

ROMANIA
JUDEȚUL BACĂU
COMUNA BRUSTUROASA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

Pentru aprobarea Regulamentului privind vânzarea bunurilor imobile - terenuri și construcții, proprietate privată a comunei Brusturoasa

Consiliul Local al comunei Brusturoasa, județul Bacău, întrunit în ședința ordinară din data de 30 noiembrie 2015

Având în vedere:

- Expunerea de motive a primarului comunei, înregistrată sub nr. 6840/17.11.2015;
- Raportul de Compartimentului Urbanism și Amenajarea Teritoriului nr. 6808 din 16.11.2015;
- rapoartele Comisiilor de specialitate menționate în procesele verbale de ședință nr. 7040/27.11.2015 și 7041/27.11.2015

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

HOTĂRĂȘTE

Art. 1 - Se aprobă Regulamentul privind vânzarea bunurilor imobile - terenuri și construcții, proprietate privată a comunei Brusturoasa, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 - Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștința cetățenilor prin afișare la sediul Primăriei comunei Brusturoasa și pe site-ul www.brusturoasa.ro

Art. 3 - Prezenta hotărâre va fi comunicată, prin grija secretarului comunei Brusturoasa, Instituției Prefectului – Județul Bacău și Compartimentului Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Mihai COPĂCEL



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
Mariana-Simona OPREA

53
Nr. 53 din 30.11.2015
Adoptată în unanimitate de voturi

REGULAMENT
privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al
Comunei Brusturoasa

Titlul I

Dispoziții Generale

- Art. 1.** - (1) Prezentul Regulament stabilește condițiile cadru pentru vânzarea bunurilor imobile - terenurilor/clădirilor, proprietate privată a comunei Brusturoasa.
- (2) Titularul dreptului de proprietate este comuna Brusturoasa, iar competența materială de administrare a bunurilor imobile din patrimoniu in cauza este în sarcina Consiliului Local al comunei Brusturoasa.
- (3) Responsabilitatea privind inițierea și urmărirea procedurii de vânzare a imobilelor stabilită prin prezentul regulament revine Compartimentului Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei comunei Brusturoasa.

- Art. 2.** - (1) Calitatea de vanzator este recunoscuta Consiliului al comunei Brusturoasa, in numele comunei Brusturoasa, pentru bunurile imobile din domeniul privat al municipiului, asupra carora exercita un drept de proprietate privata.
- (2) Calitatea de cumparator o poate avea orice persoana fizica sau juridica, romana sau straina, in conformitate cu dispozitiile prezentului regulament.
- (3) Cetatenii straini si apatrizii pot dobandi dreptul de proprietate asupra terenului numai in conditiile rezultate din aderarea Romaniei la Uniunea Europeana si din alte tratate internationale la care Romania este parte, pe baza de reciprocitate, in conditiile prevazute prin lege organica.
- (4) In cazul in care proprietarul vinde o cladire unei persoane fizice sau juridice straine, va transmite acesteia numai dreptul de folosinta asupra terenului aferent.

Art. 3. - Principiile care stau la baza procedurii de vanzare a bunurilor din domeniul privat al comunei Brusturoasa sunt:

- transparenta;
- eficienta utilizarii fondurilor publice;
- proportionalitatea;
- tratamentul egal;
- libera concurenta.

Art. 4. - (1) Potrivit prezentului regulament vânzarea terenurilor se poate face : Prin licitație publică deschisă, sau licitație publică deschisă cu strigare, în cazul terenurilor libere, vândute în vederea realizării unor investiții cu impact asupra dezvoltării economice locale, precum Si a construcțiilor.

(2) Prin negociere directă, fără licitație publică, în cazul terenurilor folosite în regim de continuitate de gospodării ale populației sau persoane fizice/juridice, proprietari asupra construcțiilor realizate pe terenuri proprietate privată a comunei Brusturoasa Si cu drept de superficie asupra terenului pe toatăa durata de existență a construcției.

