

Procedura

de vânzare prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând domeniului privat al Orașului Tâlmăciu, județul Sibiu.

Art. 1 Bunurile imobile (terenuri cu/ fără clădiri) aflate în domeniul privat al Orașului Tâlmăciu pot face obiectul vânzării, prin licitație publică, în baza unei hotărâri adoptate, în condițiile legii, de Consiliul Local al Orașului Tâlmăciu , hotărâre prin care se va aproba vânzarea imobilului, precum și raportul de evaluare al bunului destinat înstrăinării, conform reglementărilor urbanistice aprobate.

Art. 2 Se aprobă ca procedura de vânzare să fie aplicată numai terenurilor care nu sunt revendicate în temeiul legilor proprietății.

Art. 3 Se aprobă ca procedura de vânzare prin licitație publică să parcurgă următoarele etape:

1. Înregistrarea solicitării de cumpărare însoțită de planul de amplasament și delimitare al imobilului, în coordonate stereo, întocmit de topograf autorizat, care să cuprindă încadrarea în zonă, vecinătăți, etc.

2. Elaborarea situației juridice a bunului imobil ce cuprinde identificarea și stabilirea istoricului patrimonial, stabilirea apartenenței la domeniul privat al Orașului Tâlmăciu , istoricul de rol fiscal, evidențierea eventualelor sarcini, verificarea din punct de vedere al litigiilor aflate pe rolul instanțelor de judecată și a hotărârilor judecătorești definitive/irevocabile, a debitelor la bugetul local.

3. Verificare/actualizare inventar domeniul privat al Orașului Tâlmăciu.

4. Elaborare/promovare proiect de hotărâre privind stabilirea oportunității vânzării imobilului prin licitație publică.

5. Emitere comanda pentru întocmirea unui raport de evaluare a bunului imobil de către un evaluator autorizat.

6. Întocmire documentație de atribuire: instrucțiuni, caiet de sarcini, formulare și modele documente.

7. Elaborare/promovare proiect de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare, aprobarea vânzării bunului imobil prin licitație publică și a documentației de atribuire (instrucțiuni, caiet de sarcini, formulare, etc.), numai pentru terenuri/construcții înscrise în cartea funciară.

8. Întocmire și publicare anunț organizare licitație cu respectarea hotărârii consiliului local, a documentației de atribuire și a art.335 din OUG nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare.

9. Organizarea licitației publice și întocmirea procesului verbal al licitației cu respectarea prevederilor art. 334-346 din Codul administrativ, coroborate cu prevederile hotărârii consiliului local și a documentației de atribuire.

10. Întocmire raport către primar, conform art.336 alin. (16) din OUG nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare.

11. Plata prețului de vânzare integral, inclusiv a TVA-ului datorat conform prevederilor Codului fiscal, precum și a celorlalte cheltuieli generate de procedura de vânzare, se va face prin virament bancar, înainte de semnarea contractului de vânzare în formă autentică.

12. Încheierea contractului de vânzare, în formă autentică, în conformitate cu prevederile caietului de sarcini, cu mențiunea obligativității cumpărătorului de a respecta destinația bunului imobil, așa cum a fost prevăzută în hotărârea consiliului local și raportul de evaluare ce au stat la baza adoptării hotărârii Consiliului Local al Orașului Tâlmăciu, precum și obligația respectării Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.

Art 4 (1) Prețul de pornire în cadrul procedurii de licitație publică va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raportul de evaluare aprobat prin hotărâre a consiliului local și valoarea de inventar a imobilului. Contravaloarea serviciului prestat de evaluator și a celorlalte cheltuieli ocazionate de procedura vânzării, după caz, se vor achita de cumpărător înainte de semnarea contractului de vânzare.

(2) Prețul de vânzare este valabil pentru o perioadă de 6 (șase) luni de la aprobarea prin hotărâre a consiliului local. Dacă vânzarea nu s-a finalizat după expirarea acestui termen, se va proceda la actualizarea raportului de evaluare și însușirea lui prin hotărâre de consiliu. Dacă evaluatorul menține valoarea stabilită anterior, acest preț va rămâne valabil pentru încă 6 (șase) luni, dar nu mai mult de 1 (un) an de la aprobarea acestuia prin hotărârea consiliului local. Dacă la actualizarea prețului după 6 (șase) luni, prin raportul de evaluare rezultă o altă valoare a prețului de vânzare, precum și în orice altă situație de reactualizare a raportului (ex: contestație, eroare materială, etc.), contravaloarea prețului minim de la care va pleca licitația publică va fi din nou supusă aprobării consiliului local.

Art 5 (1) Comisia de evaluare a licitațiilor adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile pentru organizarea și desfășurarea licitației.

(2) Comisia de evaluare a licitațiilor se va întruni la data și ora stabilite în anunțul de participare, în vederea deschiderii, evaluării și adjudecării ofertelor depuse pentru licitația publică deschisă.

(3) Comisia își va desfășura activitatea conform prevederilor art. 334 – 346 din OUG nr.57/2019 coroborate cu prevederile hotărârii consiliului local și a documentației de atribuire.

Comisia este legal întrunită în prezența a 2/3 din membri săi. Orice decizie trebuie să întrunească acordul a 2/3 din numărul membrilor comisiei stabilită prin hotărâre a consiliului local.

