

**REGULAMENT – CADRU privind vanzarea bunurilor imobile
– terenuri din domeniul privat al Comunei Romanesti, judetul Iasi**

TITLUL I – Definitii, termini si conditii

Cap.I – Dispozitii generale

Art 1

(1) Prezentul Regulament are ca obiect reglementarea si organizarea vanzarii prin licitatie publica ori vanzare directa, dupa caz, a bunurilor imobile – terenuri din domeniul privat al Comunei Romanesti, judetul Iasi, fiind elaborate in considerarea urmatoarelor acte normative:

- Constitutia Romaniei, republicata,
- Legea nr.287/2009 privind Codul civil, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrative, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.7/1996 a cadastrului si publicitatii imobiliare, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,
- Legea contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificarile si completarile ulterioare,
- Legea nr.544/2001 privind accesul la informatiile de interes public, cu modificarile si completarile ulterioare,
- Regulamentul nr.679/2016 privind protectia persoanelor fizice in ceea ce priveste prelucrarea datelor cu caracter personal si privind libera circulatie a acestor date si de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protectia datelor),
- celelalte reglementari legale incidente materiei, alte legi si acte normative speciale, precum si normele din legislatia comunitara, in vigoare.

(2) Titularul dreptului de proprietate este Comuna Romanesti, judetul Iasi, iar competenta materiala de administrare a bunurilor imobile din domeniul sau privat, este in sarcina Consiliului Local al Comunei Romanesti, judetul Iasi.

(3) Calitatea de vanzator o are Comuna Romanesti, judetul Iasi – persoana juridica de drept public, prin reprezentantul sau legal, pentru bunurile din domeniul sau privat, asupra carora exercita un drept de proprietate privata.

(4) Calitatea de cumparator, o poate avea orice persoana fizica sau juridica, romana sau straina, in conformitate cu prevederile legale, care nu are obligatii exigibile neachitate la bugetul local si care indeplineste urmatoarele conditii:

- a) a platit toate taxele privind participarea la procedura de vanzare, inclusiv garantia de participare in cazul vanzarii prin licitatie publica;
- b) are exercitiul deplin al drepturilor civile, nu este in stare de incapacitate sau, dupa caz, insolventa, faliment ori lichidare;
- c) a depus cererea de intentie sau, dupa caz, oferta si cererea de participare la licitatie, precum si toate documentele solicitate de autoritatea publica ori prevazute in prezentul Regulament, documentatia de atribuire, in termenele prevazute;

d) si-a exprimat acordul de a suporta integral toate taxele si cheltuielile prevazute in sarcina sa de lege ori prezentul Regulament, inclusiv, cele privind intocmirea si autentificarea actului de vanzare-cumparare, precum si inscrierea dreptului in Cartea funciara.

(5) Nu are dreptul sa participe la procedura vanzarii prin licitatie publica persoana fizica/juridica care a fost desemnata castigatoare la o licitatie publica anterioara privind bunurile Comunei Romanesti, judetul Iasi, in ultimii 3(trei) ani, dar nu a incheiat contractul ori nu a platit pretul, din culpa proprie. Restictia opereaza pentru o durata de 3(trei) ani, calculata de la desemnarea persoanei respective drept castigatoare la licitatie.

(6) Transmiterea dreptului de proprietate se face prin contract de vanzare-cumparare - in scris autentic incheiat in conditiile legii, iar sumele obtinute se fac integral venit la bugetul local. Cheltuielile si taxele ocazionate de vanzare vor fi suportate integral de catre cumparator.

Art 2

Principiile care stau la baza procedurii de vanzare a bunurilor imobile – terenuri din domeniul privat al Comunei Romanesti, judetul Iasi, sunt:

- a) transparenta- punerea la dispozitie tuturor celor interesati a informatiilor referitoare la vanzare si aplicarea procedurii de vanzare;
- b) tratament egal – aplicarea, intr-o maniera nediscriminatorie, de catre autoritatea publica, a criteriilor de selectie;
- c) proportionalitatea – orice masura stabilita de catre autoritatea publica trebuie sa fie necesara si corespunzatoare;
- d) nediscriminarea- aplicarea de catre autoritatea publica a acelorasi reguli, indiferent de nationalitatea participantilor;
- e) libera concurenta – asigurarea conditiilor pentru ca orice participant la procedura sa poata dobandi bunuri, in conditiile legii;
- f) eficienta folosirii fondurilor publice si respectarea principiului prioritatii interesului public.

Cap.II – Reguli comune privind vanzarea

Art 4

Fac obiectul vanzarii, potrivit prevederilor prezentului Regulament, urmatoarele categorii de terenuri ce apartin domeniului privat al Comunei Romanesti, judetul Iasi:

- a) terenurile care fac parte din domeniul privat, in conditiile respectarii documentatiilor de urbanism si de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, libere de sarcini;
- b) terenurile libere, destinate construirii, care fac parte din domeniul privat, in conditiile respectarii documentatiilor de urbanism si de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, libere de sarcini.

Art 5

Nu pot face obiectul vanzarii:

- a) imobilele care fac obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate, in conditiile legislatiei in vigoare in material restituirii proprietatilor;
- b) imobilele care fac obiectul unor litigii existente pe rolul instantelor de judecata in care autoritatea publica este parte in process;
- c) terenurile afectate de retele edilitare publice;
- d) terenurile care sunt prevazute cu regim special, mentionate ca atare in documentatiile de urbanism si de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii;

- e) alte categorii de terenuri exceptate de la vanzare, potrivit legii.