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

organizatorul vânzării - Primăria comunei Brusturoasa, prin structura sa de specialitate,
respectiv Comisia de evaluare a ofertelor numită de Primarul comunei Brusturoasa, prin dispoziție, prin persoana care conduce Ședința de evaluare a ofertelor - președintele acesteia, sau persoana desemnată de membrii comisiei de evaluare a ofertelor, în lipsa președintelui;
ofertanți - persoanele fizice sau juridice care fac o ofertă calificată în cadrul ședinței de evaluare a ofertelor, în procedura de licitație publică sau, după caz, de negociere directă.

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 Brusturoasa se fac integral venit la bugetul local.

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

Titlul II Procedurile prealabile vânzării

Capitolul I Inițierea vânzării

Art. 7. - Inițiativa vânzării o are Consiliul Local al comunei Brusturoasa, 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, respective cu avizul Comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local al comunei Brusturoasa.

Art. 8. - Indiferent de forma de vânzare, mărime, amplasament sau destinația terenurilor, înainte de momentul vânzării, procedura de vânzare va cuprinde obligatoriu următoarele etape:

- Inițiatorul vânzării: Consiliul Local al comunei Brusturoasa.
- Determinarea situației juridice a terenului

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

Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului va solicita Consiliului Local al comunei Brusturoasa aprobarea prin hotărâre a trecerii terenului în proprietate privată a comunei Brusturoasa și va întocmi documentația necesară înscrierii proprietății comunei Brusturoasa asupra terenului în evidențele de publicitate imobiliară.

Întocmirea documentației tehnice

În vederea vânzării imobilelor sunt necesare următoarele documente:

- Documentația cadastrală de încadrare și delimitare a bunului imobil, întocmită de o persoană fizică sau juridică autorizată;
- Certificat de urbanism însoțit de avizele și acordurile solicitate prin Certificatul de urbanism, dacă este cazul.

Întocmirea documentației economice

- Pentru stabilirea prețului de pornire a licitației pentru vânzarea imobilelor sau a prețului de

vânzare prin negociere directă a terenului, după caz, Primăria comunei Brusturoasa va comanda prin Compartimentul contabilitate, 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).

Raportul de evaluare va menționa în mod obligatoriu prețul de circulație pe piața liberă a imobilelor din zonă.

Capitolul II Dreptul de preemțiune

Art.9. - (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 comunei Brusturoasa, 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 înainte de a fi supus vânzării Consiliului Local.

Titlul III Procedurile de vânzare

Art.10. - Vânzarea bunurilor imobile din domeniul privat al comunei Brusturoasa se realizează prin una din următoarele proceduri:

A. Vânzarea imobilelor prin licitație publică deschisă sau licitație publică deschisă cu strigare.

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

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

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

4. Promovarea pe piață a ofertei terenurilor libere

4.1. 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.

4.2. 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 Brusturoasa, potrivit legii și în condițiile stabilite prin Hotărârea Consiliului Local.

4.3. În urma licitației, se întocmește contractul de vânzare-cumpărare între comuna Brusturoasa, prin reprezentanții legali și cumpărător. Contractul va fi autentificat în fața notarului public.

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

B. Vânzarea prin negociere directă a terenurilor folosite de gospodării ale populației sau agenți economici.

1. Pot face obiectul vânzării prin negociere directă terenurile aflate în proprietatea privată a comunei Brusturoasa, libere de sarcini și care sunt terenurilor folosite în regim de continuitate de gospodării ale populației sau de persoane fizice/juridice, proprietari asupra

construcțiilor realizate pe terenuri proprietate privată a comunei Brusturoasa și cu drept de suprafață asupra terenului pe toată durata de existență a construcției.

1.1. Vânzarea prin negociere directă a terenurilor folosite de gospodăria ale populației și agenți economici 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).

