**Anexa nr. 2 la**

**H.C.L. nr. 05 din 30 IANUARIE 2019**

**R O M Â N I A**

**JUDEȚUL CLUJ**

**COMUNA FRATA**

**R E G U L A M E N T**

**PRIVIND PROCEDURA DE VÂNZAREA BUNURILOR IMOBILE DIN**

**DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI FRATA , JUDEȚUL CLUJ**

**CAP. I – DISPOZIȚII GENERALE**

**Art. 1.**  - Prezentul Regulament stabileşte condiţiile cadru pentru vânzarea

bunurilor imobile – a terenurilor , clădirilor, proprietate privată a comunei FRATA, judeţul CLUJ.

 **Art. 2.** - (1) Calitatea de vanzator este recunoscuta Consiliului Local

Frata , in numele comunei Frata , pentru bunurile imobile din domeniul privat al comunei Frata , asupra carora exercita un drept de proprietate privata.

( 2) Calitatea de cumparator o poate avea orice persoana fizica sau juridica, romana sau straina, in conformitate cu dispozitiile prezentului regulament.

 **Art. 3. -** Principiile care stau la baza procedurii de vanzare a bunurilor din

domeniul privat al comunei Frata sunt:

**a.** transparenta;

**b.** eficienta utilizarii fondurilor publice;

**c.** proportionalitatea;

**d.** tratamentul egal;

**e.** libera concurenta.

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

**a. Prin licitaţie publică** deschisă cu ofertă în plic , sau licitaţie publică deschisă cu strigare, în cazul terenurilor libere, sau cu construcţii edificate fără forme legale, vândute în vederea intrării în legalitate, a realizării unor investiţii cu impact asupra dezvoltării economice locale, precum și a construcțiilor.

**b. Prin negociere directă**, în baza art. 123 alin. (3) din Legea 215/2001 privind administraţia publică locală cu modficiările şi completările ulterioare, fără licitaţie publică, în cazul constructorilor de bună credinţă, posesori legali ai terenurilor folosite în regim de continuitate şi care oferă cel puţin, preţul stabilit în raportul de evaluare însuşit de Consiliul local al comunei Frata .

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

astfel:

a. **organizatorul vânzării** – Primaria comunei Frata , prin structura sa de specialitate, respectiv Comisia de adjudecare numită prin Hotărâre de Consiliul local, prin persoana care conduce ședinta de adjudecare – presedintele acesteia, sau persoana desemnata de membrii comisiei de adjudecare, în lipsa președintelui;

b. **ofertanți** – persoanele fizice sau juridice care fac o oferta calificata in cadrul sedintei de adjudecare, în procedura de licitație publică sau, dupa caz, de negociere directa.

**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 personae fizice/juridice, numită cumpărător, proprietatea sa asupra unui bun imobil, proprietate privată a unității administrativ-teritorială, în schimbul unui preț.

(2) Sumele obținute din vânzarea bunurilor imobile, proprietate privată a

 comunei Frata , se fac integral venit la bugetul local.

(3) Taxele ocazionate de autentificarea contractulului de vânzare -

cumpărare la notar și efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară vor fi suportate de către cumpărător.

**CAP. II – DREPTUL LA PREEMȚIUNE ȘI VÂNZARE PRIN NEGOCIERE DIRECTĂ**

**Art. 7. -** (1) La inițiativa vânzării, în cazul terenurilor folosite în regim de

continuitate de gospodării ale populaţiei, precum și în cazul construcțiilor ridicate pe terenurile proprietate privată a comunei Frata, proprietarii clădirilor care au constituit prin actul de dobândire a construcției drept de superficie asupra terenului, beneficiază de dreptul de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcţiilor.

(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.

**Art.8.** - (1) Solicitantul terenului trebuie să facă dovada utilizării efective și

în regim de continuitate a terenului ca grădină sau curte aferentă locuinţei sau teren ocupat de construcţii (casă sau anexe gospodăreşti) 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.

