

REGULAMENT **DE VÂNZARE A BUNURILOR IMOBILE** **APARTINÂND DOMENIULUI PRIVAT AL ORAȘULUI SÂNTANA**

CAPITOLUL I. **DISPOZIȚII GENERALE**

ART. 1.

(1) Prezentul Regulament stabilește condițiile cadru pentru vânzarea bunurilor imobile (terenuri și clădiri), aflate în proprietatea privată a orașului Sântana.

(2) Titularul dreptului de proprietate este orașul Sântana, iar competența materială de administrare a bunurilor imobile din patrimoniul în cauză este în sarcina Consiliului Local Sântana.

ART. 2.

Prezentul Regulament a fost elaborat în baza următoarelor acte normative:

(1) Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

(3) Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(4) Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată.

(5) Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(6) Ordinul ministrului dezvoltării regionale și locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

(7) Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(8) Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.

(9) Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare

(10) Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(11) Legea nr. 10/2001, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(12) Hotărârea nr. 250/2007 pentru aprobarea 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, cu modificările și completările ulterioare.

ART. 3.

Principiile care stau la baza procedurii de vânzare a bunurilor aparținând domeniului privat al Orașului Sântana:

a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat al Orașului Sântana;

b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor pentru vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat al orașului Sântana;

c) proportionalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura pentru vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat al orașului Sântana, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura pentru vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat al Orașului Sântana să aibă dreptul de a deveni cumpărător în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

ART. 4.

(1) Vânzarea se face în baza unui contract de vânzare, autentificat la notar, prin care persoana de drept public, numită vânzător, transmite unei alte persoane (fizice sau juridice), numite cumpărător, proprietatea sa asupra unui bun imobil, în schimbul unui preț.

(2) Calitatea de cumpărător o poate avea orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, în conformitate cu prevederile legale în vigoare și ale prezentului Regulament. Cetățenii străini și apatrizi pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenului numai în condițiile rezultate din aderarea României la Uniunea Europeană și din alte tratate internaționale la care România este parte, pe bază de reciprocitate, în condițiile prevăzute prin lege organică.

(3) Sumele obținute din vânzarea bunurilor imobile, proprietate privată a Orașului Sântana, se fac, integral, venit la bugetul local.

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

ART. 5.

Protecția datelor

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentului Regulament, Orașul Sântana are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

CAPITOLUL II.

CATEGORII DE BUNURI CARE POT FACE OBIECTUL VÂNZĂRII. PROCEDURI DE VÂNZARE

CATEGORII DE BUNURI CARE POT FACE OBIECTUL VÂNZĂRII

ART. 6.

Potrivit prevederilor prezentului Regulament, pot face obiectul vânzării bunurile imobile – construcții și/sau terenuri – care aparțin domeniului privat al orașului Sântana, în condițiile respectării documentelor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii.

ART. 7.

Nu pot face obiectul vânzării următoarele bunuri imobile aparținând domeniului privat al Orașului Sântana:

a) Imobilele care fac obiectul unei cereri de reconstituire a dreptului de proprietate formulată în baza prevederilor legislative în vigoare;

b) Imobilele care fac obiectul unor litigii existente pe rolul instanțelor de judecată, în care autoritatea publică este parte;

c) Terenuri afectate de rețele edilitare;

d) Imobile care sunt prevăzute cu regim special, menționate ca atare în documentațiile de urbanism.

PROCEDURI DE VÂNZARE

ART. 8.

Vânzarea bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al Orașului Sântana se face prin una dintre următoarele proceduri:

a) **Vânzare directă**, aplicabilă în cazul vânzării terenurilor, aflate în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale, pe care sunt ridicate construcții, potrivit art. 364 alin. (1) din

Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiind de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor;

b) **Licitație publică**, organizată în condițiile prevăzute la art. 334 – 346 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

PREVEDERI REFERITOARE LA MODALITĂȚILE DE PLATĂ A PREȚULUI DE VÂNZARE

ART. 9.

A. În cazul vânzării directe

(1) În cazul vânzării directe a bunurilor, prețul de vânzare al bunului se poate achita integral sau în rate, în funcție de opțiunea solicitantului cumpărător exprimată în scris.

(2) În cazul în care se alege ca plata prețului de vânzare să fie efectuată în rate, cumpărătorul este condiționat de achitarea unui avans de minim 30% din preț, iar valoarea ratelor (pentru suma rămasă) se va indexa prin aplicarea indicelui de inflație aferent, comunicat de Institutul Național de Statistică. Totodată, în cartea funciară a imobilului, care face obiectul vânzării, se va înscrie dreptul de ipotecă în favoarea Orașului Sântana, până la momentul achitării integrale a prețului.

(3) Perioada de plată a ratelor nu poate fi mai mare de 3 ani.

(4) Ratele, în funcție de valoarea rămasă a prețului, se pot achita astfel:

- | | |
|---|---|
| - valoare până la 30.000 lei | - 12 rate lunare/ 4 rate trimestriale; |
| - valoare între 30.001 lei – 70.000 lei | - 24 rate lunare/ 8 rate trimestriale; |
| - valoare peste 70.000 lei | - 36 rate lunare/ 12 rate trimestriale. |

(5) Ratele lunare se achită până în ultima zi a lunii respective, iar cele trimestriale până în ultima zi a trimestrului respectiv.

(6) În cazul întârzierilor înregistrate la plata ratelor, se vor calcula penalități de întârziere și majorări conform normelor legale în vigoare.

B. În cazul vânzării prin licitație

(1) Vânzarea se va putea perfecta cu plata prețului integral sau în rate, eșalonate pe maxim 3 ani (36 luni), cu condiția achitării unui avans de minim 30% din prețul declarat câștigător.

(2) În cazul în care se va stabili modalitatea de plată în rate, în cartea funciară a imobilului care face obiectul vânzării, se va înscrie dreptul de ipotecă în favoarea orașului Sântana, până la momentul achitării integrale a prețului.