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

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

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

1.5. În cazul aprobării de către Consiliul Local, prin hotărâre, a vânzării la prețul negociat, Compartimentul Urbanism Si 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 în Registrul Contractelor de Vânzare-Cumpărare Bunuri Proprietate Privată ale comunei Brusturoasa și va efectua operațiunile necesare pentru autentificarea acestuia la notar, precum și pe cele privind înscrierea proprietății asupra terenului în evidențele de publicitate imobiliară.

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

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

C. Vânzarea prin negociere directă a terenurilor folosite de gospodăria ale populației se poate face în următoarele condiții:

1. Solicitantul terenului trebuie să facă dovada utilizării efective și în regim de continuitate a terenului ca grădină sau curte aferentă locuinței sau teren ocupat de construcții (casă sau anexe gospodărești) ori acces la proprietate, prin orice mijloc de probă sau prin declarație pe propria răspundere, sub sancțiunea de fals în declarații, în formă autentică, dată în fața notarului public, respectiv a declarațiilor a cel puțin doi martori de vecinătate, data în aceleași condiții.

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

3. Pot face obiectul vânzării prin negociere direct și terenurile aflate în proprietatea privată a comunei Brusturoasa și care asigură accesul pietonal și/sau auto la o proprietate în cazul în care nu există un alt acces direct la drumul public.

4. Nu pot face obiectul vânzării prin negociere directă terenurile folosite de gospodăria ale populației care au front la una sau mai multe străzi care prin formă și întinderea lor permit construirea unei locuințe sau a altei funcțiuni permisă în zonă.

D. Vânzarea prin negociere directă a terenurilor folosite de persoane fizice/juridice, proprietari asupra construcțiilor realizate pe acestea se poate face în următoarele condiții:

1. Solicitantul vânzării va face dovada că utilizează efectiv terenul proprietate privată a comunei Brusturoasa pentru desfășurarea activităților economice prevăzute în Certificatul Constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului și a Autorizației de Funcționare și Profil de Activitate, eliberată de Primarul comunei Brusturoasa.

2. Pot face obiectul vânzării prin negociere directă și terenurile aflate în proprietatea privată a comunei Brusturoasa și care asigură accesul la proprietatea solicitantului în cazul în care aceasta nu există.

3. 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.

4. 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 Brusturoasa sau în administrarea operatorilor de servicii comunitare de utilități publice.

5. Nu pot face obiectul vânzării prin negociere directă terenurile a căror situație juridică este reglementată prin contracte de concesiune aprobate de Consiliul Local al comunei Brusturoasa a căror suprafață depășește 150 mp.

6. Vânzarea directă a terenurilor se va face după întrunirea tuturor condițiilor juridice, tehnice și economice stabilite la prezentul Titlu din Regulament.

7. La solicitarea concesionarului terenurile având o suprafață de până la 150 mp pot face obiectul vânzării prin negociere directă, în următoarele condiții:

8. terenul este ocupat de construcții realizate conform Autorizației de construcție eliberată de Primarul comunei Brusturoasa și/sau concesionarul face dovada proprietății asupra construcțiilor.

9. concesionarul a achitat față de bugetul local toate obligațiile datorate fiscal/nefiscale.

10. prețul minim al vânzării este prețul stabilit și aprobat de Consiliul comunei Brusturoasa prin raportul de evaluare.

11. În cazul vânzării terenurilor aferente curților comune, vânzarea se va face conform unei defalcări/delimitări întocmită de o persoană fizică sau juridică autorizată, expert cadastrist, materializată într-un "Plan de amplasament și delimitare al imobilului" sau "Fisă a corpului de proprietate", respectiv în Extrasul de Carte funciară, dacă este cazul. Taxele ocazionate de efectuarea operațiunilor de delimitare vor fi suportate de către cumpărător.

12. Vânzarea va fi supusă aprobării Consiliului Local numai dacă documentația de defalcare/delimitare este însoțită prin acordul scris al tuturor proprietarilor din curte direct afectați. În caz de neînțelegere prin tratative directe și refuz nejustificat, obținerea acordului de către solicitant se realizează prin mediere, în condițiile Legii nr.192/2006 sau prin hotărâre judecătorească care țină loc de acord.

