



ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BALACIU



PROIECT DE HOTĂRÂRE

pentru aprobarea Regulamentului privind vânzarea bunurilor
imobile – terenuri și construcții, proprietatea privată
a comunei Balaciu

Consiliul Local al comunei Balaciu, ales în condițiile Legii nr. 67/2004 pentru alegerea autorităților administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, întrunit în ședință ordinară, astăzi

Având în vedere :

- expunerea de motive a primarului comunei înregistrată cu nr.3804/10.01.2014 .

Examinând:

- raportul nr. 732 din 10.04.2013 al compartimentului buget, programe-prognoze, contabilitate.
- raportul nr. 726 din 09.04.2013 al comisiei de buget-finante a consiliului local.
- avizul de legalitate a secretarului comunei nr.733 din 10.04.2013

În temeiul art.36 alin.5 lit.b) raportat la alin.2 lit.c) , art.45 alin.3 coroborat cu art.115 alin.1 lit.b) și art.123 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRÂȘTE :

Art.1 – (1) Se aprobă Regulamentul privind vânzarea bunurilor imobile – terenuri și construcții, proprietatea privată a comunei Balaciu, conform anexei ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 - Primarul comunei prin compartimentul de specialitate va aduce la îndeplinire prezenta hotărâre.

Art.3 - Prin grija secretarului comunei, prezenta hotărâre se va comunica: primarului comunei, Instituției Prefectului și se va aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul primăriei și postare pe site-ul instituției.

INITIATOR
PRIMAR
Mihu Cornel

REGULAMENT
privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat
al comunei BALACIU

Capitolul I
Dispoziții generale

Art. 1 - (1) Prezentul Regulament stabilește condițiile cadru pentru vânzarea bunurilor imobile - terenurilor/clădirilor, proprietate privată a comunei Balaciu.

(2) Titularul dreptului de proprietate este comuna Balaciu, iar competența materială de administrare a bunurilor imobile din patrimoniu in cauza este în sarcina Consiliului Local al comunei Balaciu.

(3) Responsabilitatea privind inițierea și urmărirea procedurii de vânzare a imobilelor stabilită prin prezentul regulament revine Compartimentului de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei comunei Balaciu.

(4) Celelalte compartimente de specialitate din cadrul primăriei precum și Comisia de aplicare a legilor fondului funciar vor colabora și vor pune la dispoziția Compartimentului Urbanism și Amenajarea Teritoriului informațiile necesare în vederea derulării în condiții legale a procedurii de vânzare a terenurilor din domeniul privat al Comunei Balaciu.

Art. 2 - (1) Calitatea de vânzător este recunoscută Consiliului Local Balaciu, în numele comunei Balaciu, pentru bunurile imobile din domeniul privat al comunei înscrise proprietate privată.

(2) Calitatea de cumpărător o poate avea orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, în conformitate cu dispozițiile prezentului regulament, căroră nu le este oprit prin lege.

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

a. transparenta, prin punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor solicitate

b. eficiența utilizării fondurilor publice; respectiv aplicarea, în cadrul sistemului concurențial, a criteriilor economice pentru atribuirea contractului la pretul cel mai avantajos

c. proportionalitatea, reprezintă asigurarea corelației între necesitatea vânzătorului, obiectul contractului de vânzare și cerințele solicitate a fi îndeplinite

d. tratamentul egal pentru toți ofertanții, realizat prin aplicarea într-o manieră nediscriminatorie a criteriilor de selecție.

e. libera concurență, respectiv crearea condițiilor pentru ca orice candidat persoană fizică sau juridică capabilă, potrivit legislației în vigoare, a dobândi pe teritoriul României bunuri imobile, să aibă dreptul de a participa la licitația publică.

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

A. Prin licitație publică deschisă cu strigare, în cazul imobilelor libere, vândute în vederea realizării unor investiții cu impact asupra dezvoltării economice locale, precum și a construcțiilor.

B. Prin negociere directă, fără licitație publică, în cazul terenurilor folosite în baza unui contract de concesiune pentru construcția de locuințe, încheiat în condițiile legii și valabil la data intrării în vigoare a prezentului regulament, pe care gospodăriile ale populației sau persoane fizice/juridice, au edificat construcții în mod legal sau în cazul terenurilor aferente construcțiilor cumpărate de persoanele fizice/juridice de la fostele CAP-uri din comună.