Art 6

Vanzarea bunurilor imobile – terenuri din domeniul privat al Comunei Romanesti, judetul Iasi, se poate realiza, dupa caz, prin una dintre urmatoarele proceduri de vanzare:

(1) *Licitatie publica* - in cazul terenurilor libere, organizata in conditiile legii, cu respectarea principiilor prevazute la art 2) din prezentul Regulament;

(2) *Vanzare directa*, in baza art 364 alin 1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, fara licitatie publica, catre persoane fizice/juridice, proprietari - dobanditori si constructori de buna-credinta asupra constructiilor aflate pe terenurile din domeniul privat al Comunei Romanesti, judetul Iasi, care beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenului aferent constructiilor si care ofera, cel putin, pretul stabilit pe baza raportului de evaluare aprobat de Consiliul Local Romanesti.

Cap.III – Procedurile prealabile vanzarii

Art 7

(1) Initiativa vanzarii terenurilor din domeniul privat al Comunei Romanesti, judetul Iasi, o are proprietarul bunurilor imobile, prin reprezentantul sau legal. Asupra acestei initiative, autoritatea deliberativa – Consiliul Local Romanesti, se exprima prin hotarare, dupa determinarea situatiei juridice a imobilului, pe baza documentatiei tehnico-economice si a raportului de specialitate, cu avizul Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului.

(2) Initiativa o poate avea si orice alta persoana interesata, prin depunerea unei cereri de intentie, urmata de intocmirea documentatiei prevazute la alin 1), precum si de adoptarea unei hotarari de Consiliu, in acest sens. In toate situatiile, hotararea autoritatii deliberative prevede si procedura de vanzare a bunului imobil din domeniul privat al Comunei, licitatie publica ori vanzare directa, dupa caz.

(3) In vederea vanzarii prin licitatie publica, administratorul public al Comunei Romanesti si compartimentul de resort din cadrul aparatului de specialitate al Primarului vor intocmi caietul de sarcini al vanzarii, instructiunile pentru ofertanti privind organizarea si desfasurarea licitatiei, referatul de specialitate si proiectul de hotarare, urmand a fi supuse aprobarii Consiliului Local.

(4) Pentru stabilirea pretului vanzarii imobilului, se va avea in vedere Raportul de Evaluare intocmit de persoana fizica/juridical autorizata, respectand Standardele Internationale de Evaluare (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania – ANEVAR).

Art 8

Referatul de specialitate va cuprinde:

- a) date privind bunul imobil care se vinde: descriere, specificatii tehnice, adresa, vecinatati si orice alte elemente necesare individualizarii acestuia;
- b) regimul juridic al bunului imobil si orice alte elemente necesare individualizarii acestuia, cu anexarea, dupa caz, a documentatiei doveditoare;
- c) motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu, care justifica vanzarea;

d) pretul de pornire al licitatiei, precum si pretul stabilit, avand la baza valorile de circulatie rezultand din raportul de evaluare aprobat de Consiliul Local Romanesti, intocmit de evaluator autorizat, atestat ANEVAR;

e) procedura de vanzare, in conditiile prevazute de lege si prezentul Regulament.

Art 9

(1) Caietul de sarcini va cuprinde:

- a) datele necesare pentru identificarea exacta a imobilului propus in vederea vanzarii prin licitatie;
- b) regimul economic, tehnic si juridic al imobilului propus in vederea vanzarii prin licitatie;
- c) conditii impuse de natura bunului imobil: conditii de mediu, conditii de siguranta in exploatare;
- d) pretul minim de pornire la licitatie stabilit pe baza raportul de evaluare aprobat de Consiliul Local Romanesti, intocmit de evaluator autorizat, atestat ANEVAR, precum si alte elemente de pret: garantia de participare la licitatie, cuantumul taxei de participare la licitatie, pretul caietului de sarcini, modalitatea de plata a valorii de adjudecare a imobilului;
- e) procedura de vanzare care se impune, in conditiile prevazute de lege si prezentul Regulament;
- f) documente necesare pentru inscrierea la licitatie, formulare si alte documente relevante;
- g) instructiuni privind modul de desfasurare a procedurii de licitatie si orice alte conditii specifice care vor fi stabilite de autoritatea publica, apreciate ca necesare, in conditiile legii.

(2) Caietul de sarcini va fi pus in vanzare de catre Primaria Romanesti, judetul Iasi, prin intermediul compartimentului de resort, la sediul acesteia din sat Romanesti, comuna Romanesti, judetul Iasi, pretul de vanzare fiind stabilit odata cu aprobarea vanzarii, prin hotarare a Consiliului Local Romanesti.

(3) Organizatorul licitatiei are obligatia de a preciza in caietul de sarcini orice cerinta, criteriu, regula si alte informatii necesare pentru a asigura ofertantului o informare completa, corecta si explicita cu privire la modul de derulare si aplicare a procedurii licitatiei.

Art 10

(1) Instructiunile pentru ofertanti cuprind date si informatii referitoare la desfasurarea licitatiei publice, precum si precizari asupra modului de intocmire si prezentare a ofertei, respectiv:

- a) informatii generale privind organizatorul licitatiei;
- 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, forma de depunere si modul de restituire;
- e) conditii de participare la licitatie, conditii de eligibilitate (documente de eligibilitate solicitate);
- f) elemente de pret (pret de pornire si pasul de supralicitare);
- 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) Instructiunile au caracter obligatoriu pentru ofertanti, iar nerespectarea lor atrage descalificarea ofertelor si imposibilitatea participarii la licitatie.

