



ROMANIA
PRIMARIA COMUNEI PIETROASELE
JUDETUL BUZAU

Nr. 28 din 20.05.2021

PROIECT

HOTARARE
privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate
privată a Comunei PIETROASELE

Primarul comunei Pietroasele, judetul Buzau;

Avand in vedere:

-referatul de aprobare initiat de Primarul comunei, inregistrata la nr.1872/20.05.2021;

-raportul compartimentului de specialitate, inregistrat la nr. 1871/20.05.2021;

- OUG nr.57/03.07.2019 privind codul administrativ,

- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

- OUG nr.88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, cu modificările și completările ulterioare,

- HG nr. 577/2002 privind aprobarea normelor metodologice de aplicare a OUG nr. 88/1997, cu modificările și completările ulterioare,

- Legii nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului,

- Legii nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat,

- Decretul-lege nr.61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație,

- Legii nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989,

- Legii nr.90/2003 privind vânzarea spațiilor aflate în proprietatea privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, destinate sediilor partidelor politice,

- Legii nr.346/2004 privind stimularea înființării și dezvoltării întreprinderilor mici și mijlocii,

- Legii nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice,

- Legii nr.372/2005, republicată, privind performanța energetică a clădirilor,

- Legii nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

- Legii nr.71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr.287/2009 privind Codul civil,

- Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

- Decizia nr.3 din 30.01.2017 a Înaltei Curți de Casație și Justiție - Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept;

- HCL nr.35/2002 privind organizarea procedurii de achiziție a serviciului de evaluare în vederea stabilirii valorii bunurilor imobile aparținând domeniului privat al Comunei PIETROASELE,

În temeiul prevederilor art.129 alin.2 lit.c), alin.6 lit.b), art.363 alin.6, alin.7, art.364 alin.1 și alin.2 și art.196 alin.1 lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. (1) Prezenta hotărâre reglementează în mod unitar procedura de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Comunei Pietroasele.

(2) Vânzarea bunurilor imobile se face în condițiile legii și cu respectarea dispozițiilor din prezenta hotărâre.

Art.2. (1) Fac obiectul prezentei hotărâri bunurile imobile care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

a) constituie proprietate privată a Comunei Pietroasele;

b) au situația juridică clarificată;

c) nu prezintă eficiență pentru autoritatea locală din punct de vedere economico-financiar, social sau de mediu.

(2) Vânzarea bunurilor imobile prevăzute la alin. (1), pentru care există cel puțin o cerere de cumpărare, este supusă aprobării Consiliului local, care va hotărî asupra oportunității vânzării și a procedurii aplicabile fiecărui caz în parte, va aproba vânzarea imobilului, raportul de evaluare ce stabilește prețul minim de vânzare în baza reglementărilor și funcțiunilor urbanistice prevăzute în certificatul de urbanism, precum și caietul de sarcini, după caz.

Art.3. (1) Vânzarea bunurilor imobile ce îndeplinesc condițiile prevăzute la art.2 alin. (1) se face prin licitație publică, în condițiile legii.

(2) Prin derogare de la prevederile alin. (1) se pot vinde direct bunuri imobile în baza dreptului de preempțiune conferit de actele normative în vigoare sau în baza legilor speciale.

Art.4. (1) Prețul minim de vânzare va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori, persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, valoarea de inventar a imobilului.

(2) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului.

(3) Prețul de vânzare se achită integral de cumpărător în funcție de cursul de referință pentru euro, comunicat de Banca Națională a României, la data plății.

(4) În cazul vânzării bunurilor imobile ce intră sub incidența legilor speciale, plata prețului de vânzare se va putea face și în rate, dacă aceste acte normative prevăd în mod expres acest lucru, cu respectarea prevederilor prezentei hotărâri.

Art.5. Se aprobă Metodologia de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Comunei Pietroasele conform anexei ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6. În vederea supunerii spre aprobarea Consiliului local, aparatul primarului transmite cererile de cumpărare însoțite de întreaga documentație de vânzare întocmită cu respectarea prevederilor prezentei hotărâri.

