

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN  
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TOPLEȚ

HOTĂRÂREA NR. 27  
DIN DATA DE 29.06.2018

Pentru aprobarea Regulamentului privind vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat de interes local al Comunei Topleț

Consiliul Local al comunei Topleț întrunit în ședință ordinară de lucru, în data de 29.06.2018;

Având în vedere:

Proiectul de hotărâre și Expunerea de motive a primarului comunei Topleț;  
Raportul de specialitate al compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Comunei Topleț;  
Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Comunei Topleț;  
Art.555 din Legea 287/2009, republicată, privind Codul Civil;  
Art.4, din Legea nr.213/1998, actualizată, privind bunurile proprietate publică;

În temeiul prevederilor art.36 alin.(1), alin.(2) lit.c, art.36 alin (5) lit.a) și b), art.45 alin (3), art.115 alin. (1), lit.b), art.123 din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare ,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1 - Se aprobă Regulamentul privind vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat de interes local al Comunei Topleț, prevăzut în anexa la prezenta hotărâre.

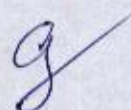
Art. 2 - Cu ducere la îndeplinire a sarcinilor din prezenta hotărâre se însărcinează Primarul Comunei Topleț.

Art. 3 - Prezenta hotărâre intră în vigoare conform prevederilor legale și se comunică Instituției Prefectului – Județul Caraș-Severin, Primarului și contabilului Comunei Topleț.

Președinte de ședință



Contrasemnează,  
Secretar delegat,  
Olaru Nicolae





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN  
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TOPLEȚ

ANEXA LA  
HOTĂRÂREA NR. 27  
DIN DATA DE 29.06.2018

REGULAMENT

Privind vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat de interes local al Comunei  
Topleț

CAPITOLUL I.

Dispoziții generale

Art.1. - (1) Prezentul regulament reglementează regimul juridic al contractelor de vânzare-cumpărare a bunurilor care aparțin domeniului privat de interes local al Comunei Topleț și stabilește organizarea procedurilor de vânzare a acestor bunuri.

(2) Terenurile aparținând domeniului privat al unităților administrativ teritoriale pot fi vândute, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției.

Art.2. - (1) Contractul de vânzare de bunuri aflate în proprietate privată a Comunei Topleț, denumit în continuare contract de vânzare-cumpărare, este acel contract încheiat în formă scrisă, prin care Comuna Topleț, înstrăinează prin vânzare un bun aparținând domeniului privat de interes local.

(2) Calitatea de vânzător o are Consiliul Local al Comunei Topleț, prin Primar, în numele Comunei Topleț, pentru bunurile din domeniul privat al Comunei Topleț, asupra cărora exercită un drept de proprietate privată.

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

(4) Cetățenii străini și apatrizii pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenului numai în condițiile rezultate din aderarea României la Uniunea Europeană și din alte tratate internaționale la care România este parte, pe bază de reciprocitate, în condițiile prevăzute prin lege organică.

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

(6) Contractul de vânzare-cumpărare se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia cumpărătorului.

(7) Anterior vânzării, bunurile vor fi declarate în domeniul privat de interes local al Comunei Topleț și înscrise în cartea funciară.

Art. 3.- Principiile care stau la baza procedurii de vânzare a bunurilor din domeniul privat al Comunei Topleț sunt:

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

Art.4. - (1) În scopul evidenței documentelor și informațiilor cu privire la desfășurarea procedurilor de vânzare, Primarul Comunei Topleț, prin aparatul de specialitate, întocmește și păstrează două registre:

a) registrul "OFERTANȚI", care cuprinde date și informații referitoare la derularea procedurilor prealabile încheierii contractului de vânzare - cumpărare;

b) registrul "PROCESE VERBALE DE LICITAȚIE", în care sunt consemnate toate ședințele de licitație, obiectul licitației, actele normative ce stau la baza organizării licitației, participanții, modul de desfășurare a licitației;



(2) După adjudecarea licitației, Primarul Comunei Topleț are obligația de a întocmi contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică la un notar public.

Art. 5. - (1) Valoarea de vânzare a bunurilor aparținând domeniului privat de interes local al Comunei Topleț se face venit la bugetul local.

(2) Valoarea minimă de pornire a licitației se aproba prin Hotărâre a Consiliului Local al Comunei Topleț, având la bază raportul de evaluare.

(3) Modul de calcul și de plata a valorii adjudecate a unui bun se stabilește de către vânzător.

