

H O T Ȃ R Ȃ R E A NR. 76

din 19.12.2013

pentru modificarea anexei hotărârii nr. 59/26.09.2013 referitoare
la regulamentul privind procedura vânzării bunurilor imobile
din domeniul privat al unității administrativ – teritoriale

Consiliul local al comunei Iclod, întrunit în ședință ordinară ;

Luând în dezbateră proiectul de hotărâre inițiat de către primarul comunei pentru
aprobarea modificării anexei hotărârii nr. 59/26.09.2013 referitoare la regulamentul privind
procedura vânzării bunurilor imobile din domeniul privat al unității administrativ teritoriale ;

Ținând cont de adresa nr. 17442/28.11.2013 a Instituției Prefectului jud. Cluj
înregistrată sub nr. 3471 la data de 04.12.2013, precum și de prevederile art. 36 din Legea
administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările
ulterioare ;

În temeiul drepturilor conferite prin art. 45 și art. 115 lit. b) din Legea administrației
publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

h o t Ȃ r Ȃ ș t e :

Art.1. Anexa la hotărârea consiliului local nr. 59/2013 referitoare la regulamentul
privind procedura vânzării bunurilor imobile din domeniul privat al unității administrativ –
teritoriale se modifică și se înlocuiește cu anexa care face parte integrantă din prezenta
hotărâre.

Art.2. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei se încredințează primarul
comunei prin compartimentele de resort/agricol, fond funciar, cadastru și achiziții publice din
cadrul aparatului de specialitate, urmând toate procedurile prevăzute de lege.

Președintele ședinței

Ioan Loșin

Contrasemnează
Secretar

Lucia - Mariana Pirțoc

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prev. Legii administrației publice locale nr.
215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, astfel :

- total consilieri locali în funcție : 13 ;
- consilieri locali prezenți : 12 ;
- voturi 'pentru' : 12 ;
- voturi 'împotrivă' : x ;
- 'abțineri' : x

REGULAMENT
privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al
COMUNEI ICLOD

Titlul I
Dispoziții Generale

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

(2) Titularul dreptului de proprietate este Comuna Iclod, iar competența materială de administrare a bunurilor imobile din patrimoniu în cauză este în sarcina Consiliului Local al Comunei Iclod.

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

(4) Compartimentul Agricol, Comisiile de aplicare a legilor privind retrocedările vor pune la dispoziția Compartiment Urbanism și Amenajarea Teritoriului informațiile necesare în vederea derulării în condiții legale a procedurii de vânzare a terenurilor din domeniul privat al Comunei Iclod.

Art. 2. - (1) Calitatea de vânzător este recunoscută Consiliului Local al Comunei Iclod în numele COMUNEI ICLOD, pentru bunurile imobile din domeniul privat al comunei, asupra cărora exercită un drept de proprietate privată.

(2) Calitatea de cumpărător o poate avea orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, în conformitate cu dispozițiile prezentului regulament.

(3) Cetățenii străini și apatrizii 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 baza de reciprocitate, în condițiile prevăzute prin lege organică.

(4) În cazul în care proprietarul vinde o clădire unei persoane fizice sau juridice străine, va transmite acesteia numai dreptul de folosință asupra terenului aferent.

Art. 3. - Principiile care stau la baza procedurii de vânzare a bunurilor din domeniul privat al COMUNEI ICLOD :

- a. transparența;
- b. eficiența utilizării fondurilor publice;
- c. proporționalitatea;
- d. tratamentul egal;
- e. libera concurență.