Art.7. Cheltuielile generate de procedura premergătoare vânzării vor fi achitate înainte de prezentarea în Consiliul local a proiectului de hotărâre privind aprobarea vânzării/reevaluării bunului imobil de către petent. Dacă la finalul procedurii acesta nu va fi desemnat câștigător, i se vor restitui sumele achitate, contravaloarea acestor servicii revenind în integralitate cumpărătorului.

Art.8. (1) Prevederile prezentei hotărâri se aplică cererilor aflate în curs de soluționare și a celor care au făcut obiectul unei hotărâri de vânzare aprobată de Consiliul local, dar care nu au fost finalizate prin încheierea unui contract de vânzare cumpărare.

(2) Hotărârile Consiliului local privind vânzarea bunurilor imobile adoptate anterior, pentru care obligația de vânzare rezultă în urma unor hotărâri judecătorești, se vor pune în aplicare prin vânzare directă cu plata în condițiile prezentei hotărâri.

Art. 9. Prezenta se comunica potrivit prevederilor art.243 alin. (1) lit. „e” din O.U.G nr.57/2019, privind Codul Administrativ.

**Initiator,
Primar,
Cornel Enache**

**Avizeaza
Secretar general,
Matache Aurelia**

**METODOLOGIA DE VÂNZARE A BUNURILOR IMOBILE PROPRIETATE
PRIVATĂ A COMUNEI PIETROASELE, JUDETUL BUZAU**

Capitolul I

Dispoziții generale

Art.1. Obiectul prezentei metodologii îl constituie stabilirea condițiilor cadru pentru vânzarea bunurilor imobile ce aparțin domeniului privat al Comunei Pietroasele, Judetul Buzau.

Art.2. În înțelesul prezentei metodologii, termenii de mai jos se definesc astfel:

- a) bunuri imobile - terenuri și/sau clădiri;
- b) cumpărător - orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, căreia nu-i este interzis prin lege de a cumpăra;
- c) ofertant - persoană fizică sau juridică ce face o ofertă calificată în cadrul ședinței de adjudecare, în procedura de licitație publică;
- d) organizatorul licitației - Comuna Pietroasele, Judetul Buzau prin Comisia de vânzare;
- e) preemptor - titular al unui drept de preempțiune, instituit de legi speciale sau Codul Civil, după caz, în baza căruia poate cumpăra cu prioritate un bun imobil;
- f) vânzător - unitatea administrativ teritorială (UAT) a Comunei Pietroasele, Judetul Buzau, care prin Primarul Comunei Pietroasele, Judetul Buzau sau împuterniciții acestuia încheie contracte de vânzare cumpărare.
- g) zi/zile - zile calendaristice

Art.3. Principiile care stau la baza procedurii de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat:

- a) transparența - furnizarea către toate persoanele interesate a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru vânzarea bunurilor imobile proprietate privată a comunei;
- b) tratamentul egal pentru toți participanții la licitație - toate criteriile de selecție se aplică într-o manieră nediscriminatorie;
- c) libera concurență - orice competitor persoană fizică sau juridică să aibă dreptul de a participa la licitație pentru a achiziționa bunurile imobile în condițiile legii;
- d) nediscriminarea - autoritatea publică aplică aceleași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de vânzare cumpărare.

Art.4. Nu pot face obiectul vânzării, bunurile imobile care:

- a) fac obiectul unei cereri de reconstituire a dreptului de proprietate formulate în baza legislației în vigoare privind legile proprietății;
- b) fac obiectul unor litigii existente pe rolul instanțelor de judecată.

Capitolul II

Proceduri prealabile vânzării

11.1. Propunerea de cumpărare

Art.5. (1) Orice persoană interesată poate înainta o propunere de cumpărare, care va fi înregistrată și analizată de către compartimentele cu atribuții din cadrul

aparaturii de specialitate al Primarului Comunei Pietroasele, Judetul Buzau.