## CAPITOLUL II.

### Inițiativa Vânzării

Art.6. - (1) Vânzarea unui bun are loc la inițiativa vânzătorului, în baza unui raport de evaluare întocmit de o persoană autorizată sau ca urmare a unei propuneri înșușite de acesta.

(2) Orice persoană interesată poate înainta o propunere de cumpărare care va fi înregistrată și analizată, din punct de vedere al respectării reglementărilor de urbanism, legilor proprietății și a spațiilor verzi, de către compartimentele cu atribuții din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Comunei Topleț.

(3) Propunerea de vânzare trebuie să fie fundamentată din punct de vedere economic, financiar, social și de mediu. Aceasta se face în scris și trebuie să cuprindă datele de identificare ale persoanei interesate, manifestarea fermă și serioasă a intenției, obiectul vânzării și alte date referitoare la necesitatea și oportunitatea înstrăinării prin vânzare a bunului respectiv.

## CAPITOLUL III.

### Înșușirea propunerii de vânzare

Art.7. - (1) Înșușirea propunerii de vânzare se realizează prin promovarea unei Hotărâri a Consiliului Local al Comunei Topleț, pe baza raportului de specialitate întocmit de compartimentul cu atribuții din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Comunei Topleț.

(2) Raportul de specialitate va avea la bază următoarele elemente:

a. fundamentarea din punct de vedere economic, financiar, social și de mediu;

b. extrasul de carte funciara pentru bunul propus a fi vândut;

c. raportul de evaluare, întocmit de o persoană autorizată.

Art.8. - (1) Raportul de evaluare, trebuie să cuprindă, în principal, următoarele elemente:

a. descrierea și identificarea bunului care urmează să fie înstrăinat prin vânzare;

b. motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică vânzarea;

c. prețul minim de vânzare;

(2) În baza raportului de evaluare, compartimentul cu atribuții de specialitate din cadrul aparatului propriu al Primarului Comunei Topleț, elaborează Proiectul Hotărârii Consiliului Local al Comunei Topleț privind vânzarea bunului respectiv.

## CAPITOLUL IV.

### Aprobarea vânzării

Art.9. - (1) Vânzarea se aproba prin Hotărâre a Consiliului Local împreună cu raportul de evaluare și după caz a Caietului de sarcini.

(2) Caietul de sarcini trebuie să cuprindă cel puțin elementele prevăzute în Anexa nr. 1 la prezentul Regulament. Se elaborează și face parte din documentația de licitație în cazul vânzării unor imobile pentru realizarea de construcții cu particularități specifice în funcție de categoria și clasa de importanță a acestora (ex. clădiri civile înalte, clădiri multifuncționale, clădiri cu destinație de cazare temporară, lăcașuri de cult, construcții destinate parcarilor etc.)

## CAPITOLUL V.



## Proceduri de atribuire a contractului de vânzare-cumpărare

Art.10. - Procedurile de atribuire a contractului de vânzare-cumpărare sunt următoarele:

- (1) licitația publică - este procedura la care persoana fizică sau juridică interesată are dreptul de a depune ofertă în condițiile respectării prevederilor documentației de licitație, a documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii.
- (2) vânzarea prin atribuire directă cu drept de preempțiune - este procedura la care se aplică prevederile art. 123, alin. (3) din Legea 215/2001, a administrației publice locale, republicată cu modificările și completările ulterioare și anume: „...în cazul în care consiliile locale sau județene hotărăsc vânzarea unui teren aflat în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor”. Valoarea de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare care se aproba prin Hotărâre a Consiliului Local.

## CAPITOLUL VI.

### Documentația de licitație

Art.11. - (1) Documentația de licitație se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local.

- (2) Documentația de licitație va cuprinde elementele prevăzute în Anexa nr. 2.
- (3) În cazul în care organizatorul licitației, respectiv vânzătorul, solicită garanții, acestea trebuie să fie precizate în documentația de licitație (natura și cuantumul lor).
- (4) Vânzătorul are dreptul de a impune în cadrul documentației de licitație, în măsura în care acestea sunt compatibile cu bunul care se înstrăinează, condiții speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătura cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile.

## CAPITOLUL VII.

### Licitatia

Art.12. - (1) Vânzătorul are obligația să asigure obținerea documentației de licitație de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

- (2) Vânzătorul are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de licitație de către persoanele interesate:
  - a) asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de licitație;
  - b) punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens, a unui exemplar din documentația de licitație, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic.

Art.13. - (1) Vânzătorul are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de licitație, care va avea un quantum rezonabil astfel încât să nu fie restricționat numărul de potențiali participanți.