Art. 4. - (1) Potrivit Legii nr. 215/2001 art. 123 alin (1) și (2) precum și a prezentului regulament vânzarea terenurilor se poate face :

A. 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 și a construcțiilor.

B. Prin derogare de la prevederile art. 123 alin(3) din Legea administrație publice locale nr. 215/2001, republicată cu modificările și completările ulterioare vânzare unui teren, în cazul **terenurilor aflate în proprietate privată a unității administrativ-teritoriale, pe care sunt ridicate construcții**, situație în care constructorii de bună credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor, la prețul de vânzare aprobat de consiliul local, în baza unui raport de evaluare. La data demarării procedurii de vânzare regimul juridic al bunului imobil trebuie să fie clarificat, toate operațiunile tehnice anterioare acestei etape (dezlipiri, alipiri, servituti, înscrieri în CF, etc) trebuie să fie realizate la solicitarea proprietarului și pe cheltuielile acestuia, în condițiile în care, bunurile aparținând unității administrativ teritoriale sunt supuse inventarierii anuale.

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

- a. **organizatorul vânzării** - Comuna Iclod , prin structura sa de specialitate, respectiv Comisia de adjudecare numită de Primarul Comunei Iclod, prin dispoziție, prin persoana care conduce ședința de adjudecare - președintele acesteia, sau persoana desemnată de membrii comisiei de adjudecare, în lipsa președintelui;
- b. **oferanți** - persoanele fizice sau juridice care fac o ofertă calificată în cadrul ședinței de adjudecare, în procedura de licitație publică .

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 Iclod se fac integral venit la bugetul local.

(3) Taxele ocazionale 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 Iclod , 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 Iclod.

7.1. - În conformitate cu art. 123 alin.(1) din legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată cu modificările și completările ulterioare: „ Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau județean, după caz, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate. Acestea hotărăsc cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau județean, în condițiile legii”, iar art. 123

alin (2) „Vanzare, concesiunea, si inchirierea se fac prin licitatie publica, organizata in conditiile legii”.

7.2. – Terenurile pe care urmeaza a fi realizate constructii, vor respecta prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata cu modificarile si completarile ulterioare.

Art. 8. - Indiferent de forma de vanzare, marime, amplasament sau destinatia terenurilor, inainte de momentul vanzării, procedura de vanzare va cuprinde obligatoriu următoarele etape:

1. Inițiatorul vânzării:

1.1. Consiliul Local al Comunei Iclod .

2. Determinarea situației juridice a terenului

2.1. Anterior vânzării, imobilele supuse procedurilor de vanzare trebuie să figureze în evidențele de publicitate imobiliară ca bunuri aparținând domeniului privat al Comunei Iclod .

2.2. Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului va solicita Consiliului Local al Comunei Iclod aprobarea prin hotărâre a trecerii terenului în proprietate privată a Comunei Iclod și va întocmi documentația necesară înscrierii proprietății Comunei Iclod 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 vanzarea a terenului, după caz, sau a pretului de vanzare pentru **terenurile aflate în proprietate privată a unitatii administrativ-teritoriale, pe care sunt ridicate constructii**, Primăria COMUNEI ICLOD va comanda **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.

4.3. În cazul în care consiliul local hotărăște vanzarea unui teren aflat în proprietate privată a unitatii administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate constructii, constructorii de buna-credință ai acestora beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Pretul de vanzare se stabilește în acest caz pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local precum și ca „ Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. 3 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată cu modificările și completările ulterioare, vor fi notificați 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”.

Capitolul II
Dreptul de preemțiune

Art.9. - (1) La inițiativa vânzării în cazul terenurilor proprietate privată a Comunei Iclod pe care sunt ridicate constructii, 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 preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor, la prețul de vânzare aprobat de consiliul local, în baza unui raport de evaluare.
- (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 Iclod se realizează prin una din următoarele proceduri:

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

A.1. În cazul îndeplinirii condițiilor juridice, tehnice și economice, Compartiment Urbanism și Amenajarea Teritoriului va întocmi documentația necesară organizării procedurii licitației. A.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 Iclod în vederea aprobării.

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

A.4. Promovarea pe piață a ofertei terenurilor libere

A.1.1. 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 municipiului.

