

**HOTĂRÂREA NR. 18**  
**Din data de 14.05.2020**

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

Consiliul Local al comunei Topleț întrunit în ședință ordinară, în data de 14.05.2020

Având în vedere:

- Referatul de aprobare întocmit de Primarul Comunei Topleț;
- Raportul compartimentului de resort;
- Avizul Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Comunei Topleț;
- Prevederile art.555 din Legea 287/2009, republicată, privind Codul Civil,, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 363 și 364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului cu nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările ulterioare;

În temeiul art. 129, alin. (2), lit.. c), alin. (6), lit. b), art.139, alin. (2) și al art.196, alin. (1), lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului cu nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările 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 - Primarul comunei Topleț va asigura, cu sprijinul aparatului de specialitate, ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri .

Art. 3 - Hotărârea Consiliului Local al Comunei Topleț cu nr. 27/29.06.2018, privind aprobarea Regulamentului privind vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat de interes local al Comunei Topleț se abrogă la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 4 - Prezenta hotărâre intră în vigoare conform prevederilor legale și se comunică Instituției Prefectului – Județul Caraș-Severin, Primarului și contabilului Comunei Topleț.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
CÎRNU CONSTANTIN



Contrasemnează,  
Secretar general,  
Olaru Nicolae

**Anexa la  
HOTĂRÂREA NR. 18  
DIN DATA DE 14.05.2020**

**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 persoana 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, conform art. 311 din OUG 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările ulterioare, sunt:

- a) Transparența – presupune punerea la dispoziția tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la apicarea procedurii pentru vânzarea bunurilor imobile proprietate privată a comunei Topleț;
- b) Tratatamentul egal pentru toți ofertanții – presupune aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de selecție și de atribuire a contractului de vânzare de bunuri din domeniul privat;
- c) Proportionalitatea – presupune că orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

d) Libera concurență, respectiv asigurarea condițiilor pentru orice candidat, persoană fizică sau juridică, potrivit legislației, să poată dobândi imobile pe teritoriul României, să aibă dreptul de a participa la licitația publică în vederea cumpărării unor astfel de bunuri imobile proprietate privată a comunei Topleț, în condițiile legii;

e) Nediscriminarea – aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la licitația publică privind vânzarea bunurilor imobile aflate în domeniul privat al comunei Topleț;

f) Eficiența utilizării fondurilor publice;

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, participării, 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 și 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, și valoarea de inventar a imobilului. Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport 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 însușite 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. Însușirea propunerii de vânzare**

Art.7. - (1) Însușirea 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;

d. certificatul de urbanism;

e. studiu de oportunitate;

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 studiul de oportunitate al vânzării, cu raportul de evaluare, cu prețul de pornire a licitației, stabilit în condițiile art. 5, alin. (2), din prezentul regulament 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, organizată potrivit prevederilor art. 334-336, art. 363 și cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările ulterioare, cu excepția cazurilor când prin lege se dispune altfel.

(2) vânzarea prin atribuire directă cu drept de preempțiune - este procedura la care se aplică prevederile art. 364, alin. (1) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările ulterioare și anume: „... în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau 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. Proprietarii construcțiilor sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

(3) Prin legi speciale se pot institui alte excepții de la procedura licitației publice.

#### **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) Oorganizatorul licitației, respectiv vânzătorul, solicită garanții, acestea trebuie să fie precizate în documentația de licitație (natura și cuantumul lor). Garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA.

(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.

### Licitația

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 (două) 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 valoare 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 aplică 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 decât 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 în Monitorul Oficial al României, Partea a VI- a, într-un cotidian local, unul național, pe site-ul instituției și la sediul instituției.

(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. 364 alin. (1) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările ulterioare.

(2) Orice persoană care se consideră constructor de buna 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 buna 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 alta 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 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 și un secretar supleant.

Art.28. - (1) Componența 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 câte 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 membri 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 preziua 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 în 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 în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

a) sunt soț/soție, rudă sau afin 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 scris ai vreunui 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, în 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 în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

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

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

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

(5) În caz de litigiu, exemplarele în limba română ale contractului prevalează.

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

(2) Neîncheierea contractului de vânzare-cumpărare conform prevederilor alin (1) , poate atrage plata daunelor-interese de către partea în 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 în 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 în Anexa nr. 4.