13. În cazul vânzării directe a terenurilor folosite în regim de continuitate de gospodării ale populației ca și curți și grădini sau de agenți economici ca teren aferent activităților comerciale, aprobarea vânzării și a prețului de vânzare se face de către Consiliul Local al comunei Brusturoasa prin hotărâre.

Titlul IV Documentele prealabile Și aprobarea vânzării

Art. 11. - Raportul de specialitate întocmit de către Compartimentul Urbanism Si Amenajarea Teritoriului din aparatul de specialitate al Primarului comunei Brusturoasa, 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 si specificatii tehnice, adresa, vecinatati, ansamblul in care functioneaza bunul respectiv si conditii ce se cer pentru a nu prejudicia ansamblul, se va preciza daca bunul care se vinde este sau nu grevat de sarcini;
- 5 valoarea de circulatie a zonei in care este situat bunul supus vanzarii, pretul de pornire al licitatiei publice care va avea la baza valorile de circulatie, stabilite prin Raportul de evaluare intocmit de un evaluator autorizat si insusit prin hotarare a Consiliului Local al comunei Brusturoasa;
- 6 precizarea tipului de procedură prin care se va face vanzarea.

Art. 12. - (1) Vanzarea bunurilor imobile apartinand domeniului privat al comunei Brusturoasa se aproba prin hotarare a Consiliului Local al comunei Brusturoasa, pe baza documentației tehnico- economice, a raportului de specialitate întocmit conform prevederilor art. 11, respectiv cu avizul Comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local al comunei Brusturoasa.

(2) Hotararea Consiliului Local prin care se aproba vanzarea unui bun imobil va cuprinde: procedura de vanzare, valoarea de circulatie a imobilului stabilita in raportul de evaluare, pretul minim de pornire a licitatiei stabilit de Consiliul Local, datele de identificare ale imobilului si modalitatea de plata a pretului de evaluare a ofertelor a imobilului.

Titlul V

Documentația de licitație

Capitolul I Dosarul de prezentare sau Caietul de sarcini

Art 13. - (1) Dosarul de prezentare/Caietul de sarcini va fi pus în vanzare de catre Primaria comunei Brusturoasa, prin intermediul Compartimentului de specialitate Urbanism și Amenajarea Teritoriului, la sediul său situat comuna Brusturoasa, jud. Bacău. Prețul de vanzare a dosarului de prezentare/caietului de sarcini va fi stabilit astfel încat sa acopere cheltuielile ocazionate cu organizarea licitatiei.

Art. 14. - Dosarul de prezentare/Caietul de sarcini va cuprinde urmatoarele:

1. datele de identificare ale proprietarului;
2. datele de identificare ale organizatorului licitatiei;
3. procedura de vanzare aplicata;
4. data depunerii documentelor de participare la licitatie;
5. adresa, data si ora de desfasurare a licitatiei organizate pentru vanzarea imobilului, precum si datele de desfasurare a urmatoarelor licitatii, in caz de neevaluare a ofertelor si repetare a procedurii;
6. prezentarea imobilului: denumire, adresa, regim juridic, descrierea imobilului, datele si caracteristicile constructive ale acestuia, daca este cazul starea tehnica actuala;
- 7 cheltuieli ocazionate cu parcelarea, evaluarea, intabularea imobilului in cartea funciara, cheltuieli care vor fi recuperate de la cumparatorul imobilului;
- 8 elemente de pret: pretul minim de pornire a licitatiei, pasul de strigare egal cu 5% din pretul minim de pornire, garantia de participare la licitatie egala cu 10% din pretul minim de pornire, cuantumul taxei de participare la licitatie, pretul dosarului de prezentare/caietului de sarcini si modalitatea de plata a valorii (pretului) de evaluare a ofertelor a imobilului;
- 9) documentele necesare pentru inscrierea la licitatie;
- 10) conditiile pe care trebuie sa la indeplineasca ofertantul pentru a fi admis la licitatie (conditiile de calificare);
- 11) instructiuni privind modul de desfasurare a procedurii de licitatie; m) alte precizari considerate a fi utile pentru ofertanti;

