (documente de eligibilitate solicitate) ;
- f) elemente de pret (pretul de pornire al licitatiei) ;
- g) modul de intocmire si prezentare a ofertei ;
- h) modul de desfasurare a licitatiei ;
- i) criteriile de selectie a ofertelor ;
- j) contestatii ;
- k) alte date utile.

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

Art.22 – (1) Prin Hotararea Consiliului de vanzare a unui bun imobil, proprietate privata a orasului Tirgu Neamt, se va aproba/insusi:

- a) vanzarea bunului imobil prin una din procedurile :

a1) vanzarea directa- in cazul bunurilor imobile ce fac parte din categoria celor mentionate la art. 7 lit.a din prezentul regulament;

a2) vanzarea prin licitatie publica cu depunere de oferte in plic inchis, in cazul bunurilor care fac parte din categoria celor mentionate la art. 7 alin. b din prezentul regulament;

- b) **raportul de evaluare**-intocmit de o persoana autorizata ANEVAR, valoarea din raport reprezentand valoarea de circulatie a imobilului ;
- c) modalitatea de plata a pretului;
- d) caietul de sarcini, in cazul vanzarii prin licitatie publica a bunului imobil ;
- e) instructiunile pentru ofertanti privind organizarea si desfasurarea licitatiei;
- f) alte date utile.

Art.23- (1) In situatia vanzarii directe a imobilelor ce fac parte din categoria celor mentionate la art. 7 lit.. a din prezentul regulament, initierea procedurii de vanzare se face la solicitarea scrisa a persoanei care detine imobilul prin una din modalitatile prevazute de lege.

(2) Solicitarea de cumparare, formulata de persoana fizica sau juridica care detine imobilul, va fi înaintată cu următoarele documente: plan de situație / cadastru si încheierea de intabulare (unde este cazul), contractul de închiriere / concesiune, concesiune, actul de identitate al solicitantului - titularul contractului de închiriere/concesiune sau moștenitorii acestuia, actul de proprietate al construcției, certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de către Direcția de specialitate din cadrul Primăriei Orasului Tirgu Neamt din care să reiasă că solicitantul nu are obligații restante la bugetul local valabil la data solicitării alte documente ce se consideră a fi relevante.

În cazul persoanelor juridice acestea vor depune la dosar și:

- 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;
 - certificat constatator eliberat de ORC;
 - Împuternicirea reprezentantului solicitantului (daca este cazul);
 - Pentru societățile comerciale străine: certificat de înregistrare tradus în limba română, iar traducerea să fie legalizată de un notar public din România ;

După înregistrarea cererii, compartimentele din cadrul primăriei vor proceda la:

- identificarea si stabilirea istoricului patrimonial, verificarea din punct de vedere al existentei notificărilor formulate in baza Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al imobilelor preluate in mod abuziv in perioada 06 martie 1945 - 22 decembrie 1989, a legilor fondului funciar sau altor legi cu privire la retrocedarea vechilor proprietari a imobilelor, a litigiilor aflate pe rolul instanțelor judecătorești si a hotărârilor judecătorești definitive/irevocabile;
- stabilirea apartenenței la domeniul privat al orașului;
- istoricul de rol fiscal;
- evidențierea eventualelor sarcini;
- evidențierea debitelor la bugetul local.

(3) In situatia in care imobilul solicitat in vederea cumpararii se identifica ca apartinand domeniului privat al orasului Tirgu Neamt, se vor demara procedurile de inscriere a imobilului in Cartea Funciara si evaluarea acestuia de catre o persoana autorizata atestata ANEVAR. Inscrierea imobilului in Cartea Funciara, se face de titularul dreptului de proprietate asupra imobilului ce face obiectul vanzarii, fie de catre detinatorul acestuia. In ambele situatii, cheltuielile vor fi suportate de cumparator, fara a fi deduse din pretul de vanzare al imobilului.