- (2) Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de licitație.
- (3) Vânzătorul are obligația de a pune documentația de licitație la dispoziția persoanei interesate, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 2 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia cu condiția achitării taxei, stabilite prin documentație, de către persoana interesată.
- (4) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare astfel încât respectarea de către vânzător a perioadei prevăzute la alin. (3) să nu conducă la situația în care documentația de licitație să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 2 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Art. 14. - (1) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de licitație.



(2) Vânzătorul are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 3 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

(3) Vânzătorul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentului regulament, documentația de licitație, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective, în măsura în care persoanele interesate au precizat adresa de domiciliu/sediu în solicitarea achiziționării documentației de licitație ( chitanțe depuse pentru obținerea documentației de licitație, solicitări scrise, etc. ).

Art.15. - (1) Fără a aduce atingere prevederilor art. 14 alin. (2), vânzătorul are obligația de a transmite răspunsul la orice solicitare de clarificare cu cel puțin 2 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

(2) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel vânzătorul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (1), acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.

Art. 16. - (1) Procedura de licitație se poate desfășura dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse și înregistrate la registratura Primăriei Comunei Topleț , cel puțin 2(doua) oferte care îndeplinesc condiția de valabilitate stabilită prin documentația de licitație.

(2) Plicurile, închise și sigilate, care cuprind documentele solicitate pentru îndeplinirea condiției de valabilitate a ofertei, se predau comisiei de licitație la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

(3) După deschiderea plicurilor în ședința publică, comisia de licitație elimină ofertele care nu conțin în totalitate documentele solicitate prin documentația de licitație.

(4) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor sigilate, cel puțin o oferta să fie valabilă prin îndeplinirea condițiilor prevăzute la art. 16 alin. (7) din prezentul Regulament. În caz contrar, vânzătorul este obligat să închidă prima ședință de licitație fără adjudecarea bunului respectiv și să întrunească comisia de licitație în următoarea ședință de licitație, așa cum s-a prevăzut în documentația de licitație, pentru asigurarea condițiilor și principiilor prevăzute de prezentul Regulament, pentru adjudecarea bunului respectiv.

(5) După analizarea conținutului plicului depus de către fiecare ofertant, secretarul comisiei de licitație consemnează în procesul-verbal rezultatul analizei pe baza condițiilor impuse prin documentația de licitație, în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc condițiile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Dacă procedura se continuă cu ofertele care au îndeplinit condiția de valabilitate, se consemnează în continuare rezultatul vânzării implicit adjudecatarul.

(6) Procesul verbal se semnează de către toți membrii comisiei de licitație prezenți și de către ofertanți.

(7) Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc condițiile de valabilitate prevăzute în documentația de licitație.

Art.17. - (1) Licitația propriu-zisă se face numai după ce ofertele și ofertanții au fost calificați din punct de vedere al valabilității ofertei.

(2) Forma de licitație este licitație publică cu strigare.

(3) Pentru fiecare pas vor fi 3 strigări, iar de la un pas la altul, prețul va crește astfel:

- pentru valori ale prețului de pornire al licitației aprobat prin HCL, de până la 50.000 lei, pasul licitației va fi de minim 10% din valoarea prețului de pornire a licitației;
- pentru valori ale prețului de pornire al licitației aprobat prin HCL cuprinse între 50.000 – 100.000 lei, pasul licitației va fi de minim 5% din valoarea prețului de pornire a licitației;
- pentru valori ale prețului de pornire al licitației aprobat prin HCL cuprinse între 100.000 – 500.000 lei, pasul licitației va fi de minim 2% din valoarea prețului de pornire a licitației;



- pentru valori ale prețului de pornire al licitației aprobat prin HCL, peste 500.000 lei, pasul licitației va fi de minim 1% din valoarea prețului de pornire a licitației.

Art.18. - (1) Dacă după organizarea primei ședințe de licitație, nu se întrunesc condițiile de la art. 16, se aplica prevederile art. 19.

(2) Documentele depuse de ofertanți în plicul sigilat înregistrat la Registratura Primăriei Comunei Topleț pentru participarea la licitație, se deschid în ordinea înregistrării lor.

(3) În cazul în care la prima ședință de licitație nu sunt minim 1 participant, a cărui ofertă îndeplinește condiția de valabilitate, imobilul nu se adjudecă, acesta putând fi adjudecat la următoarea ședință de licitație dacă se îndeplinesc condițiile prevăzute de prezentul regulament.

Art.19. - Valoarea de adjudecare a imobilului, trebuie să fie mai mare față de prețul de pornire cu cel puțin un pas, stabilit în condițiile art. 17.