A.1.2. Întocmirea documentației pentru licitație, a Instrucțiunilor de organizare și desfășurare a procedurii de vânzare a terenului și organizarea licitației revine Compartiment Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Comunei Iclod, potrivit legii și în condițiile stabilite prin Hotărârea Consiliului Local.

A.1.3. În urma licitației, se întocmește contractul de vânzare-cumpărare între Comunei Iclod, prin reprezentanții legali și cumpărător. Contractul va fi autentificat în fața notarului public.

A.1.4. Reglementările cuprinse în contract se vor nota în Cartea Funciară la foaia de sarcini pentru o durată de 10 ani.

B. Vânzarea terenurilor pe care sunt ridicate construcții, folosite de gospodării ale populației sau agenți economici.

B.1.1. Prin derogare de la prevederile art. 123 alin(3) din Legea administrație publice locale nr. 215/2001, republicată cu modificările și completările ulterioare vânzare unui teren, **în cazul terenurilor aflate în proprietate privată a unității administrativ-teritoriale, pe care sunt ridicate construcții** *situatie în care constructorii de buna credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor, la prețul de vânzare aprobat de consiliul local, în baza unui raport de evaluare. La data demarării procedurii de vânzare regimul juridic al bunului*

imobil trebuie sa fie calarificat, toate operatiunile tehnice anterioare acestei etape (dezlipiri, alipiri, servituti, inscrieri in CF, etc) trebuie sa fie realizate la solicitarea proprietarului si pe cheltuiala acestuia, in conditiile in care, bunurile apartinand unitatii administrativ teritoriale sunt supuse inventarierii anuale.

B.1.2. Vânzarea terenurilor **pe care sunt ridicate constructii** folosite de gospodării 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).

B.1.3. Raportul de evaluare va menționa în mod obligatoriu prețul de circulație pe piața liberă a terenurilor din zonă.

B.1.4. Prețul negociat nu poate fi mai mic decât prețul de circulație pe piața liberă a terenurilor din zonă, stabilit prin raportul de evaluare.

B.1.5. Prețul negociat între cumpărătorul terenului, Comisia numită de Primarul Comunei Iclod, prin dispoziție, și vânzarea terenului vor fi supuse spre aprobare Consiliului Local.

B.1.6. În cazul aprobării de către Consiliul Local, prin hotărâre, a vânzării Compartimentul 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 în Registrul Contractelor de Vânzare-Cumpărare Bunuri Proprietate Privată ale Comunei Iclod și va efectua operațiunile necesare pentru autentificarea acestuia la notar, precum și pe cele privind înscrierea proprietății asupra terenului în evidențele de publicitate imobiliară.

B.1.7. Reglementările cuprinse în PUD sau PUZ se vor nota în Cartea Funciară la foaia de sarcini pentru o perioadă de minim 10 ani.

B.1.8. Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare - cumpărare la notar și efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară vor fi suportate de către cumpărător.

B.2. Vânzarea a terenurilor pe care sunt ridicate constructii folosite de gospodării ale populației se poate face în următoarele condiții:

B.2.1. 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.

B.2.2. Solicitantul terenului trebuie să facă prealabil dovada privind achitarea obligațiilor față de bugetul local a tuturor obligațiilor fiscal/nefiscale. În cazul în care utilizatorul terenului, solicitant al vânzării, nu face dovada achitării unei taxe de ocupare a terenului achitată la bugetul local, cererea de cumpărare a terenului va fi înaintată de către Comisia stabilită de către Consiliul local doar după achitarea taxei datorate pentru ultimii 5 ani, exceptând situația în care acesta poate face dovada ca folosește terenul de la o alta data mai recentă.

