



MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

CONSILIUL LOCAL

545400 SIGHIȘOARA

Piața Muzeului nr. 7, Tel./Fax 0265 – 771278

HOTĂRÂREA NR. 142

din 26 septembrie 2024

privind actualizarea Regulamentului de vânzare a bunurilor imobile aparținând domeniului privat al Municipiului Sighișoara, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 181 din 26 august 2021, cu modificările și completările ulterioare

Consiliul Local al Municipiului Sighișoara, întrunit în ședință ordinară,

Luând act de proiectul de hotărâre, înregistrat cu nr. 24.701/02.08.2024 și la Consiliul Local Sighișoara cu nr. 25.143/07.08.2024, de referatul de aprobare, înregistrat cu nr. 24.703/02.08.2024, al Primarului municipiului, în calitate de inițiator, calitate conferită de prevederile art. 136 alin. (1), coroborate cu cele ale art. 211 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 181 din 26 august 2021, prin care a fost aprobat Regulamentul de vânzare a bunurilor imobile aparținând domeniului privat al Municipiului Sighișoara;

Văzând Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 9 din 9 februarie 2024 privind modificarea Regulamentului de vânzare a bunurilor imobile aparținând domeniului privat al Municipiului Sighișoara, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 181 din 26 august 2021;

Având în vedere prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu precădere cele ale art. 363 – 364 din aceasta;

Având în vedere prevederile Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Ordinului ministrului dezvoltării regionale și locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 41/2016 privind stabilirea unor măsuri de simplificare la nivelul administrației publice centrale și pentru modificarea și completarea unor acte normative, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere Raportul de specialitate al Compartimentului Administrarea Domeniului Public și Privat – Direcția Arhitect Șef, înregistrat cu nr. 24.705/02.08.2024, prin care se propune actualizarea Regulamentului de vânzare a bunurilor imobile aparținând domeniului privat al Municipiului Sighișoara, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 181 din 26 august 2021, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere avizele favorabile ale tuturor comisiilor pe domenii de specialitate;
În temeiul art. 129 alin. (2) lit. „c”, alin. (6) lit. „b”, alin. (14), art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. „g”
și a art. 196 alin. (1) lit. „a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul
administrativ, cu completările și modificările și ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă actualizarea Regulamentului de vânzare a bunurilor imobile aparținând
domeniului privat al Municipiului Sighișoara, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 181
din 26 august 2021, cu modificările și completările ulterioare, potrivit Anexei la prezenta.

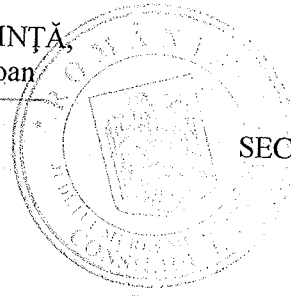
Art. 2. Începând cu data adoptării prezentei, orice alte prevederi contrare, incidente în speță, își
încetează valabilitatea.

Art. 3. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul
Municipiului Sighișoara, Arhitectul Șef, Compartimentul Administrarea Domeniului Public și Privat –
Direcția Arhitect Șef, Direcția Arhitect Șef, Compartimentul Buget, Contabilitate, Salarizare – Direcția
Economică, Serviciul Impozite, Taxe și Executare Creanțe – Direcția Economică din cadrul Municipiului
Sighișoara.

Art. 4. Prin grija doamnei Bizo Anca, Secretar General al Municipiului Sighișoara, prezenta
hotărâre va fi comunicată, în termenul prevăzut de lege, Primarului Municipiului Sighișoara, Prefectului
Județului Mureș și se va aduce la cunoștință publică, prin publicarea pe pagina de internet la adresa
www.primariasighisoara.ro.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Burgelea Bogdan -Ioan

[REDACTED]



Contrasemnează pentru legalitate
SECRETARUL GENERAL al municipiului,
Bizo Anca

[REDACTED]

(Prezenta s-a adoptat cu unanimitate de voturi)

Prezenta s-a difuzat astfel:

- 1 ex. dos. hotărâri;
- 1 ex. dos. ședință;
- 1 ex. Instituția Prefectului - Județul Mureș;
- 1 ex. Primar;
- 1 ex. Viceprimar;
- 1 ex. Secretar General;
- 1 ex. Arhitectul Șef;
- 2 ex. Direcția Arhitect Șef;
- 2 ex. Compartimentul Administrarea Domeniului Public și Privat – Direcția Arhitect Șef;
- 1 ex. Compartimentul Buget, Contabilitate, Salarizare – Direcția Economică;
- 1 ex. Serviciul Impozite, Taxe și Executare Creanțe – Direcția Economică;
- 1 ex. Compartimentul Juridic – Serviciul Administrație Publică Locală.