Art. 20. - În baza procesului verbal de adjudecare și conform documentației de licitație, vânzătorul încheie contractul de vânzare cumpărare la notariat în formă autentică.

## CAPITOLUL VIII.

### Reguli privind anunțul de licitație

Art.21. - (1) Anunțul de licitație se aproba de Primarul Comunei Topleț.

(2) Anunțul de licitație trebuie să cuprindă cel puțin elementele prevăzute în Anexa nr. 3.

Art.22. - (1) În cazul procedurii de licitație, Primarul Comunei Topleț, prin aparatul de specialitate, are obligația să publice anunțul într-un cotidian de circulație națională, într-unul de circulație locală și pe site-ul Primăriei Comunei Topleț.

(2) Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

## CAPITOLUL IX.

### Vanzarea cu drept de preempțiune

Art. 23. - (1) Vânzătorul are dreptul de a aplica procedura de vânzare cu drept de preempțiune conform art. 123 alin. (3) din Legea 215/2001, a administrației publice locale republicată cu modificările și completările ulterioare.

(2) Orice persoană care se consideră constructor de bună credință a unei construcții realizate în conformitate cu prevederile Legii 50/1991, pe terenul aparținând domeniului privat de interes local al Comunei Topleț, poate înainta o solicitare de cumpărare a terenului aferent construcției.

(3) Conform Art. 586, din Noul Cod Civil: „(1) Autorul lucrării este de bună credință dacă se întemeiază fie pe cuprinsul cărții funciare în care, la data realizării lucrării, era înscris ca proprietar al imobilului, fie pe un mod de dobândire nesupus înscrierii în cartea funciara, dacă, în ambele cazuri, nu rezultă din cartea funciara și nu a cunoscut pe nici o altă cale viciul titlului său. (2) Cu toate acestea, nu poate invoca buna credință cel care construiește în lipsa sau cu nerespectarea autorizațiilor cerute de lege. (3) Dispozițiile alin. (1) și alin. (2) sunt aplicabile și autorului lucrării care se întemeiază pe un drept de suprafață sau pe orice alt drept care, potrivit legii, îi permite, realizând o lucrare asupra imobilului altuia, să devină proprietarul acesteia.”

(4) Solicitarea de cumpărare va fi însoțită de documente doveditoare privind respectarea Legii 50/1991, va avea carte funciara unde vor fi înscrise și construcțiile, documente privind datele de identificare ale solicitantului, declarație privind situația personală a solicitantului.

(5) După primirea oricărei solicitări de cumpărare cu drept de preempțiune, Primarul, prin aparatul de specialitate, va analiza în termen de maxim 30 de zile necesitatea și oportunitatea solicitării și va stabili conform art. 123, alin. (3) din Legea 215/2001, republicată cu modificările și completările ulterioare, terenul aferent construcțiilor realizate în condițiile respectării documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului (POT).



(6) În situația în care suprafața de teren aferentă construcțiilor, determinată de aparatul de specialitate al Primarului este mai mică decât cea solicitată se va întocmi proiect de hotărâre privind vânzarea cu drept de preempțiune numai după ce solicitantul își da acordul în scris și după îndeplinirea tuturor etapelor privind înscrierea în cartea funciara a dezmembrărilor.

(7) În cazul în care solicitantul nu este de acord cu suprafața de teren astfel determinată, relațiile contractuale anterioare solicitării de cumpărare cu drept de preempțiune rămân în derulare până la termenele prevăzute în acestea.

(8) Contractul de concesiune rămâne valabil până la încheierea în formă autentică a contractului de vânzare cumpărare.

Art. 24. - (1) În cazul procedurii de vânzare cu drept de preempțiune, Primarul Comunei Topleț, prin aparatul de specialitate, are obligația ca în baza Hotărârii Consiliului Local aprobate pentru vânzarea cu drept de preempțiune a unui bun, să notifice, în termen de 15 zile de la aprobarea acesteia, proprietarii construcțiilor pentru ca aceștia să-și exprime opțiunea fermă de cumpărare a bunului în cauză.

(2) Proprietarii construcției notificați, își pot exprima opțiunea fermă de cumpărare în termen de 15 zile de la data primirii notificării de la alin. (1), în caz contrar procedura nu mai poate continua și bunul nu poate fi vândut.

(3) Cumpărătorul are obligația să achite sumele privind vânzarea bunului respectiv, așa cum au fost aprobate prin HCL și în termenele stabilite de vânzător, în caz contrar hotărârea își încetează aplicabilitatea.