(3) Ratele, în funcție de valoarea rămasă a prețului, se pot achita astfel:

- | | |
|---|---|
| - valoare până la 30.000 lei | - 12 rate lunare/ 4 rate trimestriale; |
| - valoare între 30.001 lei – 70.000 lei | - 24 rate lunare/ 8 rate trimestriale; |
| - valoare peste 70.000 lei | - 36 rate lunare/ 12 rate trimestriale. |

(4) În cazul întârzierilor înregistrate la plata ratelor, se vor calcula penalități de întârziere și majorări conform normelor legale în vigoare.

(5) În caz de neplată a trei rate consecutive lunare sau a unei rate consecutive trimestriale, în situația în care obiectul contractului de vânzare este un imobil – teren liber de construcții, contractul se desființează de drept, fiind aplicabile prevederile art. 1553 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, părțile fiind repuse în situația anterioară. Prin repunerea părților în situația anterioară se înțelege obligația cumpărătorului de a preda bunul achiziționat cu obligația Orașului Sântana de a restitui prețul plătit, cu excepția dobânzilor și a majorărilor achitate sau datorate ca urmare a neachitării la termen a ratelor restante. Predarea bunului imobil se va realiza liberă de orice sarcini, în termen de 15 zile calendaristice de la desființarea contractului.

(6) În situația în care obiectul licitației l-a constituit un bun imobil format din teren și construcții, precum și în situația în care pe terenul ce a făcut obiectul procedurii de licitație există o construcție autorizată (chiar nefinalizată) edificată după data cumpărării, neplata a 4 rate consecutive lunare sau a 2 rate consecutive trimestriale atrage după sine sancțiunea pentru cumpărător de pierdere a beneficiului cumpărării imobilului în rate. Ca atare, Orașul Sântana va demara procedura executării silite asupra patrimoniului debitorului în vederea recuperării diferenței de preț rămase neachitate, împreună cu dobânzile și majorările datorate ca urmare a neachitării ratelor scadente (clauza constituie pact comisoriu), cât și a sumei rămase până la achitarea totală a prețului prevăzut în contractul de vânzare-cumpărare.

CAPITOLUL III.

PROCEDURI PREALABILE VÂNZĂRII

ART. 10.

Inițierea vânzării

(1) Inițiativa vânzării bunurilor imobile aparținând domeniului privat al unității administrativ-teritoriale o are Orașul Sântana, în calitate de titular al dreptului de proprietate asupra acestor bunuri, prin reprezentanții săi legali, asupra acestei inițiative, Consiliul Local Sântana exprimându-se prin adoptarea unei hotărâri.

(2) Inițiativa o poate avea și orice altă persoană interesată, prin depunerea unei înștiințări conținând intenția sa de cumpărare, asupra acestei inițiative, Consiliul Local Sântana exprimându-se prin adoptarea unei hotărâri.

(3) Adoptarea hotărârilor de consiliu în sensul vânzării de bunuri imobile aparținând domeniului privat al orașului Sântana, trebuie să aibă la bază următoarele elemente:

a) Hotărârea Consiliul Local Sântana de aprobare a inițierii vânzării.

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

c) Raport de evaluare pentru bunul imobil care urmează să facă obiectul vânzării, necesar în vederea stabilirii prețului de vânzare directă sau a prețului de pornire la licitație în vederea vânzării.

c.1) Serviciul de întocmire a raportului de evaluare va fi achiziționat de Orașul Sântana în baza ofertelor persoanelor fizice sau juridice autorizate ANEVAR, conform prevederilor legale aplicabile. Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.

c.2) Prețul minim de vânzare va fi valoarea cea mai mare rezultată din compararea prețului de piață determinat prin raportul de evaluare cu valoarea de inventar a imobilului.

c.3) Prețul de vânzare va fi supus spre aprobare Consiliului Local.

d) Rapoarte de specialitate întocmite de birourile/serviciile/ direcțiile competente, respectiv: Fond Locativ, Biroul Buget, Contabilitate, Salarizare – Direcția Economică, Direcția Arhitect Șef.

(4) În funcție de competența și aria de activitate a serviciului/biroului/direcției care îl întocmește, raportul de specialitate va cuprinde:

- Date privind bunul imobil propus spre vânzare, descrierea acestuia și specificațiile tehnice, vecinătăți, ansamblul în care funcționează, precizări privind sarcinile asupra imobilului respectiv;

- Titlul juridic în baza căruia este deținut bunul imobil care urmează să facă obiectul vânzării;

- Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea;

- Prețul final de vânzare/de pornire la licitație care trebuie aprobat prin hotărâre a consiliului local conform alin. 3, pct. c.3) din prezentul articol.

- Procedura de vânzare și argumentarea alegerii acesteia;

- Modalitatea de plată a prețului stabilit/ofertat.

CAPITOLUL IV.

METODOLOGIA VÂNZĂRII DIRECTE

ART. 11.

Inițierea vânzării, participanți, documentație

(1) Potrivit art. 364 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, în cazul vânzării 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 preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor.

(2) Proprietarii construcțiilor prevăzute anterior sunt notificați de serviciul/biroul/direcția de specialitate din cadrul Orașul Sântana, în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării, la care vor atașa, ulterior, prin adresă de înaintare, următoarele înscrisuri:

- extras de carte funciară pentru informare, emis cu cel mult 30 de zile înainte de depunerea documentelor în completare (atât pentru suprafața de teren solicitată spre cumpărare, cât și pentru construcția edificată pe acesta) – original;

