ANEXA LA HCL Nr...../2023

REGULAMENT

PRIVIND VÂNZAREA IMOBILELOR - CLĂDIRI ȘI TERENURI AFLATE

ÎN PROPRIETATEA PRIVATĂ A ORAŞULUI PANTELIMON

CAPITOLUL I  
Dispoziții generale

Art. l. (l) Prezentul Regulament stabilește condițiile - cadru pentru vânzarea bunurilor imobile, proprietate privată a Orașului Pantelimon, județul Ilfov.

1. Titularul dreptului de proprietate este Orașul Pantelimon, iar competența materială de administrare a bunurilor imobile din patrimoniul în cauză este în sarcina Consiliului Local al Orașului Pantelimon.

Art.2. In sensul prezentului Regulament, termenii de mai jos se definesc astfel:

1. Calitatea de **vânzător** este recunoscută Orașului Pantelimon, pentru bunurile imobile din domeniul privat al orașului, asupra cărora exercită un drept de proprietate privată.

(2 Calitatea de **cumpărător** o poate avea orice persoană fizica sau juridica, română sau străină, în conformitate cu prevederile legale în vigoare și ale prezentului Regulament.

1. **Organizatorul vânzării** este Orașul Pantelimon, prin structurile administrative constituite în cadrul Primăriei Orașului Pantelimon.
2. **Ofertanții** sunt persoanele fizice sau juridice care fac o ofertă calificată în cadrul procedurii de licitație publică sau, după caz, de negociere directă.

Art.3. Principiile care stau la baza procedurii de vânzare a bunurilor din domeniul privat al Orașului Pantelimon sunt:

1. transparența - punerea la dispoziția tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru vânzarea bunurilor imobile proprietate privată a Orașului Pantelimon;
2. tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de vânzare de bunuri proprietate privată;
3. proporționalitatea - orice măsură stabilita de autoritatea publica trebuie sa fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
4. nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publica a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la licitația publică privind vânzarea bunurilor imobile proprietate privată a Orașului Pantelimon;
5. libera concurență - asigurarea condițiilor pentru orice candidat, persoana fizică sau juridica, să poată dobândi imobile pe teritoriul României, să aibă dreptul de a participa la licitația publică în vederea cumpărării unor astfel de bunuri, proprietate a Orașului Pantelimon, în condițiile legii;
6. eficiența utilizării fondurilor publice.

**Art.4.** (l) Vânzarea se face în baza unui contract de vânzare, autentificat notarial, prin care persoana de drept public, numita vânzător, transmite unei alte persoane fizice sau juridice, numite cumpărător, proprietatea sa asupra unui bun imobil, proprietatea privată a Orașului Pantelimon, în schimbul unui preț. Primarul Orașului Pantelimon, direct sau prin delegat, va semna pentru și în numele Orașului Pantelimon, actul de vânzare - cumpărare la notariat.

1. Sumele obținute din vânzarea bunurilor imobile, proprietate privată a Orașului Pantelimon, se fac integral venit la bugetul local.
2. Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare la notar și efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliara vor fi suportate de către cumpărător.
3. Cheltuielile ocazionate de documentația cadastrală vor fi suportate de cumpărător, urmând a fi incluse în prețul de vânzare a imobilului.

CAPITOLUL II

Reguli comune privind vânzarea bunurilor imobile

1. Categorii de bunuri ce pot face obiectul vânzării

**Art.5. (**l) Fac obiectul vânzării, potrivit prevederilor prezentului Regulament, bunurile imobile ce aparțin domeniului privat al Orașului Pantelimon, în condițiile respectării documentelor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii.

1. Anterior vânzării, imobilele supuse procedurilor de vânzare trebuie sa figureze în registrele de proprietate imobiliară / să fie înscrise în Carte Funciară cu număr cadastral, ce aparțin domeniului privat al Orașului Pantelimon.

**Art.6.** Nu pot face obiectul vânzării, următoarele bunuri imobile din domeniul privat al Orașului Pantelimon:

-imobilele care fac obiectul unei cereri de reconstituire a dreptului de proprietate formulate in baza legislației în vigoare privind restituirea proprietăților;

-imobilele care fac obiectul unor litigii existente pe rolul instanțelor de judecata în care autoritatea publică este parte;

-terenurile afectate de rețele edilitare publice;

-terenuri care sunt prevăzute cu regim special, menționate ca atare în documentațiile de urbanism.

* 1. Proceduri de vânzare

**Art.7**. Potrivit prezentului Regulament vânzarea bunurilor imobile ce aparțin domeniului privat al Orașului Pantelimon se poate face prin una din procedurile:

1. **licitatie publică**, în cazul bunurilor imobile aflate in proprietatea privată a Orașului Pantelimon, în condițiile respectării documentațiilor de urbanism si de amenajare a teritoriului, precum si construcții;
2. **negociere directa**, în baza art.364 alin.(l) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, fără licitație publică, în cazul bunurilor imobile - terenuri aflate în proprietatea privată a Orașului Pantelimon pe care sunt ridicate construcții, de către constructorii de bună credință ai acestora care beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor și care oferă, cel puțin, prețul stabilit pe baza unui raport de evaluare aprobat de Consiliul Local al Orașului Pantelimon. Alte situații în care bunuri imobile aparținând domeniului privat al Orașului Pantelimon pot fi vândute prin negociere directă sunt strict determinate in prezentul act administrativ.
   1. Cadru de reglementare

**Art. 8.** Vânzarea bunurilor proprietate privată a Orașului Pantelimon este reglementata

de:

1. OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
2. Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata, cu modificările si completările ulterioare;
3. Legea nr.24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările si completările ulterioare;
4. Noul Cod civil actualizat, aprobat prin Legea nr.287/2009;
5. Hotărârea Consiliului Local Pantelimon pentru aprobarea Regulamentului privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al Orașului Pantelimon;

f) Dispoziția primarului de constituire a comisiilor de evaluare.

2.4. Întocmirea documentației în vederea demarării procedurii de vânzare

Art. 9 (l) Documentația cadastrală de încadrare și delimitare a bunului imobil va fi întocmită de o persoană fizică sau juridică autorizată.