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

a. organizatorul vânzării – Primaria comunei Balaciu, prin structura sa de specialitate, respectiv Comisia de judecare numită de Primarul comunei Balaciu, prin dispoziție, prin persoana care conduce ședința de judecare – președintele acesteia, sau persoana desemnată de membrii comisiei de judecare, în lipsa președintelui;

b. ofertanți – persoanele fizice sau juridice care fac o ofertă calificată în cadrul ședinței de judecare, în procedura de licitație publică sau, după caz, de negociere directă.

c. **vânzător** – comuna Balaciu prin Consiliul Local al comunei Balaciu, care are în administrare bunurile din domeniul privat.

d. **cumpărător** – persoana fizică sau juridică declarată câștigătoare în urma finalizării sedinței de adjudecare.

Art. 6 – (1) Vânzarea se face în baza unui contract de vânzare-cumpărare, autentificat notarial, prin care persoana de drept public, numită vânzător, transmite unei alte persoane fizice/juridice, numită cumpărător, proprietatea sa asupra unui bun imobil, proprietate privată a unității administrativ-teritoriale, în schimbul unui preț.

(2) Sumele obținute din vânzarea bunurilor imobile, proprietate privată a comunei Balaciu se fac venit integral la bugetul local.

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

Art. 7 – Nu pot face obiectul vânzării bunurile imobile din domeniul privat al comunei pe care se află rețele edilitare publice, terenurile concesionate cu drept de servitute precum și cele pe care au fost edificate construcții fără autorizație.

Capitolul II Inițierea vânzării

Art. 8 - Inițiativa vânzării o are Consiliul Local al comunei Balaciu, care se exprimă prin hotărâre, după determinarea situației juridice a terenului/clădirii, pe baza documentației tehnico-economice și a raportului de specialitate, elaborate de serviciile de resort, din cadrul aparatului de specialitate al primarului, respectiv cu avizul Comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local Balaciu.

Art. 9 - Indiferent de forma de vânzare, mărime, amplasament sau destinația terenurilor, înainte de momentul vânzării, procedura de vânzare va cuprinde obligatoriu următoarele etape:

1. Inițiatorul vânzării:

1.1. Consiliul Local al comunei Balaciu.

2. Determinarea situației juridice a terenului

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

2.2. În cazul terenurilor care nu sunt înscrise în proprietatea privată a comunei Balaciu, Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului va solicita Consiliului Local Balaciu aprobarea prin hotărâre a trecerii terenului în proprietatea privată a comunei Balaciu și va întocmi documentația necesară înscrierii proprietății comunei Balaciu asupra terenului în evidențele de publicitate imobiliară.

3. Întocmirea documentației tehnice

În vederea vânzării imobilelor sunt necesare următoarele documente:

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

3.2. **Certificat de urbanism** însoțit de avizele și acordurile solicitate prin Certificatul de urbanism, dacă este cazul.

4. Întocmirea documentației economice

4.1. Pentru stabilirea prețului de pornire a licitației pentru vânzarea imobilelor sau a prețului de vânzare prin negociere directă a terenului, după caz, Primăria comunei Balaciu va comanda prin Compartimentul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, **Rapoarte de Evaluare a bunurilor**, rapoarte întocmite de persoane fizice sau juridice autorizate, respectând Standardele Internaționale de Evaluare (Asociația Națională a Evaluatorilor din România – **ANEVAR**).

4.2. Raportul de evaluare va menționa în mod obligatoriu prețul de circulație pe piața liberă a imobilelor din zonă și se va întocmi cu cel mult 120 de zile înainte de data organizării licitației.

Capitolul III Dreptul de preemțiune

Art. 10 - (1) La inițiativa vânzării, în cazul terenurilor folosite în regim de continuitate de gospodării ale populației, precum și în cazul construcțiilor ridicate pe terenurile proprietate privată a

comune Balaciu, proprietarii clădirilor care au constituit prin actul de dobândire a construcției drept de suprafață asupra terenului pe toată durata de existență a acesteia, beneficiază de dreptul de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor.

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

(3) În fiecare caz individual, terenul aferent construcțiilor va fi identificat printr-o documentație topografică și va urma etapele avizării Consiliului Local înainte de a fi supus vânzării.