- documentația cadastrală de încadrare și delimitare a terenului solicitat, întocmită de o persoană fizică sau juridică autorizată;
- certificatul de urbanism și autorizația de construire care au stat la baza edificării construcției – copie certificată conform cu originalul de către compartimentul de specialitate din cadrul primăriei;
- procesul-verbal de recepție pentru construcția edificată, din care să rezulte stadiul lucrărilor de construire la data depunerii cererii de cumpărare – copie certificată conform cu originalul;
- certificat fiscal din care să rezulte faptul că potențialul cumpărător nu înregistrează debite restante la bugetul local – original, valabil la data depunerii înscrisului;
- certificat fiscal din care să rezulte faptul că potențialul cumpărător nu înregistrează debite restante la bugetul consolidat de stat – original, valabil la data depunerii înscrisului;
- actul de identitate al potențialului cumpărător – copie certificată conform cu originalul;
- procură specială autenticată și actul de identitate al împuternicitului, dacă e cazul – original/copie certificată conform cu originalul;
- declarație pe propria răspundere a solicitantului, încheiată la notar, din care să rezulte faptul că nu există litigii de orice natură cu privire la construcțiile edificate pe terenul solicitat spre cumpărare – original;
- formular pentru exprimarea consimțământului privind prelucrarea datelor cu caracter personal completat – original;
- declarație, încheiată la notar, din care să rezulte faptul că solicitantul este de acord cu suportarea, în termen de 30 de zile de la primirea înștiințării asupra prețului de vânzare stabilit de comisie, a contravalorii raportului de evaluare ce urmează a fi întocmit, în cazul în care nu va putea încuviința, din varii motive, prețul final de vânzare.
- orice alte înscrisuri pe care solicitantul le consideră necesare și utile în vederea soluționării cererii sale.

(3) Prețul aprobat prin hotărâre a Consiliului Local, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați în condițiile legii și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.

(4) Vânzarea directă se poate face și la inițiativa unei persoane interesate, care se încadrează în condițiile impuse potrivit art. 364 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare. În acest sens, persoana interesată depune la Compartimentul Registratură și Arhivă din cadrul Orașului Sântana o înștiințare conținând intenția sa de cumpărare, însoțită de documentele prevăzute la alin. (2).

(5) În vederea definitivării analizării cererii, solicitantului i se vor putea cere și alte documente, dacă serviciile competente din cadrul Orașului Sântana consideră necesar.

Atenție! Pentru a putea face obiectul analizei, terenul solicitat spre cumpărare, precum și construcțiile edificate pe acesta, trebuie să fie intabulate și, de asemenea, nu pot fi grevate de sarcini. Dovada acestui fapt se face prin extrasul de carte funciară.

(6) În cuprinsul cererii depuse, în scris, în vederea cumpărării suprafeței de teren, solicitantul va specifica modalitatea în care dorește să efectueze plata prețului de vânzare, respectiv integral sau în rate.

(7) În cazul în care propunerea persoanei interesate întrunește toate condițiile de a fi acceptată, aceasta va fi supusă spre aprobare către Consiliul Local Sântana în baza unui proiect de hotărâre întocmit în acest sens.

ART. 12.

Etapele procedurii de vânzare directă sunt următoarele:

A. În cazul inițierii procedurii de vânzare directă de către Orașul Sântana

I. Aprobarea vânzării terenurilor proprietate privată a Orașului Sântana prin hotărâre a consiliului local.

II. Notificarea proprietarilor de construcții edificate pe terenurile aflate în proprietatea privată a orașului Sântana (și care au depus, în perioada anterioară aprobării prezentului Regulament, cereri de cumpărare), asupra hotărârii consiliului local.

III. Exprimarea opțiunii de cumpărare de către proprietarii de construcții edificate pe terenurile aflate în proprietatea privată a orașului Sântana (în termen de 15 zile de la primirea notificării antemenționate), însoțită de înscrisurile prevăzute la art. 11 alin. (2) din prezentul regulament.

IV. Stabilirea valorii imobilului - teren pe baza unui raport de evaluare, întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii.

V. Stabilirea prețului de vânzare final, respectiv valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raportul de evaluare și valoarea de inventar a imobilului, la care se adaugă cheltuielile ocazionate de documentația cadastrală și întocmirea raportului de evaluare al imobilului.

VI. Aprobarea prețului de vânzare, precum și metoda de plată a acestuia, prin hotărâre a consiliului local.

VII. Parcurgerea etapelor necesare pentru întocmirea și încheierea, în formă autenticată, a contractului de vânzare conform legislației aplicabile.

B. În cazul depunerii de cereri de cumpărare de către proprietarii de construcții edificate pe terenurile aflate în proprietatea privată a orașului Sântana

I. Depunerea la Compartimentul Registratură și Arhivă din cadrul Orașului Sântana a înștiințării conținând intenția de cumpărare, de către proprietarul de construcții edificate pe terenurile aflate în proprietatea privată a orașului Sântana, însoțită de înscrisurile prevăzute la art. 11 alin. (2) din prezentul regulament.

II. Analizarea cererii de cumpărare și a înscrisurilor anexate.

III. Solicitarea de documente în completarea cererii, dacă se impune.

IV. Inițierea vânzării, aprobată de Consiliul Local Sântana prin adoptarea unei hotărâri în acest sens.

V. Stabilirea valorii imobilului - teren pe baza unui raport de evaluare, întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii.

VI. Stabilirea prețului de vânzare final, respectiv valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raportul de evaluare și valoarea de inventar a imobilului, la care se adaugă cheltuielile ocazionate de documentația cadastrală și raportul de evaluare al imobilului.

VII. Aprobarea prețului de vânzare, precum și metoda de plată a acestuia, prin hotărâre a consiliului local.

VIII. Parcurgerea etapelor necesare pentru întocmirea și încheierea, în formă autenticată, a contractului de vânzare conform legislației aplicabile.

ART. 13.

Termenul de valabilitate a prețului stabilit pentru vânzarea unui imobil

(1) Prețul de vânzare final este valabil pentru o perioadă de maxim 6 luni de la aprobarea lui prin hotărâre a Consiliului Local.

(2) Dacă după perioada menționată la alineatul anterior, în urma actualizării raportului de evaluare, evaluatorul menține valoarea stabilită anterior la același nivel, prețul de vânzare poate rămâne valabil pentru încă o perioadă de 6 luni, cu condiția ca perioada de timp scursă de la aprobarea lui prin hotărâre a Consiliului Local să nu depășească 1 an (12 luni).

