



România
Judetul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂRE

de aprobare a Regulamentului privind procedura de vânzare a unor bunuri –terenuri proprietate privata a municipiului Bacău ce fac obiectul unor contracte de inchiriere/ concesiune

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ LA DATA DE 30.06.2015;

Având în vedere :

- Referatul nr. 72076/ 28.04.2015 al Compartimentului Administrarea și Inventarierea Patrimoniului;
- Expunerea de motive a Viceprimarului Municipiului Bacău nr. 3242/ 28.04.2015 ;
- Raportul compartimentelor de specialitate nr. 3243/ 28.04.2015;
- Rapoartele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 549/29.06.2015 al Comisiei de specialitate nr.1, nr. 550/29.06.2015 al Comisiei de specialitate nr.2, nr. 551/29.06.2015 al Comisiei de specialitate nr.3, nr. 552/29.06.2015 al Comisiei de specialitate nr.4 și nr. 553/29.06.2015 al Comisiei de specialitate nr. 5, favorabile;
- Prevederile HCL nr. 57/ 2013 privind aprobarea procedurii de vânzare a unor bunuri – terenuri proprietate privată a municipiului Bacău, ce fac obiectul unor contracte de închiriere/ concesiune;
- Prevederile Dispoziției Primarului Municipiului Bacău nr. 797/20.03.2015, privind desemnarea comisiei care va elabora Regulamentul privind vânzarea, în condițiile art. 123, alin. (1) și (2) din Legea nr. 215/2001, a terenurilor proprietate privată a municipiului Bacău;
- Prevederile art. 123 alin. (1) și (2) din Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală republicată și actualizată;
- Prevederile art. 7 alin. (1), (2) și (4) din Legea nr. 52/ 2003 a transparenței decizionale în administrația publică, republicată și actualizată;
- Prevederile art. 47 și ale art. 117 lit. „a” din Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală republicată și actualizată;

În temeiul art. 36 (2) lit. „c”, alineatul (5) lit. „b” și art.45(3) și (5) din Legea 215/ 2001 privind administrația publică locală republicată și actualizată:

HOTĂRĂȘTE:

ART. 1 – Se aprobă Regulamentul privind procedura de vânzare a unor bunuri –terenuri proprietate privată a municipiului Bacău ce fac obiectul unor contracte de inchiriere/concesiune, conform Anexei, parte integrantă a prezentei hotărâri.

ART. 2 – Se aprobă comisia de licitație pentru vânzarea terenurilor ce fac obiectul regulamentului prezentat la art. 1, în următoarea componență:

Ababei Radu – Viceprimarul Municipiului Bacău	- președinte
Bardașu Cristina – Director Executiv Adj.	- membru
Bortă Viorica – consilier juridic la Serviciul Juridic și Aplicarea Leg.Proprietății	- membru
Slătinaru Marius – Șef Serviciu Colectare și Executare silită P.F.- membru	
Asaftei Irinel – consilier Compartiment Cadastru	- membru
Gornescu Luminița – consilier Comp. Fond Locativ și Îndrumare Asociații de Proprietari- membru suplent	

Marțuneac Roxana - cons.jr. la Serviciul Juridic și Aplicarea Legilor Proprietății - membru supleant
Matei Carmen – consilier la Compartimentul Executare Persoane Juridice - membru supleant
Nastase Daniela - inspector de specialitate la Compartimentul Administrare și Inventariere Patrimoniu -
secretar al comisiei de licitație

ART. 3 – Se aprobă comisia de soluționare a contestațiilor ce ar putea apărea în urma organizării licitațiilor pentru vânzarea terenurilor ce fac obiectul regulamentului prezentat la art. 1, în următoarea componență:

Tescaru Vasile Sorinel – viceprimarul municipiului Bacău - președinte
Șraer Robert - cons.jur. la Serviciul Juridic și Aplicarea Legilor Proprietății - membru
Mihăilă Ion – consilier la Compartimentul Executare Silită Persoane Juridice - membru
Popa Cristina – consilier la Compartimentul Evidență Contracte - membru supleant
Mirela Ionică – consilier la Compartiment Evidență Concesionări - membru supleant
Cioclu Elena – consilier la Compartimentul Administrare și Inventariere Patrimoniu- secretar al
comisiei de soluționare contestații

ART. 4 – Hotărârea va fi comunicată Compartimentului Administrarea și Inventarierea Patrimoniului, Arhitectului Șef și persoanelor nominalizate în articolele nr. 2 și 3.