Capitolul IV Procedurile de vânzare

Art.11 - Vânzarea bunurilor imobile din domeniul privat al comunei Balaciu se realizează prin una din următoarele proceduri:

1. Vânzarea imobilelor prin licitație publică deschisă cu strigare.

a) În cazul îndeplinirii condițiilor juridice, tehnice și economice, Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului va întocmi documentația necesară organizării procedurii licitației.

b) Condițiile specifice și Caietul de Sarcini de vânzare a imobilului se promovează de către Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului în Consiliul Local al comunei Balaciu în vederea aprobării.

c) Prețul de pornire a licitației nu poate fi mai mic decât prețul de circulație pe piața liberă a terenurilor din zonă.

2. Promovarea pe piață a ofertei terenurilor libere

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

b) Întocmirea documentației pentru licitație, a Instrucțiunilor de organizare și desfășurare a procedurii de vânzare a terenului și organizarea licitației revine Compartimentului Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei comunei Balaciu, potrivit legii și în condițiile stabilite prin Hotărârea Consiliului Local.

c) În urma licitației, se întocmește contractul de vânzare-cumpărare între Comuna Balaciu, prin reprezentanții legali și cumpărător. Contractul va fi autentificat în fața notarului public.

d) Reglementările cuprinse în contract se vor nota în Cartea Funciară la foaia de sarcini pentru o durată de 10 ani.

Art.12 – (1) Vânzarea prin negociere directă , fără licitație publică, se poate face în cazul terenurilor folosite în baza unui contract de concesiune pentru construcția de locuințe, încheiat în condițiile legii și valabil la data intrării în vigoare a prezentului regulament, pe care gospodăriile populației sau persoane fizice/juridice, au edificat construcții în mod legal sau în cazul terenurilor aferente , construcțiilor pe care persoanele fizice/juridice le-au cumpărat de la fostele CAP-uri din comună.

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

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

(4) Prețul negociat nu poate fi mai mic decât prețul de circulație pe piața liberă a terenurilor din zonă, stabilit prin raportul de evaluare.

(5) Prețul negociat între cumpărătorul terenului și Comisia de negociere numită de Primarul comunei Balaciu, prin dispoziție, și vânzarea terenului vor fi supuse spre aprobare Consiliului Local.

(6) În cazul aprobării de către Consiliul Local, prin hotărâre, a vânzării la prețul negociat, Compartimentul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului va întocmi Contractul de Vânzare – Cumpărare care va cuprinde reglementările urbanistice stabilite prin PUD sau PUZ precum și funcțiunile zonei, îl va trimite pe circuitul de avizare și semnare, îl va înregistra și va efectua

operațiunile necesare pentru autentificarea acestuia la notar, precum și pe cele privind înscrierea proprietății asupra terenului în evidențele de publicitate imobiliară.

(7) Reglementările cuprinse în PUD sau PUZ se vor nota în Cartea Funciară la foaia de sarcini pentru o perioadă de minim 10 ani.

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

(9) Solicitantul terenului trebuie să facă prealabil dovada privind achitarea obligațiilor față de bugetul local a tuturor obligațiilor fiscal/nefiscale.

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

(11) Nu pot face obiectul vânzării terenurile ocupate de parcuri, garaje și acces auto, terenurile ocupate de accese la spații comerciale realizate după anul 1991, precum și terenurile afectate de rețele edilitare aflate în proprietatea publică a comunei Balaciu sau în administrarea operatorilor de servicii comunitare de utilități publice.

Capitolul V

Documentele prelabile și aprobarea vânzării

Art. 13 - Raportul de specialitate întocmit de către compartimentele din aparatul de specialitate al Primarului Comunei Balaciu, va conține în principal următoarele:

1. date privind vânzătorul;
2. titlul juridic în baza căruia este detinut bunul care face obiectul vânzării;
3. motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică vânzarea;
4. date privind bunul care se vinde: descrierea acestuia și specificatii tehnice, adresa, vecinatati, ansamblul în care funcționează bunul respectiv și condiții ce se cer pentru a nu prejudicia ansamblul, se va preciza dacă bunul care se vinde este sau nu grevat de sarcini;
5. valoarea de circulație a zonei în care este situat bunul supus vânzării, pretul de pornire al licitației publice care va avea la baza valorile de circulație, stabilite prin Raportul de evaluare întocmit de un evaluator autorizat și însoțit prin hotărâre a Consiliului Local al comunei Balaciu;
6. precizarea tipului de procedură prin care se va face vânzarea.

