PRIMARIA OCNELE MARI

Strada Alexandru Ioan Cuza nr.53
Ocnele Mari, judetul Valcea, cod 245900
Tel: 0250-772043, 0250-772024 Fax: 0250-772270
e-mail: secretariat@ocne.ro; http://www.ocne.ro

Anexa la Raportul de specialitate nr.1858/18.02.2019

REGULAMENT

Privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al Oraşului Ocnele Mari

CAP. I – Dispoziţii Generale

Art. 1 – (1) Prezentul Regulament stabileşte condiţiile cadru pentru vânzarea bunurilor imobile –terenuri/clădiri, proprietate privată a Oraşului Ocnele Mari .
(2) Titularul dreptului de proprietate este oraşul Ocnele Mari iar competenţa materială de administrare a bunurilor imobile din patrimoniu în cauză este în sarcina Consiliului Local al Oraşului Ocnele Mari.

Art. 2 In sensul prezentului regulament , termenii de mai jos se definesc astfel:
a)-vanzator- Orasul Ocnele Mari - persoana juridica de drept public, care incheie contracte de vanzare cumparare prin Primarul orasului Oc Mari, jud. Valcea , sau imputernicitii acestuia in conditiile prezentului regulament;
b) **-cumparator** - orice persoana fizica sau juridica , romana sau straina.
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..
c)–**bunuri imobile** –terenuri, terenuri si constructii, apartamente fond locativ, proprietate privata a orasului Ocnele Mari.
d)–**Organizatorul licitatiei** - Primaria orasului Ocnele Mari, prin Comisia de licitatie numita prin dispozitie a Primarului orasului Ocnele Mari, jud. Valcea.

e)–**ofertanti** –persoanele fizice si juridice care fac o oferta calificata in cadrul sedintei de licitatie, dupa caz de negociere directa;

Art. 3 – Principiile care stau la baza procedurii de vânzare a bunurilor din domeniul privat al Oraşului Ocnele Mari, jud. Valcea sunt:

a. Transparenţa, respectiv punerea la dispozitia tuturor celor interesati a informatiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru vanzarea bunurilor immobile proprietate privata a orasului Ocnele Mari, jud. Valcea;

b. Tratamentul egal- pentru toti ofertantii , insemnand ca toate criteriile de selectie se aplica intr-o maniera nediscrimatorie;

c. Libera concurenţă- respectiv asigurarea conditiilor pentru ca 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 vanzarii unor astfel de bunuri imobile proprietate a orasului Ocnele Mari, in conditiile legii, ale conventiilor si acordurilor la care Romania este parte.

CAPITOLUL II

REGULI COMUNE PRIVIND VANZAREA BUNURILOR IMOBILE .

1. Categorii de imobile ce pot face obiectul vanzarii

Art. 4 – (1) Fac obiectul vanzarii potrivit prevederilor prezentului regulament , urmatoarele bunuri imobile ce apartin domeniului privat al orasului Ocnele Mari, jud. Valcea:

a) –terenuri libere, destinate construirii , in conditiile respectarii prevederilor documentatiilor de urbanism si de amenajare a teritoriului , aprobate conform legii.

b) imobile –terenuri si constructii , proprietate privata a orasului Ocnele Mari, jud. Valcea;

c) –imobilele –apartamente fond locativ, proprietate privata a orasului Ocnele Mari, jud. Valcea.

d) terenurile ce apartin domeniului privat al orasului Ocnele Mari,care sunt ocupate de constructii ,edificate cu buna credinta,proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice.

(2) Anterior vanzarii , imobilele supuse procedurilor de vanzare , trebuie sa figureze in inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al orasului Ocnele Mari, jud. Valcea.

(3)Sumele obtinute din vanzarea bunurilor imobile , proprietate privata a orasului Ocnele Mari se fac venit la bugetul local.

Art. 5 – Nu pot face obiectul vanzarii, urmatoarele bunuri imobile din domeniul privat al orasului Ocnele Mari, jud. Valcea:

-imobilele ce fac obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate formulate in baza legislatiei in vigoare privind restituirea proprietatilor;

-terenuri afectate de retelele edilitare publice;

-imobilele care fac obiectul unor litigii existente pe rolul instantelor de judecata in care autoritatea publica locala este parte in proces;

-terenuri care sunt prevazute cu regim special, mentionate ca atare in documentatiile de urbanism.

2. Proceduri de vanzare

Art. 6 – Vanzarea bunurilor imobile ce apartin domeniului privat al orasului Ocnele Mari, in functie de categoria din care fac parte , se poate face prin una din procedurile:

a) –vanzare directa , in cazul urmatoarelor categorii de imobile:

a1) terenurile ce apartin domeniului privat al orasului Ocnele Mari, care sunt ocupate de constructii proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice, constructorii de buna credinta , beneficiind de un drept de preemtiune la cumpararea terenului aferent constructiilor potrivit dispozitiilor art.123 alin. 3 din Legea nr. 215 /2001 privind administratia publica locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

a2) apartamente fond locativ proprietate privata a orasului Ocnele Mari,ce fac obiectul unor contracte de inchiriere

b) vanzare prin licitatie publica organizata in conditiile legii si prezentului regulament, in cazul urmatoarelor categorii de imobile:

b1) terenuri libere, proprietate privata a orasului Ocnele Mari, jud.Valcea, destinate construirii, in conditiile respectarii prevederilor documentatiilor de urbanism si de amenajare a teritoriului , aprobate potrivit legii;

b2) terenuri si constructii, proprietate privata a orasului Ocnele Mari, jud.Valcea;

2.a1 Procedura de vanzare directa a terenurilor

Art. 7 Proprietarii constructiilor edificate pe terenul apartinad domeniului privat al orasului Ocnele Mari ,pot sa depuna la registratura Primariei orasului Ocnele Mari cerere de cumparare a terenului ocupat de aceste constructii.