14 ex.
B.A.



MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

CONSILIUL LOCAL

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR. 142/26.09.2024		
Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
1	2	3
Adoptarea hotărării s-a făcut cu majoritate <input type="checkbox"/> simplă <input checked="" type="checkbox"/> absolută <input type="checkbox"/> calificată	26/09/2024	
Comunicarea către primar	10.10.2024	
Comunicarea către prefectul județului	10.10.2024	
Aducerea la cunoștința publică	15.10.2024	
Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual	.../.../...	
Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice, după caz	15.10.2024	



Văzut,
Primar,
Ioan - Iulian Sîrbu

REGULAMENT
DE VÂNZARE A BUNURILOR IMOBILE
APARTINÂND DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI SIGHIȘOARA
(ACTUALIZAT)

CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE

ART. 1.

(1) Prezentul Regulament stabilește condițiile cadru pentru vânzarea bunurilor imobile de natură teren, aflate în proprietatea privată a Municipiului Sighișoara.

(2) Titularul dreptului de proprietate este municipiul Sighișoara, iar competența materială de administrare a bunurilor imobile din patrimoniul în cauză este în sarcina Consiliului Local Sighișoara.

ART. 2.

Prezentul Regulament a fost elaborat în baza următoarelor acte normative:

(1) Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

(3) Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(4) Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată.

(5) Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(6) Ordinul ministrului dezvoltării regionale și locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

(7) Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(8) Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.

(9) Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

(10) Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(11) Legea nr. 10/2001, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(12) Hotărârea nr. 250/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare unitară a Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, cu modificările și completările ulterioare.

(13) Legea nr. 9/2023 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 41/2016 privind stabilirea unor măsuri de simplificare la nivelul administrației publice centrale și pentru modificarea și completarea unor acte normative.

ART. 3.

Principiile care stau la baza procedurii de vânzare a bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Sighișoara:

a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Sighișoara;

b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor pentru vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Sighișoara;

c) proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura pentru vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Sighișoara, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura pentru vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Sighișoara să aibă dreptul de a deveni cumpărător în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

ART. 4.

(1) Vânzarea se face în baza unui contract de vânzare, autentificat la notar, prin care persoana de drept public, numită vânzător, transmite unei alte persoane (fizice sau juridice), numite cumpărător, proprietatea sa asupra unui bun imobil, în schimbul unui preț.

(2) Calitatea de cumpărător o poate avea orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, în conformitate cu prevederile legale în vigoare și ale prezentului Regulament. Cetățenii străini și apatrizi 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.

(3) Sumele obținute din vânzarea bunurilor imobile, proprietate privată a Municipiului Sighișoara, se fac, integral, venit la bugetul local.

(4) Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare la notar și efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară vor fi suportate de către cumpărător.

ART. 5.

Protecția datelor

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentului Regulament, Municipiul Sighișoara are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

CAPITOLUL II. CATEGORII DE BUNURI CARE POT FACE OBIECTUL VÂNZĂRII. PROCEDURI DE VÂNZARE

CATEGORII DE BUNURI CARE POT FACE OBIECTUL VÂNZĂRII

ART. 6.

(1) Potrivit prevederilor prezentului Regulament pot face obiectul vânzării bunurile imobile – construcții și/sau terenuri, ocupate de construcții, care aparțin domeniului privat al Municipiului Sighișoara, în condițiile respectării documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii.

(2) Bunurile imobile proprietatea Municipiului Sighișoara care fac obiectul unor contracte de concesiune, pot fi vândute la cererea concesionarului, anterior sau ulterior ajungerii la termen a contractului, în ambele cazuri cu condiția demonstrării realizării totale a obiectivelor prevăzute în contract.