(4) Vânzătorul are obligația de a pune la dispoziția persoanei îndreptățite toate documentele, înscrisurile și informațiile necesare în vederea încheierii contractului de vânzare cumpărare în formă autentică, în cazul în care aceasta și-a exprimat opțiunea fermă de cumpărare conform prevederilor legale și a achitat sumele datorate vânzătorului.

## CAPITOLUL X.

### Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

Art.25. - (1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de licitație.

(2) Nu vor fi acceptate decât ofertele care corespund prevederilor documentației de licitație.

(3) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate, stabilită de vânzător.

(4) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilită în anunțul procedurii. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(5) Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(6) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, vânzătorul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

Art.26. - (1) Ofertanții transmit documentele solicitate prin documentația de licitație într-un plic sigilat, care se înregistrează la registratura Primăriei Comunei Topleț.

(2) Pe plicul înregistrat la registratura Primăriei Comunei Topleț se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul va trebui să conțină:

a) acte doveditoare privind intrarea în posesia documentației de licitație;

b) dovada achitării garanției de participare în cuantumul stabilit de vânzător;

c) alte documente stabilite de vânzător prin documentația de licitație.

(3) Plicurile sigilate se predau la comisia de organizare a licitațiilor publice privind vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat de interes local al Comunei Topleț, în ordinea primirii lor, în vederea înregistrării în registrul "Oferte", precizându-se data și ora.

(4) Fiecare participant depune un singur plic.



## CAPITOLUL XI.

### Comisia de licitație

Art.27. - (1) Comisia de licitație este alcătuită dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5 din care un secretar.

(2) Fiecăruia dintre membrii comisiei de licitație i se poate desemna un supleant cat si un secretar supleant.

Art.28. - (1) Componenta comisiei de licitație, membrii acesteia, precum și supleanții lor se stabilesc prin Hotărâre de Consiliu Local.

(2) Președintele comisiei de licitație și secretarul acestei comisii, se stabilesc prin Hotărâre de Consiliu Local.

(3) La ședința de licitație, participă membrii comisiei de licitație, după caz supleanții, ofertanții sau reprezentanții împuterniciți ai acestora și se finalizează printr-un proces-verbal semnat de membrii comisiei de licitație și ofertanții/reprezentanții împuterniciți ai acestora, prezenți la ședință.

(4) Fiecare dintre membrii comisiei de licitație beneficiază de cate un vot.

(5) Deciziile comisiei de licitație se adoptă cu votul majorității membrilor.

Art.29. - (1) Membrii comisiei de licitație/supleanții trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese prevăzute la Capitolul XIV din prezentul Regulament.

(2) Membrii comisiei de licitație/ supleanții sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după anunțarea ofertelor primite la data și în deschiderea ședințelor organizate pentru desfășurarea procedurii de licitație, care se va păstra la dosarul licitației.

(3) În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de licitație îl va sesiza de îndată pe vânzător despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, cu membrul supleant.

(4) Supleanții participă la ședințele comisiei de licitație numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

Art.30. - (1) Atribuțiile comisiei de licitație sunt:

a) analiza și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul sigilat înregistrat, raportat la prevederile cuprinse în documentația de licitație, aprobată;

b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia către ofertanții prezenți la ședința de licitație respectivă;

c) întocmirea procesului-verbal prevăzut de prezentul Regulament;

d) asigurarea în timpul licitației a unui climat în concordanță cu principiile prevăzute la art. 3 din prezentul Regulament.

(2) Comisia de licitație este legal întrunită numai în prezența unui număr de 5 membri plini sau după caz completată cu supleanți.

(3) În cazul în care nu se pot asigura condițiile impuse la alin. (2) din motive obiective sau în lipsa președintelui de comisie pe baza de motivație obiectivă, neavând astfel cvorumul necesar impus de prezentul Regulament, ședința respectivă de licitație se suspendă și se reia fără primirea altor participanți, la o dată stabilită de comun acord cu participanții înregistrați până la termenul limită stabilit prin documentația de licitație.

(4) Comisia de licitație adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de licitație și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

(5) Membrii comisiei de licitație au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

## CAPITOLUL XII.

### Determinarea cumpărătorului



Art.31. - (1) Criteriul de atribuire a contractului de vânzare este cel mai mare preț oferit prin strigări succesive, plecând de la prețul de pornire al licitației, cu pasul stabilit prin documentația de licitație, conform art. 17.

(2) În cazul în care ofertanții licitează cu pași mai mari decât cei prevăzuți în documentația de licitație, aceștia vor fi lăsați, de către membrii comisiei prezenți la ședința de licitație, să își îmbunătățească oferta și în acest fel.