(3) Dacă la actualizarea raportului de evaluare valoarea stabilită anterior se schimbă, prețul final al vânzării va fi supus din nou aprobării Consiliului Local conform prevederile art. 10 alin. (3) lit. c3).

(4) Prevederile alineatului anterior se aplică și în orice altă situație care necesită reactualizarea raportului de evaluare a imobilului propus spre vânzare (de exemplu: contestație, eroare materială, etc.).

ART. 14.

Dispoziții finale

(1) Contractul de vânzare - cumpărare se încheie în conformitate și cu respectarea legii române, indiferent de naționalitatea și de cetățenia cumpărătorului.

(2) Orice litigiu legat de procedura de vânzare directă și de încheierea contractului de vânzare – cumpărare este supus legislației române, fiind de competența instanțelor judecătorești din România.

(3) Cheltuielile generate de încheierea actelor notariale ce fac obiectul prezentului Regulament, precum și de înscrierile și notările în cartea funciară, cad în sarcina exclusivă a cumpărătorului.

(4) La data încheierii contractului de vânzare – cumpărare, contractele care au ca obiect dreptul de folosință asupra suprafețelor de teren care fac obiectul vânzării (închiriere, concesiune), își încetează de drept efectele juridice pentru care au fost încheiate.

CAPITOLUL V.

METODOLOGIA VÂNZĂRII PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ

ART. 15.

Oportunitatea și aprobarea vânzării

(1) Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale se realizează de Orașul Sântana cu aprobarea Consiliului Local Sântana, în calitate de autoritatea deliberativă cu atribuții privind aprobarea vânzării, iar organizarea licitației publice se realizează de către Orașul Sântana în calitate de proprietar.

(2) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând domeniului privat al orașului Sântana se aprobă prin hotărâre a consiliului local.

(3) Procedura de vânzare prin licitație publică se poate iniția și ca urmare a însușirii de către consiliul local a unor propuneri depuse de persoane interesate. Propunerea de cumpărare va cuprinde datele de identificare ale persoanei interesate, manifestarea fermă și serioasă a intenției de cumpărare, bunul care se dorește a fi cumpărat, fundamentată din punct de vedere economic, financiar, social și de mediu.

(4) În vederea vânzării prin licitație publică, documentația privind licitația (caietul de sarcini al vânzării, instrucțiunile pentru ofertanți și formularele necesare) se va aproba prin hotărâre a consiliului local al orașului, pentru fiecare imobil în parte.

ART. 16. Bunuri care pot face obiectul vânzării prin licitație publică

Vânzarea prin licitație publică deschisă poate fi organizată pentru următoarele imobile aparținând domeniului privat al Orașului Sântana:

- a) terenuri libere, destinate construirii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii și
- b) construcții și terenurile aferente acestora,

în condițiile în care acestea nu fac obiectul unei cereri de reconstituire a dreptului de proprietate, nu fac obiectul unor litigii aflate pe rolul instanțelor de judecată în care autoritatea publică este parte, sunt afectate de rețelele edilitare publice sau sunt prevăzute cu regim special, menționat în documentațiile de urbanism.

ART. 17.

Participanți

(1) Dreptul de a participa la licitația organizată în vederea vânzării unui imobil aflat în proprietatea privată a orașului Sântana îl are orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește următoarele condiții:

- a) a achitat toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta potrivit celor specificate în documentația de vânzare prin licitație, în termenul stabilit în anunțul licitației;
- c) face dovada îndeplinirii condițiilor privind plata la zi a contribuțiilor datorate față de bugetul local și față de bugetul consolidat al statului;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile Orașului Sântana în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare a licitației. Verificările în acest sens, vor fi întreprinse de către Direcția Economică și Fond Locativ la primirea fiecărei cereri de cumpărare a documentației de atribuire a contractului de vânzare, rezultatul acestora, în cazul în care se constată că solicitantul se află în situația descrisă anterior, fiindu-i adus la cunoștință, în scris, ca răspuns la cerere.

(3) Va fi exclus din procedura pentru vânzare orice ofertant care se află în oricare dintre următoarele situații:

- a) este insolubil sau în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt administrate de un judecător sindic sau activitățile sale comerciale sunt suspendate;
- b) face obiectul procedurii legale pentru declararea sa în una din situațiile de la punctul a).
- c) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor și taxelor către bugetul local sau către bugetul consolidat al statului;
- d) a furnizat informații false în documentele de calificare;
- e) a comis o greșeală gravă în materie profesională, pe care vânzătorul o poate invoca aducând ca dovadă orice mijloc de probă pe care îl are la dispoziție (existența unei condamnări, în ultimii 3 ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională, existența unei

condamnări, în ultimii 5 ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru participarea la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, fraudă și/sau spălare de bani, etc);

f) nu a achitat contravaloarea taxei de participare la licitație, a garanției de participare sau a documentației de participare la licitație;

g) oferta sa nu respectă în totalitate cerințele prevăzute în documentația de participare la licitație, nu a depus toate documentele solicitate de organizatorul licitației, fie acestea au termenele de valabilitate peste cele stabilite în cadrul documentației/legii, fie nu sunt semnate, numerotate, ștampilate sau nu poartă mențiunea conformității cu originalul, în cazul și în forma în care aceste cerințe sunt menționate în documentație;

h) oferta este depusă după termenul stabilit în anunțul licitației;

i) prețul oferit este mai mic decât prețul minim de pornire stabilit și aprobat prin hotărâre de consiliu.

j) se află în situația prevăzută la art. 18 alin. (2) din prezentul regulament.

ART. 18.

Etapale procedurii de vânzare prin licitație sunt următoarele:

A. În cazul inițierii procedurii de vânzare prin licitație de către Orașul Sântana

I. Aprobarea vânzării terenurilor proprietate privată a Orașului Sântana prin hotărâre a consiliului local.

II. Stabilirea valorii imobilului - teren pe baza unui raport de evaluare, întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii.