(2) Cererea de cumpărare va fi însoțită de următoarele documente, în funcție de bunul imobil solicitat:

- a) plan de amplasament întocmit de o persoană fizică/juridică autorizată și încadrarea în zonă a terenului solicitat, în coordonate Stereo 70, pe suport analogic și digital;
 - b) plan de încadrare în zonă, cu poziționarea terenului solicitat pentru cumpărare, întocmit în raport cu vecinătățile existente într-o limită de 50 m, de jur împrejurul acestuia, în care să fie evidențiate funcțiunile, regimul de înălțime sau alte date de interes pentru proprietățile existente în acest perimetru;
 - c) fotografiile ale terenului solicitat spre cumpărare, în raport cu vecinătățile acestuia;
 - d) copie după actele de proprietate ale bunului imobil sau construcției, deținut cu titlu valabil - extras de carte funciara la zi, după caz;
 - e) documentație cadastrală și de carte funciară însoțită de extras din plan cadastral de pe ortofotoplan eliberat de Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Buzau, după caz;
 - f) copie contract de concesiune/asociere/închiriere/etc, încheiat cu Comuna Pietroasele, Judetul Buzau, după caz;
 - g) copii ale actelor de indentificare a solicitantului, persoană fizică sau juridică, după caz.
- h) Dovada platii la zi a tuturor impozitelor catre bugetul consolidate al statului si catre bugetul local al Comunei Pietroasele;
- i) alte documente, după caz.

11.2. Etapele premergătoare aprobării vânzării

Art.6. Procedura de vânzare va parcurge următoarele etape:

f

- a) înregistrarea solicitării de cumpărare;
- b) elaborarea situației juridice a bunului imobil ce cuprinde: identificarea și stabilirea istoricului patrimonial, stabilirea apartenenței la domeniul privat al Comunei Pietroasele, Judetul Buzau, istoricul de rol fiscal, evidențierea eventualelor sarcini, verificarea din punct de vedere al notificărilor și litigiilor aflate pe rolul instanțelor judecătorești și a hotărârilor judecătorești definitive/îrevocabile, a debitelor la bugetul local; punct de vedere patrimonial cu privire la imobilul solicitat spre cumpărare (verificarea imobilului în raport cu proprietatea Comunei Pietroasele, Judetul Buzau, vecinătățile acestuia și realitatea din teren);
- c) inventarierea bunului imobil ca aparținând domeniului privat al Comunei Pietroasele, Judetul Buzau;
- d) raport cu privire la reglementările și funcțiunile urbanistice permise, conform PUD/PUZ/PUG aprobat ce va cuprinde și punctul de vedere urbanistic cu privire la imobilul solicitat spre cumpărare;
- e) adresa regiei autonome/societății comerciale de înaintare a cererii de cumpărare pentru bunul imobil aflat în administrare, împreună cu un raport de specialitate, ce va fi prezentat Consiliului local, care să prezinte istoricul contractului, valabil, aflat în derulare pentru imobilul solicitat spre cumpărare (clauze cu impact asupra procedurii de vânzare, acte adiționale care modifică prevederile contractului, obligații contractuale), inclusiv temeiul legal în baza căruia este încheiat, justificarea propunerii de vânzare din punct de vedere economico-financiar, social sau

de mediu, însoțit de întreaga documentație premergătoare pct. a)-d), precum și motivarea promovării oportunității vânzării cu încadrarea propunerii de vânzare în prevederile prezentei metodologii;

f) prezentarea proiectului de hotărâre privind stabilirea de către Consiliul local a necesității și oportunității vânzării și a procedurii de vânzare aplicabile, precum și titularii dreptului de preempțiune, după caz.

Raportul de specialitate ce va fi prezentat Consiliului local va rezuma toate etapele de verificare parcurse și va include toate datele de informare și documentare, în conformitate cu prevederile art.2 alin.1 ale prezentului act administrativ, în vederea stabilirii de către Consiliul local a oportunității vânzării și a procedurii de vânzare aplicabilă;

g) întocmirea documentației cadastrale și înscrierea proprietății în evidențele de cadastru și Carte funciară;

h) obținerea certificatului de performanță energetică elaborat de către un auditor energetic aflat în relații contractuale cu Comuna Pietroasele, Judetul Buzau, în conformitate cu prevederile Legii nr. 372/2005, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind performanța energetică a clădirilor, dacă este cazul;

j) întocmirea unui raport de evaluare a bunului imobil de către un evaluator autorizat aflat în relații contractuale cu Comuna Pietroasele, Judetul Buzau;

k) adresa referitoare la valoarea de inventar al bunului imobil supus procedurii de vânzare;

m) înregistrarea contabilă a valorii bunului imobil stabilită prin raportul de evaluare;

n) prezentarea proiectului de hotărâre privind necesitatea și oportunitatea aprobării de către Consiliul local a raportului de evaluare și a caietului de sarcini, după caz, cu menționarea eventualilor titulari ai dreptului de preempțiune;