Art. 14 - (1) Vânzarea bunurilor imobile aparținând domeniului privat al comunei Balaciu se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al comunei Balaciu, pe baza documentației tehnico-economice, a raportului de specialitate întocmit conform prevederilor art. 13, respectiv cu avizul Comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local Balaciu.

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

Capitolul VI

Dosarul de prezentare

Art 15 - (1) Dosarul de prezentare va fi pus în vânzare de către Primăria comunei Balaciu, prin intermediul Compartimentului de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, la sediul său situat în Balaciu, str. Calea București nr.22, jud. Ialomița.

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

Art. 16 - Dosarul de prezentare va cuprinde următoarele:

1. *Informatii generale*
 - a) datele de identificare ale proprietarului;
 - b) numărul de telefon și/sau de fax și persoana de contact desemnată de organizator, unde se pot obține relații despre bunul/bunurile imobile ce fac obiectul vânzării
 - c) elemente de pret: pretul minim de pornire al licitației, pasul de strigare egal cu 5% din pretul minim de

- pornire, garanția de participare la licitație egală cu 10% din prețul minim de pornire, cuantumul taxei de participare la licitație, prețul dosarului de prezentare și modalitatea de plată a valorii (prețului) de adjudecare a imobilului
- d) data limită de depunere a documentelor de participare la licitație;
- e) adresa, data și ora de desfășurare a licitației organizate pentru vânzarea imobilului, precum și datele de desfășurare a următoarelor licitații, în caz de neajudecare și repetare a procedurii;
- f) alte precizări considerate a fi utile pentru ofertanți;

2. *Caietul de sarcini*

3. *Instrucțiunile pentru ofertanți*

Art. 17 – Caietul de sarcini va cuprinde condițiile minime pentru participarea la licitația publică organizată în vederea vânzării bunurilor imobile proprietate privată a comunei Balaciu, respectiv:

- a) prezentarea imobilului: denumire, adresa, regim juridic, descrierea imobilului, datele și caracteristicile constructive ale acestuia, dacă este cazul starea tehnică actuală;
- b) valoarea investițiilor făcute asupra bunului imobil până la data organizării licitației publice în vederea vânzării.
- c) condiții impuse de natura bunului imobil ce face obiectul vânzării prin licitație publică cum sunt: condiții privind protecția mediului, condiții de siguranță în exploatare, condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte, etc.
- d) prețul minim de pornire a licitației, stabilit prin hotărâre a Consiliului Local Balaciu,
- e) cheltuieli ocazionate cu parcelarea, evaluarea, intabularea imobilului în cartea funciara, cheltuieli care vor fi recuperate de la cumpărătorul imobilului;
- f) orice alte condiții specifice

(2) Primăria comunei Balaciu va putea modifica documentele sus menționate în situații deosebite, sub condiția ca în termen de minim 5 zile calendaristice înainte de data limită de înscriere la licitație, să notifice toți ofertanții care au cumpărat dosarul de prezentare

(3) Instrucțiunile pentru ofertanți cuprind date și informații asupra desfășurării licitației publice, precizări asupra modului de întocmire și prezentare a ofertei, au caracter obligatoriu pentru ofertanți iar nerespectarea lor atrage descalificarea ofertelor și împiedicarea participării ofertanților în cauză la licitație.

(4) Instrucțiunile pentru ofertanți vor cuprinde cel puțin următoarele elemente:

- a) lista documentelor necesare pentru înscrierea la licitație, modul și locul de înregistrare a acestora
- b) condițiile pe care trebuie să le îndeplinească ofertantul pentru a fi admis la licitație (condițiile de calificare);
- c) instrucțiuni privind modul de desfășurare a procedurii de licitație;
- d) cuantumul taxei de participare la licitație
- e) cuantumul garanției de participare la licitație, încasarea ei și condițiile de restituire a acesteia.

Capitolul VII Anunțul publicitar

Art. 18 – (1) După aprobarea vânzării, Primăria comunei Balaciu, prin grija compartimentului Urbanism și Amenajarea Teritoriului, va proceda la publicarea anunțului privind organizarea licitației.