III. Stabilirea prețului de pornire la licitație de către comisia constituită pentru stabilirea prețului de vânzare a imobilelor aflate în proprietatea Orașului Sântana, respectiv valoarea cea mai mare rezultată în urma comparării dintre prețul de piață determinat prin raportul de evaluare și valoarea de inventar a imobilului, la care se adaugă cheltuielile ocazionate de documentația cadastrală și întocmirea raportului de evaluare al imobilului.

IV. Aprobarea raportului de evaluare, a prețului de pornire la licitație propus de comisie, a metodei de plată a prețului imobilului, precum și a documentației de vânzare prin hotărâre a consiliului local.

V. Desfășurarea procedurii de licitație;

VI. Parcurgerea etapelor necesare pentru întocmirea și încheierea, în formă autenticată, a contractului de vânzare conform legislației aplicabile.

B. În cazul însușirii unor propuneri de cumpărare

I. Depunerea la Compartimentul Registratură și Arhivă din cadrul Orașului Sântana a înștiințării conținând intenția de cumpărare, însoțită de înscrisurile prevăzute la art. 16 alin. (3) din prezentul regulament.

II. Analizarea cererii de cumpărare și a înscrisurilor anexate.

III. Adoptarea unei hotărâri de către Consiliul Local Sântana privind aprobarea inițierii vânzării.

IV. Stabilirea valorii imobilului pe baza unui raport de evaluare, întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii.

V. Stabilirea prețului de vânzare final de către comisia constituită pentru stabilirea prețului de vânzare a imobilelor aflate în proprietatea orașului Sântana, respectiv valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raportul de evaluare și valoarea de inventar a imobilului, la care se adaugă cheltuielile ocazionate de documentația cadastrală și raportul de evaluare al imobilului.

VI. Aprobarea raportului de evaluare, a prețului de pornire la licitație propus de comisie, a metodei de plată a prețului imobilului, precum și a documentației de vânzare prin hotărâre a consiliului local.

VII. Desfășurarea procedurii de licitație;

VIII. Parcurgerea etapelor necesare pentru întocmirea și încheierea, în formă autenticată, a contractului de vânzare conform legislației aplicabile.

ART. 19.

Documentația pentru vânzarea prin licitație publică este alcătuită din caiet de sarcini și instrucțiuni pentru ofertanți

A. Caietul de sarcini va cuprinde:

a) datele de identificare ale proprietarului/organizatorului licitației;

b) prezentarea imobilului care face obiectul vânzării prin licitație publică deschisă (denumire, adresă, elemente de identificare, situație juridică, destinația, condiții speciale impuse de natura bunului imobil);

c) prețul minim de pornire a licitației;

d) garanția de participare la licitație, stabilită la un procent de 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA, modalitatea de plată a acesteia și condițiile de returnare;

e) valoarea altor taxe, respectiv: achiziția documentației de licitație, taxă de participare la licitație, stabilită la un procent de 1% din prețul minim, și modalitatea de plată a acestora;

f) modalitatea de plată a valorii de adjudecare a imobilului (integral sau în rate);

g) instrucțiuni privind modul de desfășurare a procedurii de licitație și de stabilire a ofertei câștigătoare;

h) documentele necesare pentru înscrierea la licitație (depusă în copie certificată conform cu originalul, în cazul în care nu se specifică altfel), în funcție de calitatea ofertantului (persoană fizică/juridică/fizică autorizată) – vor fi precizate în documentația de atribuire a contractului de vânzare potrivit naturii și destinației imobilului.

i) formulare (depusă în original, fără ștersături, îngroșări sau modificări) – vor fi precizate în documentația de atribuire a contractului de vânzare potrivit naturii și destinației imobilului.

j) alte precizări considerate a fi utile pentru ofertanți;

k) orice alte condiții specifice, care vor fi stabilite de către proprietar.

B. Instrucțiunile pentru ofertanți cuprind date și informații referitoare la desfășurarea licitației publice, precum și precizări asupra modului de întocmire și prezentare a ofertei, respectiv:

a) informații generale privind organizatorul licitației și obiectul vânzării;

b) tipul licitației;

c) prețul minim de pornire al licitației;

d) prețul de achiziție al documentației de licitație;

e) cuantumul și modalitățile de plată/constituire a taxelor și garanțiilor;

f) condiții de participare la licitație, condițiile de eligibilitate a ofertanților;

g) lista documentelor obligatorii a fi depuse pentru participarea la licitație, modul de întocmire și prezentare, precum și modul și locul de depunere și înregistrare a ofertelor;

h) criteriile de selecție a ofertelor;

i) desfășurarea procedurii licitației: condiții și mod de desfășurare, modalitate de adjudecare, desemnarea câștigătorului, soluționarea contestațiilor;

j) formulare anexă;

k) orice alte informații considerate utile de organizatorul licitației.

Instrucțiunile au caracter obligatoriu pentru ofertanți, iar nerespectarea prevederilor lor atrage descalificarea ofertelor.

CAPITOLUL VI.

ORGANIZAREA LICITAȚIEI

ART. 20.

Anunțul licitației

(1) Anunțul de vânzare prin licitație se publică în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina de internet a Orașului Sântana ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

(2) Anunțul de vânzare prin licitație se întocmește după aprobarea documentației de licitație în vederea vânzării prin hotărâre și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informații generale privind obiectul procedurii de vânzare prin licitație publică, în special descrierea și datele de identificare ale bunului care urmează să fie vândut;

c) informații privind documentația de vânzare: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de licitație în vederea vânzării; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul Orașului Sântana de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire a contractului de vânzare; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;

d) informații privind depunerea ofertelor: data limită de obținere a clarificărilor, data limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;

e) data și locul în care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;

f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;

g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

(3) Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(4) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de vânzare.

(5) Orașul Sântana are obligația de a pune la dispoziția oricărei persoane interesate, care a înaintat o solicitare în acest sens, un exemplar din documentația de vânzare, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic, conform opțiunii exprimate în acest sens de solicitant, la prețul stabilit în documentația de licitație.

(6) Documentația de licitație se va pune la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 2 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia, după achitarea prețului stabilit în acest sens.