Art.7. Prețul de vânzare este valabil pentru o perioadă de 6 luni de la data întocmirii raportului de evaluare. Dacă 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 întocmirea acestuia. În situația în care la actualizarea prețului prin raport de evaluare rezultă o altă valoare a prețului de vânzare, precum și în orice altă situație de reactualizare a raportului, de exemplu: contestație, eroare materială, etc., contravaloarea prețului de pornire va fi din nou supusă aprobării Consiliului local.

Capitolul III

Vânzarea prin licitație publică

111.1.Etapele procedurii de vânzare prin licitație publică

Art.8. Etapele procedurii de vânzare prin licitație publică:

a) întocmirea instrucțiunilor privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare prin licitație publică, stabilirea garanției și taxei de participare, conținutul anunțului de participare și îndeplinirea procedurii de publicitate a licitației;

b) organizarea licitației publice pornind de la prețul minim stabilit prin raportul de evaluare și întocmirea documentației tehnice și a procesului verbal de licitație;

c) desemnarea câștigătorului.

111.2. Anunțul privind organizarea procedurii de licitație

Art.9. Anunțul privind organizarea procedurii de licitație se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională, într-un cotidian de circulație locală, precum și pe site-ul instituției, cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor și va cuprinde cel puțin următoarele elemente:

- a) denumirea autorității contractante, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) descrierea și identificarea bunului supus procedurii de vânzare;
- c) modul de obținere a documentelor licitației, costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, data limită pentru solicitarea clarificărilor;
- d) data-limită de depunere a ofertelor, adresa de depunere și numărul de exemplare în care trebuie depusă oferta;
- e) data și locul desfășurării licitației;
- f) instanța competentă în soluționarea litigiilor și termenele pentru sesizarea instanței; g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Art.10. Garanții

(1) Cuantumul garanției de participare va reprezenta 10% din prețul de pornire al licitației.

(2) Garanția de participare, constituită de ofertantul desemnat necâștigător se returnează de către autoritatea administrației publice locale în cel mult 15 zile lucrătoare de la data desemnării ofertantului câștigător.

(3) Pentru ofertantul desemnat câștigător, garanția de participare la licitației nu se va restitui și se va considera cotă-parte din prețul de vânzare adjudecat. În situația în care câștigătorul nu achită prețul de vânzare în termenul stabilit, acesta va pierde garanția de participare.

Art.10.1. (1) Documentația de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind vânzătorul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, sediul, datele de contact, persoana de contact;
- b) instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare;
- c) caietul de sarcini;
- d) instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
- e) informații detaliate privind criteriul de atribuire aplicat pentru stabilirea ofertei câștigătoare;
- f) instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
- g) informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

(2) Pentru garanțiile solicitate, în documentația de atribuire trebuie precizate natura și cuantumul lor.

III.3. Caietul de sarcini

Art.11. Caietul de sarcini va cuprinde:

- 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: reglementări și funcțiuni urbanistice aprobate pentru bunul imobil în cauză - destinații permise și interzise, interdicții - după caz, regimul tehnic (POT/CUT), regim de înălțime, etc;
- d) obligațiile privind protecția mediului;
- e) prețul minim de pornire al licitației;
- f) condiții de încheiere a contractului;

- g) natura și cuantumul garanției solicitate de vânzător-capacitatea economico- financiară a ofertanților;
 - h) condiții specifice impuse de natura bunului: obligativitatea cumpărătorului de a respecta funcțiunile și reglementările urbanistice ale bunului imobil, așa cum au fost prevăzute în certificatul de urbanism și raportul de evaluare ce au stat la baza adoptării hotărârii Consiliului local al Comunei Pietroasele, Judetul Buzau.
În situația schimbării/modificării funcțiunilor și a celorlalte reglementări urbanistice în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții se va achita o diferență de preț către Comuna Pietroasele, Judetul Buzau rezultată din raportul de reevaluare ce se va întocmi cu prilejul noilor reglementări urbanistice pentru care se dorește autorizarea;
 - i) condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele,
 - j) clauze juridice și financiare ce vor fi cuprinse în contractul de vânzare-cumpărare autentificat notarial;
 - k) dispoziții finale.
- (2) Contravaloarea caietului de sarcini se va stabili de către autoritatea administrației publice locale.