(2) Anunțul privind organizarea licitației se va afișa la sediul organizatorului, la locul unde se afla bunul imobil, pe pagina de internet www.balaciu.ro și se va publica cel puțin într-un cotidian local.

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

(4) Conținutul anunțului licitației este următorul:

- denumirea și sediul organizatorului licitației, număr de telefon/fax;

- obiectul licitației, adresa imobilului unde poate fi vizitat;
- data, ora limită și locul de depunere a documentelor de participare la licitație;
- locul de unde se poate obține dosarul de prezentare
- data, ora și locul desfășurării licitației.
- cuantumul taxei și al garanției de participare la licitație precum și modalitatea de plată a acestora

Capitolul VIII
Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea licitației
Secțiunea I
Comisia de adjudecare

Art. 19 - Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului va asigura organizarea licitației și desfășurarea acesteia în conformitate cu prevederile prezentului Regulament și a dispozițiilor legale incidente.

Art.20 - (1) Comisia de adjudecare va fi nominalizată prin Dispoziție a Primarului comunei Balaciu.

(2) Comisia de adjudecare va fi alcătuită dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5 și 2-3 supleanți, după cum urmează:

- președinte;
- secretar;
- membrii plini, din care unul va fi locțiitor al președintelui

Din Comisia de adjudecare vor face parte în mod obligatoriu persoane de specialitate din domeniile: urbanism, juridic, tehnic, economic și agricol.

(3) Prin Dispoziție a Primarului comunei Balaciu va fi nominalizată și Comisia pentru soluționarea contestațiilor formulate împotriva actelor adoptate de comisia de adjudecare. Din Comisia de contestații vor face parte în mod obligatoriu persoane de specialitate din domeniile: urbanism și juridic.

(4) Pentru activitatea desfășurată, membrii comisiilor sunt indemnizați, în conformitate cu prevederile legale privind salarizarea personalului bugetar.

Art.21 – (1) Membrii comisiei de licitație au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

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

(3) Membrii comisiei nu pot fi acționari, asociați, administratori sau cenzori la ofertanții-persoane juridice înscrise la licitație, respectiv nu pot fi soț/soție, rude sau afini până la gradul 4 inclusiv ai ofertanților persoane fizice. În caz de incompatibilitate, în termen de 3 zile comisia se completează cu alți membri din rândul supleanților, dar numai pentru respectiva situație de incompatibilitate.

(4) Încălcarea dispozițiilor legale privind constituirea comisiilor poate fi contestată în condițiile legii.

Art.22 - Comisia de adjudecare va avea, în principal, următoarele atribuții:

- întocmirea dosarului de prezentare;
- întocmirea și transmiterea anunțului publicitar;
- verificarea documentelor de participare la licitație a ofertanților;
- întocmirea listei cu ofertanții acceptați;
- desfășurarea ședinței de licitație;
- întocmirea proceselor-verbale ale ședințelor de licitație;
- desemnarea castigatorului licitației;
- emiterea actului de adjudecare.

Art.23 - Comisia de adjudecare va lucra în prezența majorității membrilor săi, iar documentele vor fi adoptate cu votul majorității membrilor săi.

Secțiunea a II-a

Documentele licitației

Art.24 - Documentele licitației sunt următoarele:

- a) - Hotărârea Consiliului Local Balaciu pentru aprobarea vanzării și procedura de vânzare;
- b) - Dispoziția Primarului comunei Balaciu de constituire a comisiei de adjudecare;
- c) - Anunțul privind organizarea licitației publice;
- d) - Dosarul de prezentare;
- e) - Cererea - tip de înscriere la licitație;
- f) - Procesul-verbal al licitației;
- g) - Hotărârea de adjudecare a licitației;
- h) - Extrasul de carte funciara de informare a imobilului;
- i) - Dosarul de participare la licitație al fiecărui ofertant;
- j) - Declarațiile privind incompatibilitatea, imparțialitatea și obligația de păstrare a confidențialității;
- k) - Comunicările către ofertanți, dacă este cazul.

Documentele licitației prevăzute la lit.a)-e) se pun la dispoziția ofertanților care au achitat taxa de participare, pentru a putea fi consultate, la sediul organizatorului.