(4) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se poate relua, în 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 adjudeca 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,  
CÎRNU CONSTANTIN



Contrasemnează,  
Secretar general,  
Olaru Nicolae

**ANEXA NR. 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 și valorii de inventar;
- 2.5. Natura și cuantumul 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;
- 2.7. Garanția de participare

**3. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele;**

**4. Alte drepturi și obligații ale părților.**

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
CÎRNU CONSTANTIN



Contrasemnează,  
Secretar general,  
Olaru Nicolae

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN  
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TOPLET

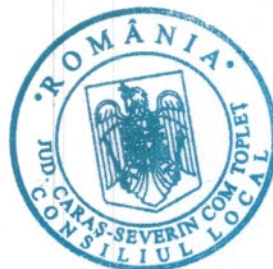
**ANEXA NR. 2 LA REGULAMENT**

**DOCUMENTAȚIA DE LICITAȚIE**

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

1. Dispoziția Primarului;
2. Caietul de sarcini, după caz.
3. Fișa de date a procedurii;
4. Formulare și modele de documente.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
CÎRNU CONSTANTIN



Contrasemnează,  
Secretar general,  
Olaru Nicolae



**ANEXA NR. 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;
  - 3.4. Data limită pentru solicitarea clarificărilor;
4. Informații privind ofertele:
  - 4.1. Data limită de depunere a ofertelor;
  - 4.2. Adresa la care trebuie depuse ofertele;
  - 4.3. Numărul de exemplare în care trebuie depusă oferta;
5. Data și locul la care se va desfășura ședința publică de licitație;
6. Denumirea, adresa, numărul de telefon și/sau adresa de e-mail a instanței competente în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
7. Data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
CÎRNU CONSTANTIN



Contrasemnează,  
Secretar general,  
Olaru Nicolae

**ANEXA NR. 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 ....., în 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 Caraș-Severin 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 în sarcina cumpărătorului.

9. Impozitele către stat și administrația locală, de la data încheierii prezentului contract îl privesc pe cumpărător.

10. Cumpărătorul se obligă ca pe toată perioada existenței rețelelor tehnico-edilitare în zonă, să permită accesul proprietarilor acestora în vederea executării lucrărilor de intervenție, reparații întreținere, etc.

11. Eventualele propuneri privind devierea rețelelor tehnico-edilitare ce vin din partea cumpărătorului, cad în sarcina acestuia, care va suporta și cheltuielile aferente în condițiile legii.

12. Subsemnata/ul, ....., înțeleg să cumpăr terenul în condițiile stabilite în acest contract de către vânzător și pe riscul meu cunoscând situația juridică a terenului vândut.

13. Încheiat astăzi la data de ....., în două exemplare din care unul pentru vânzător și unul pentru cumpărător.

VÂNZĂTOR,  
COMUNA TOPLEȚ, PRIN PRIMAR

CUMPĂRĂTOR,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
CÎRNU CONSTANTIN



Contrasemnează,  
Secretar general,  
Olaru Nicolae

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN  
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TOPLEȚ  
NR. 31 DIN 13.05.2020

COMISIA PENTRU ACTIVITĂȚI ECONOMICO-FINANCIARE  
JURIDICĂ , DE DISCIPLINĂ, RELAȚII EXTERNE ȘI INTEGRARE EUROPEANĂ A  
CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI TOPLEȚ

### RAPORT DE AVIZARE

**La Proiectul de Hotărâre pentru aprobarea Regulamentului privind vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat de interes local al Comunei Topleț .**

Comisia, întrunită în ședința de lucru, astăzi 13.05.2020, orele 15<sup>00</sup>, în urma analizei materialelor prezentate și a proiectului de hotărâre **pentru aprobarea Regulamentului privind vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat de interes local al Comunei Topleț .**

constată următoarele:

- Proiectul de hotărâre cuprinde măsuri oportune, existând mijloace materiale pentru îndeplinirea măsurilor propuse;

-

Având în vedere că proiectul de hotărâre este întocmit cu respectarea prevederilor legale, comisia

avizează fără amendamente

**proiectul de hotărâre pentru aprobarea Regulamentului privind vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat de interes local al Comunei Topleț.**