Art.8 Pretul de vanzare se stabileste pe baza raportului de evaluare , intocmit de un expert ANEVAR si aprobat de Consiliul Local al orasului Ocnele Mari.

Art.9 Proprietarii constructiilor construite pe terenul apartinad domeniului privat al orasului Ocnele Mari, sunt notificati in termen de 20 zile de la data adoptarii hotararii de consiliu local privind aprobarea vanzarii si a raportului de evaluare

intocmit si isi pot exprima optiunea de cumparare in termen de 30 zile la primirea notificarii.

Art.10 In cazul acceptarii ofertei, in termen de maxim 60 zile, se incheie contractul de vanzare-cumparare. Primarul orasului Ocnele Mari, in calitate de reprezentant legal al orasului,va semna contractul de vanzare-cumparare incheiat intre orassul Ocnele Mari , in calitate de vanzator, si cumparator. Contractul va fi autentificat de un notar public.

Art. 11 Solicitatul cererii de cumparare care nu-si exprima optiunea de cumparare in termenul mai sus aratat, nu isi mai poate exercita acest drept cu privire la oferta ce i-a fost propusa .

Art.12 In cazul in care cumparatorul nu se prezinta la notarul public pentru semnarea contractului de vanzare cumparare, acesta nu va mai beneficia de facilitatea cumpararii directe a imobilului, fiind asimilata renuntarii la oferta si va suporta cheltuielile premergatoare vanzarii (Raport de evaluare, extrase de carte funciara, taxe notariale).

Art.13 Toate cheltuielile si taxele aferente tranzactiei de vanzare-cumparare a terenului,efectuarea operaţiunilor de publicitate imobiliară si contravaloarea Raportului de evaluare vor fi suportate de catre cumparator. Pretul de vanzare al terenurilor va fi achitat integral la data incheierii contractului de vanzare – cumparare in forma autentica in contul orasului Ocnele Mari, deschis la Trezoraria Rm.Valcea,

Art.14 Depunerea cererii de cumparare a terenului, nu duce automat la obligativitatea autoritatii locale de a vinde terenul.

2.a2 Procedura de vanzare a apartamentelor fond locativ proprietate privata a orasului Ocnele Mari,ce fac obiectul unor contracte de inchiriere

Art.15 In cazul solicitarii de cumparare a apartamentelor si boxelor aflate in proprietatea privata a orasului Ocnele Mari, jud.Valcea , ce fac obiectul unor contracte de inchiriere, locatarii acestora beneficiaza de dreptul de preemtiune la cumpararea acestor imobile, conform contractului de locatiune(inchiriere) detinut.

Art.16 Cererea de cumparare nu poate fi depusa la Registratura orasului Ocnele Mari cu mai putin de 150 zile inainte de expirarea contractului de locatiune.

Art.17 Valoarea de vanzare a locuintei se calculeaza raportat la pretul pietei de catre un expert autorizat, respectând Standardele Internaţionale de Evaluare (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România – ANEVAR).Raportul de evaluare va fi aprobat de catre Consiliul Local al orasului Ocnele Mari.

Art.18 Locatarii apartamentelor fond locativ proprietate privata a orasului Ocnele Mari vor fi notificati in termen de 20 zile de la data adoptarii hotararii de Consiliul local privind aprobarea vanzarii si a raportului de evaluare intocmit , isi pot exprima optiunea de cumparare in termen de de cel mult 30 zile de la data primirii notificarii.

Art.19 Dupa expirarea contractului de locatiune , locatarul care nu si-a manifestat optiunea de cumparare a imobilului ce-l foloseste, ramane in continuare cu contract de locatiune.

Art.20 Locatarii care au primit locuinta in urma afectarii gospodariei in care locuiau, ca urmare a evenimentelor de scufundare si inundare cu saramura din anul 2001, pot locui in continuare cu contract de locatiune , pana in momentul in care isi

vor manifesta dorinta de cumparare., caz in care in termen de 30 zile de la acceptarea ofertei se va incheia contractul de vanzare- cumparare.

Art.21 In cazul in care intr-o cladire sunt mai multe locuinte si spatii cu alta destinatie, odata cu dreptul de proprietate asupra acestora se dobandeste si dreptul de proprietate pe cote –parti de constructii si instalatii , precum si asupra dotarilor care, prin natura lor , nu se pot folosi decat in comun.

Art.22 Apartamentele fond locativ proprietate privata a orasului Ocnele Mari , pot fi cumparate numai de persoane fizice cu cetatenie romana .

Art.23 Vanzarea bunurilor imobile proprietate privata a orasului Ocnele Mari, se aproba de catre Consiliul Local al orasului Ocnele Mari, jud. Valcea.

Art.24 (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 unităţii administrativ-teritorială, în schimbul unui preţ.

(2) Sumele obţinute din vânzarea bunurilor imobile, proprietate privată a oraşului Ocnele Mari se fac integral venit la bugetul local.