Art.25 – (1) Compartimentele de specialitate din cadrul Primăriei comunei Balaciu vor răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, de regulă în 3 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

(2) Răspunsurile însoțite de întrebările aferente vor fi transmise către toate persoanele interesate care au obținut documentația pentru elaborarea și prezentarea ofertei în cadrul licitației publice organizate pentru vânzarea bunului imobil proprietatea privată a comunei, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Art.26 - (1) Procesul-verbal al licitației se întocmește în timpul ședinței de licitație de către secretarul comisiei și va cuprinde date cu privire la obiectul licitației, componența comisiei de adjudecare, datele de identificare ale ofertanților, modul de desfășurare a licitației, inclusiv opiniile motivate ale majorității respectiv minorității membrilor comisiei.

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

(3) Actul de adjudecare se încheie în trei exemplare originale și se semnează de comisia de adjudecare. Un exemplar se păstrează la dosarul licitației, un exemplar se înmânează câștigătorului și un exemplar se înaintea notarului în vederea întocmirii, în formă autentică, a contractului de vânzare-cumpărare.

Art.27 – Prevederile prezentului titlu cu privire la organizarea și desfășurarea licitației se aplică prin asimilare și procedurii de negociere directă, cu nuanțările corespunzătoare.

Art.28 - Toate documentele licitației publice sau ale negocierii directe, întocmite pe parcursul desfășurării procedurii de licitație publică, respectiv negocierii directe, de către comisia de adjudecare/comisia de negociere se vor păstra de către organizatorul licitației într-un dosar al licitației, care se va întocmi pentru fiecare licitație în parte.

Secțiunea a III-a

Depunerea documentelor și achitarea taxelor

Art.29 - Taxa de participare la licitație se va stabili astfel încât să se acopere cheltuielile ocazionate de organizarea procedurii și va fi inclusă în anunțul privind organizarea licitației.

Art.30 - Garanția de participare la licitație este în cuantum de 10% din prețul de pornire al licitației.

Art.31 - (1) Taxa și garanția de participare sunt valabile pentru o singură licitație și se vor achita cu chitanță sau ordin de plată vizat de bancă până la data limită de depunere a cererii de înscriere la licitație.

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

(3) Ofertantul va pierde garantia de participare la licitatie, daca isi retrage oferta inainte de desemnarea castigatorului.

(4) Garantia de participare a ofertantului castigator face parte din pretul bunului adjudecat. In cazul achitarii in rate a pretului de vanzare, garantia de participare se include in pret la achitarea primei rate.

Art.32 - (1) Cererea-tip de inscriere la licitatie va cuprinde urmatoarele elemente:

- datele de identificare a ofertantului, persoana fizica si /sau persoana juridica;
- datele de identificare a bunului pentru care se solicita inscrierea la licitatie;
- precizari cu privire la acceptarea de catre ofertant a prevederilor documentatiei de licitatie pentru ofertanti, sens in care acestia vor completa declaratia de acceptare in care se va mentiona perioada de valabilitate a ofertei care nu poate fi mai mare de 60 de zile de la data inregistrarii cererii de inscriere;

(2) Cererea de inscriere la licitatie va fi insotita de urmatoarele documente, care vor constitui dosarul de participare la licitatie:

- buletinul/cartea de identitate sau pasaportul persoanei participante (copie) pentru ofertanti persoane fizice;
- certificatul de inregistrare al societatii, la Oficiul Registrul Comertului (codul unic de inregistrare si anexa) pentru persoanele juridice sau autorizatia de funcționare pentru persoane fizice care desfasoara activitati economice pe baza liberei initiative;
- actul constitutiv al societatii comerciale;
- ultimul bilant vizat de A.J.F.P. Ialomita;
- ultima balanta intocmita;
- imputernicirea reprezentantului ofertantului pentru participarea la licitatie;
- pentru societatile comerciale straine: certificat de inregistrare tradus in limba romana, iar traducerea sa fie legalizata de un notar public din Romania si scrisoare de bonitate, eliberata de o banca straina sau o filiala a unei banci straine in Romania;
- certificate constatatoare privind indeplinirea obligatiilor de plata a impozitelor, taxelor si contributiilor de asigurari sociale catre bugetul general consolidat si catre bugetul local valabile la data deschiderii ofertelor;
- alte documente relevante pe care se considera necesare.