(2) Solicitantul terenului trebuie să facă prealabil dovada privind achitarea

obligaţiilor faţă 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 suspendată de către Comisia de adjudecare/negociere, până la achitarea taxei datorate pentru ultimii 5 ani, exceptând situaţia în care acesta poate face dovada ca folosește terenul de la o alta data mai recentă.

**CAP. III – VÂNZAREA IMOBILELEOR PRIN LICITAȚIE**

**PUBLICĂ DESCHISĂ CU OFERTĂ ÎN PLIC , SAU**

 **LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ CU STRIGARE**

**Art. 9.** - În cazul îndeplinirii condiţiilor juridice, tehnice şi economice, se va

întocmi documentaţia necesară organizării procedurii licitaţiei.

**Art.10.** - Condiţiile specifice şi Caietul de Sarcini de vânzare a imobilului

se aproba de Consiliul Local al comunei Frata.

**Art.11.** - Preţul de pornire a licitaţiei nu poate fi mai mic decât preţul de

circulaţie pe piaţa liberă a terenurilor din zonă, stabilit prin raportul de evaluare întocmite în acest sens.

**Art.12.** - (1) În urma licitaţiei, se întocmeşte contractul de vânzare-

cumpărare între comuna Frata , prin reprezentanţii legali şi cumpărător. Contractul va fi autentificat în faţa notarului public.

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

**CAP. IV – CAIETUL DE SARCINI**

**Art. 13.** - Caietul de sarcini va cuprinde urmatoarele:

a) datele de identificare ale proprietarului;

b) datele de identificare ale organizatorului licitatiei;

c) procedura de vanzare aplicata;

d) data depunerii documentelor de participare la licitatie;

e) adresa, data si ora de desfășurare a licitației organizate pentru vanzarea imobilului, precum si datele de desfășurare a urmatoarelor licitații, in caz de neadjudecare si repetare a procedurii;

f) prezentarea imobilului: denumire, adresa, regim juridic, descrierea imobilului, datele si caracteristicile constructive ale acestuia, daca este cazul starea tehnica actuala;

g) prețul minim de pornire a licitatiei, stabilit prin hotarare a Consiliului Local Frata, pe baza valorilor de circulatie ale zonei in care este situat imobilul;

h) elemente de pret: pretul minim de pornire a licitatiei, pasul de strigare egal cu 5% din pretul minim de pornire, garantia de participare la licitatie egala cu 10% din pretul minim de pornire, cuantumul taxei de participare la licitatie, pretul dosarului de prezentare/caietului de sarcini si modalitatea de plata a valorii (pretului) de adjudecare a imobilului;

i) documentele necesare pentru inscrierea la licitatie;

j) conditiile pe care trebuie sa le indeplineasca ofertantul pentru a fi admis la licitatie (conditiile de calificare);

k) instructiuni privind modul de desfasurare a procedurii de licitatie;

l) alte precizari considerate a fi utile pentru ofertanti;

m) numarul de telefon si/sau de fax si persoana de contact desemnata de organizator, unde se pot obtine relatii despre bunul/bunurile imobile ce fac obiectul vanzarii.

**Capitolul V – ANUNȚUL PUBLICITAR**

**Art. 14.** - (1) Promovarea pe piaţă a ofertei de vânzare a terenurilor se va

face pe plan local prin publicare unui anunţ într-un cotidian local sau naţional, prin publicare se site-ul oficial al autorităţii locale organizatoare şi prin afişare la sediul Primăriei comunei Frata a unui anunţ publicitar, în vederea înştiinţării persoanelor interesate de oferta de vânzare a comunei Frata .

 (2) Anuntul privind organizarea licitatiei se va publica cu cel putin 20 zile inainte de data stabilita pentru desfasurarea acesteia.

**Art. 15.** - Continutul anuntului licitatiei este urmatorul:

- denumirea si sediul organizatorului licitatiei, numar de telefon/fax;

- obiectul licitatiei, adresa imobilului;

- data, ora limita si locul de depunere a documentelor de participare la licitatie;

- locul de unde se poate obtine Caietul de sarcini;

- data, ora si locul desfasurarii licitatiei.

**Capitolul VI - COMISIA DE ADJUDECARE**

**Art. 16. -** Comisia de adjudecareva asigura organizarea licitației și

desfasurarea acesteia in conformitate cu prevederile prezentului Regulament si a dispozitiilor legale incidente.