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
STANCIU ȘTEFAN-BOGDAN**

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI**

**NR. 128
DIN 30.06.2015
P.O.N, I.D./A.M./Ex.1/Ds.1-A-2**

**REGULAMENT PRIVIND PROCEDURA DE VANZARE A UNOR
BUNURI –TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A MUNICIPIULUI
BACAU CE FAC OBIECTUL UNOR CONTRACTE DE
INCHIRIERE/CONCESIONARE**

**CAPITOLUL I
Dispozitii generale**

Art. 1. Presentul regulament stabileste conditiile cadru pentru vanzarea unor bunuri –terenuri proprietate privata a municipiului Bacau ce fac obiectul unor contracte de inchiriere/concesionare.

Art. 2. Terenurile supuse procedurilor de vanzare in baza prezentului regulament trebuie sa apartina domeniului privat al municipiului Bacau, sa figureze inscrise in evidenta domeniului privat al municipiului Bacau, sa faca obiectul unor contracte de inchiriere/concesionare si sa nu depaseasca suprafata de 1.000 mp.

Art. 3. (1) Vanzarea terenurilor se face prin licitatie publica, cu respectarea dreptului de preemtiune al constructorilor de buna-credinta, in conditiile art. 123 din Legea nr. 215/2001, privind administratia publica locala, republicata si actualizata.

(2) Vanzarea se face in baza unui raport de evaluare intocmit de un expert atestat ANEVAR si aprobat de Consiliul Local al municipiului Bacau. Raportul de evaluare va mentiona, in mod obligatoriu, pretul de circulatie al terenurilor in zona. Pretul final al vanzarii va cuprinde si contravaloarea raportului de evaluare intocmit.

Art. 4. Pot face obiectul prezentului regulament urmatoarele categorii de terenuri ce fac obiectul unor contracte de inchiriere/concesionare:

a) terenurile atribuite in folosinta pentru care s-a incheiat un contract de inchiriere, cu exceptia cailor de acces la terenul proprietate sau la terenul inchiriat/concesionat;

b) diferenta de teren intre cel obtinut prin Ordin de prefect si cel detinut efectiv in folosinta in cadrul limitelor de proprietate edificate de titularul Ordinului de Prefect la data emiterii acestuia;

c) terenurile aferente constructiilor cumparate in baza Legii nr. 112/1995. Terenul aferent acestora se apreciaza a fi cel delimitat in fapt si cuprins intre limitele de proprietate existente la data cumpararii constructiilor;

d) terenuri cuprinse in limitele ingradite de proprietate gasite in plus la masuratorile cadastrale fata de actele de proprietate;

e) terenurile aflate sub constructii definitive edificate in mod legal inainte de 1989. Nu intra sub incidenta prezentului regulament terenurile aflate sub garaje, copertine, chioscuri, sau sub orice alta constructie temporara/improvizata;

CAPITOLUL II

Proceduri prealabile vanzarii

Art. 7. Odata cu aprobarea prezentului regulament, prin Hotarare a Consiliului Local al municipiului Bacau, se aproba si o comisie de licitatie pentru vanzarea terenurilor ce fac obiectul prezentului regulament, precum si o comisie de solutionare a contestatiilor.