Art.33 - Toate documentele prevazute la art. 32, depuse de persoanele fizice sau juridice române vor fi prezentate in copii cu mentiunea „conform cu originalul”, semnate si stampilate de un reprezentant legal al ofertantului.

Art.34 - Criteriile de calificare a ofertantilor constau in prezentarea documentelor prevazute la art. 32 si indeplinirea conditiilor de calificare precizate in Caietul de sarcini.

Art.35 - (1) Comisia de adjudecare va analiza, in cadrul sedintei de licitatie, documentele depuse si va intocmi un proces-verbal in care se va mentiona rezultatul analizei, semnat de membrii comisiei de adjudecare.

(2) Vor fi declarati calificați ofertanții care prezintă toate documentele de calificare astfel cum au fost precizate în instrucțiunile pentru ofertanți, care fac dovada constituirii garanției de participare la licitație, a achitării taxei de participare și a dosarului de prezentare.

(3) Vor fi descalificați pentru participarea la licitatie ofertantii care nu îndeplinesc conditiile cerute in dosarul de prezentare al licitatiei, și în special cei care înregistrează obligații restante fiscale/nefiscale față de bugetul local al comunei Balaciu și care sunt în litigiu patrimonial cu comuna Balaciu/Consiliul Local Balaciu cu privire la bunul solicitat vânzării sau obligațiilor bugetare corelative.

(4) Comisia de adjudecare va intocmi lista cu ofertantii calificați si o va afisa la locul desfasurarii licitatiei cu cel puțin o ora inainte de ora fixata pentru inceperea sedintei de licitatie.

Secțiunea a IV-a **Desfășurarea licitației publice**

Art.36 - (1) Procedura care se aplica pentru vanzarea bunurilor imobile apartinand domeniului privat al comunei Balaciu este, de regulă, cea a licitatiei publice deschise cu strigare, exceptie făcând cazurile mentionate la art.12 din prezentul Regulament.

(2) Procedura vanzarii prin negociere directa va avea la baza toate dispozitiile hotararii adoptate de Consiliul Local Balaciu in acest sens.

(3) Sedinta de licitatie va avea loc in ziua, ora si locul indicate in anuntul publicat si in dosarul de prezentare.

Procedura licitatiei publice deschisa cu strigare

Art.37 - (1) Pentru desfasurarea procedurii licitatiei publice deschise cu strigare este necesar să se califice cel putin doi ofertanti pentru fiecare bun care se vinde.

(2) In cazul in care la sedinta de licitatie nu s-au prezentat minim doi ofertanti sau in cazul in care nici unul dintre ei nu a oferit cel putin pretul minim de pornire, licitatia se va repeta, sens in care se va incheia un proces verbal de constatare.

Art.38 - (1) Repetarea licitatiei se va face dupa trecerea a cel putin 7 zile de la data precedentei.

(2) Daca nici la acest termen nu se prezinta cel putin un ofertant si nu se ofera cel putin pretul minim de pornire, se va incheia procesul-verbal de constatare si licitatia se va relua dupa cel putin 7 zile.

(3) In cazul in care nici la al treilea termen nu se ofera cel putin pretul minim de pornire, bunul imobil se considera retras de la vanzare, incheindu-se proces-verbal de constatare.

(4) Declansarea unei noi proceduri de vanzarea bunului va fi aprobata prin hotarare adoptata in acest sens de Consiliul Local Balaciu, in conditii de licitatie publica sau in conditii de negociere directa, cu singurul ofertant calificat prezent in ultimul termen, la pretul rezultat prin adaugarea pragului de strigare stabilit in documentatia de licitatie, la pretul minim de pornire.

Art.39 - Licitatia este condusa de *licitator* care este de regulă presedintele comisiei de licitatie si in lipsa acestuia de înlocuitorul presedintelui sau, în caz extrem, de o persoana desemnata de acestia. *Ofertanții calificați se numesc licitanți.*

Art.40 - Licitatorul anunta deschiderea licitatiei, obiectul acesteia, face prezenta licitanților înscriși si verifica daca sunt indeplinite conditiile legale pentru desfasurarea licitatiei, anunta modul de desfasurare al licitatiei asigurandu-se ca fiecare ofertant a inteles procedura de desfasurare, apoi comunica pretul minim de pornire al licitatiei si precizeaza care sunt salturile/ pragurile de supralicitare permise, respectiv saltul/pragul minim de 5%.