1. In scopul stabilirii prețului de pornire a licitației pentru vânzarea imobilelor sau a prețului de vânzare prin negociere directă, după caz, Primăria Orașului Pantelimon va selecta prin licitație publică, un evaluator persoană fizică sau juridică autorizată, care va întocmi un raport de evaluare respectând standardele internaționale de evaluare (Asociația Națională a Evaluatorilor din Romania - ANEVAR).
2. Raportul de evaluare va menționa în mod obligatoriu prețul de circulație pe piața liberă a imobilelor din zonă. La prețul stabilit prin raportul de evaluare se vor adăuga cheltuielile ocazionate de documentația cadastrală și de evaluare.
3. Se va adopta o hotărâre a Consiliului Local al Orașului Pantelimon privind aprobarea vânzării directe/ prin licitație publică a imobilului.

Art. 10. Rapoartele de specialitate al Biroului de Cadastru și Administrarea Domeniului Public și Privat, Direcției Economice va cuprinde:

1. date privind bunul imobil care se vinde, descrierea acestuia și specificațiile tehnice, vecinătăți, ansamblul în care funcționează bunul imobil respectiv, se va preciza dacă bunul care se vinde este sau nu grevat de sarcini;

b) titlul juridic în baza căruia este deținut bunul imobil care face obiectul vânzării;

c) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea;

d) prețul de pornire a licitației publice care va avea la bază valorile de circulație, stabilite prin raportul de evaluare întocmit de un evaluator autorizat atestat ANEVAR, la care se vor adăuga cheltuielile ocazionate de documentația cadastrală și raportul de evaluare a imobilului;

e) procedura de vânzare.

**2.5. Comisia de evaluare /de soluționare a contestațiilor**

**Art. 11**. (l) Se împuternicește Primarul Orașului Pantelimon să constituie prin dispoziție comisia de evaluare care se va ocupa de organizarea licitației, de verificarea procedurilor de înscriere la licitație și de desfășurarea acesteia în conformitate cu prevederile prezentului Regulament si a dispozițiilor legale în vigoare.

1. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației.
2. Comisia de evaluare este alcătuită dintr-un număr de 5 membri, dintre care 2 consilieri locali si 3 funcționari publici din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Orașului Pantelimon și un secretar în următoarea structură:

- 1 președinte - cu drept de vot (desemnat prin dispoziția primarului);

- 4 membri - cu drept de vot;

- 1 secretar - un funcționar din aparatul de specialitate al primarului, desemnat tot prin dispoziția acestuia - fără drept de vot.

1. Comisia de soluționare a contestațiilor va fi numită tot prin dispoziția Primarului Orașului Pantelimon, având aceeași structură ca și comisia de evaluare, dar din comisia de soluționare a contestațiilor nu pot face parte reprezentanți numiți în comisia de evaluare.
2. Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare/de soluționare a contestațiilor i se va desemna un supleant.

**Art.l2.** (l) Membrii comisiei de evaluare / de soluționare a contestațiilor au obligația de a păstră confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

1. Membrii comisiei de evaluare /de soluționare a contestațiilor și supleanții sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere în raport cu calitatea de membru al comisiei, după termenul limita de depunere a ofertelor, declarații care se vor păstră la dosarul licitației.
2. In caz de incompatibilitate, președintele comisiei sesizează de îndată pe Primarul Orașului Pantelimon despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.
3. Supleanții participă la ședințele comisiei numai în situația în care membrii acesteia se afla în imposibilitatea de participare din cauza unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forță majoră.
4. Nu au dreptul sa fie implicate în procesul de evaluare a ofertelor de vânzare prin licitație următoarele persoane:
5. soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul, persoana fizică;
6. soț/soție, ruda sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători ori subcontractanți propuși;

c) membri in cadrul consiliului de administrație/organul de conducere sau de supervizare al ofertantului si/sau acționarii ori asociații semnificativi persoane care sunt soț/soție, ruda sau afin pana la gradul al II-lea inclusiv ori care se afla în relații comerciale cu persoane din cadrul entității contractante.

Art. 13. Comisia de evaluare are, în principal, următoarele atribuții:

1. verificarea îndeplinirii condițiilor de participare;
2. verificarea documentelor de calificare în corelație cu cerințele caietului de sarcini si ale instrucțiunilor de participare la licitație;
3. analizarea si selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor si documentelor cuprinse in plicul exterior;
4. întocmirea listei cuprinzând ofertele admise si comunicarea acesteia;
5. analizarea si evaluarea ofertelor;
6. întocmirea proceselor-verbale;
7. întocmirea raportului de evaluare;
8. în cazuri justificate, elaborarea unei propuneri de anulare a licitației;
9. desemnarea ofertei câștigătoare;
10. după stabilirea ofertei câștigătoare, înaintează, prin secretarul general, ordonatorului principal de credite spre aprobare, raportul comisiei cu privire la rezultatul procedurii de licitație.

**Art.l4**. (l) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor săi, iar deciziile comisiei se iau cu votul majorității membrilor săi.

1. Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de cate un vot.
2. Membrii comisiei de evaluare și supleanții au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

Art.15.Secretarul comisiei are, în principal, următoarele atribuții:

- primește ofertele;

- întrunește comisia de licitație la solicitarea președintelui comisiei;

- întocmește procesele-verbale ale ședinței de licitație;

- primește raportul de evaluare pe care îl înaintează Primarului Orașului Pantelimon;

- trimite către ofertanți, cu confirmare de primire, adresa de admitere/excludere a ofertelor lor, indicând motivele excluderii.

CAPITOLUL III Procedurile prealabile vânzării

3.1. Inițierea vânzării

**Art.l6.** (l) Inițiativa vânzării bunurilor imobile din domeniul privat al Orașului Pantelimon o are Orașul Pantelimon, proprietarul acestor bunuri, prin reprezentanții săi legali. Asupra acestei inițiative, Consiliul Local al Orașului Pantelimon se exprimă prin hotărâre, după determinarea situației juridice a imobilului, pe baza documentației tehnico-economice și a raportului de specialitate, elaborate de Biroului de Cadastru și administrarea domeniului public si privat, Direcției Economice, respectiv cu avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Orașului Pantelimon.