Art. 8. Prin Dispozitie a Primarului municipiului Bacau vor fi desemnate persoanele din cadrul Compartimentului Administrare si Inventariere Patrimoniu care vor centraliza cererile si documentatiile aferente si care vor avea urmatoarele atributii:

- a) primesc si centralizeaza cererile, impreuna cu actele depuse;
- b) verifica situatia juridica a terenului, respectiv daca acesta este sau nu in litigiu sau daca face obiectul unor revendicari/notificari in baza legilor fondului funciar in vigoare;
- c) analizeaza daca sunt indeplinite conditiile cerute prin prezentul regulament in vederea efectuarii procedurii de vanzare, respectiv verifica documentatia depusa;
- d) intocmesc un raport privind fiecare cerere in parte, pe care il inainteaza, impreuna cu raportul de evaluare intocmit, Primarului municipiului Bacau, Viceprimarilor municipiului Bacau sau consilierilor locali in vederea initierii unui proiect de hotarare de consiliu local pentru aprobarea/respingerea vanzarii, respectiv aprobarea/respingerea raportului de evaluare;
- e) in cazul in care cererea de vanzare este aprobata prin hotararea de consiliu local, inainteaza cererea, impreuna cu toata documentatia catre comisia de licitatie, pentru continuarea procedurilor aferente prezentului regulament.

Art. 9. Cererile impreuna cu documentatiile aferente vor fi depuse la Registratura Generala a institutiei, care le va repartiza catre persoanele desemnate conform art. 8 in vederea centralizarii si punerii lor la dispozitia comisiei de licitatie.

Art. 10. Comisia de licitatie va fi formata din: 1 presedinte, 4 membri titulari, 1 secretar si 3 membri supleanti, cu mentiunea ca acestia nu pot fi actionari, asociati, administratori sau cenzori la persoana juridica care solicita cumpararea terenului/participa la licitatie, respectiv nu pot fi sot/sotie, rude sau afini pana la gradul al-4-lea inclusiv a persoanei fizice care a solicitat cumpararea terenului/participa la licitatie. In caz de incompatibilitate, membrul din comisie incompatibil se inlocuieste cu primul membru supleant desemnat prin Hotararea de Consiliu Local, dar numai pentru respectiva situatie de incompatibilitate, fiind intocmit in acest sens un proces-verbal.

Art. 11. Comisia de licitatie are urmatoarele atributii:

- a) primeste cererile si documentatia aferenta inaintate de catre persoanele desemnate conform art. 8, prin secretarul comisiei;
- b) notifica proprietarii cladirilor edificate legal asupra dreptului lor de preemtiune;
- c) incheie un proces-verbal cu privire la rezultatul vanzarii in cazul exercitarii dreptului de preemtiune in conditiile art. 123, alin. (3) din Legea nr. 215/2001, privind administratia publica locala, republicata si actualizata;

d) intocmeste si face public anuntul de vanzare privind licitatie publica, prin secretarul comisiei;

e) organizeaza licitatie publica;

f) intocmeste procesul-verbal cu privire la rezultatul vanzarii prin licitatie publica si pretul de vanzare.

Art. 12. Comisia de solutionare a contestatiilor va fi formata din: 1 presedinte, 2 membri titulari, 1 secretar si 2 membri supleanti, cu mentiunea ca acestia nu pot fi actionari, asociati, administratori sau cenzori la persoana juridica care formuleaza contestatia, respectiv nu pot fi sot/sotie, rude sau afini pana la gradul al-4-lea inclusiv a persoanei fizice care a formulat contestatia. In caz de incompatibilitate, membrul din comisie incompatibil se inlocuieste cu primul membru supleant desemnat prin Hotararea de Consiliu Local, dar numai pentru respectiva situatie de incompatibilitate, fiind intocmit in acest sens un proces-verbal.

CAPITOLUL III

Procedura de vanzare a terenurilor in cazul exercitarii dreptului de preemtiune prevazut de art. 123, alin. (3) din Legea nr. 215/2001

Art. 13. In cazul solicitarii de cumparare a terenurilor aflate in proprietatea privata a municipiului Bacau pe care sunt ridicate constructii si care fac obiectul unor contracte de concesiune/inchiriere, constructorii de buna-credinta ai acestora beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenului aferent constructiilor.

Art. 14. In cazul in care pe terenul solicitat in vederea cumpararii se afla o constructie cu mai multi proprietari, terenul aferent cotei de proprietate a solicitantului se va determina conform unei defalcari intocmita de o persoana juridica autorizata.