(7) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei prevăzute la alin. (6) să nu conducă la situația în care documentația de licitație să fie pusă la dispoziția solicitantului cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(8) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de licitație.

(9) Vânzătorul are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

(10) Orașul Sântana are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de licitație, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective, cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(11) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (10), aceasta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

(12) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație în vederea vânzării au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

(13) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua etape a procedurii de vânzare prin licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, vânzătorul anulează procedura de licitație.

(14) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația aprobată pentru prima etapă a licitației.

(15) Cea de-a doua etapă a licitației se organizează în aceleași condiții ca și prima etapă.

(16) Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

(17) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de desemnare a câștigătorului licitației, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de vânzare.

(18) Anunțul de atribuire a contractului de vânzare trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;

c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;

d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;

e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;

f) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;

g) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;

h) data transmiterii anunțului către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

ART. 21.

Reguli privind întocmirea și transmiterea ofertei

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de licitație.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul Orașul Sântana – Compartimentul Registratură și Arhivă conform anunțului de vânzare prin licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

(4) Ofertele se înregistrează în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora depunerii.

(5) Informațiile necesare a fi înscrise pe plicurile conținând oferta, precum și conținutul acestora sunt precizate în documentația de licitație în vederea vânzării aferentă fiecărui imobil în parte.

(6) Oferta va fi depusă într-un singur exemplar.

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(8) Oferta are caracter obligatoriu din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de derulare a procedurii de vânzare prin licitație.

(9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul licitației.

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

(11) Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(12) Conținutul ofertelor va rămâne confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, Orașul Sântana urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

(13) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

(14) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea aceleiași proceduri.

ART. 22. Comisia de evaluare a ofertelor și comisia de soluționare a contestațiilor

A. Comisia de evaluare a ofertelor depuse în cadrul procedurii licitației organizate în vederea vânzării bunurilor proprietate privată a Orașului Sântana.

(1) Componenta comisiei de evaluare a ofertelor depuse în cadrul procedurii licitației organizate în vederea vânzării bunurilor proprietate privată a Orașului Sântana se desemnează prin hotărâre a Consiliului Local Sântana.

(2) Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese prevăzute la art. 321 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

(3) Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul-limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul concesiunii.

(4) În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată Orașul Sântana despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile cu unul dintre membrii supleanți.

(5) Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii titulari ai acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

(6) Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;

b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;

c) analizarea și evaluarea ofertelor;

d) întocmirea proceselor-verbale;

e) desemnarea ofertei câștigătoare;

f) întocmirea raportului conținând rezultatele ședinței;

(7) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

(8) Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de licitație și în conformitate cu prevederile legale în vigoare, cu documentația de atribuire și cu prevederile prezentului Regulament.

(9) Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

B. Comisia de soluționare a contestațiilor

(1) Componenta comisiei de soluționare a contestațiilor depuse în cadrul procedurii licitației organizate în vederea vânzării bunurilor proprietate privată a Orașului Sântana se desemnează prin hotărâre a Consiliului Local Sântana.

(2) Membrii comisiei de soluționare a contestațiilor și supleanții acestora trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese prevăzute la art. 321 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

(3) Membrii comisiei de soluționare a contestațiilor și supleanții (dacă e cazul) sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, înainte de întrunirea comisiei, declarație care se va păstra la dosarul concesiunii.

(4) În caz de incompatibilitate a unuia dintre membrii, președintele comisiei sesizează de îndată Orașul Sântana despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile cu unul dintre membrii supleanți.

(5) Supleanții participă la ședințele comisiei numai în situația în care membrii titular ai acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

(6) Atribuțiile comisiei de soluționare a contestațiilor sunt:

- a) analizarea contestației și documentelor anexate acesteia;
- b) întocmirea procesului verbal de admitere/respingere a contestației;
- c) întocmirea raportului ședinței și transmiterea acestuia către Primarul orașului Sântana spre luare la cunoștință.

(7) Comisia de soluționare a contestațiilor este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

(8) Comisia de soluționare a contestațiilor adoptă decizii în mod autonom, în conformitate cu prevederile legale în vigoare, cu documentația de atribuire și cu prevederile prezentului Regulament.

(9) Membrii comisiei de soluționare a contestațiilor au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în documentele analizate.

C. Nu au dreptul să fie implicați în procesul de evaluare a ofertelor/de soluționare a contestațiilor depuse în cadrul procedurii de vânzare prin licitație următoarele persoane:

- a) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;
- b) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice;
- c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți;
- d) membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

ART. 23.

Desfășurarea procedurii licitației

Licitația se va desfășura potrivit procedurii prezentate mai jos:

1. Comisia de evaluare a ofertelor se întrunește în urma convocării realizate de către secretarul comisiei la solicitarea președintelui de comisie.

2. Serviciul Evidența Patrimoniului și Fond Locativ din cadrul Orașul Sântana predă plicurile sigilate, conținând ofertele depuse, către secretarul comisiei de evaluare a ofertelor, în ziua fixată pentru deschiderea lor, astfel cum este prevăzută în anunțul licitației.

3. La ședința organizată pentru vânzarea prin licitație participă membrii comisiei de analiză și evaluare a ofertelor, precum și ofertanții/reprezentanții ofertanților.

4. Ședința organizată pentru vânzarea prin licitație este condusă de președintele comisiei de evaluare sau, în cazul în care acesta lipsește, de supleantul său.

5. În ziua și la ora anunțată pentru desfășurarea licitației, președintele comisiei menționează hotărârea de consiliu în baza căreia a fost organizată licitația, prezintă membrii comisiei, dă citire listei ofertelor depuse și confirmă prezența ofertanților/reprezentanților ofertanților, prezintă modul de desfășurare al licitației și constată îndeplinirea/neîndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

6. În cazul în care se constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare, se trece la deschiderea plicurilor exterioare ale ofertelor în ședință publică.