(4) În urma întocmirii Raportului de evaluare, Comisia de negociere în vederea vânzării directe a terenului va proceda la negocierea prețului de vânzare pornind de la prețul stabilit prin

Raport. Acest lucru va fi consemnat într-un proces verbal ce va sta la baza hotărârii consiliului local privind vânzarea directă a imobilului. Comisia de negociere în vederea vânzării directe este aceeași cu Comisia de vânzare prin licitație.

(5) După întocmirea procesului verbal de negociere în vederea vânzării directe, compartimentul din cadrul aparatului de specialitate al primarului, va întocmi raportul de specialitate și proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării directe a bunului imobil, care va fi supus dezbaterii și aprobării Consiliului Local, urmând ca actul de vânzare – cumpărare să fie încheiat în formă autentică în fața notarului public.

Capitolul IV – ORGANIZAREA LICITAȚIEI

1. Anunțul publicitar

Art.23¹ (1) După aprobarea vânzării, Primăria orașului Tîrgu Neamț, secretarul comisiei va proceda la publicarea anunțului privind organizarea licitației.

(2) Anunțul privind organizarea licitației se va afișa la sediul organizatorului, se va publica într-un cotidian central și într-un cotidian local.

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

(4) Anunțul de licitației va cuprinde cel puțin următoarele date:

- 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 desfășurării licitației.
- alte date utile dacă este cazul.

Art.24. (1) Dosarul licitației cuprinde :

- Anunțul publicitar ;
- Hotărârea Consiliului Local al orașului Tîrgu Neamț prin care s-a aprobat vânzarea imobilului;
- Caietul de sarcini;
- instrucțiunile pentru ofertanți privind modalitatea de prezentare a ofertei (plic închis) și de organizare și desfășurare a licitației;
- cartea funciara a imobilului ;

(2) Documentația pentru licitație, va fi pusă în vânzare la sediul Primăriei orașului Tîrgu Neamț, prevăzut în anunțul publicitar. Pretul documentației de licitație, se stabilește prin instrucțiunile pentru ofertanți.

2. Depunerea ofertelor

Art. 25. Ofertantul are obligația de a elabora și depune oferta în conformitate cu prevederile documentației de licitație ;

Art. 26. (1) Ofertele vor fi redactate în limba română. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar semnat pe fiecare pagină, la Registratura generală a Primăriei orașului Tîrgu Neamț.

(2) Ofertele se depun la locul precizat în anunțul publicitar, în plicuri închise și sigilate, unul interior (oferta financiară) și unul exterior, oferte ce vor fi înregistrate, în ordinea primirii lor, atât în registratura generală a Primăriei orașului Tîrgu Neamț cât și în registrul de oferte.

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

(4) Ofertele primite si inregistrate dupa termenul limita de primire prevazut in anuntul publicitar vor fi excluse, insa se va/vor pastra la Primarie doar scrisoarea de inaintare ca dovada a depunerii lor.

(5) Pe plicul exterior se va indica licitatie publica pentru care este depusa oferta. Pe plicul exterior se vor atasa :

-scrisoarea de inaintare, semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari (F1);

-acte prin care se dovedeste cumpararea caietului de sarcini precum si achitarea garantiei de participare la licitatie si a taxei de participare la licitatie ;

Plicul va contine toate documentele solicitate de autoritatea publica locala ; pe langa acestea, va contine si un plic mic in interior, care va reprezenta oferta financiara;

(6) Plicurile sigilate vor fi predate de catre Compartimentul Registratura, comisiei de licitatie in ziua fixata pentru deschiderea ofertelor si desfasurarea licitatiei publice.

Art. 27.(1) Taxa de participare la licitatie se va stabili astfel incat sa acopere cheltuielile ocazionate de organizarea procedurii.

(2) **Taxa si garantia de participare** este valabila pentru o singura licitatie si se vor achita cu chitanta sau ordin de plata pana la data limita de depunere a cererii de inscriere la licitatie.

(3) Chitanta prin care se face dovada achitarii caietului de sarcini este valabila pentru toate etapele procedurii.