- 4 date privind bunul care se vinde: descrierea acestuia si specificatii tehnice, adresa, vecinatati, ansamblul in care functioneaza bunul respectiv si conditii ce se cer pentru a nu prejudicia ansamblul, se va preciza daca bunul care se vinde este sau nu grevat de sarcini;
- 5 valoarea de circulatie a zonei in care este situat bunul supus vanzarii, pretul de pornire al licitatiei publice care va avea la baza valorile de circulatie, stabilite prin Raportul de evaluare intocmit de un evaluator autorizat si insusit prin hotarare a Consiliului Local al comunei Brusturoasa;
- 6 precizarea tipului de procedură prin care se va face vanzarea.

Art. 12. - (1) Vanzarea bunurilor imobile apartinand domeniului privat al comunei Brusturoasa se aproba prin hotarare a Consiliului Local al comunei Brusturoasa, pe baza documentației tehnico- economice, a raportului de specialitate întocmit conform prevederilor art. 11, respectiv cu avizul Comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local al comunei Brusturoasa.

(2) Hotararea Consiliului Local prin care se aproba vanzarea unui bun imobil va cuprinde: procedura de vanzare, valoarea de circulatie a imobilului stabilita in raportul de evaluare, pretul minim de pornire a licitatiei stabilit de Consiliul Local, datele de identificare ale imobilului si modalitatea de plata a pretului de evaluare a ofertelor a imobilului.

Titlul V

Documentația de licitație

Capitolul I Dosarul de prezentare sau Caietul de sarcini

Art 13. - (1) Dosarul de prezentare/Caietul de sarcini va fi pus în vanzare de catre Primaria comunei Brusturoasa, prin intermediul Compartimentului de specialitate Urbanism și Amenajarea Teritoriului, la sediul său situat comuna Brusturoasa, jud. Bacău. Prețul de vanzare a dosarului de prezentare/caietului de sarcini va fi stabilit astfel încat sa acopere cheltuielile ocazionate cu organizarea licitatiei.

Art. 14. - Dosarul de prezentare/Caietul de sarcini va cuprinde urmatoarele:

1. datele de identificare ale proprietarului;
2. datele de identificare ale organizatorului licitatiei;
3. procedura de vanzare aplicata;
4. data depunerii documentelor de participare la licitatie;
5. adresa, data si ora de desfasurare a licitatiei organizate pentru vanzarea imobilului, precum si datele de desfasurare a urmatoarelor licitatii, in caz de neevaluare a ofertelor si repetare a procedurii;
6. prezentarea imobilului: denumire, adresa, regim juridic, descrierea imobilului, datele si caracteristicile constructive ale acestuia, daca este cazul starea tehnica actuala
7. cheltuieli ocazionate cu parcelarea, evaluarea, intabularea imobilului in cartea funciara, cheltuieli care vor fi recuperate de la cumparatorul imobilului;
8. elemente de pret: pretul minim de pornire a licitatiei, pasul de strigare egal cu 5% din pretul minim de pornire, garantia de participare la licitatie egala cu 10% din pretul minim de pornire, cuantumul taxei de participare la licitatie, pretul dosarului de prezentare/caietului de sarcini si modalitatea de plata a valorii (pretului) de evaluare a ofertelor a imobilului;
- 9) documentele necesare pentru inscrierea la licitatie;
- 10) conditiile pe care trebuie sa la indeplineasca ofertantul pentru a fi admis la licitatie (conditiile de calificare);
- 11) instructiuni privind modul de desfasurare a procedurii de licitatie; m) alte prezari considerate a fi utile pentru ofertanti;

12) numărul de telefon și/sau de fax și persoana de contact desemnata de organizator, unde se pot obține relații despre bunul/bunurile imobile ce fac obiectul vânzării.