- B.2.3. Suprafața care poate face obiectul vânzării a terenurilor folosite în regim de continuitate de gospodării ale populației se fundamentează din punct de vedere tehnic, urbanistic, al protecției mediului, având în vedere regimurile de vecinătate, de folosință, precum și restricțiile zonei.
- B.2.4. Pot face obiectul vânzării și terenurile aflate în proprietatea privată a Comunei Iclod și care asigură accesul pietonal și/sau auto la o proprietate în cazul în care nu există un alt acces direct la drumul public.
- B.2.5. **Nu pot face obiectul vânzării**, terenurile folosite de gospodării 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.
- B.3. Vânzarea terenurilor folosite de persoane fizice/juridice, proprietari asupra construcțiilor realizate pe acestea se poate face în următoarele condiții:**
- B.3.1. Solicitantul vânzării va face dovada că utilizează efectiv terenul proprietate privată a Comunei Iclod 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 Iclod.
- B.3.2. Pot face obiectul vânzării și terenurile aflate în proprietatea privată a Comunei Iclod și care asigură accesul la proprietatea solicitantului în cazul în care aceasta nu există.
- B.4. Nu pot face obiectul vânzării terenurile care au fost revendicate de foștii proprietari sau moștenitorii acestora, în baza legilor de retrocedare a proprietății.
- B.5. Nu pot face obiectul vânzării terenurile ocupate de parcări, 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 Iclod sau în administrarea operatorilor de servicii comunitare de utilități publice.
- B.6. Nu pot face obiectul vânzării terenurile a căror situație juridică este reglementată prin contracte de concesiune aprobate de Consiliul Local al Comunei Iclod a căror suprafață depășește 150 mp.
- B.7. Vânzarea terenurilor se va face după întrunirea tuturor condițiilor juridice, tehnice și economice stabilite la prezentul Titlu din Regulament.
- B.8. La solicitarea concesionarului terenurile având o suprafață de până la 150 mp. pot face obiectul vânzării, în următoarele condiții:
- a) terenul este ocupat de construcții realizate conform Autorizației de construcție eliberată de Primarul Comunei Iclod și/sau concesionarul face dovada proprietății asupra construcțiilor. b) concesionarul a achitat față de bugetul local toate obligațiile datorate fiscal/nefiscale.
- c) prețul minim al vânzării este prețul stabilit și aprobat de Consiliul Local al Comunei Iclod prin raportul de evaluare.
- B.9.** 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.
- B.10.** Vânzarea va fi supusă aprobării Consiliului Local numai dacă **documentația de defalcare/delimitare este însușită 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.

B.11. În cazul vânzării a terenurilor pe care sunt ridicate construcții 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 Iclod prin hotărâre.

Titlul IV

Documentele prelabile si aprobarea vânzării

Art. 11. - Raportul de specialitate întocmit de către compartimentele din aparatul de specialitate al Primarului comunei Iclod , 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 si 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, prețul de pornire al licitației publice care va avea la baza valorile de circulație, stabilite prin raportul de evaluare întocmit de un evaluator autorizat și însușit prin hotărâre a consiliului local al comunei Iclod ;
6. precizarea tipului de procedură prin care se va face vânzarea.

Art. 12. - (1) Vânzarea bunurilor imobile aparținând domeniului privat al comunei iclod se aproba prin hotărâre a consiliului local al comunei Iclod , pe baza documentației tehnicoeconomice, a raportului de specialitate întocmit conform prevederilor art. 11, respectiv cu avizul comisiei de specialitate din cadrul consiliului local al comunei Iclod .

(2) Hotărârea consiliului local Iclod prin care se aproba vânzarea unui bun imobil va cuprinde: procedura de vânzare, valoarea de circulație a imobilului stabilită în raportul de evaluare, prețul minim de pornire a licitației stabilit de consiliul local, datele de identificare ale imobilului și modalitatea de plată a prețului de adjudecare a imobilului.

Titlul V

Documentatia de licitatie

Capitolul I

Dosarul de prezentare sau Caietul de sarcini

Art 13. - (1) Dosarul de prezentare/Caietul de sarcini va fi pus în vânzare de către Primaria Comunei Iclod , prin intermediul Compartimentului de specialitate Urbanism și Amenajarea Teritoriului, la sediul său situat în localitatea Iclod, nr.440A jud. Cluj.