(3) Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare-cumpărare la notar ,efectuarea operaţiunilor de publicitate imobiliară si contravaloarea Raportului de evaluare vor fi suportate de către cumpărător.

Art.25 Primarul orasului Ocnele Mari,sau alta persoana desemnata din cadrul aparatului de specialitate al primarului, imputernicita prin dispozitie, va semna pentru si in numele orasului Ocnele Mari, actul de vanzare-cumparare la notariat.

Art.26 In cazul in care cumparatorul nu se prezinta la notarul public pentru semnarea contractului de vanzare cumparare, acesta nu va mai beneficia de facilitatea cumpararii directe a imobilului, fiind asimilata renuntarii la oferta si va suporta cheltuielile premergatoare vanzarii (Raport de evaluare, extrase de carte funciara, taxe notariale).In aceasta situatie contractul de inchiriere va fi reziliat ,iar apartamentul va fi vandut la licitatie publica.

Art.27 Pretul de vanzare al apartamentelor fond locativ proprietate privata a orasului Ocnele Mari va fi achitat integral la data incheierii contractului de vanzare –cumparare in forma autentica in contul orasului Ocnele Mari, deschis la Trezoraria Rm.Valcea.

2.b Procedura de vanzare a imobilelor prin licitatie publica

Art. 28 Procedura de vanzare a imobilelor prin licitatie publica din categoria celor cuprinse la art.6,lit.b) , poate fi inceputa in cazul existentei unor cereri de cumparare a unor terenuri/terenuri si cladiri, aflate in proprietatea privata a orasului Ocnele Mari, jud.Valcea, depuse la Registratura Primariei orasului Ocnele Mari, sau la initiativa expresa a Consiliul local al orasului Ocnele Mari.

Art.29 Preturile de pornire a licitatiei in vederea vanzarii bunurilor imobile proprietate privata a orasului Ocnele Mari, se stabilesc pe baza de raport de evaluare ,intocmit de catre un expert evaluator A.N.E.V.A.R. ,avandu-se in vedere preturile practicate pe piata pentru bunuri asemanatoare, aprobat de catre Consiliul Local al orasului Ocnele Mari.

Art.30 (1) In urma licitatiei, adjudecatarului la pretul cel mai mare oferit ii va fi incheiat contractul de vânzare-cumpărare, autentificat notarial.

(2) Sumele obţinute din vânzarea bunurilor imobile, proprietate privată a oraşului Ocnele Mari se fac integral venit la bugetul local.

(3) Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare-cumpărare la notar,efectuarea operaţiunilor de publicitate imobiliară si contravaloarea Raportului de evaluare vor fi suportate de către cumpărător.

Art. 31 Primarul orasului Ocnele Mari,sau alta persoana desemnata din cadrul aparatului de specialitate al primarului, imputernicita prin dispozitie, va semna pentru si in numele orasului Ocnele Mari, actul de vanzare-cumparare la notariat.

Art. 32 In cazul in care adjudecatarul-cumparator nu se prezinta la notarul public pentru semnarea contractului de vanzare cumparare, acesta nu va mai putea participa la o viitoare licitatie publica pentru cumpararea de imobile situate pe raza U.A.T Ocnele Mari si va suporta cheltuielile premergatoare vanzarii (Raport de evaluare, extrase de carte funciara, taxe notariale,etc.), ocazie cu care va pierde si garantia de participare.

Art.33 Pretul de vanzare al imobilelor proprietate privata a orasului Ocnele Mari va fi achitat integral la data incheierii contractului de vanzare –cumparare in forma autentica in contul orasului Ocnele Mari, deschis la Trezoraria Rm.Valcea.

3. Cadru de reglementare

Art.34 Vanzarea bunurilor imobile proprietate privata a orasului Ocnele Mari, este reglementata de:

a) Capitolul XII, Sectiunea 1 din Legea nr.215/2001 privind administratiapublica locala , republicata , cu modificarile si completarile ulterioare.
b) Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata cu modificarilesi completarile ulterioare.
c) Titlul IX , capitolul I , sectiunea 1 din Legea nr. 287/2009 privind Noul Cod civil cu modificarile si completarile ulterioare

4. Întocmirea documentaţiei tehnice

Art.35 În vederea vânzării imobilelor sunt necesare următoarele documente:

a) Cartea funciara a imobilului;

b) Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate pentru imobilul ce face obiectul vanzarii, întocmit de o persoană autorizată in executarea de lucrari de cadastru si topometrie;

b) Certificat de urbanism, daca este cazul.

5.Întocmirea documentaţiei economice

Art.36 (1) Pretul de pornire a licitatiei va fi aprobat prin Hotarare a Comsiliului local al orasului Ocnele Mari, pe baza unui Raport de evaluare a bunului ce face obiectul vanzarii, intocmit de catre un evaluator atestat A.N.E.V.A.R. selectat in

conditiile legii.

(2) Raportul de evaluare va menţiona în mod obligatoriu preţul de circulaţie pe piaţa liberă a imobilelor din zonă.

6. Comisia de licitatie

Art. 37 (1) Comisia de licitatie va fi numita prin Dispozitie a Primarului orasului Ocnele Mari. Aceasta raspunde de organizarea licitatiei,evaluarea ofertelor si de selectarea castigatorului.