Art. 15. Pretul de vanzare se stabileste pe baza raportului de evaluare intocmit de un expert atestat ANEVAR si aprobat de Consiliul Local al municipiului Bacau, dar care nu poate fi mai mic decat valoarea expertizata la Camera Notarilor Publici Bacau in vederea impozitarii.

Art. 16. Proprietarii constructiilor sunt notificati in termen de 15 zile de la data adoptarii hotararii de consiliu local privind aprobarea vanzarii si a raportului de evaluare intocmit si isi pot exprima optiunea de cumparare in termen de 15 zile de la primirea notificarii.

Art. 17. (1) Titularul dreptului de preemtiune care nu-si exprima optiunea de cumparare in termenul mai sus aratat, nu isi mai poate exercita acest drept cu privire la oferta ce i-a fost propusa.

(2) In cazul contractelor de concesiune aflate in intervalul termenului de valabilitate si pentru care constructorul de buna-credinta nu a inteles sa-si exercite dreptul de preemtiune, procedura de vanzare a respectivului teren va fi initiata la expirarea termenului de valabilitate a contractului de concesiune.

Art. 18. (1). La finalizarea procedurii de vanzare, comisia incheie un proces-verbal privind rezultatul vanzarii in cazul acestei proceduri.

(2). In cazul in care constructorul de buna-credinta intelege sa-si exercite dreptul de preemtiune si accepta oferta ce i-a fost propusa, va fi initiat un proiect de hotarare de consiliu local, prin care Consiliul Local al municipiului Bacau va lua act de exercitarea acestui drept de catre constructorul de buna-credinta.

Art. 19. In cazul acceptarii ofertei, in termen de maxim 45 de zile de la incheierea procesului-verbal de constatare al vanzarii, se incheie contractul de vanzare-cumparare. Primarul municipiului Bacau, in calitate de reprezentant legal al municipiului, va semna contractul de vanzare-cumparare incheiat intre Municipiul Bacau, in calitate de vanzator si cumparator. Contractul va fi autentificat de un notar public.

Art. 20. In cazul in care titularul dreptului de preemtiune nu-si exercita acest drept, comisia incheie un proces-verbal in acest sens si procedeaza la efectuarea pasilor necesari vanzarii terenului prin licitatie publica, in conformitate cu prevederile prezentului regulament.

CAPITOLUL IV

Procedura de vanzare prin licitatie publica

Art. 21. Dupa aprobarea vanzarii si a raportului de evaluare intocmit prin hotarare a Consiliului Local al municipiului Bacau, se trece la organizarea procedurii de vanzare prin licitatie publica deschisa.

Art. 22. Comisia de licitatie va face public, prin secretarul comisiei, anuntul de vanzare a bunului, in termen de 10 zile lucratoare de la adoptarea hotararii de consiliu local privind aprobarea vanzarii. Licitatia se va organiza in luna urmatoare aprobarii vanzarii prin hotararea de consiliu local.

Art. 23. Anuntul de vanzare va cuprinde:

- denumirea si sediul vanzatorului, precum si individualizarea bunului imobil supus vanzarii;
- locul, data si ora inceperii licitatiei;
- documentele necesare pentru participarea la licitatie;
- garantia de participare la licitatie;
- taxa de participare la licitatie;
- data si ora limita pana la care se poate face inscrierea la licitatie.

Art. 24. Dosarul de participare la licitatie trebuie sa cuprinda urmatoarele documente:

- copie carte de identitate (pentru persoane fizice);
- copie de pe certificatul de inmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comertului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele aditionale si de pe certificatul de inregistrare fiscala (pentru persoanele juridice);
- copie de pe certificatul constatator emis de O.R.C.;
- copie de pe certificatul de inscriere a persoanelor juridice fara scop patrimonial;
- certificat emis de Directia Economica din cadrul Primariei municipiului Bacau din care sa rezulte ca nu are datorii la bugetul local;
- certificat fiscal/ cazier fiscal emis de A.N.A.F. – Bacau din care sa rezulte ca nu are datorii la bugetul statului;
- ultimul bilant contabil si ultima balanta (pentru persoane juridice);
- declaratie pe propria raspundere a reprezentantului legal al societatii, din care sa rezulte ca societatea nu este in lichidare judiciara sau in faliment (pentru persoanele juridice);
- dovada de la Directia Juridica si Administratie Locala din cadrul Primariei municipiului Bacau din care sa rezulte ca ofertantul nu este in litigiu cu Primaria municipiului Bacau, litigiu care are ca obiect pretentii rezultate din