1. Inițiativa o poate avea și orice persoană interesată prin depunerea unei cereri de intenție ce va fi urmată de adoptarea unei hotărâri de consiliu în acest sens, cu respectarea pașilor mai sus menționați.

**Art.l7**. (l) In vederea vânzării prin licitație publică a bunurilor proprietate privată a Orașului Pantelimon, Direcția Juridic, Resurse Umane, Administrație Publică Locală și Fond Locativ, Registratură, Autorizare Activități Comerciale va întocmi Caietul de sarcini al vânzării, Documentația de atribuire, respectiv instrucțiunile pentru ofertanți privind organizarea și desfășurarea licitației, raportul de specialitate privind vânzarea bunului imobil.

(2) In cazul vânzării directe a bunurilor proprietate privată a Orașului Pantelimon, se vor întocmi doar raportul de specialitate și proiectul de hotărâre pentru aprobarea vânzării imobilului fără licitație publică, de către Direcția Juridic, Resurse Umane, Administrație Publică Locală și Fond Locativ, Registratură, Autorizare Activități Comerciale și Biroul de Cadastru și administrarea domeniului public si privat, precum și instrucțiunile necesare.

3.2. CaietuI de sarcini

**Art.l8**. Caietul de sarcini este întocmit de Direcția Juridic, Resurse Umane, Administrație Publică Locală și Fond Locativ, Registratură, Autorizare Activități Comerciale și cuprind următoarele:

1. datele de identificare ale proprietarului;
2. datele de identificare ale organizatorului licitației;
3. condiții impuse de natura bunului imobil ce face obiectul vânzării prin licitație publică, cum sunt: motive de ordin economic, financiar, social şi de mediu, care justifică vânzarea, etc;
4. prețul minim de pornire a licitației, stabilit prin hotărârea Consiliului Local al Orașului Pantelimon, care va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat pe baza unui raport de evaluare a bunurilor, raport întocmit de persoane fizice sau juridice autorizate, respectând standardele internaționale de evaluare (Asociație Națională a Evaluatorilor din Romania - ANEVAR), raport ce va menționa în mod obligatoriu prețul de circulație pe piața liberă a imobilelor din zona și valoarea de inventar a imobilului, la care se adaugă cheltuielile cadastrale si de evaluare respectivului imobil;
5. procedura de evaluare aplicată;
6. data depunerii documentelor de participare la licitație;

g) adresa, data si ora de desfășurare a licitației organizate pentru vânzarea imobilului, precum și datele de desfășurare a următoarei licitații, în caz de neadjudecare și repetare a procedurii;

1. prezentarea imobilului: denumire, adresa, regimul juridic, descrierea destinației imobilului;
2. garanția de participare la licitație în cuantum de 10% din prețul contractului de vânzare - cumpărare, fără TVA, taxa de participare la licitație, prețul caietului de sarcini;
3. modalitatea de plată a valorii de adjudecare a imobilului;
4. documentele necesare pentru înscrierea la licitație:

- cartea de identitate (fotocopie) pentru ofertanți persoane fizice sau certificatul de înregistrare al societății la Oficiul Registrului Comerțului pentru persoane juridice sau autorizația de funcționare pentru persoane fizice care desfășoară activități economice pe baza liberei inițiative;

-un Certificat Constatator valabil;

-ultimul bilanț contabil;

-împuternicirea reprezentantului ofertantului pentru participare la licitație (daca este cazul);

-certificat constatator privind obligațiile către bugetul general consolidat de stat eliberat de D.G.F.P. din care sa reiasă faptul ca ofertantul nu are datorii care bugetul general consolidat valabil la data deschiderii ofertelor, in original sau copie legalizata;

-certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de compartimentul impozite si taxe din cadrul Primăriei Orașului Pantelimon din care sa reiasă ca ofertantul nu are obligații restante față de bugetul local, valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată;

- contractul de concesiune/închiriere (dacă este cazul);

- cazierul judiciar valabil;

- alte documente relevante care se consideră necesare;

- formulare :

1. scrisoare de înaintare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
2. declarație privind situația personală a operatorului economic;
3. fișa privind candidatul/ofertantul;
4. formular de oferta financiară;
5. declarație privind calitatea de participant la procedură;
6. instrucțiuni privind modul de desfășurare a procedurii de licitație;
7. alte precizări considerate a fi utile pentru ofertanți;
8. numărul de telefon/ adresa de e-mail și persoana de contact desemnată de organizator, unde se pot obține relații despre bunul mobil ce face obiectul vânzării;
9. orice alte condiții specifice care vor fi stabilite de către autoritatea administrației publice locale.

**Art.l9.** (l) Documentația de atribuire, respectiv instrucțiunile pentru ofertanți cuprind date și informații referitoare la desfășurarea licitației publice, precum și precizări asupra modului de întocmire si prezentare a ofertei, respectiv:

1. informații generale cu privire la organizatorul licitației și la obiectul licitației;
2. tipul licitației, data si ora organizării, termenele de depunere a ofertelor si de solicitare a clarificărilor;
3. lista documentelor obligatorii pentru participarea la licitație, modul si locul de înregistrare a acestora;
4. prețul minim de pornire a licitației;
5. prețul documentației de licitație;
6. taxe si garanții, cuantumul, modalități de constituire;
7. condiții de participare la licitație, condiții de eligibilitate a ofertanților persoane fizice si juridice;
8. modul de întocmire si prezentare a ofertei;
9. criterii de selecție a ofertelor;
10. desfășurarea procedurii de licitație: condiții și mod de desfășurare, modalitate de adjudecare, desemnarea câștigătorului, soluționarea contestațiilor;
11. formulare anexa.
12. Instrucțiunile au caracter obligatoriu pentru ofertanți, iar nerespectarea lor atrage descalificarea ofertelor si imposibilitatea participării ofertanților la licitație.