(2) Comisia de licitatie va fi alcătuită dintr-un număr impar de persoane, care nu poate fi mai mic de 5, avand urmatoarea structura minima:

•doi reprezentanti ai Consiliului Local desemnati de catre acesta;

•trei membrii din cadrul personalului angajat al Primariei orasului Ocnele Mari;

•Membrii supleanti.

(3) Prin Dispozitie a Primarului orasului Ocnele Mari va fi numita Comisia pentru soluţionarea contestaţiilor formulate împotriva actelor adoptate de comisia de licitatie. Din Comisia de contestaţii vor face parte în mod obligatoriu persoane de specialitate din domeniile: urbanism şi juridic.

Art.38 Membrii comisiei de licitaţie au obligaţia de a păstra confidenţialitatea datelor, informaţiilor şi documentelor cuprinse în ofertele analizate.

Art.39 Dupa deschiderea ofertelor, persoanele desemnate să facă parte din comisia de licitatie sunt obligate să dea în prealabil o declaraţie privind incompatibilitatea, imparţialitatea şi obligaţia de păstrare a confidenţialităţii în raport cu calitatea de membru al comisiei de licitatie, declaraţii care se vor păstra la dosarul licitaţiei.

(3) Nu au dreptul sa fie implicate in procesul de evaluare a ofertelor de vanzare la licitatie urmatoarele persone:

a) sot/sotie, ruda sau afin pana la gradul al patrulea inclusiv cu ofertantul, persoana fizica;

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

c) persoane care detin parti sociale, parti de interes, actiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanti sau persoana 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;

e) ofertantul care are drept membri in consiliul de administratie/organ de conducere ori de supervizare si/sau are actionari ori asociati persoane care sunt sot/sotie, ruda sau afin pana la gradul al patrulea inclusiv, ori care se afla in relatii comerciale (adica detin parti sociale,parti de interes, actiuni in capitalul subscris al unuia dintre ofertanti care fac parte din consiliul de administratie/organul de conducere sau de supervizare al unuia dintre ofertanti) cu persoane ce detin functii de decizie in cadrul autoritatii contractante, este exclus din procedura de atribuire.

Art. 40. – Comisia de licitatie va avea, în principal, următoarele atribuţii:

- întocmirea şi transmiterea spre publicare a anunţului publicitar;
- verificarea documentelor de participare la licitaţie a ofertanţilor;
- desfăşurarea şedinţei de licitaţie;
- excluderea ofertelor care nu intrunesc conditiile de eligibilitate ca fiind inacceptabile/neconforme;
- analizarea si evaluarea ofertelor, in baza criteriilor de evaluare stabilite in documentatia pentru elaborarea si prezentarea ofertei;
- întocmirea proceselor verbale ale şedinţelor de licitaţie;
- desemnarea câştigătorului licitaţiei;
- intocmirea raportului de adjudecare a licitatiei.

Art.41 (1) Lucrările şedinţelor Comisiei de licitaţie se vor desfăşura astfel:

1. şedinţa este prezidată de preşedintele Comisiei, iar în lipsa acestuia de către vicepreşedinte, 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-şi susţină punctul de vedere;
3. comisia de licitaţie este legal întrunita în prezenta a minim 5 membri si ia decizii valabile cu votul a cel puţin două treimi din numărul membrilor săi, numai pe baza criteriilor de calificare prevăzute în instrucţiunile privind organizarea şi desfăşurarea licitaţiei publice;
4. în situaţia în care nu este întrunit numărul legal de membri necesar pentru desfăşurarea dezbaterilor, lucrările şedinţei se amână pentru o dată ulterioară.

(2) Dezbaterile din şedinţă sunt consemnate într-un proces verbal care va cuprinde date cu privire la obiectul licitaţiei, componenţa comisiei de licitatie, datele de identificare ale ofertanţilor, modul de desfăşurare a licitaţiei, inclusiv opiniile motivate ale majorităţii respectiv minorităţii membrilor comisiei

CAPITOLUL III

PROCEDURI PREALABILE VANZARII

Initierea vanzarii

Art. 42 (1)Vanzarea bunurilor imobile proprietate privata a orasului Ocnele Mari are loc la initiativa Consiliul Local al orasului Ocnele Mari, care se pronunta prin hotarare, pe baza documentatiei tehnico-economice si a raportului de specialitate elaborate de compartimentul de specialitate din cadrul Primariei orasului Ocnele Mari sau ca urmare a unei propuneri insusite de acesta.

(2) Vanzarea astfel aprobata se va efectua direct sau prin licitatie publica, dupa caz.

Art.43 In vederea vanzarii prin licitatie publica a bunurilor imobile proprietate privata a orasului Ocnele Mari, personalul de specialitate din cadrul Primariei orasului Ocnele Mari, va intocmi caietul de sarcini al vanzarii, instructiuni pentru ofertanti privind organizarea si desfasurarea licitatiei, raportul de specialitate si proiectul de hotarare privind vanzarea bunului imobil.

Art.44 In cazul vanzarii directe a bunurilor imobile proprietate privata a orasului Ocnele Mari , se va intocmi doar raport de specialitate si proiectul de hotarare pentru aprobarea vanzarii imobilului fara licitatie publica.