PREȘEDINTE COMISIE

SECRETAR COMISIE



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN  
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TOPLEȚ  
NR. 31 DIN 13.05.2020

**Comisia pentru agricultură, amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism a  
Consiliului Local al Comunei Topleț**

RAPORT DE AVIZARE

**La Proiectul de Hotărâre pentru aprobarea Regulamentului privind vânzarea bunurilor  
aparținând domeniului privat de interes local al Comunei Topleț. .**

Comisia, întrunită în ședința de lucru, astăzi 13.05.2020, orele 14<sup>00</sup>, în urma analizei materialelor prezentate și a proiectului de hotărâre **pentru aprobarea Regulamentului privind vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat de interes local al Comunei Topleț. .**

constată următoarele:

- Proiectul de hotărâre cuprinde măsuri oportune, existând mijloace materiale pentru îndeplinirea măsurilor propuse;

-

Având în vedere că proiectul de hotărâre este întocmit cu respectarea prevederilor legale, comisia

**avizează fără amendamente**

**proiectul de hotărâre pentru aprobarea Regulamentului privind vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat de interes local al Comunei Topleț.**

PREȘEDINTE COMISIE



SECRETAR COMISIE



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN  
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TOPLEȚ  
NR. 30 DIN 13.05.2020

COMISIA PENTRU MUNCĂ, PROTECȚIE SOCIALĂ, PROTECȚIA COPILULUI, ÎNVĂȚĂMÂNT,  
SĂNĂTATE ȘI FAMILIE, ACTIVITĂȚI SOCIO-CULTURALE, CULTE, TINERET ȘI SPORT A  
CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI TOPLEȚ

### RAPORT DE AVIZARE

**La Proiectul de Hotărâre pentru aprobarea Regulamentului privind vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat de interes local al Comunei Topleț.**

Comisia, întrunită în ședința de lucru, astăzi 13.05.2020, orele 16<sup>00</sup>, în urma analizei materialelor prezentate și a proiectului de hotărâre **pentru aprobarea Regulamentului privind vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat de interes local al Comunei Topleț.**

constată următoarele:

- Proiectul de hotărâre cuprinde măsuri oportune, existând mijloace materiale pentru îndeplinirea măsurilor propuse;

-

Având în vedere că proiectul de hotărâre este întocmit cu respectarea prevederilor legale, comisia

**avizează fără amendamente**

**proiectul de hotărâre pentru aprobarea Regulamentului privind vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat de interes local al Comunei Topleț.**

PREȘEDINTE COMISIE

SECRETAR COMISIE



PROIECT

HOTĂRĂREA NR.....

DIN DATA DE .....

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

Consiliul Local al comunei Topleț întrunit în ședință ordinară/extraordinară de lucru, în data de .....

Având în vedere:

- Referatul de aprobare întocmit de Primarul Comunei Topleț;
- Raportul compartimentului de resort;
- Avizul Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Comunei Topleț;
- Prevederile art.555 din Legea 287/2009, republicată, privind Codul Civil;;, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 363 și 364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului cu nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările ulterioare;

În temeiul art. 129, alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. b), art.139, alin. (2) și al art.196, alin. (1), lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului cu nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările 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 - Primarul comunei Topleț va asigura, cu sprijinul aparatului de specialitate, ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri .

Art. 3 - Hotărârea Consiliului Local al Comunei Topleț cu nr. 27/29.06.2018, privind aprobarea Regulamentului privind vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat de interes local al Comunei Topleț se abrogă la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 4 - Prezenta hotărâre intră în vigoare conform prevederilor legale și se comunică Instituției Prefectului – Județul Caraș-Severin, Primarului și contabilului Comunei Topleț.