CAPITOLUL IV  
Organizarea licitației

4.1. Anunțul publicitar

**Art.20**.(l) Secretarul comisiei de evaluare procedează la publicarea anunțului privind organizarea licitației.

1. Anunțul privind organizarea procedurii de licitație se publica într-un cotidian de circulație județeană, într-un cotidian de circulație locală, pe site-ul oficial al Primăriei Orașului Pantelimon ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice, cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data fixata pentru organizarea licitației.
2. Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către autoritatea contractanta și va cuprinde cel puțin următoarele date, conform art.335 alin.(2) din OUG nr.57/2019:
3. informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
4. informații generale privind obiectul procedurii de licitație publica, în special descrierea și identificarea bunului care urmează sa fie vândut;
5. informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul; data-limita pentru solicitarea clarificărilor;
6. informații privind ofertele: data-limita de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusa fiecare oferta;
7. data si locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
8. instanța competenta în soluționarea eventualelor litigii si termenele pentru sesizarea instanței;
9. data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.
10. Orice persoana interesata are dreptul de a solicita si de a obține documentația de atribuire.
11. Autoritatea contractanta are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:
12. asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;
13. punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie si/sau pe suport magnetic.

/\

1. In cazul prevăzut la alin. (5) lit. b) autoritatea contractanta are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest preț sa nu depășească costul multiplicării documentației, la care se poate adaugă, daca este cazul, costul transmiterii acesteia.
2. Autoritatea contractanta are obligația ăa asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.
3. In cazul prevăzut la alin. (5) lit. b) autoritatea contractanta are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.
4. Persoana interesată are obligația de a depune diligentele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractanta a perioadei prevăzute la alin. (8) sa nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusa la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limita pentru depunerea ofertelor.
5. Persoana interesata are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.
6. Autoritatea contractanta are obligația de a răspunde în mod clar, complet şi fără ambiguități, la orice clarificare solicitata, într-o perioada care nu trebuie sa depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.
7. Autoritatea contractanta are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentului capitol, documentația de atribuire, luând masuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.
8. Fără a aduce atingere prevederilor alin. (11), autoritatea contractanta are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limita pentru depunerea ofertelor.

/\

1. In cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisa în timp util, punând astfel autoritatea contractanta în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (13), aceasta din urma are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsură în care perioada necesara pentru elaborarea si transmiterea răspunsului face posibila primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limita de depunere a ofertelor.
2. Procedura de licitație se poate desfășura numai daca în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin doua oferte valabile.

4.2. Reguli privind oferta

**Art.21**. (l) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

1. Ofertele se redactează în limba româna.
2. Ofertele se depun la sediul Primăriei Orașului Pantelimon în doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractanta, în ordinea primirii lor, precizându-se data si ora.
3. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusa oferta. **Plicul exterior va trebui sa conțină**:
4. o fișă cu informații privind ofertantul si o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
5. acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;
6. acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.
7. **Pe plicul interior,** **care conține oferta propriu-zisa,** se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.
8. Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractanta si prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie sa fie semnat de către ofertant. Nu se accepta completarea ofertei după deschidere. In situația în care se constată lipsa vreunui document, oferta va fi respinsă.
9. Fiecare participant poate depune doar o singura oferta.
10. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toata perioada de valabilitate stabilita de autoritatea contractanta.
11. Persoana interesata are obligația de a depune oferta la adresa si până la data- limita pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
12. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majora, cad în sarcina persoanei interesate.
13. Oferta depusa la o alta adresa a autorității contractante decât cea stabilita sau după expirarea datei-limita pentru depunere se returnează nedeschisă.
14. Conținutul ofertelor trebuie sa rămână confidențial până la data stabilita pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după aceasta data.
15. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului- verbal prevăzut la alin. (15) de către toți membrii comisiei de evaluare si de către ofertanți.
16. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.
17. In urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitație.
18. în baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (15), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
19. In termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractanta informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
20. In cazul in care in urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puţin doua oferte valabile, autoritatea contractanta are obligația sa anuleze procedura si sa organizeze o noua licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin.(l)-(13).

**Art.22**. Taxa de participare la licitație se stabilește astfel încât să acopere cheltuielile ocazionate de organizarea procedurii.

**Art.23**. Garanția de participare la licitație este in cuantum de 10% din prețul de pornire al licitației. Acest cuantum este stabilit în documentația pentru elaborarea si prezentarea ofertei, se exprima in lei si se depune la casieria Primăriei Orașului Pantelimon.

**Art.24**. Autoritatea administrației publice locale are dreptul de a vira garanția pentru participare in bugetul propriu, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când acesta din urmă se află într-una dintre următoarele situații:

- când ofertantul își revoca oferta, după expirarea datei limita pentru depunerea ofertelor și înainte de adjudecare;

- oferta sa fiind câștigătoare, ofertantul refuza sa semneze contractul de vânzare- cumpărare în termenul stabilit pentru încheierea acestuia.

**Art.25**.(l) Garanția de participare a ofertantului câștigător se transferă în contul vânzării bunului la terminarea procedurii. In cazul achitării în rate a prețului de vânzare, garanția de participare se include în preț la achitarea primei rate.

1. Garanția de participare constituita de ofertanții ale căror oferte au fost declarate necâștigătoare, se returnează, în baza unei cereri scrise și a unei copii după chitanța care atestă efectuarea plății.

**Art.26**. Autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care ii sunt comunicate de persoane fizice sau juridice cu titlu confidențial, in măsură in care, in mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial si proprietatea intelectuala.

CAPITOLUL V  
Desfășurarea licitației

**Art.27**. Bunurile imobile ce aparțin domeniului privat al orașului Pantelimon, care fac obiectul vânzării prin licitație publică se vând prin procedura de licitație deschisa în plic închis.