Art. 45 Raportul de specialitate, va cuprinde:

a) -date privind bunul imobil care se vinde: descrierea acestuia si specificatii tehnice, adresa, vecinatati, ansamblu in care functioneaza bunul imobil respectiv, se va preciza daca bunul care se vinde este grevat de sarcini;

b)- documente ce atesta dreptul de proprietate in baza caruia este detinut bunul imobil care face obiectul vanzarii si extrasul de carte funciara;

c) - pretul de pornire a licitatiei publice va avea la baza valorile de circulatie ,stabilite prin raportul de evaluare intocmit de un evaluator autorizat atestat ANEVAR;

d)-procedura de vanzare- cumparare prin licitatie publica sau vanzare directa

Art.46 Caietul de sarcini , va cuprinde:

a) Datele de identificare ale imobilului propus in vederea vanzarii prin licitatie publica deschisa, descrierea destinatiei, caracteristicilor si regimului economic, tehnic si juridic.

b) datele de identificare ale organizatorului licitaţiei;

c) conditii impuse de natura bunului imobil ce face obiectul vanzarii prin licitatie publica: conditii de exploatare, conditii de mediu, etc.

d) pretul minim de pornire la licitatie, modalitatea de licitare

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

Data depunerii documentelor de participare la licitaţie;

Art.47 (1) Instructiunile pentru ofertanti, cuprind date si informatii asupra desfasurarii

licitatiei publice , precum si precizari asupra modului de intocmire si prezentare a ofertei, modalitatea de desfasurare a licitatiei, respective:

a) informatii generale, conform formularului atasat –F1

b) lista documentelor obligatorii si necesare pentru participarea la licitatie, modul si locul de inregistrare al acestora;

c) pretul documentatiei de licitatie;

d) cuantumul 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 prêt (pretul de pornire al licitatiei);

g) modul de intocmire si prezentare a ofertei;

h) modul de desfasurare a licitatiei;

i) criterii de selectie a ofertelor;

j) contestatii;

k) alte date utile.

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

Art.48 (1) Prin hotararea ce se va adopta in scopul vanzarii unui bun imobil proprietate privata a orasului Ocnele Mari, Consiliul local al orasului Ocnele Mari, va aproba:

a) vanzarea bunului imobil prin una din procedurile:

a1)- vanzare directa- in cazul bunurilor imobile ce fac parte din categoria celor mentionate la art.6, lit.a) din prezentul regulament .

a2) vanzarea prin licitatie publica cu depunere de oferte in plic inchis, in cazul bunurilor imobile ce fac parte din categoria celor mentionate la art.6, lit.b) din prezentul regulament si apartamentele fond locativ privat al orasului Ocnele Mari (art.6,lit.a) devenite libere.

b) raportul de evaluare intocmit de o persoana autorizata atestata ANEVAR, valoarea din raport reprezentand valoarea de circulatie a imobilului, si va constitui pretul de vanzare in cazul aprobarii vanzarii directe a bunului sau pretul minim de pornire a licitatiei in cazul vanzarii bunului prin licitatie publica;

c) modalitatea de plata a pretului de vanzare sau dupa caz , de adjudecare al imobilului;

d) caietul de sarcini, in cazul vanzarii prin licitatie publica a bunului imobil;

e) instructiunile pentru ofertanti privind organizarea si desfasurarea licitatiei.

Art. 49 (1). In situatia vanzarii directe a imobilelor ce fac parte din categoria celor mentionate la art. 6, 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) Dupa inregistrarea cererii de cumparare a imobilului teren si/sau constructie, formulata de persoana fizica sau juridica care detine imobilul , compartimentul din cadrul Primariei orasului Ocnele Mari, cu atributii in initierea de proceduri de vanzare imobile ce apartin domeniului privat al orasului Ocnele Mari , va proceda la verificarea situatiei juridice a imobilului solicitat in vederea cumpararii.

(3) Inscrierea imobilului in Cartea Funciara , se face de titularul dreptului de proprietate asupra imobilului ce face obiectul vanzarii.

(4) Dupa inscrierea imobilului in Cartea Funciara si evaluarea acestuia de o persoana autorizata atestata ANEVAR, compartimentul de specialitate din cadrul Primariei orasului Ocnele Mari, va intocmi raportul de specialitate si proiectul de hotarare privind aprobarea vanzarii directe a bunului imobil , care va fi supus aprobarii Consiliului Local.

CAPITOLUL IV
ORGANIZAREA LICITATIEI

1. Anuntul publicitar:

Art.50 (1)Dupa aprobarea vanzarii, se va proceda prin grija comisiei de licitatie, la publicarea anuntului privind organizarea licitatiei.

(2)Anuntul privind organizarea licitatiei se va afisa la sediul organizatorului, se va publica intr-un cotidian regional si intr-un cotidian local.

(3) Anuntul privind organizarea licitatiei se va publica cu cel putin 20 zile calendaristice inainte de data stabilita pentru desfasurarea licitatiei.

Art. 51 Conţinutul anunţului licitaţiei este următorul:

- denumirea şi sediul organizatorului licitaţiei, număr de telefon/fax;

•obiectul licitaţiei, adresa imobilului;

• data, ora limită şi locul de depunere a documentelor de participare la licitaţie;

• locul de unde se poate obţine dosarul de prezentare/Caietul de sarcini;

• data, ora şi locul desfăşurării licitaţiei.

Art. 52– (1) Documentatia pentru licitatie contine:

- Anuntul publicitar
- Hoatărarea Consiliului Local a orasului Ocnele Mari prin care s-a aprobat vanzarea imobilului;
- Caietul de sarcini;
- Instructiunile pentru ofertanti privind modalitatea de prezentare a ofertei (plic inchis sau licitatie cu strigare) si de organizare si desfasurare a licitatiei;
- Cartea funciara a imobilului.