neplata la termen a chiriei datorate si a penalitatilor aferente din derularea contractelor de inchiriere/concesionare perfectate anterior intre parti;

-dovada achitarii taxei de participare la licitatie in cuantum de 200 de lei, prevazuta in anuntul de vanzare;

-dovada achitarii garantiei de participare la licitatie in suma de 100 de lei, prevazuta in anuntul de vanzare.

Taxa de participare la licitatie si garantia de participare la licitatie se vor achita pe chitante separate, pentru a permite restituirea in caz de neadjudecare.

In cazul persoanelor juridice, reprezentantul societatii se va prezenta in locul, ziua si ora precizate in anuntul de vanzare, avand asupra sa documentul de identitate si procura/imputernicire, in cazul in care societatea este reprezentata de alta persoana decat reprezentantul legal al societatii.

Art. 25. Comisia de vanzare are dreptul sa descalifice orice oferta care nu indeplineste, prin documentele prezentate, conditiile de participare la licitatie.

Art. 26. Inscrierea la licitatie se face pana la data si ora limita mentionate in anuntul de vanzare, data la care ofertantii vor depune in plic sigilat documentele de participare la licitatie, precizate in prezentul regulament si in anuntul de vanzare.

Art. 27. Licitatia se va desfasura in locul, data si ora mentionate in anuntul de vanzare, in prezenta comisiei de vanzare stabilita prin Hotararea de Consiliu Local al municipiului Bacau si a candidatilor inscrisi la licitatie si va fi condusa de presedintele comisiei de vanzare.

Art. 28. La deschiderea sedintei de licitatie, presedintele comisiei sau un membru desemnat de acesta va prezenta membrii comisiei si va anunta numele ofertantilor.

Art. 29. Dupa deschiderea plicurilor, comisia verifica totalitatea documentelor ce trebuiau depuse si elimina ofertantii care nu indeplinesc conditiile de eligibilitate.

Art. 30. Dupa analizarea continutului plicurilor si a documentelor depuse, secretarul comisiei de vanzare va consemna in procesul-verbal rezultatul analizei, numele ofertantilor respinsi si motivul respingerii lor si ofertantii care indeplinesc conditiile de eligibilitate.

Art. 31. Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie este necesar ca, dupa deschiderea plicurilor ofertantilor, cel putin doua oferte sa indeplinesca conditiile de eligibilitate.

Art. 32. Licitatia se desfasoara dupa regula "licitatiei competitive", respectiv la un pret in urcare. Pretul de pornire al licitatiei va fi cel stabilit prin raportul de evaluare intocmit si aprobat de Consiliul Local al municipiului Bacau, dar care nu poate fi mai mic decat valoarea expertizata la Camera Notarilor Publici Bacau in vederea impozitarii. Pasul de licitatie este de 2% din valoarea pretului de pornire.

Art. 33. Pentru stabilirea ordinei se va tine cont de data si numarul de inregistrare al cererii de inscriere la licitatie.

Art. 34. Dupa ce se striga pretul de pornire al licitatiei, in ordinea stabilita, fiecare ofertant interesat va striga pretul pe care il ofera (care trebuie sa fie mai mare decat oferta anterioara cu cel putin un pas de licitatie) pana cand unul dintre ofertanti ajunge la pretul astfel majorat si nimeni nu ofera un pret mai mare.

Art. 35. In caz de egalitate a preturilor ofertate, se va face o noua oferta in plic inchis, semnat si stampiat (in cazul persoanelor juridice). Plicurile se vor

deschide in prezenta reprezentantilor ofertantilor. Oferta cu valoarea cea mai mare va fi desemnata castigatoarea licitatiei. In cazul in care ofertele sunt egale, se va proceda tot prin sistemul ofertei in plic inchis.