**Art.28**.(l) Are dreptul de a participa la licitație orice persoana fizică sau juridică care îndeplinește următoarele condiții:

1. a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
2. a depus oferta, împreună cu documentele solicitate în documentația de licitație, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
3. are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plata a impozitelor, a taxelor si a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului si către bugetul local;
4. nu este in stare de insolventa, faliment sau lichidare.
5. Nu are dreptul sa participe la licitație persoana care a fost desemnata câștigătoare la o licitație publica anterioara privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpa proprie. Restricția operează pentru o durata de 3 ani, calculata de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.
6. Va fi exclus din procedura pentru vânzarea unui bun imobil aparținând domeniului privat al Orașului Pantelimon orice ofertant care se afla in oricare dintre următoarele situații:

-este insolvabil sau în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt administrate de un judecător sindic sau activitățile sale comerciale sunt suspendate;

* face obiectul procedurii legale pentru declararea sa în una din situațiile de mai sus;
* nu si-a îndeplinit obligațiile de plata a impozitelor, a taxelor către bugetul consolidat de stat sau către bugetul local;
* a furnizat informații false în documentele de calificare;
* a comis o greșeală gravă în materie profesională, pe care vânzătorul o poate invoca aducând ca dovada orice mijloc de proba pe care îl are la dispoziție;
* nu a achitat contravaloarea taxei de participare la licitație, a garanției de participare ori a caietului de sarcini;
* oferta nu respectă în totalitate cerințele prevăzute în caietul de sarcini și în instrucțiunile pentru organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare, nu depune toate documentele solicitate de organizatorul licitației, fie acestea au termenele de valabilitate peste cele stabilite in caietul de sarcini/lege, fie nu sunt semnate, numerotate, stampilate sau conforme cu originalul;
* documentele sunt depuse după expirarea termenului stabilit;
* prețul oferit este mai mic decât prețul minim de pornire stabilit și aprobat prin hotărâre de consiliu local.

1. Comisia de evaluare poate exclude, prin votul majorității membrilor, un ofertant dacă explicațiile care au fost solicitate nu sunt concludente sau credibile.

**Art.29**.(l) Autoritatea contractanta are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

1. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractanta are dreptul de a solicita clarificări. Solicitarea de clarificări este propusa de către comisia de evaluare si se transmite de către autoritatea contractanta ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
2. Ofertanții trebuie sa răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3zile lucrătoare de la primirea acesteia.
3. Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj.

**Art.30**. Licitația se va desfășura conform procedurii prezentate mai jos:

a) plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație;

b) la ședința de licitație organizată pentru vânzarea bunurilor imobile proprietate privata a Orașului Pantelimon participă membrii comisiei numiți prin dispoziția Primarului Orașului Pantelimon și participanții care au depus oferte;

c) licitația este condusă de președintele comisiei de evaluare sau supleantul acestuia;

1. în ziua si la ora anunțată pentru desfășurarea licitației, președintele comisiei da citire publicațiilor în care a fost făcut anunțul de vânzare, condițiilor vânzării, listei participanților, prezintă modul de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea /neîndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.
2. se deschid plicurile exterioare în ședința publica;
3. după deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimina ofertele care nu respecta prevederile art.21, alin.(2)-(5);
4. pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte sa întrunească condițiile prevăzute la art.21 alin.(2)-(5) din prezentele norme procedurale. In caz contrar, se anulează procedura de licitație și se organizează una noua;
5. după analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei: ofertele care au fost depuse în termenul prevăzut în anunțul publicitar, ofertele care au fost calificate potrivit criteriilor de eligibilitate, ofertele care nu au îndeplinit criteriile de eligibilitate si au fost, prin urmare, respinse, orice alte clarificări care au fost aduse de ofertanți asupra ofertelor depuse de ei si solicitate de comisia de evaluare;
6. deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la lit.(h) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți si cu condiția ca cel puțin 2 oferte sa îndeplinească condițiile de eligibilitate. In cazul în care unul sau mai mulți participanți refuza semnarea procesului-verbal , comisia consemnează acest fapt in procesul-verbal;
7. sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini. In situația în care exista doua oferte valabile, comisia de licitație deschide si analizează ofertele din plicurile interioare. Președintele comisiei de licitație anunță prețul inițial de pornire al licitației precum și prețurile oferite de către ofertanți în cadrul ofertelor depuse de aceștia;
8. determinarea ofertei câștigătoare se face pe baza criteriului, cel mai mare preț oferit;
9. în cazul în care ofertanții declară același preț, departajarea acestora se face in urma depunerii în plic a unei noi oferte financiare urmata de confruntarea ofertelor până la adjudecare ,daca este cazul;
10. în urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare;
11. în baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin.(k), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante;
12. în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractanta informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător precum si pe ceilalți ofertanți ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

p) raportul prevăzut la lit. n)se depune la dosarul licitației. Raportul procedurii reprezintă actul de adjudecare și se încheie în trei exemplare originale. Un exemplar se păstrează la dosarul licitației, un exemplar se înmânează câștigătorului si un exemplar se înaintează notarului in vederea întocmirii, in forma autentica, a contractului de vânzare -cumpărare;

r) în cazul în care, în documentația de licitație sunt prevăzute, pe lângă prețul oferit si alt/alte criterii de atribuire, se stabilește ponderea fiecărui criteriu;

s) comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte ținând seama de ponderea fiecărui criteriu de atribuire;

t) oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire;

u) în cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasați pe primul loc departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

**Art.31**. Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui oferta a fost stabilită drept câștigătoare.

**Art.32.** (l) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în cotidiane de circulație județeană și locală, precum și pe site-ul instituției un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

1. Anunțul de atribuire trebuie sa cuprindă cel puțin următoarele elemente:
2. informații generale privind autoritatea contractanta, precum: denumirea, codul de identificare fiscala, adresa, datele de contact, persoana de contact;
3. data publicării anunțului de licitație în cotidiane județean și local;
4. criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
5. numărul ofertelor primite si al celor declarate valabile;
6. denumirea/numele si sediul/adresa ofertantului a cărui oferta a fost declarata

câștigătoare;

1. instanța competenta în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
2. data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
3. data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.
4. Autoritatea contractanta are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.
5. în cadrul comunicării prevăzute la alin. (3) autoritatea contractanta are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.
6. în cadrul comunicării prevăzute la alin. (3) autoritatea contractanta are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror oferta nu a fost declarata câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.
7. Autoritatea contractanta poate sa încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (3).
8. în cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio oferta valabila, autoritatea contractanta anulează procedura de licitație.
9. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

**Art.33. (**l) Suma obținută din vânzarea bunului imobil se face integral venit la bugetul local.

(2) In cazul în care, cu excepția unor situații de forță majoră, temeinic dovedite, contractul de vânzare - cumpărare nu este semnat, ofertantul declarat câștigător pierde dreptul de cumpărare a bunului imobil, precum și dreptul la restituirea garanției de participare. In acest caz procedura va fi anulată, urmând a fi reluata în condițiile prezentului Regulament.