(2) – Documentatia pentru licitatie, va fi pusa in vanzare la sediul Primariei orasului Ocnele Mari, prevazut in anuntul publicitar.

(3) – Preţul documenaţiei de licitaţie, se stabileste prin instructiunile pentru ofertanti.

2.- Depunerea ofertelor

Art.53 Ofertantul are obligatia de a elabora oferta in conformitate cu prevederile documentaţiei de licitaţie.

Art.54 (1) Ofertele vor fi redactate in limba romana. Fiecare participant poate depune doar o singura oferta. Oferta va fi depusă intr-un numar de exemplare prevăzut in instructiunile pentru ofertanţi privind elaborarea ofertei. Fiecare exemplar trebuie sa fie semnat de catre ofertant.

(2) – Ofertele se depun la locul precizat in anunţul publicitar, in plicuri inchise si sigilate , unul exterior si unul interior, ce vor fi inregistrate, in ordinea primirii lor, in registrul de oferte.

(3) – Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa majoră, cad in sarcina persoanei interesate.

(4) – Oferetele primite si inregistrate dupa termenul limita de primire prevazut in anunţul publicitar, vor fi excluse de la licitaţie si vor fi inapoiate ofertanţilor fara a fi deschise.

(5) – Pe plicul exterior , se va indica licitatia publica pentru care este depusa oferta. Plicul exterior va trebui sa contina:

- o fisa cu informatii privind ofertantul si o scrisoare de ineteres, semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari;
- acte doveditoare privind calitatile si capacitatile ofertantului, conform solicitarilor autoritatii administratiei publice locale, acte prin care se dovedeste cumpararea caietului de sarcini, precum si achitarea garantiei de participare la licitatia publica si a taxei de participare a licitatiei;
- plicul interior care contine oferta propriu-zisa.

(6) – Pe plicul interior se scriu nemele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz. Acest plic va contine: oferat propriu-zisa(pretul ofertei , alte propuneri intocmite conform instructiunilor pentru ofertanti, etc.)

(7) – Plicurile sigilate vor fi predate personal comisiei de licitatie in ziua fixata pentru deschiderea ofertelor si desfasurarea licitatiei publice.

Art. 55. (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:

- cunatumul garantiei pentru participare in suma fixa , suma care se va incadra, de regula, intre 1- 10% din pretul minim de pornire la licitatie, conform Hotararii Consiliului Local al orasului Ocnele Mari –privind taxele si impozitele locale.
- perioada de valabilitate a garantiei pentru participare, care va acoperi, de regula intraga perioada derulata pana la incheierea cointractului de vanzare-cumparare.

(3) – Garantia pentru participare se poate exprima in lei si se constituie prin depunerea la casieria sau in contul autoritatii administratiei publice locale.

(4) – Autoritatea adminstratiei publice locale are drept de a vira garantia de participare in bugetul propriu, ofertantul pierzand suma constituita, atunci cand acesta din urma se afla in oricare dintre urmatoarele sitautii:

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

b) – ofertantul isi revoca oferta, dupa adjudecare;

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

(5) – Garantia pentru participarea la licitatie, constituita de ofertantul a carui oferta a fost declarata castigatoare, se retine de vanzator pana la data incheierii contractului de vanzare-cumparare si poate fi dedusa din pretul de cumparare adjudecat la licitatie.

(6) – Garntia pentru participare constituita de ofertantii ale caror oferte au fost declarate necastigatoare, se returneaza in maxim 15 zile lucratoare de la data desfasurarii licitatiei publice, in baza unei cereri scriese formulata de acestia.

CAPITOLUL V
DESFASURAREA LICITATEI

Art. 56. Bunurile imobile ce apartin domeniului public privat al orasului Ocnele Mari, care fac obiectul vanzarii prin licitatie publica, se vand prin procedura de licitatie deschisa cu oferta in plic inchis.

Art. 57. La sedinta licitatiei organizata pentru vanzarea bunurilor imobile proprietate privata a orasului Ocnele Mari, participa numai membrii comisiei, numiti prin dispozitie a primarului, participantii la licitatie care au depus oferta si membrii observatori numiti de catre institutii/organe de control.

Art. 58. (1) Licitatia este condusa de presedintele comisiei de licitatie. Presedintele comisiei poate delega atributia de a tine sedinta de licitatie unui alt memebru al comisiei.

(2) Procesul verbal de sedinta se intocmeste in timpul desfasurarii licitatiei de catre secretarul comisiei si se inregistreaza dupa incheierea sedintei de licitatie, la registrstratura generala a Primariei orasului Ocnele Mari.

Art. 59. (1) La data , ora si locul specificate in anuntul publicitar pentru desfasurarea licitatei, 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 2 oferte, comisia de licitatie, verifica integritatea plicurilor in care s-au depus ofertele, fapt care va fi recunoscut si de catre ofertanti, dupa care, poate proceda la deschiderea plicurilor exterioare continand documentele depuse de ofertanti, urmand sa constate eligibilitatea ofertantilor care indeplinesc urmatoarele conditii:

a)- fac dovada achitarii pretului documentatiei de licitatie, a garantiei pentru participare la licitatie si a taxei de participare la licitatie;

b)- au prezentat documentele solicitate prin instructiunile pentru ofertanti si caietul de sarcini;

c)- fac dovada achitarii obligatiilor exigibile de plata a impozitelor si taxelor catre stat, inclusiv cele locale, in baza certificatului fiscal.