III.4. Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare prin licitație publică cu strigare:

Art.12. 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: deschisă cu strigare, data și ora organizării, termenele de depunere a ofertelor și de solicitare a clarificărilor;
- c) prețul minim de pornire a licitației;
- d) cadrul legal al organizării licitației: documentele ce stau la baza organizării licitației;
- e) taxe și garanții - cuantumul, modalități de constituire, condițiile de returnare a acestora;
- f) contravaloarea documentației de participare la licitație;
- g) condiții de participare;
- h) condiții de eligibilitate a ofertanților persoane fizice sau juridice;
- i) criteriul de selecție utilizat, respectiv prețul maxim oferat;
- j) desfășurarea procedurii de licitație publică: reguli privind oferta, condiții și mod de desfășurare, modalitate de adjudecare, desemnarea câștigătorului;
- k) depunerea, soluționarea și competența rezolvării contestațiilor;
- l) formulare anexă.

Art.12.1. (1). Condiții de eligibilitate a ofertanților:

Pot participa la licitație ofertanții, persoane fizice sau juridice, române sau străine, care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv taxa de participare, garanția de participare, precum și contravaloarea documentației de licitație;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentație de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) fac dovada achitării la zi a tuturor documentelor exigibile de plată a impozitelor, taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) fac dovada că nu sunt în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ- teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția

operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Art.12. 2. Criteriul de atribuire a contractului:

Oferta câștigătoare va fi stabilită pe baza criteriului de atribuire precizat în documentația de atribuire: prețul cel mai mare oferit peste prețul de pornire al licitației, pornind de la oferta cea mai mare, continuându-se cu cel puțin 1 pas de licitare peste prețul cel mai mare ofertat. Pasul de licitare va fi de 5% din această valoare. Procedura de supralicitare se continuă până când niciun ofertant nu mai supralicitează. Prețul adjudecat va include cel puțin 1 pas de licitare de 5% din oferta cea mai mare.

III.5. Desfășurarea procedurii de licitație publică deschisă cu strigare:

Art.13. (1) 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, prin publicarea unui nou anunț, după trecerea a cel puțin 15 zile de la data precedentei.

(2) Licitația publică are loc la data, ora și locația stabilită în anunțul de licitație. Prezența ofertanților la licitație este consemnată în procesul-verbal de deschidere a licitației.

(3) Comisia de vânzare, prin Președintele ales, anunță deschiderea licitației și prezintă, în mod succint, prevederile legale în materie, procedura de desfășurare a licitației și a imobilului ce face obiectul licitației. Membrii comisiei de vânzare completează o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere.

(4) Se începe licitația parcurgându-se următoarele etape:

- se face prezența ofertanților (în baza cărții de identitate și a actului de reprezentare) și a membrilor comisiei de evaluare, consemnată în procesul verbal de deschidere a licitației;

- se verifică integritatea plicurilor în care s-au depus ofertele;

- în cazul în care plicurile sunt sigilate, fapt recunoscut de către ofertanți, se trece la deschiderea plicurilor exterioare;

- se verifică existența tuturor documentelor solicitate prin caietul de sarcini și instrucțiunile pentru ofertanți;

- se verifică existența actelor doveditoare de plată a garanției, taxei de participare și a contravalorii documentației de participare la licitație;