(3) **Vânzătorul are obligația de a stabili câștigătorul pe baza și respectând prezentul Regulament și documentația de licitație.**

(4) Câștigătorul licitației, adjudecatarul licitației, cumpărătorul bunului licitat este participantul care a îndeplinit condițiile de participare la licitație și care oferă prețul cel mai mare, iar în cazul egalității de preț sau ofertare sub prețul minim stabilit prin documentația de licitație, bunul nu se poate vinde.

(5) După achitarea de către cumpărător a sumelor datorate către vânzător, Primarul Comunei Topleț, prin aparatul de specialitate, se ocupă de formalitățile necesare, stabilite prin documentația de licitație privind încheierea în formă autentică a contractului de vânzare cumpărare.

(6) Participanților la licitație care nu au câștigat licitația li se restituie fondurile constituite drept garanție în termenul și în condițiile prevăzute în documentația de licitație.

### **CAPITOLUL XIII.**

**Anularea procedurii de licitație privind vânzarea de bunuri aparținând domeniului privat de interes local al Comunei Topleț.**

Art.32. - (1) Vânzătorul are dreptul de a anula procedura pentru vânzarea unui bun, dacă ia această decizie, de regulă, înainte de data prevăzută pentru desfășurarea licitației și înainte de data încheierii contractului, numai în următoarele cazuri:

a) nu au fost depuse oferte care să îndeplinească condiția de valabilitate prevăzută în documentația de licitație;

b) se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului. În acest sens, procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

- în cadrul documentației de licitație și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 3;

- vânzătorul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 3 din prezentul Regulament.

(2) Dacă până în ziua licitației se va depune la comisie, ordonanță președințială de a nu desfășura licitația, aceasta se suspendă.

(3) Încălcarea prevederilor prezentului Regulament, poate atrage anularea procedurii de licitație.

(4) Primarul Comunei Topleț, prin aparatul de specialitate, are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

### **CAPITOLUL XIV.**

**Reguli privind conflictul de interese**

Art.33. - (1) Pe parcursul aplicării procedurii de licitație, vânzătorul are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale. Nerespectarea acestor prevederi se sancționează potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(2) Persoana care a participat la întocmirea documentației de licitație are dreptul de a fi ofertant, dar numai în cazul în care implicarea sa în elaborarea documentației de licitație nu este de natură să defavorizeze concurența.



- (3) Persoanele care sunt implicate direct in procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de licitație.
- (4) Nu au dreptul să fie implicate in procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:
- a) sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al treilea inclusiv cu oricare dintre ofertanți;
  - b) în ultimii 3 ani au avut contracte de munca cu oricare dintre ofertanți sau au făcut parte din consiliul de administrare al vreunui ofertant;
  - c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris ai vreunuia dintre ofertanți;
  - d) persoane care pot avea un interes de natură să le afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a ofertelor.

## CAPITOLUL XV.

### Soluționarea contestațiilor

Art. 34. - (1) Orice persoană care se consideră vătămată într-un drept ori într-un interes legitim printr-un act al autorității contractante, se poate adresa instanței de contencios administrativ competente, pentru anularea actului, obligarea autorității contractante de a emite un act, recunoașterea dreptului pretins sau a interesului legitim, in condițiile prevăzute de Legea 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Contestația suspendă desfășurarea procedurii de licitație până la soluționarea sa definitivă.

## CAPITOLUL XVI.

### Contractul de vânzare – cumpărare

Art.35.(1) Contractul de vânzare-cumpărare va fi încheiat in limba romană, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

(2) Contractul de vânzare-cumpărare se încheie in forma scrisă și autentică sub sancțiunea nulității. Contractul de vânzare-cumpărare se încheie în conformitate cu legea romană, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia cumpărătorului.

(3) În cazul in care cumpărătorul este de o altă naționalitate sau cetățenie decât cea romană și dacă părțile consideră necesar, contractul de vânzare-cumpărare se va putea încheia in patru exemplare, două in limba romană și două într-o altă limbă aleasă de ele.

(4) În situația prevăzută la alin. (3) fiecare parte va avea câte un exemplar in limba romană și un exemplar in limba străină în care a fost redactat contractul.

(5) În caz de litigiu, exemplarele in limba romană ale contractului prevalează.

Art.36. - (1) Vânzătorul poate să încheie contractul de vânzare -cumpărare numai cu respectarea condițiilor și termenelor prevăzute in documentația de licitație.

(2) Neîncheierea contractului de vânzare-cumpărare conform prevederilor alin (1) , poate atrage plata daunelor-interese de către partea in culpă. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de vânzare-cumpărare poate atrage după sine plata daunelor-interese, care sunt egale cu valoarea garanției depuse odată cu oferta și pierderea dreptului de câștigător.