7. După analizarea documentelor conținute în plicurile exterioare, comisia elimină ofertele care nu sunt conforme cu specificațiile prevăzute în documentația licitației, iar secretarul comisiei întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei, menționând și:

- a) ofertele care au fost depuse în termenul prevăzut în anunțul licitației;
- b) ofertele care au fost depuse în afara termenului prevăzut în anunțul licitației;
- c) ofertele care au fost calificate potrivit criteriilor prevăzute în documentația de licitație;
- d) ofertele care nu au îndeplinit criteriile prevăzute în documentația de licitație și au fost, prin urmare, respinse;
- e) orice clarificări care au fost aduse de ofertanți asupra ofertelor depuse de ei și solicitate de comisia de evaluare.

8. Pentru continuarea desfășurării licitației, este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin 2 (două) oferte să întrunească condițiile de valabilitate prevăzute în documentația de vânzare. În caz contrar, procedura de licitație se anulează și se va organiza o nouă licitație, conform prevederilor legale aplicabile.

9. Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal prevăzut la pct. 7 din prezentul articol, de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți/reprezentanții ofertanților. În cazul în care unul sau mai mulți ofertanți/reprezentanți ai ofertanților refuză semnarea procesului verbal, comisia consemnează acest fapt, precum și motivele invocate de ofertant, în procesul verbal.

10. În situația în care există cel puțin două oferte care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în documentația de vânzare, acestea sunt considerate și declarate oferte valabile. Președintele comisiei anunță prețul minim de pornire al licitației, precum și prețurile înscrise în ofertele declarate valabile.

11. Determinarea ofertei câștigătoare, dintre cele declarate valabile, se face pe baza unuia sau mai multor criterii, specificate pentru fiecare caz în parte în cadrul documentației de vânzare, punctate în funcție de ponderea acestora.

12. În cazul în care ofertanții clasati pe primul loc obțin același punctaj, departajarea acestora se face prin compararea criteriului care are ponderea cea mai mare, iar în cazul în care egalitatea continuă, departajarea se face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul care are ponderea cea mai mare după acesta.

13. În cazul în care determinarea ofertei câștigătoare se face în baza unui singur criteriu, respectiv „cel mai mare preț oferit”, departajarea ofertanților clasati pe primul loc și care au același nivel al prețului declarat, se face în urma depunerii, în cadrul aceleiași ședințe, a unei noi oferte financiare, în plic sigilat. Noile oferte financiare vor fi confruntate, până la adjudecare, dacă este cazul. Modelul formularului de ofertă financiară depusă în vederea departajării, va fi prevăzut în documentația de atribuire și se va înmâna ofertanților, în caz de necesitate.

14. În urma analizării plicurilor interioare, secretarul comisiei întocmește un proces-verbal, în care vor fi menționate:

- ofertele declarate valabile;
- ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestor oferte de la procedura licitației;
- ofertantul câștigător și valoarea prețului oferit de acesta;
- ofertanții declarați necâștigători în urma confruntării ofertelor.

Procesul verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți/reprezentanții ofertanților. În cazul în care unul sau mai mulți ofertanți/reprezentanți ai ofertanților refuză semnarea procesului verbal, comisia consemnează acest fapt, precum și motivele invocate de ofertant, în procesul verbal.

15. În baza procesului verbal întocmit în urma analizării plicurilor interioare, secretarul comisiei redactează, în termen de 1 zi lucrătoare, un raport, semnat de toți membrii comisiei. Raportul se redactează în 3 (trei) exemplare originale, care se înregistrează la Orașul Sântana.

16. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, Orașul Sântana informează, în scris și cu confirmare de primire, ofertantul declarant câștigător, precum și

oferanții a căror oferte nu au fost declarate câștigătoare sau au fost excluse, invocând și motivele care au condus la acestea.

17. Procesele verbale împreună cu un exemplar din raport, antemenționate, se păstrează la dosarul licitației. Celălalt exemplar din raportul procedurii se depune, împreună cu celelalte documente necesare, la notar, în vederea întocmirii, în formă autentică, a contractului de vânzare-cumpărare.

ART. 24.

Anularea procedurii de vânzare prin licitație

(1) Prin excepție de la prevederile art. 22 alin. (14), vânzătorul are dreptul de a anula procedura pentru vânzare în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

(2) În sensul prevederilor anterioare, procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de licitație și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 3 din prezentul Regulament;

b) vânzătorul se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 3 din prezentul Regulament;

(3) Procedura licitației se anulează și în următoarele situații:

a) în cazul în care, după anularea primei etape a licitației (când nu au fost depuse minim 2 oferte eligibile), la reluarea licitației nu a fost depusă nicio ofertă valabilă;

b) în cazul în care ofertele situate pe primul loc în urma punctării, nu pot fi departajate conform prevederilor art. 24 alin. (12) sau (13);

c) în cazul existenței/ivirii de circumstanțe excepționale care afectează procedura de vânzare prin licitație sau din cauza cărora este imposibilă încheierea contractului. În această situație singura obligație a organizatorului licitației este aceea de a restitui garanția de participare la licitație.

d) ofertantul câștigător își revocă oferta sau refuză încheierea contractului de vânzare-cumpărare. Revocarea ofertei sau refuzul încheierii contractului de vânzare-cumpărare se va aduce la cunoștința Orașului Sântana în scris.

(4) Sunt considerate necorespunzătoare ofertele:

- depuse după data limită de depunere specificată în anunțul licitației;
- care conțin propuneri care sunt în mod evident dezavantajoase pentru vânzător;
- în care prețul propus este mai mic decât prețul minim de pornire la licitație.

(5) Orașul Sântana are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

ART. 25.

Încheierea contractului de vânzare-cumpărare

(1) Contractul se încheie în formă scrisă, autenticată în fața notarului public, sub sancțiunea nulității.

(2) Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.

(3) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal la data achitării prețului contractului/a avansului.

ART. 26.

Neîncheierea contractului

(1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării prevăzute la art. 24, alin. (16), poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

(2) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(3) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii.