Art 11

Prin Hotararea Consiliului Local Romanesti de vanzare a unui imobil – teren din domeniul privat al Comunei Romanesti, judetul Iasi, se va aproba/insusi:

- a) vanzarea bunului imobil prin licitatie publica sau vanzare directa, dupa caz, in conditiile prevazute de lege si prezentul Regulament;
- b) pretul de pornire al licitatiei, respectiv, pretul stabilit, avand la baza valorile de circulatie rezultand din raportul de evaluare aprobat de Consiliul Local Romanesti, intocmit de evaluator autorizat, atestat ANEVAR;
- c) modalitatea de plata a pretului si termenul de plata;
- d) caietul de sarcini, in cazul vanzarii prin licitatie publica;
- e) instructiunile pentru ofertanti, privind organizarea si desfasurarea licitatiei;
- f) reprezentantii Consiliului Local in Comisia de evaluare a ofertelor, in cazul vanzarii prin licitatie, precum si orice alte date utile.

Art 12

(1) In situatia vanzarii directe a imobilelor, initierea procedurii de vanzare se face la solicitarea scrisa a persoanei care il detine, in una din modalitatile prevazute de lege.

(2) Dupa inregistrarea cererii de cumparare, compartimentul de resort din cadrul aparatului de specialitate al Primarului si administratorul public al Comunei vor proceda la identificarea in domeniul privat al unitatii administrativ-teritoriale si verificarea situatiei terenului solicitat in vederea cumpararii. Inscrierea imobilului in Cartea funciara se va face in conditiile legii, cheltuielile privind aceasta operatiune, precum si cele privind evaluarea imobilului, dupa caz, vor fi suportate integral de persoana solicitanta, fara a fi deduse din pretul de vanzare.

(3) Dupa inscrierea imobilului in Cartea funciara si, dupa caz, intocmirea raportului de evaluare de catre evaluatorul autorizat ANEVAR, se va intocmi raportul de specialitate si proiectul de hotarare privind aprobarea vanzarii directe a imobilului, ce va fi supus dezbaterii si aprobarii Consiliului Local, in conditiile legii.

(4) Persoana care solicita atribuirea directa prin vanzare a imobilului va depune toate documentele necesare pentru stabilirea situatiei juridice a imobilului, precum si a constructiilor dobandite/edificate pe acesta, din care sa rezulte indeplinirea conditiilor legale privind vanzarea directa, precum si documente din care sa reiasa ca nu are obligatii restante catre bugetul local, valabil la data inregistrarii solicitarii de cumparare teren din domeniul privat al Comunei.

Art 13

(1) Comisia pentru vanzarea terenurilor prin licitatie publica si evaluarea ofertelor se constituie si este nominalizata prin dispozitie a Primarului, fiind alcatuita dintr-un numar impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5(cinci), dupa cum urmeaza: 1 presedinte si 4 membri, dintre care cel putin 1(un) membru desemnat ca reprezentant din partea Consiliului Local Romanesti. Unul dintre membri va asigura secretariatul comisiei, fiind desemnat in acest sens prin aceeasi dispozitie.

(2) Fiecaruia dintre membri i se poate desemna un supleant in situatia in care se afla in imposibilitate de participare in caz de incompatibilitate ori in alte cazuri prevazute de lege.

(3) Prin dispozitie a Primarului va fi nominalizata si comisia pentru solutionarea contestatiilor formulate impotriva actelor adoptate de comisia de vanzare prin licitatie publica si evaluare a ofertelor.

(4) Persoanele nominalizate in cadrul comisiei prevazute la alin (1), respectiv, la alin (3), sunt obligate sa respecte regulile privind conflictul de interese, in conditiile legii. Astfel, nu au dreptul sa fie implicate in procesul de vanzare urmatoarele persoane:

- a) sot/sotie, ruda sau afin pana la gradul II inclusiv cu ofertantul, persoana fizica;
- b) sot/sotie, ruda sau afin pana la gradul II inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administratie, organul de conducere sau 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) membri in cadrul consiliului de administratie/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului si/sau actionari ori asociati semnificativi persoane care sunt sot/sotie, ruda sau afin pana la gradul II inclusiv ori care se afla in relatii comerciale cu persoane cu functii de decizie in cadrul autoritatii publice locale;
- e) in alte cazuri prevazute de lege.

(5) Comisia prevazuta la alin (1) va avea, in principal, urmatoarele atributii:

- a) analizeaza si verifica documentele de participare la procedura de vanzare prin licitatie publica, ale ofertantilor;
- b) intocmeste lista cuprinzand ofertele admise si comunicarea acesteia;
- c) asigura organizarea si desfasurarea sedintei de licitatie;
- d) intocmeste procesele verbale, rapoartele si alte documente prevazute de lege;
- e) desemneaza castigatorul licitatiei;
- f) indeplineste orice alte atributii prevazute de lege si de prezentul Regulament.

(6) Comisiile prevazute la alin (1) si alin (3) sunt legal intrunite in prezenta tuturor membrilor si adopta decizii in mod autonom si in conformitate cu prevederile legale, cu votul majoritatii membrilor.

(7) Membrii comisiilor prevazute la alin (1) si alin (3) au obligatia de a pastra confidentialitatea datelor, informatiilor si documentelor privind ofertele analizate si procedura de vanzare, in conditiile prevazute de lege.