Inițiator proiect,  
PRIMAR  
HAȘCĂ ILIE

*Hașcă*



Vizat pentru legalitate,  
Secretar general,  
Olaru Nicolae

*ay*

**ANEXA LA HOTĂRÂREA NR.....**

**REGULAMENT**

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

**CAPITOLUL I.**

**Dispoziții generale**

Art.1. - (1) Presentul 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 legea 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, conform art. 311 din OUG 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările ulterioare, sunt:

- a) Transparența – presupune punerea la dispoziția tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru vânzarea bunurilor imobile proprietate privată a comunei Topleț;
- b) Tratatamentul egal pentru toți ofertanții – presupune aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de selecție și de atribuire a contractului de vânzare de bunuri din domeniul privat;
- c) Proporționalitatea – presupune că orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

d) Libera concurență, respectiv asigurarea condițiilor pentru orice candidat, persoană fizică sau juridică, potrivit legislației, să poată dobândi imobile pe teritoriul României, să aibă dreptul de a participa la licitația publică în vederea cumpărării unor astfel de bunuri imobile proprietate privată a comunei Topleț, în condițiile legii;

e) Nediscriminarea – aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la licitația publică privind vânzarea bunurilor imobile aflate în domeniul privat al comunei Topleț;

f) Eficiența utilizării fondurilor publice;

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, participării, 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 și 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, și valoarea de inventar a imobilului. Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport 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 însușite 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. Însușirea propunerii de vânzare**

Art.7. - (1) Însușirea 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;

d. certificatul de urbanism;

e. studiu de oportunitate;

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 Topleş, elaborează Proiectul Hotărârii Consiliului Local al Comunei Topleş privind vânzarea bunului respectiv.

#### **CAPITOLUL IV.**

##### **Aprobarea vânzării**

Art.9. - (1) Vânzarea se aproba prin Hotărâre a Consiliului Local împreună cu studiul de oportunitate al vânzării, cu raportul de evaluare, cu prețul de pornire a licitației, stabilit în condițiile art. 5, alin. (2), din prezentul regulament 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, organizată potrivit prevederilor art. 334-336, art. 363 și cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările ulterioare, cu excepția cazurilor când prin lege se dispune altfel.

(2) vânzarea prin atribuire directă cu drept de preempțiune - este procedura la care se aplică prevederile art. 364, alin. (1) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările ulterioare și anume: „... în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau 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. Proprietarii construcțiilor sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

(3) Prin legi speciale se pot institui alte excepții de la procedura licitației publice.

#### **CAPITOLUL VI.**

##### **Documentația de licitație**

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

(2) Documentația de licitație va cuprinde elementele prevăzute în Anexa nr. 2.



(3) Oorganizatorul licitației, respectiv vânzătorul, solicită garanții, acestea trebuie să fie precizate în documentația de licitație (natura și cuantumul lor). Garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA

(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 cuantum 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(două) 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 aplică 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 în Monitorul Oficial al României, Partea a VI- a, într-un cotidian local, unul național, pe site-ul instituției și la sediul instituției.

(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. 364 alin. (1) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările ulterioare.

(2) Orice persoană care se consideră constructor de buna 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 buna 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 alta 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 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 și un secretar supleant.

Art.28. - (1) Componența 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 câte 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 membri 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 prețuia 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 în 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 în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

a) sunt soț/soție, rudă sau afin 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 vreunui 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, în 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 în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

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

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

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

(5) În caz de litigiu, exemplarele în limba română ale contractului prevalează.

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

(2) Neîncheierea contractului de vânzare-cumpărare conform prevederilor alin (1) , poate atrage plata daunelor-interese de către partea în 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 în 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 în Anexa nr. 4.

(4) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se poate relua, în 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 adjudeca 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;

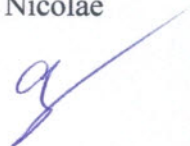
g) contractul de vânzare-cumpărare semnat.

(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.

Inițiator proiect,  
PRIMAR  
HAȘCĂ ILIE



Vizat pentru legalitate,  
Secretar general,  
Olaru Nicolae





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN  
PRIMARIA COMUNEI TOPLEȚ  
NR. 983/15.04.2020

PROIECT

## ANEXA NR. 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. Obligaтивitatea asigurării exploatarei în regim de continuitate și permanentă;
- 2.4. Valoarea minimă de vânzare, conform raportului de evaluare și valorii de inventar;
- 2.5. Natura și cuantumul 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;
- 2.7. Garanția de participare

#### 3. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele;

#### 4. Alte drepturi și obligații ale părților.

Inițiator proiect,  
PRIMAR  
HAȘCĂ ILIE



Vizat pentru legalitate,  
Secretar delegat,  
Olaru Nicolae

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN  
PRIMĂRIA COMUNEI TOPLET  
NR. 985/15.04.2010

PROIECT

**ANEXA NR. 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.
3. Fișa de date a procedurii;
4. Formulare și modele de documente.