Art.37. - (1) Contractul de vânzare-cumpărare trebuie să conțină:

a) partea reglementară a contractului, care cuprinde clauzele prevăzute in documentația de licitație;

b) alte clauze contractuale stabilite de vânzător.

(2) În contractul de vânzare-cumpărare trebuie precizat în mod distinct bunul care se înstrăinează.

(3) Forma și conținutul-cadru al contractului de vânzare-cumpărare sunt prezentate in Anexa nr. 4.

(4) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se poate relua, in condițiile legii și a prezentului Regulament. Raportul de evaluare rămâne valabil până la schimbarea condițiilor de piața imobiliară sau până când vânzătorul consideră că este necesară



elaborarea unui nou raport de evaluare care de fapt asigură o informație de preț minim sub care ofertarea nu poate coborî, prețul final formându-se din interesul pe care îl reprezintă bunul pentru piața imobiliară.  
(5) Autentificarea contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor de orice natură cade în sarcina cumpărătorului.

Art. 38. - La încheierea contractului de vânzare-cumpărare, garanția de participare la licitație reprezintă avansul din valoarea de vânzare rezultată în urma licitației, pentru cel ce adjuceca imobilul respectiv.

## CAPITOLUL XVII.

### Dosarul vânzării

Art.39. - (1) Primarul Comunei Topleț, prin aparatul de specialitate, are obligația de a întocmi dosarul vânzării pentru fiecare contract atribuit în urma licitației publice sau vânzării cu drept de preempțiune.

(2) Dosarul vânzării se păstrează cel puțin 5 ani de la data încheierii contractului respectiv.

(3) Dosarul vânzării trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) hotărârea de aprobare a vânzării;
- b) anunțurile prevăzute de prezentul Regulament referitoare la procedura de licitație și dovada transmiterii acestora spre publicare;
- c) documentele privind organizarea licitației;
- d) proces verbal;
- e) documentele depuse de participant la procedura;
- f) justificarea anularii procedurii de atribuire, dacă este cazul;
- g) contractul de vânzare-cumpărare semnat.

(4) Dosarul vânzării are caracter de document public. Accesul persoanelor la aceste informații se realizează cu respectarea termenelor și procedurilor prevăzute de reglementările legale privind liberul acces la informațiile de interes public și nu poate fi restricționat decât în măsura în care aceste informații sunt clasificate sau protejate de un drept de proprietate intelectuală, potrivit legii.

Președinte de ședință



Contrasemnează,  
Secretar delegat,  
Olaru Nicolae





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN  
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TOPLEȚ

ANEXA 1 LA REGULAMENT

CAIET DE SARCINI

Privind vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat de interes local al Comunei Topleț

**1. Informații generale privind obiectul vânzării:**

- 1.1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie înstrăinat prin vânzare;
- 1.2. Destinația bunurilor ce fac obiectul vânzării;


**2. Condiții generale ale vânzării:**

- 2.1. Caracteristicile investiției (pentru realizarea obiectivului de investiții se vor respecta prevederile PUG și ale Regulamentului aferent precum și legile și reglementările legale în vigoare);
  - 2.2. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare;
  - 2.3. Obligatorietatea asigurării exploatarei în regim de continuitate și permanentă;
  - 2.4. Valoarea minimă de vânzare, conform Raportului de evaluare;
  - 2.5. Natura și quantumul garanțiilor solicitate de vânzător;
  - 2.6. Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul vânzării, cum sunt:
    - 2.6.1. Condiții de siguranță în exploatare;
    - 2.6.2. Condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural național, după caz;
    - 2.6.3. Protecția mediului;
    - 2.6.4. Condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte;
- 3. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele;**
- 4. Alte drepturi și obligații ale părților.**

Președinte de ședință



Contrasemnează,  
Secretar delegat,  
Olaru Nicolae





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN  
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TOPLET

ANEXA 2 LA REGULAMENT

DOCUMENTAȚIA DE LICITAȚIE

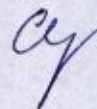
Documentația de licitație după aprobarea H.C.L. va cuprinde următoarele elemente:

1. Dispoziția Primarului;
2. Caietul de sarcini, după caz.

Președinte de ședință



Contrasemnează,  
Secretar delegat,  
Olaru Nicolae





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN  
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TOPLEȚ