TITLUL II – Procedura vanzarii prin licitatie publica

Cap.IV – Organizarea si desfasurarea licitatiei

Art 14

(1) Stabilirea oportunitatii vanzarii bunurilor imobile – terenuri din domeniul privat al Comunei Romanesti, judetul Iasi si organizarea licitatiei publice se realizeaza de catre autoritatea deliberativa, cu exceptia cazurilor in care prin lege se prevede altfel. Vanzarea prin licitatie publica se aproba prin Hotarare a Consiliului Local, fiind imputernicit Primarul Comunei – in calitatea lui de autoritate executiva a unitatii administrativ-teritoriale, pentru aducerea sa la indeplinire.

(2) Hotararea Consiliului Local Romanesti prin care se aproba vanzarea prin licitatie publica a unui bun imobil – teren din domeniul privat al Comunei Romanesti, judetul Iasi, va cuprinde, in mod obligatoriu:

- a) datele de identificare si valoarea de inventar, ale bunului care fac obiectul vanzarii;
- b) valoarea de circulatie a imobilului stabilita in raportul de evaluare ANEVAR;
- c) pretul minim de vanzare;
- d) modalitatea de plata a pretului de adjudecare al imobilului supus vanzarii.

(3) Pretul minim de vanzare, aprobat prin Hotarare a Consiliului Local, va fi valoarea cea mai mare dintre pretul de piata determinat de raportul de evaluare intocmit de evaluator autorizat ANEVAR si insusit/aprobat de Consiliul Local prin Hotarare si respectiv, valoarea de inventar a imobilului supus vanzarii. Ambele valori vor fi consemnate si aduse la cunostinta Consiliului Local in Raportul de specialitate intocmit de compartimentul de resort din cadrul Primariei Romanesti, semnatarii asumandu-si responsabilitatea pentru corectitudinea/realitatea datelor furnizate, raportul urmand a fundamenta proiectul de hotarare de aprobare a vanzarii, supus dezbaterii Consiliului Local, in conditiile legii.

(4) Responsabilitatea pentru corectitudinea/realitatea datelor si informatiilor furnizate in Raportul de evaluare revine persoanei fizice/juridice autorizate ANEVAR care a elaborat Raportul, serviciile de specialitate ale acestuia fiind achizitionate de autoritatea publica, in conditiile legislatiei in materia achizitiilor publice. Raportul de evaluare este supus in mod obligatoriu aprobarii/insusirii Consiliului Local.

Art 15

(1) Dupa aprobarea vanzarii si desemnarea Comisiei prevazute la art 13 alin 1), secretarul acesteia va proceda la publicarea anuntului privind organizarea licitatiei intr-un cotidian central, intr-un cotidian local, pe site-ul Primariei Romanesti, judetul Iasi. Anuntul se va afisa la sediul organizatorului.

(2) Publicarea si afisarea prevazute la alin 1) se va realiza cu cel putin 20 de zile inainte de data stabilita pentru desfasurarea licitatiei, potrivit calendarului acesteia, elaborat de Comisie – consemnat intr-un referat intocmit de secretarul acesteia, arhivat la dosarul licitatiei.

(3) Anuntul de licitatie va cuprinde, cel putin, urmatoarele date:

- a) denumirea, sediul organizatorului licitatiei, date de contact;
- b) obiectul licitatiei, adresa imobilului supus vanzarii, descriere, date de identificare/amplasament, individualizare, informatii privind regimul juridic al acestuia;
- c) documentele necesare pentru inscrierea la procedura de licitatie;
- d) data, ora limita si locul de depunere a documentelor de participare la licitatie;
- e) informatii privind ofertele si conditiile pe care trebuie sa le indeplineasca ofertantul, daca este cazul;
- f) locul de unde se poate obtine documentatia de atribuire si caietul de sarcini, precum si elemente de pret: pret minim de pornire a procedurii de vanzare aprobat prin Hotararea Consiliului Local Romanesti, pretul caietului de sarcini, cuantumul taxei de participare la procedura de vanzare, garantia de participare egala cu 10% din pretul minim de pornire a procedurii de vanzare, precum si modalitati de plata;
- g) data, ora si locul desfasurarii licitatiei – sedinta publica de deschidere a ofertelor;
- h) instanta competenta in caz de litigii, termenul de sesizare, data transmiterii anuntului pentru publicare si alte date utile, daca este cazul.

Art 16

(1) Comisia prevazuta la art 13 alin 1) constituie dosarul licitatiei, care va cuprinde:

- a) anuntul publicitar;

b) Hotararea Consiliului Local de aprobare a vanzarii prin licitatie publica si Dispozitia Primarului de constituire a Comisiei;

c) caietul de sarcini, raportul de evaluare, raportul de specialitate al compartimentului de resort care a fundamentat hotararea Consiliului Local prevazuta la lit.a), precum si formularistica si orice instructiuni considerate a fi utile pentru ofertanti;

d) documentatie tehnica privind imobilul, extras de carte funciara, plan de amplasament si delimitare, extras de inventar ori alte documente necesare pentru identificarea/individualizarea si descrierea imobilului supus vanzarii;

e) dosarul de participare la licitatie al fiecarui ofertant, cuprinzand cererea de inscriere si celelalte documente depuse de acesta;

f) procese-verbale ale licitatiei si rapoarte, precum si comunicari catre ofertanti, daca este cazul.

(2) Caietul de sarcini si formularistica pentru licitatie vor fi puse in vanzare la sediul Primariei Romanesti, conform anuntului publicitar – prin grija secretarului Comisiei prevazute la art 13 alin 1), pretul acestora si modalitatea de plata fiind stabilite prin instructiunile pentru ofertanti.