- se verifică condițiile de eligibilitate pe care trebuie în mod imperativ să le îndeplinească ofertanții; sunt stabiliți ofertanții declarați admiși și cei respinși (care nu îndeplinesc condițiile de eligibilitate, nu au depus oferta în termenul și la locul stabilit, nu au achitat taxele și garanțiile de participare la licitație), fapt ce se va consemna în procesul verbal de deschidere a licitației. Acest proces verbal se semnează de către membrii comisiei de vânzare și ofertanții participanți la licitație, atât cei declarați admiși, cât și cei declarați respinși. Refuzul de a semna procesul verbal de licitație de către unul dintre ofertanți nu afectează valabilitatea acestuia. În cadrul procesului verbal de licitație este consemnat refuzul semnării, precum și orice altă observație. În cazuri justificate Comisia de vânzare elaborează propunere de anulare a licitației;

- în situația în care este depusă o singură ofertă, aceasta se returnează nedeschisă ofertantului, urmând a fi reluată procedura de licitație;

- în situația în care există doar o ofertă eligibilă, nu se va deschide oferta financiară, urmând a fi reluată procedura de licitație;

- în situația în care cel puțin două oferte sunt declarate eligibile, îndeplinind condițiile de eligibilitate impuse prin caietul de sarcini și instrucțiuni, se trece la deschiderea plicurilor interioare,

- după analizarea și centralizarea ofertelor financiare, înscrise în formularele de ofertă financiară, se trece la licitație prin strigare directă, pornind de la oferta cea mai mare, continuându-se cu cel puțin 1 pas de licitare peste prețul cel mai mare ofertat. Pasul de licitare va fi de 5% din această valoare. Procedura de supralicitare se continuă până când niciun ofertant nu

mai supralicitează. Prețul adjudecat va include cel puțin 1 pas de licitare de 5% din oferta cea mai mare.

- întocmirea unui proces verbal de evaluare și adjudecare a licitației și consemnarea ofertantului desemnat câștigător;
- însușirea prin semnătură a procesului verbal de evaluare și adjudecare a licitației, de către toți membrii participanți.
- întocmirea de către comisia de vânzare a unui raport cu privire la rezultatul procedurii de licitație;
- informarea ofertanților despre decizia referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, în termen de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora. În cuprinsul acestei comunicări vor fi informați ofertanții despre acceptarea ofertei prezentate, precum și ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare și motivele ce au stat la baza acestei decizii.
- încheierea contractului în formă autentică cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Art.14. (1) În situația în care nici la a doua licitație organizată conform legii nu se prezintă cel puțin doi ofertanți, această împrejurare este consemnată în procesul verbal de ședință, după care urmează continuarea procedurii de vânzare cu ofertantul prezent, dacă sunt respectate condițiile stabilite în documentația de atribuire.

(2) După deschiderea plicului cuprinzând oferta financiară, înscrisă în formularul de ofertă, se trece la vânzarea terenului pornind de la prețul ofertat, care nu trebuie să fie mai mic decât prețul din raportul de evaluare. În vederea stabilirii prețului de vânzare, Comisia de vânzare va negocia cu ofertantul într-o marjă cuprinsă între 5-20% peste valoarea oferită în formularul de ofertă.

(3) În urma desfășurării procedurii de vânzare cu ofertantul prezent, se încheie un proces verbal în care sunt consemnate concluziile acestei proceduri și este declarat câștigător al procedurilor organizate și adjudecat al bunului imobil, ofertantul participant.

(4) În urma desfășurării licitației se redactează procesul verbal de evaluare și adjudecare.

III. 6. Anunțul de atribuire

Art.15. (1) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

(2) Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, partea a VI-a;
- c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
- d) numărul ofertelor primire și a celor declarate valabile;
- e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
- f) prețul de adjudecare al bunului imobil;
- g) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- h) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
- i) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării

(3) În baza hotărârii de Consiliu local privind aprobarea vânzării imobilului la licitație și a procesului-verbal de evaluare și adjudecare se va încheia contractul de vânzare cumpărare, în formă autentică. Cumpărătorul are la dispoziție un termen de maxim 30 de zile de la data adjudecării pentru achitarea integrală a prețului vânzării, la care se adaugă TVA-ul conform legislației în vigoare – după caz, precum și a celorlalte cheltuieli ocazionate de procedură: documentații cadastrale, taxe notariale, rapoarte de dezmembrări, rapoarte de evaluare, certificate de audit energetic, etc.