Art.28. (1) Garantia pentru participare la licitatie, se constituie de catre ofertant in scopul de a proteja autoritatea administratiei publice locale fata de riscul unui eventual comportament necorespunzator al acestuia pe intreaga perioada de derulare a licitatiei, pana la incheierea contractului de vanzare-cumparare.

(2) Autoritatea administratiei publice locale, va stabili in documentatia pentru elaborarea si prezentarea ofertei :

- quantumul garantiei de participare ;

- perioada de valabilitate a garantiei de participare, care va acoperi de regula intreaga perioada derulata pana la incheierea contractului de vanzare-cumparare ;

(3) Garantia pentru participare se exprima in lei si se constituie prin depunere la casierie sau in contul autoritatii administratiei publice locale.

(4) Autoritatea administratiei publice locale are dreptul de a vira garantia de participare in bugetul propriu, ofertantul pierzand suma constituita, atunci cand aceasta din urma se afla in oricare dintre urmatoarele situatii :

a) cand ofertantul isi revoca oferta, dupa deschiderea acesteia si inainte de adjudecare ;

b) oferta sa fiind stabilita castigatoare, ofertantul refuza sa semneze contractul de vanzare-cumparare in termenul stabilit pentru incheierea acesteia.

(5) Garantia de participare a ofertantului câștigător se restituie doar dupa incheierea contractului de vanzare-cumparare.

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

Capitolul V – DESFASURAREA LICITATIEI

Art. 29. Bunurile imobile ce apartin domeniului privat al orasului Tirgu Neamt, care fac obiectul vanzarii prin licitatie publica, se vand prin procedura de licitatie publica deschisa cu oferta in plic inchis.

Art. 30. La sedinta licitatiei organizata pentru vanzarea bunurilor imobile proprietate privata a orasului Tirgu Neamt, participa numai membrii comisiei, numiti prin HCL si dispozitia primarului, precum si participantii care au depus oferta.

Art. 31. Licitatia este condusa de presedintele comisiei de licitatie. Presedintele poate delega atributia de a tine sedinta de licitatie unui alt membru al comisiei ;

Art.32. Procesul verbal al sedintei se intocmeste in timpul desfasurarii licitatiei de catre secretarul comisiei si se inregistreaza in registrul de procese verbale.

Art. 33. (1) La data, ora si locul specificate in anuntul publicitar pentru desfasurarea licitatiei, presedintele comisiei de licitatie anunta deschiderea sedintei, obiectul acesteia, face identificarea ofertelor depuse si ofertantilor prezenti si constata daca sunt indeplinite conditiile legale pentru tinerea sedintei.

(2) Daca la deschiderea sedintei de licitatie se constata depunerea a cel putin **3 oferte**, comisia de licitatie, verifica integritatea plicurilor in care s-au depus ofertele, fapt care va fi recunoscut si de catre ofertanti, existenta scrisorii de inaintare, chitanta dupa documentul ce atesta dovada achitarii caietului de sarcini, a taxei si garantiei de participare, dupa care, poate proceda la deschiderea plicurilor exterioare continand documentele depuse de ofertanti, urmand sa constate eligibilitatea ofertantilor care indeplinesc conditiile prevazute in caietul de sarcini :

(3) In urma analizarii documentelor din plicuri, secretarul comisiei de licitatie intocmeste procesul-verbal, in care se va mentiona rezultatul deschiderii plicurilor. Procesul verbal trebuie semnat de toti membrii comisiei si de catre ofertantii/reprezentantii ofertantilor prezenti la licitatie.

(4) Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie, este necesar ca dupa deschiderea plicurilor exterioare, cel putin 3 oferte sa indeplineasca conditiile de eligibilitate.

Art.34. (1) In situatia in care, dupa deschiderea plicurilor exterioare, sunt cel putin **3 oferte** care indeplinesc conditiile de eligibilitate, Comisia de licitatie deschide si analizeaza ofertele din plicurile interioare.