(4) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) și (2) se stabilesc de către instanța competentă în a cărei rază teritorială se află sediul Orașului Sântana, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(5) În cazul în care, cu excepția unor situații de forță majoră temeinic dovedite, contractul de vânzare-cumpărare nu este semnat, ofertantul declarat câștigător pierde dreptul de cumpărare a bunului imobil, precum și dreptul la restituirea garanției de participare la licitație.

(6) În cazul în care vânzătorul nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul al 2-lea, în condițiile în care aceasta este admisibilă (valabilă).

(7) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (6), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (3).

ART. 27.

Soluționarea contestațiilor

(1) Oricare dintre ofertanții la procedura de licitație poate formula contestație, dacă se consideră vătămată prin modul în care au fost evaluate documentele de participare și/sau s-a desfășurat licitația.

(2) Contestația se formulează în scris și se înregistrează la Compartimentul Registratură și Arhivă din cadrul Orașului Sântana, în termen de 5 zile lucrătoare de la data comunicării prevăzute la art. 24, alin. (16).

(3) Contestația va conține următoarele elemente:

a) numele, domiciliul sau adresa de corespondență și datele de contact (nr. de telefon, adresă de e-mail) ale contestatorului persoană fizică;

b) denumirea, sediul, codul unic de înregistrare, nr. de înregistrare la Registrul Comerțului, administratorul/administratorii, persoana împuternicită să reprezinte societatea și calitatea acestora, date de contact (nr. de telefon, adresă de e-mail) ale contestatorului persoană juridică.

c) obiectul contestației;

d) motivarea în fapt și în drept a contestației;

e) mijloacele de probă pe care se sprijină contestația;

f) numele și semnătura persoanei care a formulat contestația.

(4) Contestația va fi soluționată de comisia numită în acest scop, în termen de 72 de ore de la înregistrare, prin admitere sau, după caz, prin respingerea ei.

(5) Comisia se va pronunța motivat asupra contestației, printr-un proces-verbal, și va înainta un raport al ședinței, în termen de 1 zi lucrătoare, spre aducere la cunoștință primarului orașului Sântana

(6) În cazul în care contestația este fondată, comisia va revoca raportul licitației și va desemna alt câștigător sau va anula procedura de licitație, după caz.

(7) După luarea la cunoștință de către primar a conținutului raportului, constatările comisiei vor fi comunicate contestatorului și tuturor ofertanților, în termen de maxim 2 zile lucrătoare de la data aducerii la cunoștință.

(8) În cazul în care comisia de soluționare a contestațiilor desemnează un alt câștigător ca urmare a admiterii contestației, procesul verbal al ședinței reprezintă actul de adjudecare a licitației.

(9) În cazul în care se decide anularea procedurii licitației, se va proceda la reluarea procedurii de vânzare prin licitație.

ART. 28.

La finalul procedurii, **dosarul licitației** va cuprinde următoarele documente:

(1) Hotărârea Consiliul Local Sântana de aprobare a inițierii vânzării.

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

(3) Raportul de evaluare pentru bunul imobil.

(4) Procesul verbal al comisiei desemnată pentru stabilirea prețului de vânzare/prețului minim de pornire la licitație în vederea vânzării a imobilului aflat în proprietatea Orașului Sântana.

(5) Hotărârea Consiliului Local Sântana prin care s-a aprobat vânzarea imobilului, cu anexele la aceasta: caiet de sarcini, instrucțiuni pentru ofertanți și, în copie, documentația care a stat la baza adoptării hotărârii.

(6) Anunțul privind organizarea licitației publice.

(7) Declarațiile membrilor comisiei de licitație/comisiei de soluționare a contestațiilor privind incompatibilitatea, imparțialitatea și obligația de păstrare a confidențialității.

(8) Procesele verbale întocmite în urma ședinței/ședințelor comisiei de evaluare a ofertelor și decizia/deciziile comisiei de soluționare a contestațiilor, dacă este cazul.

- (9) Dosarul de participare la licitație a fiecărui ofertant.
- (10) Adresele prin care au fost solicitate clarificări și răspunsurile aferente acestora.
- (11) Orice eventuale contestații.
- (12) Copii ale hotărârii/deciziei prin care au fost numiți membrii comisiei de evaluare a ofertelor și ai comisiei de soluționare a contestațiilor.
- (13) Orice alte documente întocmite pe parcursul procedurii de vânzare în legătură cu aceasta.

ART. 29.

Dispoziții finale

- (1) Contractul de vânzare - cumpărare se încheie în conformitate și cu respectarea legii române, indiferent de naționalitatea și de cetățenia cumpărătorului.
 - (2) Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea și încheierea, urmare a adjudecării, a contractului de vânzare-cumpărare de bunuri proprietate privată, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ (a se vedea prevederile art. 27 din prezentul Regulament).
 - (3) Cheltuielile generate de încheierea actelor notariale ce fac obiectul prezentului Regulament, precum și de înscrierile și notările în cartea funciară, cad în sarcina exclusivă a cumpărătorului.
 - (4) Termenul de valabilitate al prețului stabilit pentru vânzarea unui imobil prin licitație publică deschisă, este cel prevăzut la art. 14 din prezentul Regulament.
 - (5) Imobilul/imobilele care fac obiectul contractului de vânzare-cumpărare încheiat în urma licitației publice nu va/vor putea fi înstrăinat/instrăinate timp de 5 (cinci) ani de la data încheierii în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare – în situația în care prețul se achită integral, respectiv de la data achitării prețului în totalitate – în cazul plății în rate.
- 5.1.** În cazul în care cumpărătorul a optat pentru plata în rate și achită restul de preț înainte de îndeplinirea termenelor stabilite pentru achitarea ratelor, termenul de 5 ani prevăzut la pct. anterior, va începe să decurgă de la data achitării restului de preț.
- 5.2.** Clauza interzicerii înstrăinării pe o perioadă de 5 ani, va fi prevăzută în contractul de vânzare-cumpărare și va putea fi ridicată înainte de îndeplinirea acestui termen pentru motive temeinice, ce vor fi apreciate în fiecare caz în parte, cu aprobarea consiliului local.