Capitolul II Anunțul publicitar

Art. 15. - (1) După aprobarea vânzării, Primăria comunei Brusturoasa, 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, se va publica într-un cotidian central și într-un cotidian local.

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

(4) Conținutul anunțului licitației este următorul:

- a. denumirea și sediul organizatorului licitației, număr de telefon/fax;
- b. obiectul licitației, adresa imobilului;
- c. data, ora limită și locul de depunere a documentelor de participare la licitație;
- d. locul de unde se poate obține dosarul de prezentare/Caietul de sarcini;
- e. data, ora și locul desfășurării licitației.

Capitolul III Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea licitației

Secțiunea I Comisia de evaluare a ofertelor

Art. 16. - Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului va asigura organizarea licitației și desfășurarea acesteia în conformitate cu prevederile prezentului Regulament și a dispozițiilor legale incidente.

Art. 17. - (1) Comisia de evaluare a ofertelor va fi nominalizată prin Dispoziție a Primarului comunei Brusturoasa.

(2) În termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentului regulament se constituie Comisia de evaluare a ofertelor pentru vânzarea terenurilor, spațiilor comerciale sau de prestări servicii, denumită în continuare comisie și va fi formată din 7 membri titulari și 2-3 supleanți, după cum urmează:

(3) 4 reprezentanți ai Consiliului Local, desemnarea reprezentanților consiliului se face prin vot secret, cu votul a două treimi din numărul consilierilor;

(4) 2 reprezentanți ai aparatului de specialitate al Primarului, desemnați de către Primar;

(5) 1 reprezentant al Direcției Județene a Finanțelor Publice, desemnat de către conducătorul acesteia;

(6) supleanții vor fi desemnați câte unul din partea fiecărei instituții (Consiliul Local, Primărie, Direcția Județeană de Finanțe Publice).

(7) Membrii comisiei își desemnează un președinte.

(8) Membrii comisiei nu pot fi acționari, asociați, administratori sau cenzori la persoana juridică care a solicitat cumpărarea terenului, respectiv nu pot fi soț/soție, rude sau afini până la gradul al 4-lea inclusiv ai persoanei fizice care a solicitat cumpărarea terenului. În caz de incompatibilitate, în termen de 5 zile, comisia se completează cu alți membri din rândul supleanților, dar numai pentru respectiva situație de incompatibilitate.

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

Prin Dispoziție a Primarului comunei Brusturoasa va fi nominalizată și Comisia pentru soluționarea contestațiilor formulate împotriva actelor adoptate de comisia de evaluare a ofertelor.

Art. 18. - (1) Membrii comisiei de licitație au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

(2) Persoanele desemnate sa faca parte din comisia de evaluare a ofertelor sunt obligate sa dea în prealabil o declaratie privind compatibilitatea, impartialitatea si obligatia de pastrare a confidentialitatii in raport cu calitatea de membru al comisiei de evaluare a ofertelor, declaratii care se vor pastra la dosarul licitatiei.

Art. 19. - Comisia de evaluare a ofertelor va avea, in principal, urmatoarele atributii:

- intocmirea si transmiterea anuntului publicitar;
- verificarea documentelor de participare la licitatie a ofertantilor;
- intocmirea listei cu ofertantii acceptati;
- desfasurarea sedintei de licitatie;
- intocmirea proceselor-verbale ale sedintelor de licitatie;
- desemnarea castigatorului licitatiei;
- emiterea actului de evaluare a ofertelor.

Art. 20. - Comisia de evaluare a ofertelor va lucra in prezenta majoritatii membrilor sai, iar documentele vor fi adoptate cu votul majoritatii membrilor sai.