Art 17

(1) Taxa de participare la licitatie se va stabili astfel incat sa acopere cheltuielile ocazionate de organizarea procedurii si va fi prevazuta in anuntul de licitatie.

(2) Garantia de participare la licitatie este in cuantum de 10% din pretul de pornire al licitatiei, stabilit prin Hotararea Consiliului local de aprobare a vanzarii.

(3) Taxa si garantia de participare sunt valabile pentru o singura licitatie si se vor achita, cu chitanta sau ordin de plata, in conditiile legii, pana la data limita de depunere a cererii de participare la licitatie.

(4) Ofertantilor necastigatori li se va restitui, in baza unei cereri, garantia de participare la licitatie, cu exceptia cazului in care ofertantul isi retrage oferta inainte de desemnarea castigatorului ori refuza sa semneze contractul in termenul stabilit pentru incheierea lui – situatii in care acesta va pierde garantia de participare.

(5) Garantia de participare a ofertantului castigator poate face parte din pretul bunului adjudecat. In cazul vanzarii in rate, aceasta poate fi inclusa in pret, la achitarea primei rate.

Art 18

(1) Cererea de inscriere la licitatie va cuprinde datele de identificare a ofertantului, datele de identificare a bunului supus vanzarii si va fi insotita de documentele solicitate de autoritatea publica locala, precizate in caietul de sarcini, conform criteriilor si conditiilor de calificare stabilite in documentatia de licitatie.

(2) Ofertantul are obligatia de a redacta si depune oferta in conformitate cu prevederile documentatiei de licitatie.

(3) Ofertele vor fi redactate in limba romana. Fiecare participant poate depune doar o singura oferta. Oferta va fi depusa intr-un singur exemplar, semnat pe fiecare pagina, la Registratura Primariei Comunei Romanesti, judetul Iasi.

(4) Ofertele se depun in termenul precizat in anuntul publicitar, in plicuri inchise si sigilate, unul interior (oferta financiara) si unul exterior - urmand a fi inregistrate, in ordinea primirii lor, atat la Registratura Primariei Comunei Romanesti, cat si ulterior, in registrul de oferte al licitatiei.

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

(6) Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire prevăzut în anunțul publicitar, vor fi excluse, însă, se vor păstra la Primăria Romanesti, împreună cu scrisoarea de înaintare – ca dovadă a depunerii lor.

(7) Pe plicul exterior, se va indica licitația publică pentru care este depusă oferta. În plicul exterior, se vor atașa:

- scrisoarea de înaintare semnată de ofertant, fără îngrosări, stersături sau modificări;
- acte prin care se dovedește cumpărarea caietului de sarcini, precum și achitarea garanției de participare la licitație și a taxei de participare la licitație.

(8) Plicul exterior va cuprinde toate documentele solicitate de autoritatea publică locală. Pe lângă acestea, va conține și un plic în interior, care va reprezenta oferta financiară.

(9) Actele și documentele prevăzute la alineatele precedente, vor fi depuse în original ori în copii cu mențiunea conformității cu originalul, sub semnătura depunătorului acestora.

(10) După înregistrarea la Registratura Primăriei Romanesti, județul Iași, plicurile sigilate vor fi predate Comisiei de licitație prevăzute de art. 13 alin. 1) din prezentul Regulament și înregistrate de secretarul Comisiei în registrul de oferte al licitației, organizat prin grija sa.

(11) Plicurile rămân sigilate până la data și ora fixate pentru deschiderea ofertelor și desfășurarea licitației publice, specificate în anunțul publicitar, iar responsabilitatea pentru integritatea și confidențialitatea documentelor și a datelor continute în plicuri, revine membrilor Comisiei de licitație, prevăzute la art. 13 alin. 1) din prezentul Regulament.

Art 19

(1) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație, au fost depuse cel puțin 2(două) oferte.

(2) La ședința licitației organizată pentru vânzarea bunurilor, participă membrii Comisiei de licitație, precum și ofertanții care au depus oferte, licitația fiind condusă de președintele Comisiei prevăzute la art. 13 alin. 1), care poate delega atribuția unui alt membru al Comisiei, în situații justificate obiectiv.

(3) La data, ora și locul specificate în anunțul publicitar, președintele Comisiei anunța deschiderea ședinței, obiectul acesteia, face identificarea ofertelor depuse și a ofertanților și constată dacă sunt îndeplinite condițiile legale pentru desfășurarea licitației.

(4) Procesul verbal al ședinței se întocmește în timpul desfășurării acesteia de către secretarul Comisiei de licitație și se înregistrează la Registratura Primăriei Romanesti, fiind arhivat în dosarul licitației, după semnarea sa.

(5) Președintele verifică integritatea plicurilor în care s-au depus ofertele, fapt ce va fi recunoscut de ofertanți și consemnat în procesul verbal, de către secretar.

(6) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință, Comisia elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de licitație și caietul de sarcini, iar pentru continuarea ședinței de licitație, este necesar ca minim 2(două) oferte să fie valabile prin îndeplinirea condițiilor și criteriilor de valabilitate prevăzute în sarcina ofertanților, în documentația de vânzare prin licitație publică.

(7) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul Comisiei consemnează în procesul verbal rezultatul analizei.

(8) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal al ședinței de către toți membrii Comisiei și de către ofertanții prezenți. După deschiderea plicurilor interioare, Comisia analizează ofertele continute de acestea.

(9) Presedintele Comisiei de licitatie anunta in sedinta pretul initial de pornire – stabilit prin Hotararea Consiliului Local de aprobare a vanzarii, precum si preturile oferite de catre ofertanti in cadrul ofertelor depuse.