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

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

- a) datele de identificare ale proprietarului;
- b) datele de identificare ale organizatorului licitației;
- c) procedura de vânzare aplicată;

- d) data depunerii 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) prezentarea imobilului: denumire, adresa, regim juridic, descrierea imobilului, datele și caracteristicile constructive ale acestuia, dacă este cazul starea tehnică actuală;
- g) prețul minim de pornire a licitației, stabilit prin hotărâre a Consiliului Local al Comunei Iclod, pe baza valorilor de circulație ale zonei în care este situat imobilul;
- h) cheltuieli ocazionate cu parcelarea, evaluarea, intabularea imobilului în cartea funciara, cheltuieli care vor fi recuperate de la cumpărătorul imobilului;
- i) elemente de preț: prețul minim de pornire a licitației, pasul de strigare egal cu 5% din prețul 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/caietului de sarcini și modalitatea de plată a valorii (prețului) de adjudecare a imobilului;
- j) documentele necesare pentru înscrierea la licitație;
- k) condițiile pe care trebuie să le îndeplinească ofertantul pentru a fi admis la licitație (condițiile de calificare);
- l) instrucțiuni privind modul de desfășurare a procedurii de licitație;
- m) alte precizări considerate a fi utile pentru ofertanți;
- n) 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.

Capitolul II

Anunțul publicitar

Art. 15. – (1) După aprobarea vânzării, Primăria Comunei Iclod, prin grija Compartiment 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 află 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:

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

Capitolul III

Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea licitației

Secțiunea I

Comisia de adjudecare

Art. 16. - Compartiment 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) *Potrivit prevederilor art. 16 alin(4) din Legea nr. 50/1991 " Licitatia se efectueaza in conditiile legii, de comisiile instituite in acest scop, prin hotararea consiliului local si/sau judetene, respectiv a Consiliului General al Municipiului Bucuresti, in conformitate cu competentele de autorizare stabilite la art. 4 din legea nr. 51/1991 " Comisiile functioneaza la sediul consiliilor locale in a caror raza administrativ-teritoriala sunt situate terenurile".*

(2) Comisia de adjudecare va fi nominalizata prin Dispozitie a Primarului Comunei Iclod. Comisia de adjudecare va fi alcatuita dintr-un numar impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5, dupa cum urmeaza: -presedinte;

- secretar;

- membrii plini, din care unul va fi lociitor al presedintelui

- membrii supleanți.

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

(3) Prin Dispozitie a Primarului Comunei Iclod va fi nominalizata si Comisia pentru solutionarea contestatiilor formulate impotriva 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. 18. - (1) Membrii comisiei de licitatie au obligatia de a pastra confidentialitatea datelor, informatiilor si documentelor cuprinse in ofertele analizate.

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

Art. 19. - Comisia de adjudecare va avea, in principal, urmatoarele atributii:

- intocmirea dosarului de prezentare/Caietului de sarcini;

- 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 adjudecare.

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

Sectiunea a II-a Documentele licitatiei

Art. 21. - Documentele licitatiei sunt urmatoarele:

- Hotararea Consiliului Local Iclod pentru aprobarea vanzarii si procedura de vanzare;

- Dispozitia Primarului Comunei Iclod de constituire a comisiei de adjudecare;

- Anuntul privind organizarea licitatiei publice;

- Dosarul de prezentare sau Caietul de sarcini;

- Cererea - tip de inscriere la licitatie;

- Procesul-verbal al licitatiei;

- Hotararea de adjudecare a licitatiei;
- Extrasul de carte funciara a imobilului;
- Dosarul de participare la licitatie al fiecarui ofertant;
- Declaratiile privind incompatibilitatea,impartialitateasi obligatia de pastrarea confidentialitatii;
- Comunicarile catre ofertanti, daca este cazul.