(3) Vânzarea se va putea perfecta cu plata prețului integral sau în rate trimestriale eșalonate pe maxim 3 ani, cu condiția achitării unui avans de minim 15% din prețul declarat câștigător. In cazul în care se va stabili modalitatea de plată în rate, Orașul Pantelimon va nota în cartea funciara deschisă pentru imobilul în cauză, interdicția grevării acestuia până la momentul achitării integrale a prețului.

1. In caz de neplată a 5 rate, în situația terenului liber, se va rezoluționa de plin drept contractul, fiind aplicabile prevederile art.1553 Cod civil, părțile fiind repuse în situația anterioara. Prin repunerea părților în situația anterioară se înțelege obligația cumpărătorului de a preda bunul achiziționat corelat cu obligația Orașului Pantelimon de a restitui prețul plătit, cu excepția dobânzilor si a majorărilor achitate sau datorate ca urmare a neachitării la termen a celor 5 rate scadente. Predarea bunului imobil se va realiza liber de orice sarcini,
2. In situația în care obiectul licitației l-a constituit un bun imobil format din teren si construcții, precum și în situația în care pe terenul ce a făcut obiectul procedurii de licitație există o construcție autorizată (chiar nefinalizată) edificată după data cumpărării, neplata a 5 rate atrage după sine sancțiunea pentru cumpărător de pierdere a beneficiului cumpărării imobilului în rate. Ca atare, Orașul Pantelimon va demara procedura executării silite asupra patrimoniului debitorului în vederea recuperării diferenței de preț rămase neachitate împreună cu dobânzile și majorările achitate sau datorate ca urmare a neachitării celor 5 rate scadente (clauza constituie pact comisoriu expres).

**Art.34**. Toate documentele licitației publice întocmite pe parcursul desfășurării procedurii de licitație publică se vor păstra într-un dosar al licitației.

**Art.35**. Dosarul licitației este alcătuit din următoarele acte:

1. Hotărârea Consiliului Local privind aprobarea vânzării. Normele procedurale, Caietul de sarcini și Documentația de atribuire, respectiv instrucțiunile de participare la licitație;
2. Anunțul privind organizarea licitației publice;
3. Procesul - verbal al licitației;
4. Procesul- verbal de adjudecare a bunului imobil;
5. Extrasul de carte funciara al imobilului adjudecat;
6. Dosarul de participare la licitație a fiecărui ofertant;
7. Declarațiile membrilor comisiei de licitație privind incompatibilitatea, imparțialitatea si obligația de păstrare a confidențialității;
8. Adresele prin care s-au solicitat clarificări, indiferent de forma în care au fost primite;
9. Răspunsul la clarificările solicitate;
10. Dispoziția de numire a comisiei de evaluare;
11. Dispoziția de numire a comisiei de soluționare a contestațiilor;
12. Orice eventuale contestații;
13. Decizia / deciziile comisiei de soluționare a contestațiilor.

**CAPITOLUL VI Soluționarea contestațiilor**

**Art.36. (**l) Orice participant, persoana fizică sau juridică, din cele participante la procedura de licitație poate formula contestație dacă se consideră vătămată prin modul în care au fost evaluate documentele de participare și s-a desfășurat licitația. Contestația se formulează în scris și se înregistrează la registratura Primăriei Orașului Pantelimon.

(2) Contestația va conține următoarele elemente:

1. numele, prenumele, domiciliul sau reședința contestatorului, numărul de telefon, adresa de email;
2. în cazul persoanelor juridice, denumirea, sediul, nr. de înregistrare de la Registrul Comerţului, C.U.I/C.I.F, administratorul/ administratorii, persoana împuternicita să reprezinte persoana juridica si calitatea acestora, nr. de telefon, adresa de email;
3. obiectul contestației;
4. motivarea în fapt si în drept a contestației;
5. mijloacele de proba pe care se sprijină contestația;
6. numele/ prenumele /semnătură persoanei care a formulat contestația.

**Art.37**.(l). Contestația va fi soluționată de comisia numită în acest scop prin dispoziția Primarului Orașului Pantelimon, în termen de 48 de ore de la înregistrare, prin admiterea sau, după caz, respingerea ei.

1. Asupra contestației comisia se va pronunța motivat, prin hotărâre, care va fă înaintată în termen de 1 zi lucrătoare spre avizare Primarului Orașului Pantelimon.
2. In cazul in care contestația este fondată, comisia de soluționare a contestațiilor, prin hotărâre, va revoca raportul licitației și va desemna alt câștigător sau va anula procedura de licitație, după caz.
3. După avizarea de către primar, hotărârea comisiei va fi comunicata contestatarului si tuturor ofertanților, în termen de maxim 2 zile de la data avizării.
4. In cazul în care prin hotărârea comisiei de contestație se desemnează alt câștigător, aceasta reprezintă actul de adjudecare a licitației.
5. In cazul în care procedura de licitație va fi anulată, procedura de vânzare va fi reluată stabilindu-se un termen pentru reluarea ei care nu poate fi mai mic de 20 de zile.

**Art.38**. Împotriva hotărârii de soluționare a contestației se va putea face plângere la instanţa competenta in temeiul Legii nr.544/2994 privind contenciosul administrativ, republicata, cu modificările si completările ulterioare.

**Art.39.** Contestația administrativă suspenda derularea procedurii de vânzare până la soluționarea ei.

CAPITOLUL VII Anularea licitației

**Art.40**.(l) Prin excepție de la prevederea conform căreia vânzătorul este obligat sa încheie contractul de vânzare - cumpărare cu ofertantul a cărui oferta a fost stabilită ca fiind câștigătoare, autoritatea publică locală are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de vânzare - cumpărare în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

(2) In sensul prevederilor de la alin.(l), procedura de licitație se considera afectata în cazul în care sunt îndeplinite cumulativ, următoarele condiții:

1. în cadrul documentației de atribuire și/sau in modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art.311 din Codul administrativ;
2. vânzătorul se află în imposibilitatea de a adopta masuri corective, fără ca acestea sa conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute mai sus:

Art.41. Orașul Pantelimon are dreptul de a anula licitația în următoarele situații:

1. nu au fost depuse minim 2 oferte eligibile;
2. au fost depuse doua oferte egale și ofertanții nu au mai uzat de posibilitatea oferita de art. 30, lit. l;
3. au fost prezentate numai oferte necorespunzătoare, respectiv care:

* au fost depuse după data limită de depunere a ofertelor;
* nu au fost elaborate si prezentate în concordanta cu cerințele din documentația de atribuire;
* conțin propuneri referitoare la clauzele contractuale, propuneri care sunt în mod evident dezavantajoase pentru vânzător;
* circumstanțe excepționale care afectează procedura de vânzare prin licitație sau din cauza cărora este imposibilă încheierea contractului. In aceasta situație singura obligație a organizatorului licitației este aceea de a restitui garanția de participare la licitație;
* ofertantul declarat câștigător își revocă oferta:
* ofertantul declarant câștigător refuza încheierea contractului de vânzare - cumpărare;

1. contestația unui ofertant este admisă.