(4) Înainte de începerea fiecărei ședințe de licitație, membrii comisiei vor da o declarație pe proprie răspundere referitoare la situațiile de incompatibilitate. Membrii comisiei au obligația de a păstra confidențialitatea asupra conținutului ofertelor precum și asupra oricăror altor informații prezentate de ofertanți, a căror dezvăluire ar putea aduce atingere dreptului acestora de a-și proteja proprietatea intelectuală sau secretele comerciale.

Art. 6 Atribuțiile comisiei de licitație sunt cele prevăzute în OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cum ar fi:

- a) verificarea îndeplinirii condițiilor de participare;
- b) verificarea documentelor de calificare în corelație cu cerințele caietului de sarcini și a instrucțiunilor de participare la licitație;
- c) stabilirea ofertanților eligibili și respingerea celor neeligibili în baza motivelor argumentate;
- d) derularea procedurii de licitație publică, întocmirea procesului verbal prin care se desemnează câștigătorul licitației;
- e) în cazuri justificate, elaborarea unei propuneri de anulare a licitației;
- f) după stabilirea ofertei castigatoare comisia va înainta, ordonatorului principal de credite spre aprobare, raportul comisiei cu privire la rezultatul procedurii de licitație.

Art. 7 Caietul de sarcini va conține în mod obligatoriu următoarele:

- a) datele de identificare ale proprietarului;
- b) descrierea imobilului care face obiectul vânzării: locație, suprafață, vecinătăți, regimul

juridic al proprietății și intabularea acesteia;

- c) condițiile și regimul de exploatare al imobilului: reglementari urbanistice aprobate pentru bunul imobil în cauza - destinații permise și interdicții, după caz ;
- d) prețul de pornire al licitației;
- e) modalități de plată a prețului de vânzare și condiții de încheiere a contractului;
- f) clauze juridice și financiare ce vor fi cuprinse în contractul de vânzare autentificat;
- g) dispoziții finale.

Art. 8 Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare prin licitație publică vor conține în mod obligatoriu următoarele:

- a) informații generale cu privire la obiectul licitației, organizator;
- b) tipul licitației, data și ora organizării, termenele de depunere a ofertelor și de solicitare a clarificărilor;
- c) prețul minim de pornire al licitației;
- d) documentele în baza cărora este organizată licitația publică;
- e) cuantumul taxelor și garanțiilor, modalități de constituire, condițiile de returnare a acestora;
- f) contravaloarea caietului de sarcini;
- g) condiții de eligibilitate a ofertanților persoane fizice sau juridice, alte incapacități de a cumpăra stabilite prin art.1.654 din Codul civil;
- h) condiții de participare;
- i) criteriul de selecție utilizat, respectiv prețul maxim oferit;
- j) desfășurarea procedurii de licitație publică: condiții și mod de desfășurare , modalitate de adjudecare , desemnarea castigatorului , soluționarea contestațiilor;
- k) formulare anexă.

Art. 9 Licitația publică este valabilă dacă sunt înregistrate cel puțin 2 (două) oferte eligibile. În situația în care nu este îndeplinită această condiție, licitația se va relua.

Art.10 Anunțul privind organizarea procedurii de licitație se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI – a , într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina de internet, cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data fixată pentru organizarea licitației, și va cuprinde cel puțin următoarele date, conform art.335 alin (2) din OUG nr.57/2019:

- a) informații generale privind vânzătorul, precum: denumirea/sediul, codul de identificare fiscală, datele de contact, persoana de contact;
- b) informații generale privind obiectul vânzării, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut;
- c) informații privind documentația de vânzare: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale compartimentului din cadrul vânzătorului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de vânzare; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației de vânzare, unde este cazul: data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
- d) informații privind ofertele: data limită de depunere a ofertelor; adresa la care trebuie depuse ofertele; numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- f) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Art. 11 Documentele depuse se analizează și se evaluează de către comisia de evaluare a licitațiilor.

Art. 12 Vânzarea se va putea perfecta cu plata prețului integral.

Art. 13 În situația în care, din motive temeinic justificate, cumpărătorul renunță să încheie contractul în perioada cuprinsă între momentul adjudecării terenului prin licitație publică și momentul încheierii acestuia în formă autentică, cumpărătorului i se va restitui suma achitată, mai puțin contravaloarea serviciului prestat de evaluator și a celorlalte cheltuieli ocazionate de procedura vânzării. Imobilul în cauza va fi scos la o nouă licitație publică.

Art. 14. Transmiterea proprietății bunului se face prin proces-verbal de predare –primire, după perfectarea contractului de vânzare.

Art. 15 În situația rezoluției de drept a contractului de vânzare, prețul achitat va fi restituit de Orașul Tâlmăciu în funcție de cursul leu/euro la momentul plății, în rate al căror quantum și periodicitate vor fi egale cu cele de care a beneficiat cumpărătorul. Odata cu rezoluția de drept a contractului sau a denunțării unilaterale, Orașul Tâlmăciu va calcula suma ce urmează a fi restituită cumpărătorului.

Art. 16 Odata cu rezoluția de drept a contractului de vânzare imobilul va reintra în proprietatea (și posesia, după caz) a Orașului Tâlmăciu, liber de orice sarcini, restituirea prețului în rate de către Orașul Tâlmăciu neavând consecințe juridice în ceea ce privește reîntrea imobilului în patrimoniul unității administrative- teritoriale.

Art. 17 (1) În cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a Orașului Tâlmăciu , pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local.

(2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt 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.

Art.18 Toate cheltuielile generate de încheierea actelor ce fac obiectul vânzării cad în sarcina cumpărătorului.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

GHEORGHE FILIP

SECRETAR GENERAL

VIOLETA HANEA