(10) In urma analizei ofertelor pe baza criteriilor de selectie, secretarul Comisiei consemneaza in procesul verbal oferta declarata castigatoare, iar sedinta licitatiei se inchide numai dupa semnarea procesului verbal de catre membrii Comisiei si ofertantii prezenti. In caz de refuz al semnarii, se face mentiune despre aceasta in cuprinsul procesului verbal, consemnandu-se si punctul de vedere al celui ce si-a manifestat refuzul si dupa caz, obiectiunile acestuia.

(11) Determinarea ofertei castigatoare se face in baza criteriilor stabilite de autoritatea publica locala in documentatia licitatiei, criteriul de departajare a ofertelor eligibile fiind „cel mai mare pret oferit”, daca in documentatie nu este prevazut si un alt criteriu suplimentar. In cazul in care ofertantii declara acelasi pret, departajarea acestora se va face in urma depunerii, din nou, in plic, in cadrul aceleiasi sedinte, a unei oferte financiare, urmata de confruntarea lor pana la adjudecare, daca este cazul, conform instructiunilor din documentatia de licitatie.

(12) In baza procesului verbal al sedintei de licitatie, secretarul Comisiei intocmeste in termen de o zi lucratoare un raport al licitatiei, in care se va constata rezultatul acesteia – cumparatorul si pretul vanzarii, raport semnat de membrii Comisiei si transmis, in aceeasi zi, spre informare, Primarului Comunei. Dupa luarea de catre acesta la cunostinta si rezolvare, se informeaza in scris, deindata, cu confirmare de primire, ofertantul declarat castigator, precum si ceilalti ofertanti - ale caror oferte au fost respinse, indicand motivele care au stat la baza acestei respingeri.

(13) Toate documentele licitatiei publice, intocmite si depuse pe parcursul desfasurarii procedurii de licitatie publica, se vor pastra de catre organizatorul licitatiei la sediul Primariei Romanesti, judetul Iasi, in dosarul licitatiei, care se va intocmi pentru fiecare licitatie in parte si care, la finalizarea acesteia, reprezinta informatii de interes public, supuse legislatiei incidente materiei.

Cap.V – Dispozitii privind incheierea contractului si procedura de contestare a licitatiei

Art 20

(1) Pretul de vanzare este cel consemnat in raportul licitatiei, cumparatorul fiind cel ce va efectua operatiunile necesare pentru intocmirea si autentificarea actului de vanzare-cumparare, precum si pentru inscrierea dreptului de proprietate in evidentele de carte funciara, in conditiile legii, suportand integral taxele si cheltuielile ocazionate de aceste operatiuni.

(2) Contractul de vanzare-cumparare se incheie in forma autentica in maximum 45 de zile calendaristice de la data achitarii integrale a pretului de vanzare, la o data stabilita de comun acord de ambele parti contractante.

(3) In cazul in care ofertantul declarat castigator nu achita integral pretul vanzarii in termen de 6(sase) luni de la data incheierii procedurii si primirii de catre acesta a comunicarii prevazute la art 19 alin 12) teza II din prezentul Regulament, acesta pierde licitatia, sumele achitate pana la acel moment, precum si dreptul de a participa la o noua licitatie publica, organizata pentru vanzarea aceluiasi imobil, in decurs de 3(trei) ani, de la finalizarea procedurilor licitatiei anterioare, conform raportului licitatiei.

(4) In cazul in care ofertantul declarat castigator – cu exceptia unor cazuri de forta majora ori temeinic justificate, aduse la cunostinta autoritatii publice locale, ofertantul declarat castigator nu se prezinta pentru a incheia actul de vanzare-cumparare, in forma ceruta de lege si nici nu efectueaza in termen util operatiunile prevazute la alin 1), pe cheltuiala sa, pierde dreptul la restituirea garantiei pentru participare, lipsa sa de diligenta echivaland cu renuntarea la incheierea contractului,

autoritatea publica locala urmand a demara procedurile judiciare, in conditiile legii, pentru obligarea acestuia la plata de daune-interese compensatorii, dupa caz. De asemenea, acesta nu mai are dreptul de a participa – in nume propriu ori ca asociat, actionar sau administrator al unei persoane juridice, pe o durata de 3(trei) ani de la finalizarea procedurii de licitatie, la o alta licitatie publica organizata de autoritatea publica locala privind vanzarea, inchirierea ori concesionarea de bunuri din domeniul unitatii administrativ-teritoriale.

(5) In situatiile prevazute la alin 3) si alin 4), procedurile de organizare a unei noi licitatii publice vor fi demarate in conditiile prezentului Regulament.

Art 21

Plata pretului bunului cumparat se poate face astfel:

- a) integral, in termen de 5 (cinci) zile de la data incheierii procedurii de licitatie si primirii comunicarii prevazute la art 19 alin 12) teza II din prezentul Regulament, pentru sume mai mici de 10.000,00 lei;
- b) pentru sume ce depasesc 10.000,00 lei, plata se poate face in rate, in termenul si in modalitatea prevazuta in Hotararea Consiliului Local Romanesti, de aprobare a unei astfel de solicitari, in urma cererii formulate de persoana interesata.

Art 22

(1) Impotriva modului de desfasurare a licitatiei, persoanele care se considera vatamate pot formula contestatie care se depune la Registratura Primariei Romanesti, judetul Iasi, in termen de 48 ore de la inchiderea acesteia.