Art.42. Anularea va avea loc ca urmare a hotărârii comune a membrilor comisiei de licitație sau a comisiei de soluționare a contestațiilor, aprobată de către Primar și se va comunica în scris tuturor participanților, arătând motivele care au stat la baza acestei anulari.

CAPITOLUL VIII  
Neîncheierea contractului

Art.43 (l) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

1. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.
2. In cazul în care ofertantul declarat câștigător refuza încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractanta reia procedura, în condițiile prezentului Regulament.
3. In cazul în care autoritatea contractanta nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului ca ofertantul în cauza se afla într-o situație de forță majora sau în imposibilitatea fortuita de a executa contractul, autoritatea contractanta are dreptul sa declare câștigătoare oferta clasata pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibila.
4. In cazul în care, în situația prevăzută la alin.(4), nu există o oferta clasată pe locul doi admisibilă, se aplica prevederile alin.(3).

CAPITOLUL IX

Metodologia de vânzare prin negociere directă a bunurilor imobile (terenuri si clădiri) aflate în proprietatea privată a Orașului Pantelimon

**Art.44**. **(1)** Bunurile imobile aflate în domeniul privat al Orașului Pantelimon pot face obiectul vânzării, prin negociere directă, în cazuri strict determinate în prezentul Regulament și doar în baza unei hotărâri adoptate, în condițiile legii, de Consiliul Local al Orașului Pantelimon prin care se va aproba vânzarea și prețul minim stabilit prin raportul de evaluare.

**(2)** Bunurile imobile pentru care acte normative au instituit drepturi de preempțiune care reglementează procedura de exercitare, efectele exercitării și sancțiunile neexercitării acestora se vor vinde cu aplicarea acelor prevederi.

**Art.45**. Se aprobă ca procedura de vânzare prin negociere directă să fie aplicabilă terenurilor care nu au fost revendicate în baza legilor proprietății, numai în următoarele situații:

1. pentru terenurile aferente construcțiilor deținute de proprietari cu titlu valabil pentru care titularii dreptului de proprietate asupra construcțiilor au un drept de folosință sub forma chiriei, concesiunii, etc;
2. pentru terenurile ce constituie diferențe din măsurători între suprafața înscrisa în actul de proprietate și suprafața reală constatată în urma măsurătorilor topometrice, înscrise în cartea funciară;
3. pentru terenurile destinate extinderii proprietăților particulare, în cazul în care vecinii limitrofi nu își exprima opțiunea de cumpărare, cu condiția ca dimensiunea si/sau forma să nu permită realizarea unei construcții independente si fără ca suprafața de teren ce face obiectul vânzării sa fie dezmembrată dintr-un lot mai mare aflat în proprietatea privată a Orașului Pantelimon;
4. pentru bunurile imobile cu destinația de locuință sau spatii cu altă destinație decât cea de locuință, ce fac obiectul unor contracte valabile;
5. pentru terenurile atribuite în folosință în baza unei hotărâri judecătorești.

**IX.1. Dreptul de preempțiune al constructorilor de bună credință**

**Art.46. (1)** Dreptul de preempțiune reglementat de art.364 din OUG nr.57/2019 privind codul administrativ, în favoarea constructorilor de bună credință, persoane fizice sau juridice, permite cumpărarea de către aceștia a terenurilor aferente construcțiilor. Acestea sunt edificate, în conformitate cu prevederile legale, pe terenuri ce fac obiectul unor contracte de închiriere, concesiune, asociere, etc. încheiate în condițiile legii cu Orașul Pantelimon sau alte forme de folosință.

**(2)** Terenul aferent construcției reprezintă acel teren, înregistrat în registrele de cadastru și publicitate imobiliară, pe care este edificată aceasta, respectiv amprenta construcției, cât și terenul din împrejurimile construcției necesar bunei utilizări indiferent de categoria de folosință, înregistrat în registrele de cadastru și publicitate imobiliară: teren aferent locuințelor, anexelor gospodărești, curți aferente acestora; terenuri aferente sediilor sau punctelor de lucru ale persoanelor juridice; terenuri ce constituie singura cale de acces spre imobilul respectiv; diferențe de măsurători între suprafața de teren din actul de proprietate și suprafața de teren înregistrată în registrele de cadastru și publicitate imobiliară.

**(3)** Etapele premergătoare vânzării directe în baza dreptului de preempțiune stabilit prin OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ sunt cele prevăzute la art.6 lit. a) - n) și vor continua cu notificarea titularilor dreptului de preempțiune cu privire la hotărârea Consiliului Local privind aprobarea raportului de evaluare prin care a fost stabilit a prețul de vânzare a bunului imobil, în termen de 15 zile de la data aprobării și comunicării hotărârii.

**(4)** Preemptorii își pot exprima opțiunea fermă de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării. Cumpărătorul trebuie să facă dovada plății integrale a contravalorii prețului de vânzare, la care se adaugă TVA-ul conform legislației în vigoare, precum și a celorlalte cheltuieli ocazionate de procedură, după comunicarea hotărârii, în termenul de valabilitate a prețului de vânzare stabilit și înainte de semnarea contactului de vânzare cumpărare.