Art. 36. Castigatorul licitatiei va fi declarat oferantul care va oferi pretul cel mai mare peste pretul de pornire al licitatiei.

Art. 37. In cazul in care la prima runda a licitatiei nu se prezinta nimeni, se prezinta un singur ofertant sau licitatia nu este adjudecata, aceasta se va repeta in maxim 15 zile calendaristice, calculate de la licitatia anterioara, cu respectarea prezentului regulament. In cazul repetarii licitatiei, indiferent din ce cauza, se va percepe o alta taxa de participare la licitatie.

Art. 38. In cazul repetarii licitatiei, daca la a doua runda se inscrie un singur ofertant, se va trece la metoda de negociere directa, pretul de pornire fiind pretul din raportul de evaluare intocmit si aprobat de Consiliul Local al municipiului Bacau, dar care nu poate fi mai mic decat valoarea expertizata la Camera Notarilor Publici Bacau in vederea impozitarii.

Art. 39. La finalul licitatiei, comisia va incheia un proces-verbal de constatare/adjudecare in care va mentiona rezultatul licitatiei.

Art. 40. Ofertantii care sunt dovediti ca au stabilit cu alti ofertanti intelegeri pentru falsificarea rezultatului licitatiei vor fi exclusi de la licitatie.

Art. 41. De regula, nu se permite anulara licitatiei. In mod exceptional, anulara licitatiei se face in cazul unor abateri grave sesizate si/sau constatate, abateri ce au fost produse de participantii la licitatie si care au afectat loialitatea concurentei, transparenta procedurilor de licitatie sau au produs discriminari intre ofertanti.

Art. 42. Decizia de anulare a licitatiei va fi luata de conducerea institutiei, impreuna cu comisia de vanzare.

Art. 43. In cazul anularii licitatiei, conducerea institutiei organizatoare va comunica hotararea de anulare, in scris, tuturor ofertantilor participanti si va proceda la restituirea garantiilor de participare la licitatie integral.

Art. 44. Eventualele contestatii la licitatie se vor depune in scris, la sediul vanzatorului in termen de 48 de ore de la incheierea licitatiei.

Art. 45. Contestatiile vor fi solutionate in termen de 5 zile lucratoare de la depunerea lor de catre Comisia de solutionare a contestatiilor. Data rezolvarii contestatiilor reprezinta data la care rezultatele licitatiilor raman definitive.

Art. 46. Garantia de participare va fi restituita participantilor la licitatie care nu au fost declarati castigatori, in urma depunerii unei cereri scrise la sediul Primariei municipiului Bacau.

Art. 47. Contractul de vanzare-cumparare se incheie dupa rezilierea sau ajungerea la termen a contractului de inchiriere/concesionare. Primarul municipiului Bacau, in calitate de reprezentant legal al municipiului, va semna contractul de vanzare-cumparare incheiat intre Municipiul Bacau, in calitate de vanzator si cumparator. Contractul va fi autentificat de un notar public.

CAPITOLUL V

Dispozitii tranzitorii si finale

Art. 48. Toate cheltuielile si taxele aferente vor fi suportate de catre cumparator. Pretul de vanzare al terenurilor va fi achitat la Directia Economica din cadrul Primariei municipiului Bacau, cumparatorii avand posibilitatea de a

achita pretul vanzarii si in rate lunare, cel mult 24 de rate lunare, pret la care se adauga dobanda legala. In acest caz, dreptul de proprietate se transfera la achitarea ultimei rate de catre cumparator.

Art. 49. Compartimentele de specialitate din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului sunt obligate sa puna la dispozitia comisiei, sa elaboreze si sa execute acele lucrari care sunt necesare pentru buna desfasurare a activitatii acesteia.

Art. 50. Depunerea cererii de cumparare a terenului nu duce automat la obligativitatea autoritatii locale de a vinde terenul.

**DIRECTOR ADJUNCT
BARDAȘU CRISTINA**



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI**