Secțiunea a II-a Documentele licitației

Art. 21. - Documentele licitației sunt urmatoarele:

- Hotararea Consiliului Local al comunei Brusturoasa pentru aprobarea vanzarii si procedura de vanzare;
- Dispozitia Primarului comunei Brusturoasa de constituire a comisiei de evaluare a ofertelor;
- Anuntul privind organizarea licitației publice;
- Dosarul de prezentare sau Caietul de sarcini;
- Cererea - tip de inscriere la licitatie;
- Procesul-verbal al licitației;
- Hotararea de evaluare a ofertelor a licitației;
- Extrasul de carte funciara a imobilului;
- Dosarul de participare la licitatie al fiecarui ofertant;
- Declaratiile privind incompatibilitatea, impartialitatea si obligatia de pastrare a confidentialitatii;
- Comunicarile catre ofertanti, daca este cazul.

Art. 22 - (1) Procesul-verbal al licitației se intocmeste in timpul sedintei de licitatie de catre secretarul comisiei si va cuprinde date cu privire la obiectul licitației, componenta comisiei de evaluare a ofertelor, datele de identificare ale ofertantilor, modul de desfasurare a licitației, inclusiv opiniile motivate ale majoritatii respectiv minoritatii membrilor comisiei.

(2) Procesul-verbal va fi semnat de membrii comisiei si de ofertantii prezenti la licitatie si se inregistreaza in registrul de corespondenta imediat dupa incheierea licitației.

(3) Actul de evaluare a ofertelor se incheie in trei exemplare originale si se semneaza de comisia de evaluare a ofertelor. Un exemplar se pastreaza la dosarul licitației, un exemplar se inmaneaza castigatorului si un exemplar se inainteaza notarului in vederea intocmirii, in forma autentica, a contractului de vanzare-cumparare.

Art. 23 - Prevederile prezentului titlu cu privire la organizarea și desfășurarea licitației se aplică prin asimilare și procedurii de negociere direct, cu nuanțările corespunzătoare.

Art. 24. - Toate documentele licitației publice sau ale negocierii directe, intocmite pe parcursul desfasurarii procedurii de licitatie publica, respectiv negocierii directe, de către

comisia de evaluare a ofertelor/comisia de negociere se vor pastra de catre organizatorul licitatiei intr-un dosar al licitatiei, care se va intocmi pentru fiecare licitatie in parte.

Secțiunea a III-a Depunerea documentelor și achitarea taxelor

Art. 25. - Taxa de participare la licitatie se va stabili astfel incat sa se acopere cheltuielile ocazionate de organizarea procedurii și va fi inclusă în anunțul privind organizarea licitatiei.

Art. 26. - Garantia de participare la licitatie este in cuantum de 2% din pretul de pornire al licitatiei.

Art. 27. - (1) Taxa si garantia de participare sunt valabile pentru o singura licitatie si se vor achita cu chitanta sau ordin de plata vizat de banca pana la data limita de depunere a cererii de inscriere la licitatie.

(2) Ofertantilor necastigatori li se va restitui, in baza unei cereri, garantia de participare la licitatie.

(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. 28. - (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;

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. Bacău;

-ultima balanta intocmita;

-împuternicirea reprezentantului ofertantului pentru participarea la licitatie;

-pentru societatile comerciale straine: certificat de înregistrare 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. 29. - Toate documentele prevazute la art. 28. 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. 30. - Criteriile de calificare a ofertantilor constau in prezentarea documentelor prevazute la art. 28 si indeplinirea conditiilor de calificare precizate in Caietul de sarcini.

Art. 31. - (1) Comisia de evaluare a ofertelor 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 evaluare a ofertelor.

(2) Vor fi descalificati pentru participarea la licitatie ofertantii care nu îndeplinesc conditiile

cerute in dosarul de prezentare al licitatiei, Si în special cei care înregistrează obligații restante fiscale/nefiscale față de bugetul local al comunei Brusturoasa

(3) Comisia de evaluare a ofertelor va intocmi lista cu ofertantii calificati si o va afisa la locul desfasurarii licitatiei cu cel putin o ora inainte de ora fixata pentru inceperea sedintei de licitatie.