Art. 16. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea și încheierea contractului de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Comunei Pietroasele, Judetul Buzau se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

Capitolul IV

Vânzare directă

IV. Vânzare directă în baza dreptului de preempțiune

Art.17. 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.

IV.1. Dreptul de preempțiune al constructorilor de bună credință

Art.18. (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 Comuna Pietroasele, Judetul Buzau 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 prețului 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 – după caz, precum și a celorlalte cheltuieli ocazionate de procedură: documentatii cadastrale, taxe notariale, rapoarte dezmembrari, rapoarte de evaluare, certificate de audit energetic, etc., după comunicarea hotărârii, în termenul de valabilitate a prețului de vânzare stabilit conform art.7 din metodologie și înainte de semnarea contractului de vânzare cumpărare.

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

IV.2. Vânzare directă în baza prevederilor legilor speciale

Art.19. (1) Bunurile imobile care intră sub incidența legilor speciale și sunt exceptate de la procedura licitației publice pot fi vândute direct conform prevederilor actelor normative respective, și anume:

a) legile speciale cu privire la vânzarea clădirilor de locuit (art.9 din Legea nr.112/1995, art.5 din Decretul lege nr.61/1990, art.1 din Legea nr.85/1992 coroborat cu art.5 din Decretul lege nr.61/1990, art.6 din Norma de aplicare a Legii nr.112/1995);

b) legi speciale cu privire la: privatizarea societăților comerciale (art.137 din HG nr.577/2002); legea nr.346/2004 privind stimularea înființării și dezvoltării întreprinderilor mici și mijlocii (art.12 alin 1, lit.b, c, e), legea nr.90/2003 privind vânzarea spațiilor aflate în proprietatea privată a statului sau a unităților administrativ- teritoriale, destinate sediilor partidelor politice (art.4 alin 1, alin 2, alin 3, alin 4), legea nr.341/2004 a recunoștinței pentru victoria Revoluției Române din Decembrie 1989, pentru revolta muncitorească anticomunistă de la Brașov din noiembrie 1987 și pentru revolta muncitorească anticomunistă din Valea Jiului - Lupeni - august 1977 (art.5 alin 1 lit k); bunuri imobile cu destinația de locuire ce fac obiectul unor contracte de închiriere (art.7 și următ. din Legea nr.85/1992 și legea nr.244/2011).

(2) Etapele premergătoare vânzării directe, în baza legilor speciale, sunt cele prevăzute la art.6 lit. a) - n) și vor continua astfel:

- încheierea procesului verbal de vânzare directă, între cumpărător și Comisia de vânzare constituită, pentru stabilirea modalității de plată a prețului, integral sau în rate, în condițiile prevăzute de legile aplicabile;
- plata avansului sau a întregului preț de vânzare, inclusiv a TVA-ului datorat conform prevederilor Codului fiscal, se va face înainte de semnarea contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică, în termen de 10, respectiv 30 de zile calendaristice de la încheierea procesului verbal de negociere;
- încheierea actului de vânzare cumpărare, în formă autenticată.

Art.20. 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:

- i) negocierea prețului de vânzare într-o marjă de 5-20% peste prețul stabilit prin raportul de evaluare;
- ii) rate trimestriale eșalonate pe o durată de maxim 3 ani;
- iii) avansul minim de 20% din prețul de vânzare negociat;
- iv) o dobândă de 5%/an aplicată la soldul datorat în euro;
- v) neplata a trei rate succesive la termenele stabilite de comun acord de părțile contractante atrage după sine rezoluțiunea contractului de vânzare. Rezoluțiunea se realizează prin notificarea scrisă a Comunei Pietroasele, Judetul Buzau și își produce efectele de la data comunicării acesteia debitorului. 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 Comunei Pietroasele, Judetul Buzau.
- vi) de la data scadentă ratele contractuale vor fi purtătoare de dobânzi și majorări de întârziere conform legislației în vigoare.