Art. 22 - (1) Procesul-verbal al licitatiei se intocmeste in timpul sedintei de licitatie de catre secretarul comisiei si va cuprinde date cu privire la obiectul licitatiei, componenta comisiei de adjudecare, datele de identificare ale ofertantilor, modul de desfasurare a licitatiei, 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 licitatiei.

(3) Actul de adjudecare se incheie in trei exemplare originale si se semneaza de comisia de adjudecare. Un exemplar se pastreaza la dosarul licitatiei, 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 cu anunțările corespunzătoare.

Art. 24. - Toate documentele licitatiei publice sau a vanzarii , intocmite pe parcursul desfasurarii procedurii de licitatie publica, de către comisia de adjudecare se vor pastra de catre organizatorul licitatiei intr-un dosar al licitatiei, care se va intocmi pentru fiecare licitatie in parte.

Sectiunea a III-a

Depunerea documentelor si 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 licitației.

Art. 26. – Garantia de participare la licitatie este in quantum de 10% 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;

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

- buletinul/carta 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 functionare pentru persoane fizice care desfasoara activitati economice pe baza liberei initiative;
- actul constitutiv al societatii comerciale;
- ultimul bilant vizat de A.J.F.P. Cluj;
- 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. 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 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 descalificati 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 Iclod și care sunt în litigiu cu Primaria Iclod/Consiliul Local Comunei Iclod cu privire la bunul solicitat vânzării sau obligațiilor bugetare corelative.

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

Sectiunea a IV-a **Desfășurarea licitatiei publice**

Art.32 – (1) Procedura care se aplica pentru vanzarea bunurilor imobile apartinand domeniului privat al Comunei Iclod este, de regula, cea a licitatiei publice deschise cu strigare, exceptie facand cazurile prin derogare de la prevederile art. 123 alin(3) din Legea administratie publice locale nr. 215/2001, republicata cu modificarile si completarile ulterioare vanzare unui teren, **în cazul terenurilor aflat in proprietate privata a unitatii administrativ-teritoriale, pe care sunt ridicate constructii**, situatie in care constructorii de buna credinta ai acestora beneficiaza de un drept de preemptiune la cumpararea terenului aferent constructiilor, la pretul de vanzare aprobat de consiliul local, in baza unui raport de evaluare. La data demararii procedurii de vanzare regimul juridic al bunului imobil trebuie sa fie calarificat, toate operatiunile tehnice anterioare acestei etape (dezlipiri, alipiri, servituti, inscrieri in CF, etc) trebuie sa fie realizate la solicitarea

proprietarului si pe cheltuiala acestuia, in conditiile in care, bunurile apartinand unitatii administrativ teritoriale sunt supuse inventarierii anuale.

(2) Procedura vanzarii va avea la baza toate dispozitiile hotararii adoptate de Consiliul Local Comunei Iclod 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.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 Comunei Iclod, in conditii de licitatie publica 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 adjudecare si in lipsa acestuia de inlocuitorul presedintelui sau, in caz extreme, de o persoana desemnata de acestia.

Art.36. – Presedintele anunta deschiderea licitatiei, obiectul acesteia, face prezenta ofertantilor inscriși 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.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 adjudecarea 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 aceeași suma, ci doar o suma mai mare, cu respectarea saltului minim.

Art.38. – Dupa adjudecarea 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 adjudecare si de participanti si care va sta la baza intocmirii actului de adjudecare.

Sectiunea a IV-a Contestatii

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

Art.40. – Contestatia se adreseaza Primarului Comunei Iclod 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.

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 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 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 implinesc intr-o zi nelucratoare, acesta se prelungeste pentru prima zi lucratoare urmatoare.

Art.48. – Procesele-verbale impreuna cu documentatiile licitatiei se vor pastra cu caracter permanent in arhiva Primăriei Comunei Iclod.

Art.49. – 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, in conditiile prezentului Regulament.

Art.50. – Cu aplicarea prezentului Regulament se încredințează Compartiment Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Comunei Iclod .

*Compartiment urbanism și amenajarea teritoriului
Intocmit,
PUSCAS DAN*