**Art. 17.** - (1) Comisia de adjudecare este aclătuită din membrii

nominalizați prin hotărârea consiliului local .

(2) 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,

- membrii supleanți.

- în absenţa preşedintelui membrii desemnează noul preşedinte, după completarea comisiei cu membrii supleanţi.

(3) Din Comisia de adjudecare vor face parte în mod obligatoriu persoane

de specialitate.

**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, impartialitatea 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:

- întocmirea 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 hotărârii de adjudecare.

- analizarea contestaţiilor depuse şi soluţionarea acestora.

**Art. 20**. - Comisia de adjudecare va lucra in prezenta majoritatii membrilor

sai, iar documentele vor fi adoptate cu votul majoritatii membrilor sai.

**Capitolul VII – DOCUMENTELE LICITAȚIEI**

**Art. 21.** - Documentele licitatiei sunt urmatoarele:

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

- Anuntul privind organizarea licitatiei publice;

- Caietul de sarcini;

- Cererea de inscriere la licitatie;

- Procesul-verbal al licitatiei;

- Hotararea de adjudecare a licitatiei;

- Identificarea topografică a imobilului;

- Dosarul de participare la licitatie al fiecarui ofertant;

- Declaratiile privind incompatibilitatea, impartialitatea si obligatia de pastrare a confidentialitatii;

- Comunicarile catre ofertanti,

- Hotărârile de soluţionare a contestaţiilor, 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 capitol cu privire la organizarea și

desfășurarea licitației se aplică prin asimilare și procedurii de negociere directă, cu nuanțările corespunzătoare.

**Art. 24. -** Toate documentele licitatiei publice sau ale negocierii directe,

intocmite pe parcursul desfasurarii procedurii de licitatie publica, respectiv negocierii directe, de către comisia de adjudecare/ negociere se vor pastra de catre organizatorul licitatiei intr-un dosar al licitatiei, care se va intocmi pentru fiecare licitatie in parte.

**Capitolul VIII – DEPUNEREA DOCUMENTELOR ȘI ACHITAREA TAXELOR**

**Art. 25. –** Contravaloarea caietului de sarcini se va stabili astfel incat sa

se acopere cheltuielile ocazionate de organizarea procedurii și va fi inclusă în anunțul privind organizarea licitatiei.

**Art. 26.** - Garantia de participare la licitatie este in cuantum de 10% din

pretul de pornire al licitatiei.

**Art. 27**. - (1) Contravaloarea caietului de sarcini 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 de inscriere la licitatie va cuprinde urmatoarele

elemente:

- datele de identificare a ofertantului, persoana fizica si /sau persoana juridica;

- datele de identificare a bunului pentru care se solicita inscrierea la licitatie;

- precizari cu privire la acceptarea de catre ofertant a prevederilor documentatiei de licitatie pentru ofertanti, sens in care acestia vor completa declaratia de acceptare in care se va mentiona perioada de valabilitate a ofertei care nu poate fi mai mare de 60 de zile de la data inregistrarii cererii de inscriere;

(2) Cererea de inscriere la licitatie va fi insotita de urmatoarele

documente, care vor constitui dosarul de participare la licitatie:

- buletinul/cartea de identitate sau pasaportul persoanei participantre (copie) pentru ofertanti persoane fizice;

-certificatul de inregistrare al societatii, la Oficiul Registrul Comertului (codul unic de inregistrare si anexa) pentru persoanele juridice sau autorizatia de funcționare pentru persoane fizice care desfasoara activitati economice pe baza liberei initiative;

-actul constitutiv al societatii comerciale;

-ultimul bilant vizat de D.R.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 Frata și care sunt în litigiu cu comuna/Consiliul Local Frata 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 putin o ora inainte de ora fixata pentru inceperea sedintei de licitatie.