Inițiator proiect,  
PRIMAR  
HAȘCĂ ILIE



Vizat pentru legalitate,  
Secretar general,  
Olaru Nicolae



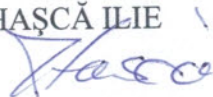
ANEXA NR. 3 LA REGULAMENT

ANUNȚUL DE LICITAȚIE

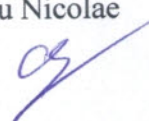
Anunțul de licitație trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

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;
  - 3.4. Data limită pentru solicitarea clarificărilor;
4. Informații privind ofertele:
  - 4.1. Data limită de depunere a ofertelor;
  - 4.2. Adresa la care trebuie depuse ofertele;
  - 4.3. Numărul de exemplare în care trebuie depusă oferta;
5. Data și locul la care se va desfășura ședința publică de licitație;
6. Denumirea, adresa, numărul de telefon și/sau adresa de e-mail a instanței competente în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
7. Data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Inițiator proiect,  
PRIMAR  
HAȘCĂ ILIE



Vizat pentru legalitate,  
Secretar general,  
Olaru Nicolae



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN  
PRIMĂRIA COMUNEI TOPLEȚ  
NR. 982/12.09.2020

PROIECT

ANEXA NR. 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 ....., în 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 Caraș-Severin 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 în sarcina cumpărătorului.

9. Impozitele către stat și administrația locală, de la data încheierii prezentului contract îl privesc pe cumpărător.

10. Cumpărătorul se obliga ca pe toată perioada existenței rețelelor tehnico-edilitare în zonă, să permită accesul proprietarilor acestora în vederea executării lucrărilor de intervenție, reparații întreținere, etc.

11. Eventualele propuneri privind devierea rețelelor tehnico-edilitare ce vin din partea cumpărătorului, cad în sarcina acestuia, care va suporta și cheltuielile aferente în condițiile legii.


12. Subsemnata/ul, ....., înțeleg să cumpăr terenul în condițiile stabilite în acest contract de către vânzător și pe riscul meu cunoscând situația juridică a terenului vândut.

13. Încheiat astăzi la data de ....., în două exemplare din care unul pentru vânzător și unul pentru cumpărător.

VÂNZĂTOR,  
COMUNA TOPLEȚ, PRIN PRIMAR

CUMPĂRĂTOR,

Inițiator proiect,  
PRIMAR  
HAȘCĂ ILIE



Vizat pentru legalitate,  
Secretar general,  
Olaru Nicolae



## REFERAT DE APROBARE

### **La proiectul de hotărâre pentru aprobarea Regulamentului privind vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat de interes local al Comunei Topleț**

Potrivit legislației în vigoare vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat al unității administrativ teritoriale se face prin licitație publică.

Reglementări privind regimul juridic și modalitatea de vânzare a bunurilor proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale sunt cuprinse atât în Codul Civil cât și în OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările ulterioare.

Art. 555 din noul cod civil prevede:

Art. 555. – (1) Proprietatea privată este dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege.

(2) În condițiile legii, dreptul de proprietate privată este susceptibil de modalități și dezmembrăminte, după caz.

Codul administrativ, OUG 57/2019, reglementează regimul juridic precum și vânzarea l bunurilor proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale, în cuprinsul art. 355, 363 și 364, cu următorul cuprins:

#### **ARTICOLUL 355**

**Regimul juridic al proprietății private a statului sau a unităților administrativ-teritoriale**  
**Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel.**

#### **ARTICOLUL 363**

##### **Reguli speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat**

(1) Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel. Derogări (1)

(2) Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

(3) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile proprietate privată a statului, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, se aprobă prin hotărâre a Guvernului.

(4) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.

(5) Garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA.

(6) Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, 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, și valoarea de inventar a imobilului.

(7) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.

(8) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.

#### ARTICOLUL 364

##### Excepții de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat

(1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau 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. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

(2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

(3) Prin legi speciale se pot institui alte excepții de la procedura licitației publice.