(3) In urma analizarii documentelor din plicurile interioare, secretarul comisiei de licitatie intocmeste procesul – verbal in care se va mentiona rezultatul deschiderii plicurilor interioare.

Procesul –verbal , trebuie semnat de toti membrii comisie de licitatie 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 doua oferte sa indeplineasca conditiile de eligibiltate.

Art. 60. (1) In situatia in care dupa deschiderea plicurilor exterioare, sunt cel putin doua oferte care indeplinesc conditiile de eligibilitate, Comisia de licitatie deschide si analizeaza ofertele din plicurile interioare si poate, atunci cand considera necesar, sa ceara ofertantilor precizari cu privire la continutul ofertei lor.

(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, iar in cazul stabilirii prin documentatia de licitatie si a altor criterii de selectie, se anunta ponderea fiecarui criteriu si ofertele fiecarui ofertant raportate la aceste criterii.

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

Art.61. Sedinta publica de deschidere a ofertelor , se declara inchisa numai daca 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 fapt .

Art. 62. (1) Determinarea ofertei castigatoare, se face in baza criteriilor de selectie, prezentate in anexa la instructiunile de licitatie.

(2) – In cazul in care, in documentatia de la licitatie sunt prevazute , pe langa pretul ofertei si alt/alte criteriu/criterii de selectie, se stabileste ponderea fiecarui criteriu.

(3) – Comisia de licitatie, stabileste punctajul fiecarei oferte, tinand seama de ponderile fiecarui criteriu de selectie.

(4) – Oferta castigatoare este oferta care intruneste cel mai mare punctaj in urma aplicarii criteriilor de selectie.

(5) – In cazul in care exista punctaje egale intre ofertantii clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul cu ponderea cea mai mare.

(6) – Pa baza evaluarii ofertelor, comisia de licitatie intocmeste, in termen de 5 zile lucratoare de la data detinerii licitatiei, un proces-verbal de evaluare a ofertelor in care se vor mentiona rezultatul evaluarii ofertelor in baza criteriilor de selectie, desemnarea ofertantului castigator, sau, in cazul in care nu a fost desemnta niciun castigator, cauzele respingerii.

(7) – In baza procesului verbal de evaluare a ofertelor, secretarul comisiei de licitatie, intocmeste in termen de o zi lucratoare, un raport al licitatiei, pe care il transmite spre Primaria orasului Ocnele Mari.

(8) – In termenul de 3 zile de la aprobarea raportului comisiei de licitatie, Presedintele comisiei de licitatie, informeaza in scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat castigator despre alegerea sa, si ceilalti ofertanti despre respingerea ofertelor lor, indicand motivele care au stat la baza respingerii.

Art. 63– In cazul in care pana la expirarea termenului limita de depunere a ofertelor nu se depun cel putin doua oferte sau in cazul in care , dupa deschiderea si analizarea plicurilor exterioare, nu sunt doua oferte calificate, acesta situatie se va consemna in procesul verbal de sedinta iar licitatia se va relua, urmand ca in termen de 5 zile lucratoare de la data sedintei de licitatie , sa se publice anuntul privind organizarea unei noi licitatii, iar procedura licitatiei publice sa fie reluata de la etapa depunerii ofertelor.

Art. 64. (1) In situatia in care la doua licitatii consecutive nu au fost depuse doua oferte valabile, licitatia se reia de la publicarea anuntului, urmand ca de aceasta data, daca nu se prezinta cel putin doi ofertanti, aceasta imprejurare sa fie consemnata in procesul verbal de sedinta, urmand sa se procedeze de indata la negocierea directa cu ofertantul prezent, daca acesta respecta conditiile stabilite prin documentatia pentru elaborarea si prezentarea ofertei, inclusiv acceptarea pretului minim de pornire la licitatei 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 adjudecat al bunului imobil , ofertantul participant.

(3) In situatiile prevazute la art. 63 si art.64 (1), organizarea unei noi licitatii , se va face in termen de cel putin 10 zile calendaristice de la aparitia in presa a anuntului de licitatie.

Art. 65 . 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 garantia de participare, in cuantumul, format si avand perioada de valabilitate solicitate in documentatia de atribuire.

c) a fost depusa de un ofertant care nu indeplineste una sau mai multe dintre cerintele de calificare stabilite in instructiunile pentru ofertanti si in caietul de sarcini ;

d) pretul oferit este mai mic decat pretul minim de pornire stabilit de catre expertul evaluator si aprobat de Consiliul Local ;

e) ofertantul are mentiuni inscrise in cazierul judiciar ;

f) ofertantul are impozite si taxe neplatite la domicilu sau sediul acestuia.

g) ofertantul are impozite si taxe neplatite la Primaria orasului Ocnele Mari.

Art.66. Mai multi ofertanti (persoane fizice si/sau juridice) pot depune o oferta comuna, in vedeerea cumpararii unui bun imobil ce face obiectul vanzarii prin licitatie publica.

Acestia vor depune fiecare documentele de calificare, oferta financiara este depusa in comun si vor desemna prin procedura notariala reprezentantul comun pentru a participa la licitatie.