Capitolul V

Contractul de vânzare

Art.21. (1) În baza hotărârii de Consiliu local privind aprobarea vânzării imobilului la licitație și a procesului-verbal de adjudecare/ a procesului verbal de vânzare directă, după achitarea prețului integral/avansului și a celorlalte obligații de plată izvorâte din procedura de vânzare, în termenul stabilit, se va încheia contractul de vânzare cumpărare, în formă autentică.

(2) Contractul de vânzare se va încheia sub condiția obligativității cumpărătorului de a respecta reglementările și funcțiunile urbanistice ale bunului imobil dobândit de la Comuna Pietroasele, Judetul Buzau, așa cum au fost prevăzute în certificatul de urbanism și raportul de evaluare ce au stat la baza adoptării hotărârii de vânzare a Consiliului local al Comunei Pietroasele, Judetul

Buzau, precum și obligația respectării Legii nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării construcțiilor.

Capitolul VI

Renegocierea

Art.22. (1) În situația în care, proprietarul bunului imobil cumpărat de la Comuna Pietroasele, Județul Buzau, solicită obținerea unui certificat de urbanism în vederea construirii ce prevede alte reglementări și funcțiuni urbanistice decât cele care au stat la baza stabilirii prețului de vânzare, prevăzute în certificatul de urbanism și raportul de evaluare, acesta are obligația să plătească integral Comunei Pietroasele, Județul Buzau o eventuală diferență de preț stabilită prin raport de evaluare, aprobată de Consiliul local.

(2) Diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiilor urbanistice se va achita integral, după comunicarea hotărârii, în termenul de valabilitate a prețului de vânzare stabilit conform art.7 din metodologie și înainte de semnarea actului juridic în formă autentică.

Art.23. Procedura de reevaluare a bunurilor imobile ce au făcut obiectul contractelor de vânzare cumpărare încheiate de Comuna Pietroasele, Județul Buzau, prin Primar va parcurge următoarele etape:

a) înregistrarea solicitării în baza certificatului de urbanism emis în vederea construirii, conform reglementărilor urbanistice;

b) întocmirea raportului de evaluare de către un evaluator autorizat aflat în relații contractuale cu Comuna Pietroasele, Județul Buzau;

c)

înregistrarea contabilă a diferenței de preț stabilită prin raport de evaluare;

d) prezentarea proiectului de hotărâre privind necesitatea și oportunitatea aprobării de către Consiliul local a raportului de evaluare ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice care au stat la baza încheierii contractului de vânzare cumpărare inițial, încheiat de Comuna Pietroasele, Județul Buzau prin Primar sau prin mandatar, la solicitarea acestuia;

e) plata prețului de vânzare integral, inclusiv a TVA-ului datorat conform prevederilor Codului fiscal se va face după comunicarea aprobării de către Consiliul local a reevaluării bunului imobil, în termenul de valabilitate a prețului de vânzare stabilit conform art.7 din metodologie, înainte de semnarea actului juridic în formă autentică;

- f)

încheierea convenției civile, în formă autenticată, cu mențiunea obligativității cumpărătorului de a respecta noile funcțiuni și reglementări urbanistice așa cum au fost prevăzute în certificatul de urbanism pentru construire și raportul de evaluare ce au stat la baza reevaluării, precum și obligația respectării Legii nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării construcțiilor.

-

Capitolul VII

Dispoziții finale

Art.24. În situația vânzărilor prin licitație publică în cazul în care cumpărătorul renunță să

încheie contractul în perioada cuprinsă între momentul adjudecării terenului prin licitație publică și momentul încheierii acestuia în formă autentică, cumpărătorului nu i se va restitui suma consemnată cu titlu de garanție de participare. Imobilul în cauză va fi scos la o nouă licitație publică.

Art.25. Sumele obținute din vânzarea bunurilor imobile proprietate privată a Comunei Pietroasele, Judetul Buzau se fac venit la bugetul local

Art.26. Pentru respectarea clauzele de confidențialitate impuse prin contractele de prestări servicii încheiate, rapoartele de evaluare se prezintă în integralitate pentru analiză în cadrul comisiilor de specialitate ale Consiliului local, neputând fi multiplicare.

Art.27. Prevederile prezentei metodologii de vânzare se aplică și în cazul vânzărilor dispuse de instanțele de judecată.

Primar,

Secretar general,

Intocmit,