Secțiunea a IV-a Desfășurarea licitației publice

Art.32 - (1) Procedura care se aplica pentru vanzarea bunurilor imobile apartinand domeniului privat al comunei Brusturoasa este, de regulă, cea a licitatiei publice deschise cu strigare, exceptie facand cazurile mentionate la art.9 din prezentul Regulament.

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

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.33. - (1) Pentru desfasurarea procedurii licitatiei publice deschise cu strigare este necesar sa se califice cel putin doi ofertanti.

(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.34. - (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 doi ofertanti 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 al comunei Brusturoasa, 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.35. - Licitatia este condusa de presedintele comisiei de evaluare a ofertelor si in lipsa acestuia de înlocuitorul presedintelui sau, în caz extreme, de o persoana desemnata de acestia.

Art.36. - Presedintele anunta deschiderea licitatiei, obiectul acesteia, face prezenta ofertantilor inscrisi si verifica daca sunt indeplinite conditiile legale pentru desfasurarea licitatiei, anunta modul de desfasurare al licitatiei asigurandu-se ca fiecare ofetant 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.37. - (1) Dupa inceperea licitatiei, se primesc de la ofertanti ofertele de pret care trebuie sa respecte conditiile de salt/pas precizate la deschiderea sedintei.

(2) Presedintele comisiei va anunta, cu glas tare, de trei ori, suma oferita, cu intervale de 3-5 secunde intre strigari.

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

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

Art.38. - Dupa evaluare a ofertelor bunului in favoarea unuia dintre licitanti, castigatorul va fi anuntat de catre 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 evaluare a ofertelor si de participanti si care va sta la baza intocmirii actului de evaluare a ofertelor.

Sectiunea a IV-a Contestatii

Art.39. - Impotriva modului de desfasurare a licitatiei, participantii pot formula contestatii care se depun la sediul Primariei comunei Brusturoasa, in termen de 48 de ore de la inchiderea acesteia.

Art.40. - Contestatia se adreseaza Primarului comunei Brusturoasa si va fi solutionata de comisia de contestatii numita prin dispozitia primarului, in termen de maxim 5 zile lucratoare de la inregistrarea contestatiei, prin admiterea sau dupa caz respingerea ei.

Art.41. - 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 ofertantilor solutia pronuntata in termen de maxim 5 zile de la data emiterii.

Art.42. - Contestatia administrativă suspenda derularea procedurii de vanzare pana la solutionarea ei.

Art.43. - In cazul admiterii contestatiei, licitatia 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.

Titlul VI Dispozitii finale

Art.44. - Ofertantii care au participat la o sedinta al licitatiei se considera inscrisi la urmatoarea sedinta a aceleiasi licitatii fara a mai achita contravaloarea dosarului de prezentare, urmand sa achite doar taxa si garantia de participare, daca au solicitat restituirea garantiei.

Art.45. - 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.46. - Pretul de evaluare a ofertelor 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 :

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

(2) in rate lunare, caz in care esalonarea ratelor se face pe cel mult 12 luni consecutive.

Art.47. - In cazul in care termenele prevazute in prezentul Regulament se inimplinesc intr-o zi nelucratoare, acesta se prelungeste pentru prima zi lucratoare urmatoare.

Art.48. - Procesele-verbale împreună cu documentatiile licitației se vor păstra cu caracter permanent în arhiva Primăriei comunei Brusturoasa.

Art.49. - În cazul în care cu excepția unor situații de forță majoră, temeinic dovedite, contractul de vânzare-cumpărare nu este semnat, în termen stabilit, din vina adjudecatorului, acesta pierde dreptul de cumpărare a bunului, precum și dreptul la restituirea garanției de participare și poate fi obligat la plata daunelor cauzate. În acest caz procedura de licitație va fi reluată, în condițiile prezentului Regulament.

Art.50. - Cu aplicarea prezentului Regulament se încredințează Compartimentul urbanism și amenajarea teritoriului.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ.
Mihai COPĂCEL



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
Mariana-Simona OPREA