(2) Contestatia se adreseaza Primarului Comunei care va numi prin Dispozitie membrii Comisiei de contestatie si va fi solutionata in termen de maxim 5(cinci) zile de la inregistrarea ei, prin rezolutie motivata. Din Comisia de contestatie nu pot face parte membrii numiti in Comisia de licitatie. Membrilor Comisiei li se aplica regulile conflictului de interese, in conditiile prevazute de lege si prezentul Regulament.

(3) In cazul in care contestatia este fondata, Comisia prevazuta la alin 2) va revoca decizia de desemnare a ofertantului castigator, autoritatea publica locala urmand sa decida anularea licitatiei si organizarea unei noi proceduri.

(4) Modul de solutionare se va aduce la cunostinta tuturor persoanelor interesate, prin comunicare scrisa, cu confirmare de primire, in maxim 5(cinci) zile de la emiterea rezolutiei motivate de admitere/respingere a contestatiei.

(5) Pe perioada solutionarii contestatiei, se suspenda procedurile si termenele vizand incheierea actului de vanzare-cumparare, in conditiile prevazute de lege, pe durata cuprinsa intre data inregistrarii acesteia si data primirii de catre contestator a deciziei de solutionare.

(6) Decizia de solutionare a contestatiei poate fi atacata la instanta competenta de contencios administrativ, in conditiile prevazute de Legea nr.554/2004, cu modificarile si completarile ulterioare.

TITLUL III – Procedura vanzarii directe

Cap.I – Dispozitii generale

Art 23

(1) Consiliul Local Romanesti este autoritatea publica cu competenta materiala de a decide vanzarea terenurilor din domeniul privat al unitatii administrativ-teritoriale, pentru care exista un drept de preemtiune. Solicitarile vor fi supuse dezbaterei si aprobarii Consiliului Local numai daca au parcurs procedura de analiza a compartimentelor din aparatul de specialitate al Primarului Comunei Romanesti, judetul Iasi si se confirma indeplinirea integrala a tuturor conditiilor impuse de prezentul Regulament.

(2) Vanzarea directa, in temeiul dreptului de preemtiune, se realizeaza fara desfasurarea licitatiei publice si poate opera in cazul in care aceste terenuri sunt aferente constructiilor definitive si se afla in folosinta efectiva a acestora, in urmatoarele situatii:

- a) teren in proprietatea privata a Comunei Romanesti aferent imobilelor-constructii aflate in proprietatea persoanelor fizice;
- b) teren in proprietatea privata a Comunei Romanesti aferent imobilelor atribuite in proprietate, prin efectul unei hotarari judecatoresti definitive;
- c) terenuri in proprietatea privata a Comunei Romanesti, concesionate pentru extinderi la constructii existente;
- d) terenuri in proprietatea privata a Comunei Romanesti care fac obiectul Legii nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte proprietate personala;
- e) terenuri in proprietatea privata a Comunei Romanesti preluate in folosinta in baza unor contracte de concesiune/superficie, ca urmare a dobandirii in proprietate a constructiilor – case de locuit edificate pe acestea;
- f) teren ce constituie diferente din masuratori intre suprafata inscrisa in actul de proprietate si suprafata reala constatata in urma masuratorilor topometrice, inscrise in cartea funciara.

(3) Sunt exceptate de la vanzarea directa prevazuta in prezentul Regulament, terenurile aflate in litigiu, terenuri revendicate in baza legislatiei reparatorii, terenuri aferente unor constructii provizorii sau temporare ori situate in parcuri, zone de agrement ori terenuri adiacente unor bunuri proprietatea publica a Comunei sau de interes public.

(4) Prin teren aferent constructiilor se intelege parcela afectata de constructiile detinute in baza unui titlu legal, respectiv, amprenta constructiei, cat si terenul din imprejurimile constructiei necesar bunei utilizari a acesteia, detinut in baza unui titlu legal de posesie, pentru care titularii beneficiaza de un drept de preemtiune, in conditiile legii.

Cap.II – Etapele procedurii de vanzare directa

Art 24

(1) In vederea demararii procedurii de vanzare directa, potentialul comparator da depune o solicitare scrisa, in acest sens, inregistrata la Primaria Comunei Romanesti, judetul Iasi, formulate personal sau prin imputernicit – in conditiile legii, insotita de documente doveditoare:

- extrasul de carte funciara pentru informare emis cu cel putin 30 de zile inainte de depunerea cererii, care va cuprinde atat suprafata de teren pentru care se solicita cumpararea, cat si constructia;
- autorizatia de construire, certificatul de urbanism, procesul-verbal de receptie pentru constructia edificata;
- contractul de concesiune/superficie/dare in folosinta gratuita, dupa caz;
- certificat fiscal din care sa rezulte ca nu inregistreaza debite la bugetul local;
- declaratie pe proprie raspundere din care rezulta faptul ca nu exista litigii de orice natura cu privire la constructiile edificate pe terenul in cauza;

-plan de amplasament si delimitare a imobilului, intocmit de o persoana fizica/juridica autorizata in ceea ce priveste efectuarea lucrarilor de cadastru si dupa caz, act de proprietate cu privire la suprafata de teren detinuta initial si cu privire la care masuratorile au relevant existenta unei diferente;

-procura speciala autentificata si actul de identitate al imputernicitului, dupa caz;

-declaratii ale proprietarilor imobilelor vecine, din care rezulta faptul ca nu exista litigii cu privire la suprafetele de teren ce se solicita a fi cumparate;

-formular pentru exprimarea consimtamantului pentru prelucrarea datelor cu caracter personal;

-orice alte inscrieri care sunt necesare si utile in vederea solutionarii cererii.