La nivel local, vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat al Comunei Topleț este reglementată în momentul de față prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Topleț cu nr. 27/29.06.2018, privind aprobarea Regulamentului privind vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat de interes local al Comunei Topleț, adoptată în conformitate cu Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală.

OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ a abrogat Legea 215/2001 a administrației publice locale, astfel încât se impune modificarea regulamentului privind vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat de interes local al Comunei Topleț, în acord cu noile prevederi legale.

Aprobarea regulamentului este în acord cu noile prevederi legale instituite de OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările ulterioare, este oportună și necesară având în vedere modificarea cadrului legislativ.

Noul regulament privind vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat de interes local al Comunei Topleț, propus spre aprobare, va abroga Hotărârea Consiliului Local al Comunei Topleț cu nr. 27/29.06.2018, privind aprobarea Regulamentului privind vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat de interes local al Comunei Topleț.

Pentru aceste considerente înaintez spre aprobare Consiliului local al Comunei Topleț proiectul de hotărâre pentru aprobarea Regulamentului privind vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat de interes local al Comunei Topleț.

INIȚIATOR PROIECT

PRIMAR

Hașcă Ilie



## RAPORT DE SPECIALITATE

### La proiectul de hotărâre pentru aprobarea Regulamentului privind vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat de interes local al Comunei Topleț

Potrivit legislației în vigoare vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat al unității administrativ teritoriale se face prin licitație publică.

Reglementări privind regimul juridic și modalitatea de vânzare a bunurilor proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale sunt cuprinse atât în Codul Civil cât și în OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările ulterioare.

Art. 555 din noul cod civil prevede:

Art. 555. – (1) Proprietatea privată este dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege.

(2) În condițiile legii, dreptul de proprietate privată este susceptibil de modalități și dezmembrăminte, după caz.

Codul administrativ, OUG 57/2019, reglementează regimul juridic precum și vânzarea l bunurilor proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale, în cuprinsul art. 355, 363 și 364, cu următorul cuprins:

#### ARTICOLUL 355

**Regimul juridic al proprietății private a statului sau a unităților administrativ-teritoriale**  
**Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel.**

#### ARTICOLUL 363

#### **Reguli speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat**

(1) Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel. Derogați (1)

(2) Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

(3) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile proprietate privată a statului, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, se aprobă prin hotărâre a Guvernului.

(4) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.

(5) Garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA.

(6) Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, 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, și valoarea de inventar a imobilului.

(7) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.

(8) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.

#### ARTICOLUL 364

##### Excepții de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat

(1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau 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. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

(2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

(3) Prin legi speciale se pot institui alte excepții de la procedura licitației publice.

La nivel local, vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat al Comunei Topleț este reglementată în momentul de față prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Topleț cu nr. 27/29.06.2018, privind aprobarea Regulamentului privind vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat de interes local al Comunei Topleț, adoptată în conformitate cu Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală.

OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ a abrogat Legea 215/2001 a administrației publice locale, astfel încât se impune modificarea regulamentului privind vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat de interes local al Comunei Topleț, în acord cu noile prevederi legale.

Aprobarea regulamentului este în acord cu noile prevederi legale instituite de OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările ulterioare, este oportună și necesară având în vedere modificarea cadrului legislativ.

Noul regulament privind vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat de interes local al Comunei Topleț, propus spre aprobare, va abroga Hotărârea Consiliului Local al Comunei Topleț cu nr. 27/29.06.2018, privind aprobarea Regulamentului privind vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat de interes local al Comunei Topleț.

Proiectul de hotărâre propus spre aprobare Consiliului Local al Comunei Topleț, din punct de vedere legal, este fundamentată pe prevederile următoarelor acte normative : - Codul civil, Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare și OUG nr. 57/2019 privind codul administrativ, cu modificările ulterioare.

Având în vedere cele expuse, în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările ulterioare, s-a întocmit prezentul raport de specialitate la proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea **Regulamentului privind vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat de interes local al Comunei Topleț**

Având în vedere îndeplinirea cerințelor legale AVIZEZ FAVORABIL prezentul proiect de hotărâre pentru aprobarea **Regulamentului privind vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat de interes local al Comunei Topleț**

Secretar general,

Olaru Nicolae