(2) Presedintele comisiei de licitatie anunta pretul initial de pornire la licitatie, stabilit prin hotararea Consiliului Local de aprobare a vanzarii, precum si preturile oferite de catre ofertanti in cadrul ofertelor depuse de acestia.

(3) In urma analizarii ofertelor pe baza criteriilor de selectie, secretarul comisiei consemneaza in procesul verbal rezultatul deschiderii plicurilor, respectiv ofertele declarate valabile din punct de vedere a criteriilor de selectie.

Art. 35. Sedinta publica de deschidere a ofertelor, se declara inchisa numai dupa ce procesul verbal de sedinta se semneaza de catre membrii comisiei si de catre ofertantii prezenti. In cazul in care unul sau mai multi participanti refuza semnarea procesului-verbal (chiar si cu obiectiuni), comisia consemneaza in procesul verbal acest lucru.

Art. 36.(1) Determinarea ofertei castigatoare se face in baza criteriilor stabilite de autoritate administratiei publice locale.

(2) Criteriul de departajare a ofertelor (dupa ce se constata ca acestea sunt eligibile) este cel mai mare pret oferit.

(3) In cazul in care ofertantii declara acelasi pret, departajarea acestora se va face in urma depunerii din nou in plic a unei oferte fianciare, apoi confruntarea lor(pana la adjucare daca este cazul).

(4) In baza procesului verbal de evaluare a ofertelor, secretarul comisiei de licitatie, intocmeste in termen de o zi lucratoare un raport al licitatiei prin care va comunica rezultatul acesteia, raport ce va fi transmis spre informare Primarului Orasului Tirgu Neamt.

(5) Dupa luarea la cunostinta a raportului comisiei de licitatie de catre primar, se informeaza in scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat castigator, precum si ceilalti ofertanti despre respingerea ofertelor lor, indicand motivele care au stat la baza respingerii.

Art. 37. In cazul in care pana la expirarea termenului limita de depunere a ofertelor nu se depun cel putin **3 oferte** valabile sau in cazul in care, dupa deschiderea si analizarea plicurilor exterioare, nu sunt **3 oferte** calificate, acesta situatie se va consemna in procesul verbal de sedinta iar licitatia se va relua, urmand ca in termen de **20 zile** lucratoare de la aparitia anuntului privind organizarea unei noi licitatii, procedura licitatiei publice sa fie reluata de la etapa depunerii ofertelor.

Art. 38. (1) In situatia in care, si in cea de-a doua procedura nu au fost depuse **3 oferte valabile**, aceasta imprejurare urmeaza a fi consemnata in procesul verbal de sedinta, urmand sa se procedeze de indata la publicarea anuntului de negociere directa. Pentru desfasurarea procedurii de negociere directa, este suficienta o singura oferta.

Negocierea directa are loc cu ofertantul prezent, daca acesta respecta conditiile stabilite prin documentatia pentru elaborarea si prezentarea ofertei, inclusiv acceptarea pretului minim de pornire la licitatie si a celorlalte conditii stipulate in documentatia de licitatie.

(2) In urma desfasurarii negocierii directe cu ofertantul prezent, se incheie un proces verbal in care sunt consemnate concluziile acestei proceduri si este declarat castigator al procedurii organizate si adjudecatar al bunului imobil, ofertantul participant.

(3) In situatia prevazuta la art. 38 (1), organizarea negocierii directe se va face in termen de cel putin 10 zile calendaristice de la aparitia in presa a anuntului de licitatie.

Art. 39. Oferta este considerata inacceptabila in urmatoarele situatii :

- a) oferta a fost depusa dupa data si ora limita de depunere stabilita in anuntul de participare ;
- b) nu sunt insotite de taxa si garantia de participare, in cuantumul si forma stabilite in documentatia de atribuire ;
- c) pretul oferit este mai mic decat pretul minim de pornire stabilit si aprobat de Consiliul Local ;
- d) ofertantul are impozite si taxe neplatite la Primaria Orasului Tirgu Neamt.