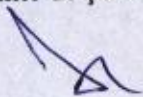
ANEXA 3 LA REGULAMENT

ANUNTUL DE LICITATIE

Anunțul de licitație trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

1. informații generale privind vânzătorul, în special denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail a persoanei de contact;
2. informații generale privind obiectul vânzării, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie înstrăinat prin vânzare;
3. informații privind documentația de licitație;
  - 3.1. modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de licitație;
  - 3.2. denumirea și adresa serviciului/compartimentului din cadrul vânzătorului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de licitație;
  - 3.3. costul și condițiile de plată pentru obținerea acestui exemplar din documentația de licitație, unde este cazul, potrivit prevederilor prezentului Regulament;
4. informații privind ofertele:
  - 4.1. data limita de depunere a ofertelor;
  - 4.2. adresa la care trebuie depuse ofertele;
5. data și locul la care se va desfășura ședința publică de licitație;
6. data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Președinte de ședință



Contrasemnează,  
Secretar delegat,  
Olaru Nicolae





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN  
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TOPLEȚ

ANEXA 4 LA REGULAMENT

CONTRACT DE VANZARE - CUMPARARE

- model cadru -

NR. \_\_\_\_\_

Între

Comuna Topleț, județul Caraș-Severin, cu sediul în Comuna Topleț, sat Topleț, nr. 97, județul Caraș-Severin, prin reprezentantul sau legal ....., in calitate de vânzător, pe de o parte,  
și

....., cu domiciliul.....,

....., pe de altă parte,

a intervenit prezentul contract de vânzare - cumpărare, în baza : H.C.L. nr....., privind organizarea licitației publice pentru vânzarea unui....., aparținând domeniului privat de interes local al Comunei Topleț, situat ..... și procesului verbal de

adjudecare nr. .... :

1.Comuna Topleț, județul Caraș-Severin, înstrăinează prin vânzare către ....., dreptul de proprietate asupra unui ..... în suprafața de ....., situat în Comuna Topleț....., județul Giurgiu având următoarele vecinătăți:

- la Nord -.....;
- la Sud - .....
- la Est - .....
- la Vest - .....

2.Terenul aparține domeniului privat de interes local al Comunei Topleț, conform H.C.L. nr. .... și a fost înscris în cartea funciară nr.....

3. Vânzătorul garantează pe cumpărător împotriva oricărei evicțiuni totale sau parțiale, nefiind răspunzător de viciile aparente, conform art.1695 din Noul Cod Civil.

4. Predarea - primirea terenului vândut se va face pe bază de proces-verbal încheiat între vânzător și cumpărător. Procesul verbal se va încheia după ce cumpărătorul va achita integral contravaloarea terenului.

5. Valoarea de adjudecare a terenului este ..... lei, respectiv ..... EURO ( la un curs de 1 EURO = ..... lei, care reprezintă valoarea EURO la data evaluării).

6. Prețul terenului adjudecat, a fost achitat astfel:

- suma de ..... lei, cumpărătorul a achitat-o conform chitanței nr.

....., și a reprezentat garanția de participare la licitație care se transforma în avans pentru plata terenului adjudecat și

se transfera în contul de vânzării nr. -----

- suma de ..... lei, cumpărătorul a achitat-o conform chitanței nr. ....

7. La data încheierii prezentului contract cumpărătorul achită și cheltuielile aferente vânzării imobilului în cauză și anume:

- .....reprezentând valoarea raportului de evaluare, cumpărătorul a achitat-o cu chitanța nr.

.....

-.....reprezentând înscrisul la cartea funciara, cumpărătorul a achitat-o cu chitanța nr.

.....



8. Autentificarea acestui contract cade in sarcina cumpărătorului.
9. Impozitele către stat și administrația locala, de la data încheierii prezentului contract îl privesc pe cumpărător.
10. Cumpărătorul se obliga ca pe toata perioada existenței rețelelor tehnico-edilitare in zonă, sa permită accesul proprietarilor acestora in vederea executării lucrărilor de intervenție, reparații întreținere, etc.
11. Eventualele propuneri privind devierea rețelelor tehnico-edilitare ce vin din partea cumpărătorului, cad in sarcina acestuia, care va suporta și cheltuielile aferente in condițiile legii.
12. Subsemnata/ul, ....., înțeleg sa cumpăr terenul in condițiile stabilite in acest contract de către vânzător și pe riscul meu cunoscând situația juridica a terenului vândut.
13. Încheiat astăzi la data de ....., în doua exemplare din care unul pentru vânzător și unul pentru cumpărător.

VÂNZĂTOR,  
COMUNA TOPLEȚ, PRIN PRIMAR

CUMPĂRĂTOR,

Președinte de ședință



Contrasemnează,  
Secretar delegat,  
Olaru Nicolae