**Capitolul IX – DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE, PROCEDURA**

 **LICITAȚIEI PUBLICE DESCHISE CU OFERTĂ ÎN PLIC ,**

**Art.32 -** (1) Procedura care se aplica pentru vanzarea bunurilor imobile

apartinand domeniului privat al comunei Frata este, de regulă, cea a licitatiei publice deschise cu strigare, exceptie facand cazurile mentionate la art.7 din prezentul Regulament.

(2) Procedura vanzarii prin negociere directa va avea la baza toate

dispozitiile hotararii adoptate de Consiliul Local Frata , in acest sens.

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

 publicat si in dosarul de prezentare.

**Art.33. -** (1) Pentru desfasurarea procedurii licitatiei publice deschise cu

strigare este necesar sa se califice cel putin un ofertant, care să ofere cel puţin preţul de pornire stabilit prin HCL pe baza raportului de evaluare.

(2) In cazul in care la sedinta de licitatie nu s-a prezentat nici un ofertant

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 precedentă.

(2) Daca nici la acest termen nu se prezinta cel putin un ofertant si nu se

ofera cel putin pretul minim de pornire, se va incheia procesul-verbal de constatare si licitatia se va relua dupa cel putin 7 zile.

(3) In cazul in care nici la al treilea termen nu se ofera cel putin pretul

minim de pornire, bunul imobil se considera retras de la vanzare, incheindu-se proces-verbal de constatare.

(4) Declansarea unei noi proceduri de vanzare a bunului va fi aprobata

prin hotarare adoptata in acest sens de Consiliul Local Frata, in conditii de licitatie publica sau in conditii de negociere directa.

**Art.35. -** Licitatia este condusa de presedintele comisiei de adjudecare si

in lipsa acestuia de înlocuitorul presedintelui sau, în caz extreme, de o persoana desemnata de acestia.

**Art.36. -** Presedintele anunta deschiderea licitatiei, obiectul acesteia, face

prezenta ofertantilor inscrisi si verifica daca sunt indeplinite conditiile legale pentru desfasurarea licitatiei, anunta modul de desfasurare al licitatiei asigurandu-se ca fiecare ofetant a inteles procedura de desfasurare, apoi comunica pretul minim de pornire al licitatiei .

**Art.37. -** 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.

**Capitolul X - CONTESTAȚII**

**Art.38. -** Impotriva modului de desfasurare a licitatiei, respectiv a hotărârii

de adjudecare, participantii pot formula contestatii care se depun la sediul Primariei comunei Frata, în condiţiile stabilite de Legea 544/2004 privind contenciosul administrativ, republicată cu modificările şi completările ulterioare.

**Art.39. -** Contestatia va fi solutionata de comisia de adjudecare numită

prin HCL, in termenul legal, de la inregistrarea contestatiei, prin admiterea sau dupa caz respingerea ei.

**Art.40**. - Asupra contestatiei comisia se va pronunta motivat, prin

hotărâre, care va fi comunicata contestatorului si tuturor ofertantilor, in termen de maxim 5 zile de la data emiterii.

 **Art.41.** - Împotriva Hotărârii de soluţionare a contestaţiei, se va putea

face plângere la instanţa competentă în temeiul Legii 544/2004 privind contenciosul administrativ, republicată cu modificările şi completările ulterioare.

**Art.42. -** Contestatia administrativă şi cea pe cale judiciară, suspenda

derularea procedurii de vanzare pana la solutionarea ei definitivă şi irevocabilă.

**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.

**Capitolul XI – DISPOZIȚII FINALE**

**Art.44. -** 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.45. -** 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 conform prevederilor HCL, preţul imobilului actualizându-se cu rata inflaţiei.

**Art.46. -** In cazul in care termenele prevăzute în prezentul Regulament se

împlinesc intr-o zi nelucratoare, acesta se prelungește pentru prima zi lucratoare următoare.

**Art.47**. - Procesele-verbale impreuna cu documentatiile licitatiei se vor

pastra cu caracter permanent in arhiva Primăriei comunei Frata .

**Art.48. -** In cazul in care cu exceptia unor situatii de forta majora, temeinic

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

**Art.49. -** Cu aplicarea prezentului Regulament se însărcinează Comisia

de adjudecare / negociere desemnată prin HCL din cadrul Primăriei comunei Frata , judeţul Cluj .