CAPITOLUL VI
PROCEDURA DE SOLUTIONARE A CONTESTATIILOR

Art. 67. 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 Ocnele Mari, in termen de maxim 48 ore (sau in prima zi lucratoare) de la data primirii comunicarii privind decizia de respingere sau admitere a ofertei sau a rezultatului licitatiei.

Art. 68. (1) In termen de maxim 5 zile lucratoare de la depunerea contestatiei, prin Dispozitie a Primarului, se numeste comisia de solutionare a contestatiei care va avea in componenta 3-5 membri.

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

Art. 69. (1) Comisia de solutionare a contestatiilor,va analiza toate documentele intocmite de catre comisia de licitatie si va verifica dispozitiile care reglementeaza procedura vanzarii prin licitatie publica.

(2) La verificarea documentelor, comisia de solutionare a contestatilor va avea in vedere aspectele contestate de catre contestatar cu privire la respectarea dispozitiilor referitoare la:

a) modul de alcatuire a comisiei de licitatie;

b) incompatibilitatea membrilor comisiei de licitatie;

c) conditiile de intrunire legala a comisiei de licitatie;

d) evaluarea ofertelor in functie de criteriile de selectie prevazut in instructiunile privind organizarea si desfasurarea procedurii de vanzare;

e) modul de luare a deciziilor in cadrul comisiei de licitatie.

Art. 70 (1) Comisia de solutionare a contestatilor propune admiterea/respingerea contestatiei prin referat care va fi intocmit in termen de doua zile lucratoare de la constituirea acesteia. Primarul se pronunta cu privire la admiterea/respingerea contestatiei prin Dispozitie de Primar, care va fi emisa in termen de maxim 5 zile lucratoare de la numirea comisiei de solutionare a contestatiei si va fi comunicata contestatarului.

(2) In cazul in care contestatia este fondata, Primarul va revoca, prin Dispozitie, decizia de desemnare a ofertantului castigator si o va notifica, in termen de maxim 5 zile lucratoare de la numirea comisiei de solutionare a contestatiei , tuturor ofertantilor.

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

(4) Primarul poate decide continuarea procedurii de licitatie, insa nu va incheia contractul de vanzare-cumparare la notariat pana la pronuntarea definitiva si irevocabila a instantei.

Art. 71. In cazul unui raspuns negativ la contestatia depusa de catre ofertantul respins, acesta va putea recurge la introducerea unei actiuni in justitie la sectia de contencios administrativ a Tribunalului Valcea.Impotriva hotararii Tribunalului Valcea, se poate declara recurs la sectia de contencios adminsitrativ a Curtii de Apel Pitesti, in a carei circumscriptie se afla sediul autoritatii administratiei publice locale a orasului Ocnele Mari.

Art. 72. (1) 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 Dispozitiei Primarului de solutionare a acesteia.

(2) In situatia in care Dispozitia de solutionare a contestatiei este atacata in instanta de judecata in termen de 30 de zile lucratoare necesar pentru incheierea contractului de vanzare-cumparare, termenul se intrerupe pana la solutionarea prin hotararea definitiva, de catre instanta de judecata, a litigiului.

CAPITOLUL VII
DISPOZITII PRIVIND CONTRACTUL DE VANZARE-CUMPARARE

Art. 73. Contractul de vanzare – cumparare se incheie in teremen 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 si daca nu au fost formulate contestatii.

Art. 74. (1) In cazul in care, cu exceptia unor situatii majore, temeinic justificate, contractul de vanzare-cumparare nu este semnat in termenul stabilit, adjudecatarul pierde licitatia, dreptul la restituirea garantiei pentru participare si poate fi obligat la plata unor daune –interese compensatorii. De asemenea, acesta nu mai are dreptul de a participa (in nume propriu sau ca si asociat, actionar, administrator al altei personae juridice) la alte licitatii organizate de catre Primaria orasului Ocenele Mari privind vanzarea, inchirierea, concesionarea bunurilor.

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

Art. 75 Contractul de vanzare-cumparare, va cuprinde clauzele prevazute in caietul de sarcini, prevederile din oferta tehnica si clauzele convenite de partile contractante, in completarea celor din caietul de sarcini

CAPITOLUL VIII
Documentele licitatiei

Art.76 Documentele licitatiei sunt urmatoarele:

- Hotararea Consiliului Local pentru aprobarea si procedura de vanzare;
- Dispozitia Primarului orasului Ocnele Mari de constituire a comisiei de licitatie;
- Anunt privind organizarea licitatiei publice;
- Caietul de sarcini;
- Extrasul de carte funciara a imobilului;
- Dosarul de participare la licitatie al fiecarui ofertant;

-Declaratiile privind incompatibilitatea si obligatia de pastrare a confidentialitatii ;

- Procesul -verbal al licitatiei ;
- Procesul -verbal de evaluare a ofertelor;
- Raportul licitatiei.

Art. 77. Toate documentele licitatiei publice, intocmirea pe parcursul desfasurarii procedurii de licitatie publica, se vor pastra de catre organizatorul licitatiei intr-un dosar al licitatiei, care se va intocmi pentru fiecare licitatie in parte.

SERV. URBANISM

SEF SERV. BODODEA MARIA

SERV. CONTABILITATE ,BUGET –FINANTE, IMPOZITE SI TAXE LOCALE

SEF.SERV.BIRTOIU OANA- LAURA

COMPARTIMENT JURIDIC,

Cons.jr.DOGARU GHEORGHE