**(5)** După achitarea sumelor privind vânzarea se va încheia în formă autentică contractul de vânzare cumpărare.

**Art.47**. Procedura de vânzare prin negociere directă a bunurilor imobile aflate în proprietatea privată a Orașului Pantelimon va parcurge următoarele etape:

1. înregistrarea solicitării de cumpărare, însoțită de documentele aferente: plan de situație/cadastru si încheierea de intabulare (unde este cazul), contractul de închiriere, de concesiune, etc;
2. elaborarea situației juridice a bunului imobil ce cuprinde stabilirea apartenenței la domeniul privat al Orașului Pantelimon, istoricul de rol fiscal, evidențierea eventualelor sarcini, verificarea debitelor la bugetul local;
3. emiterea certificatului de urbanism în vederea vânzării prin negociere directă care cuprinde funcțiunea solicitată, dacă aceasta se încadrează în reglementările urbanistice aprobate in PUD/PUZ/PUG;
4. întocmirea unui raport de evaluare a bunului imobil de către un evaluator autorizat;
5. înregistrarea contabilă a valorii bunului imobil stabilita prin raportul de evaluare;
6. promovarea unui proiect de hotărâre privind vânzarea bunurilor imobile si aprobarea rapoartelor de evaluare întocmite în baza documentațiilor premergătoare elaborate de aparatul de specialitate al Primarului Orașului Pantelimon;
7. negocierea prețului de vânzare pornind de la prețul minim stabilit prin raportul de evaluare și încheierea procesului-verbal de negociere;
8. plata prețului de vânzare si a celorlalte cheltuieli generate de procedura de vânzare, care se face înainte de semnarea contractului de vânzare - cumpărare în forma autentică;
9. încheierea actului de vânzare - cumpărare, în forma autentificată, cu mențiunea obligativității cumpărătorului de a respecta reglementările urbanistice ale bunului imobil, precum si ale Legii nr.50/1991, republicată, cu modificările si completările ulterioare, privind autorizarea executării construcțiilor.

**Art.48**. Comisia de vânzare va avea următoarele obligații:

1. verificarea parcurgerii tuturor etapelor preliminare vânzării în conformitate cu metodologia aprobata de Consiliul local si existentă la dosar a tuturor documentelor care sa ateste acest parcurs;
2. negocierea prețului de vânzare sau reevaluare pornind de la prețul minim stabilit prin raportul de evaluare si aprobat prin hotărârea Consiliului local, precum si stabilirea modalității de plata a acestuia, integral sau în rate;
3. încheierea procesului verbal de negociere și apoi încheierea contractului de vânzare - cumpărare in forma autentica.

**Art.49.(**l) Prețul de pornire în cadrul procedurilor de negociere va fi cel stabilit prin raportul de evaluare aprobat prin hotărâre a Consiliului Local, la care se va adăuga contravaloarea serviciului prestat de evaluator si a celorlalte cheltuieli ocazionate de procedura vânzării, după caz.

(2) Prețul de vânzare este valabil pentru o perioada de 6 luni de la aprobarea Consiliului local. Daca la actualizarea raportului de evaluare, după acest termen, evaluatorul menține valoarea stabilită anterior, acest preț va rămâne valabil pentru încă 6 luni, dar nu mai mult de 1 an de la aprobarea acestuia prin hotărârea consiliului local. Dacă la actualizarea prețului după 6 luni, prin raport de evaluare rezulta o alta valoare a prețului de vânzare, precum si în orice alta situație de reactualizare a raportului(ex.: contestație, eroare materiala etc.) contravaloarea prețului minim de la care va pleca negocierea/renegocierea va fi din nou supusa aprobării Consiliului Local.

**Art. 50**. În situația în care în legislația specifică aplicabilă nu sunt stipulate prevederi cu privire la condițiile și modalitățile de plată sau cazurile de rezoluțiune a contractului, se aprobă, ca după caz, să fie aplicate următoarele condiții la vânzarea bunurilor imobile cu plata în rate:

* + 1. Negocierea prețului de vânzare într-o marjă de 5-20 % peste prețul stabilit prin raportul de evaluare;
    2. Rate trimestriale se eșalonează pe o durată de maxim 3 ani. Ratele se achită până la data de 30 a fiecărei luni pentru luna în curs, sub sancțiunea aplicării majorărilor de întârziere stabilite la nivelul de 0,1%/zi din cuantumul obligației neachitate în termen, începând cu ziua următoare a termenului de scadență şi până la data stingerii sumei datorate, inclusiv. Nivelul majorărilor de întârziere se poate modifica pe parcursul derulării contractului prin acte administrative sau normative, urmând a fi aplicat corespunzător
    3. Avansul minim este de 20% din prețul de vânzare negociat;
    4. De la data scadentă ratele contractuale vor fi purtătoare de dobânzi și majorări de întârziere conform legislației în vigoare;
    5. Neplata a trei rate succesive la termenele stabilite de comun acord de părțile contractante atrage după sine rezoluțiunea contractului de vânzare.
    6. Rezoluțiunea se realizează prin notificarea scrisă a Orașului Pantelimon și își produce efectele de la data comunicării acesteia debitorului.
    7. Notificarea de rezoluțiune va fi înscrisă în cartea funciară. Sumele de bani achitate, până la momentul rezoluțiunii contractului nu vor fi returnate de către vânzător cumpărătorului, iar bunul imobil ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare reintră în patrimoniul Orașului Pantelimon.
    8. Cumpărătorul va efectua demersurile de înscriere a dreptului de proprietate în cartea funciară în cel mult 30 de zile de la achitarea avansului, urmând a depune la Registratura Primăriei Orașului Pantelimon un extras de carte funciară.
    9. Executivul local va efectua demersurile privind instituirea unei ipoteci în favoarea sa până la achitarea integrală a prețului de vânzare.

CAPITOLUL X Dispoziții finale

**Art.51**. Contractul de vânzare - cumpărare va fi încheiat în limba româna, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte, în conformitate si cu respectarea legii române, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia cumpărătorului.

Art.52. Orice litigiu legat de procedura de vânzare prin licitație publică și de contractul de vânzare- cumpărare încheiat urmare a adjudecării este supus legislației române si este de competența instanțelor judecătorești din România.

Art. **53** Prezentul regulament se va actualiza ori de câte ori va fi nevoie, în funcție de dinamica legislației în vigoare, iar orice modificare a acestuia se va efectua exclusiv prin hotărâre a Consiliului Local.