(2) In cazul in care solicitarile de cumparare nu contin integral documentele conexe prevazute la alin 1) ori acestea sunt intocmite necorespunzator, se va comunica solicitantului situatia de fapt, iar procedura de analiza va fi intrerupta. Raspunderea pentru intocmirea documentatiei revine exclusiv solicitantului. In cazul in care solicitantul nu completeaza documentatia in termen de 60 de zile de la inregistrarea solicitarii la Registratura Primariei Romanesti, judetul Iasi, cererea sa se claseaza, urmand a fi comunicata solutia, catre persoana solicitanta, semnata a cererii.

Art 25

(1) Prin Dispozitie a Primarului Comunei Romanesti, judetul Iasi, se constituie Comisia pentru vanzarea directa a imobilelor-terenuri din domeniul privat al unitatii administrativ-teritoriale, in conditiile prevazute de prezentul Regulament, din care fac parte: Viceprimarul Comunei, in calitate de presedinte, administratorul public al Comunei, un reprezentant al Compartimentului Contabilitate, un reprezentant al Consiliului Local – desemnat prin Hotararea autoritatii deliberative si un reprezentant al Compartimentului Registrul agricol din cadrul Primariei Romanesti, care va asigura si secretariatul Comisiei.

(2) Comisia desemnata la alin 1), careia ii sunt aplicabile regulile conflictului de interese – in conditiile prevazute de lege si prezentul Regulament, are atributia de a analiza solicitarile potentialilor cumparatori si documentatiile aferente, precum si intocmirea unui raport privind indeplinirea conditiilor pentru a opera vanzarea directa a imobilelor – terenuri din domeniul privat al unitatii administrativ-teritoriale, raport ce va fundamenta proiectul de hotarare a Consiliului Local in acest sens, supus spre analiza, insusire si aprobare autoritatii deliberative, in conditiile legii. De asemenea, Comisia are ca atributie si urmarirea respectarii de catre cumparator a termenelor stabilite pentru exprimarea optiunii de cumparare, plata pretului si incheierea contractului.

(3) Pretul de vanzare se va stabili in functie de valorile cuprinse in raportul de evaluare intocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR, aprobat/insusit prin hotarare a Consiliului Local Romanesti.

(4) Dupa aprobarea vanzarii si a pretului acesteia de catre autoritatea deliberativa a Comunei, solicitantii vor fi notificati asupra Hotararii Consiliului Local, urmand ca acestia sa isi exprime optiunea ferma de cumparare in termen de 15 zile de la comunicarea notificarii.

(5) Notificarea va fi efectuata de catre Comisia desemnata la alin 1), care, dupa achitarea pretului de catre cumparator – in maximum 30 zile calendaristice de la exprimarea optiunii prevazute la alin 4), are obligatia intocmirii unui dosar cuprinzand inscrierile si documentele necesare incheierii actului de vanzare-cumparare in forma autentica, ceruta de lege.

(5) Contractul de vanzare-cumparare se incheie in termen de 30 zile calendaristice de la data achitarii pretului integral al vanzarii, de catre cumparator. Cheltuielile si taxele ocazionate de vanzare, vor fi suportate integral de cumparator.

(6) Neexprimarea optiunii de cumparare in termenul prevazut la alin 4), precum si neplata pretului in termenul prevazut la alin 5), din culpa solicitantului, echivaleaza cu renuntarea acestuia la cererea formulata, de aprobare a cumpararii terenului.

(7) Achitarea pretului de vanzare in rate, termenii si modalitatea concreta de plata in aceasta situatie, pot fi aprobate numai prin Hotarare a Consiliului Local Romanesti – la cererea motivata, obiectiv justificata, formulata de persoana solicitanta, in calitatea sa de potential cumparator.

TITLUL IV – Dispozitii finale

Art 26

(1) Cheltuielile generate de incheierea actelor notariale ce fac obiectul prezentului regulament, precum si de inscrierile si de notariile in Cartea funciara, cad in sarcina cumparatorului.

(2) La data incheierii contractului de vanzare-cumparare, contractele de concesiune/superficie ori alte acte juridice care au ca obiect dreptul de folosinta asupra suprafetelor de teren in legatura cu care s-a formulat cererea de cumparare, isi inceteaza de drept efectele juridice pentru care au fost incheiate.

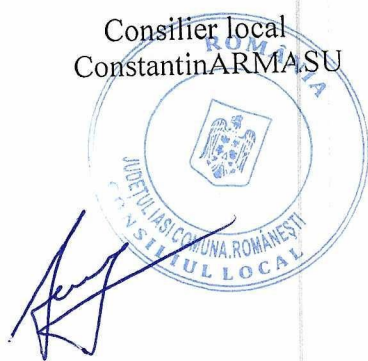
(3) Contractele de vanzare-cumparare si alte documente si inscrieri in procedura de transmitere a dreptului de proprietate, se semneaza, pentru vanzator, de catre Primarul Comunei Romanesti, judetul Iasi, in calitatea sa de reprezentant legal al unitatii administrativ-teritoriale, in conditiile legii.

(4) Prezentul Regulament se aplica si cererilor inregistrate la Primaria Romanesti, judetul Iasi, aflate in curs de solutionare.

(5) Incepand cu data adoptarii prezentului Regulament, isi inceteaza aplicabilitatea orice dispozitie contrara prevederilor acestuia.

Presedinte,

Consilier local
Constantin ARMASU



Contrasemneaza pentru legalitate,

Secretar General Comuna
Daniela OLTEANU