Art.41 - (1) Dupa inceperea licitatiei, se primesc de la ofertanti ofertele de pret care trebuie sa respecte conditiile de salt/prag precizate la deschiderea sedintei.

(2) Licitatorul va anunta, cu glas tare, de trei ori, suma oferita, cu intervale de 4-5 secunde între strigari.

(3) Daca la a treia strigare a ultimei sume oferite nu se ofera o suma mai mare, licitatorul va anunta adjudecarea vanzarii in favoarea ofertantului care a oferit ultima suma.

(4) Odata ce unul din ofertanti a oferit o suma, nici un alt licitant nu va putea oferi aceeasi suma, ci doar o suma mai mare, cu respectarea saltului minim.

Art.42 - Dupa adjudecarea bunului in favoarea unuia dintre licitanti, câștigătorul va fi anunțat de către licitator, iar sedinta de licitatie va fi declarata inchisa. Se va incheia procesul-verbal al licitatiei, care se va semna de catre membrii comisiei de adjudecare si de participanti si care va sta la baza intocmirii actului de adjudecare.

Secțiunea a V-a Contestații

Art.43 - Impotriva modului de desfasurare a licitatiei, participantii pot formula contestatii care se depun la sediul Primariei comunei Balaciu, in termen de 24 de ore de la inchiderea acesteia.

Art.44 - Contestatia se adreseaza Primarului comunei Balaciu, se va depune la registratura Primăriei Balaciu si va fi solutionata de comisia de contestatii numită prin dispoziția primarului, in termen de maxim 5 zile lucratoare de la inregistrarea contestatiei, prin admiterea sau dupa caz respingerea ei.

Art.45 - Asupra contestatiei comisia de contestatii se va pronunta prin rezolutie motivata, care va fi comunicata primarului, urmand ca acesta prin act administrativ sa transmita contestatorului si tuturor licitanților solutia pronuntata in termen de maxim 5 zile de la data emiterii.

Art.46 - Contestatia administrativă suspenda derularea procedurii de vanzare pana la solutionarea ei.

Art.47 - In cazul admitterii contestatiei, licitatiea va fi anulata si procedura de vanzare va fi reluata stabilindu-se un termen pentru repetarea licitatiei care nu poate fi mai mic de 20 de zile.

Capitolul IX Dispoziții finale

Art.48 - Licitanții care au participat la o sedinta al licitatiei se considera inscrisi la urmatoarea sedinta a aceleiasi licitatiei fara a mai achita contravaloarea dosarului de prezentare, urmand sa achite doar taxa si garantia de participare, daca au solicitat restituirea garantiei.

Art.49 - Castigatorul licitatiei este obligat sa semneze contractul de vanzare cumparare, in forma autentica, in termen de maximum 30 zile de la data adjudecarii licitatiei.

Art.50 - Pretul de adjudecare al bunului imobil se achita in conditiile stabilite de hotararea de consiliu local prin care a fost aprobata scoaterea la vanzare a imobilului, in urmatoarele modalitati :

- integral, pana la data incheierii contractului de vanzare-cumparare, respectiv in termen de maximum 30 zile de la data incheierii licitatiei ;

- in rate, caz in care esalonarea ratelor se face pe cel mult 12 luni consecutive.

Art.51 - In cazul in care termenele prevăzute în prezentul Regulament se implinesc intr-o zi nelucratoare, acesta se prelungeste pentru prima zi lucratoare următoare.

Art.52 - Procesele-verbale impreuna cu documentatiile licitatiei se vor pastra cu caracter permanent in arhiva Primăriei comunei Balaciu.

Art.53 - In cazul in care cu exceptia unor situatii de forta majora, temeinic dovedite, contractul de vanzare-cumparare nu este semnat, in termen stabilit, din vina adjudecatorului, acesta pierde dreptul de cumparare a bunului, precum si dreptul la restituirea garantiei de participare si poate fi obligat la plata daunelor cauzate. In acest caz procedura de licitatie va fi reluata, în condițiile prezentului Regulament.

Art.54 - Cu aplicarea prezentului Regulament se încredințează Compartimentul urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei comunei Balaciu.