Art. 40. Mai multi ofertanti (persoane fizice si/ sau juridice) au dreptul de a se asocia cu scopul de a depune o oferta comuna, in vederea cumpararii unui imobil ce face obiectul vanzarii prin licitatie publica.

Acestia vor depune fiecare toate documentele de calificare, oferta financiara fiind depusa in comun.

Capitolul VI – PROCEDURA DE CONTESTARE A LICITATIEI

Art. 41. Dupa desfasurarea licitatiei, participantii la licitatie pot formula contestatii cu privire la organizarea si desfasurarea licitatiei, care se depun la registratura generala a Primariei Orasului Tirgu Neamt, in termen de maxim 24 de ore (sau in prima zi lucratoare) de la data comunicarii rezultatului licitatiei.

Art. 42. (1) In termen de maxim 5 zile lucratoare se intruneste comisia de solutionare a contestatiilor stabilita prin HCL.

(2) Din comisia de solutionare a contestatiilor nu pot face parte reprezentantii numiti in comisia de evaluare.

Art. 43. Comisia de solutionare a contestatiilor va analiza toate documentele intocmite de catre comisia de licitatie si va verifica respectarea dispozitiilor care reglementeaza procedura vanzarii prin licitatie publica. La verificarea documentelor, comisia de solutionare a contestatiilor va avea in vedere aspectele contestate de catre contestatar.

Art. 44. (1) Comisia de solutionare propune admiterea/respingerea contestatiei in termen de doua zile de la constituirea acesteia si va comunica decizia luata Primarului orasului Tirgu Neamt.

(2) In cazul in care contestatia este fondata, comisia de solutionare a contestatiilor va revoca decizia de desemnare a ofertantului castigator si o va notifica, in termen de 5 zile, tuturor ofertantilor.

(3) In situatia prevazuta la alin. 2, autoritatea administratiei publice locale va decide anularea licitatiei si organizarea unei noi licitatii.

(4) Comisia de solutionare a contestatiilor decide continuarea procedurii de licitatie, inasa nu va incheia contractul de vanzare-cumparare pana la pronuntarea definitiva a instantei.

Art.45. In cazul unui raspuns negativ la contestatia depusa de catre ofertantul respins, acesta va putea recurge la introducerea unei actiuni in justitie la instanta competenta .

Art. 46. Depunerea contestatiei intrerupe termenul de incheiere al contractului de vanzare-cumparare pe perioada cuprinsa intre data depunerii contestatiei si data primirii de catre contestatar a deciziei de solutionare a acesteia.

Art. 47. In situatia in care Decizia de solutionare a contestatiei este atacata in instanta de judecata in termen de 30 se zile lucratoare pentru incheierea contractului de vanzare-cumparare, termenul se intrerupe pana la solutionarea prin hotarare definitiva, de catre instanta de judecata a litigiului.

Capitolul VII– DISPOZITII PRIVIND CONTRACTUL DE VANZARE-CUMPARARE

Art. 48. (1) Contractul se incheie in termen de maxim 30 de zile de la data instiintarii ofertantului despre declararea castigatoare a ofertei sale in urma adjudecarii licitatiei publice, daca prin caietul de sarcini nu s-a stabilit altfel (cu exceptia cazurilor mai sus enuntate, ex : contestatie).

Art. 49. (1) In cazul in care, cu exceptia unor cazuri de forta majora, temeinic justificate, adjudecatarul nu se prezinta pentru a semna contractul de vanzare-cumparare, pierde dreptul la restituirea garantiei pentru participare sau poate fi obligat la plata unor daune-interese compensatorii. De asemenea, acesta nu mai are dreptul de a participa (in nume propriu sau ca asociat, actionar, administrator al unei persoane juridice) la alte licitatii organizate de Primaria Orasului Tirgu Neamt privind vanzarea, inchirierea, concesiunea bunurilor.

(2) In acest caz, se organizeaza o noua licitatie, de la faza publicarii anuntului publicitar, cu respectarea tuturor prevederilor prezentului regulament.