(3) Pentru a putea face obiectul analizei, terenul solicitat spre cumpărare, precum și construcțiile edificate pe acesta, trebuie să fie intabulate și, de asemenea, nu pot fi grevate de sarcini. Dovada acestui fapt se face prin extrasul de carte funciară.

ART. 7.

Nu pot face obiectul vânzării următoarele bunuri imobile aparținând domeniului privat al Municipiului Sighișoara:

a) Imobilele care fac obiectul unei cereri de reconstituire a dreptului de proprietate formulată în baza prevederilor legislative în vigoare;

b) Imobilele care fac obiectul unor litigii existente pe rolul instanțelor de judecată, în care autoritatea publică este parte;

c) Terenuri afectate de rețele edilitare;

d) Imobile - terenuri care sunt prevăzute cu regim special, menționate ca atare în documentațiile de urbanism, cât și cele care au altă categorie de folosință decât curți-construcții.

e) Suprafețele de teren ocupate de construcții de natură balcon, scări de acces, anexe, extinderi, etc., parte din terenurile aferente blocurilor de locuințe.

PROCEDURI DE VÂNZARE

ART. 8.

Vânzarea bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al Municipiului Sighișoara se face prin una dintre următoarele proceduri:

a) **Vânzare directă**, aplicabilă în cazul vânzării imobilelor - terenuri, aflate în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale, pe care sunt ridicate construcții, potrivit art. 364 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiind de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor;

b) **Licitație publică** organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346 și art. 363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu excepția cazurilor când prin lege se prevede altfel.

PREVEDERI REFERITOARE LA MODALITĂȚILE DE PLATĂ A PREȚULUI DE VÂNZARE

ART. 9. Vânzarea se va putea perfecta doar cu plata integrală a prețului stabilit.

CAPITOLUL III. PROCEDURI PREALABILE VÂNZĂRII

ART. 10.

Inițierea vânzării

(1) Inițiativa vânzării bunurilor imobile aparținând domeniului privat al unității administrativ-teritoriale o are Municipiul Sighișoara, în calitate de titular al dreptului de proprietate asupra acestor bunuri, prin reprezentanții săi legali, asupra acestei inițiative, Consiliul Local Sighișoara exprimându-se prin adoptarea unei hotărâri.

(2) Inițiativa o poate avea și oricare altă persoană interesată, prin depunerea unei înștiințări conținând intenția sa de cumpărare, intenție care, dacă este cazul, cu îndeplinirea condițiilor legale, va fi urmată de adoptarea unei hotărâri de consiliu în sensul vânzării bunului solicitat.

(3) Depunerea intenției de cumpărare nu înseamnă automat obligativitatea autorității publice locale de a vinde imobilul solicitat.

(4) Adoptarea hotărârilor de consiliu în sensul vânzării de bunuri imobile aparținând domeniului privat al Municipiul Sighișoara, trebuie să aibă la bază următoarele elemente:

- a) Hotărârea Consiliul Local Sighișoara de aprobare a inițierii vânzării.
- b) Documentația cadastrală de încadrare și delimitare a bunului imobil, întocmită de o persoană fizică sau juridică autorizată;
- c) Raport de evaluare pentru bunul imobil care urmează să facă obiectul vânzării, necesar în vederea stabilirii prețului de vânzare directă sau a prețului de pornire la licitație în vederea vânzării.
- c.1) Serviciul de întocmire a raportului de evaluare va fi achiziționat de Municipiul Sighișoara în baza ofertelor persoanelor fizice sau juridice autorizate ANEVAR, conform prevederilor legale aplicabile. Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.
- c.2) Prețul minim de vânzare va fi valoarea cea mai mare rezultată din compararea prețului de piață determinat prin raportul de evaluare cu valoarea de inventar a imobilului.
- c.3) Prețul de vânzare va fi supus spre aprobare consiliului local.
- d) Rapoarte de specialitate întocmite de compartimentele/serviciile/direcțiile competente, respectiv: Compartimentul Administrarea Domeniului Public și Privat – Direcția Arhitect Șef, Compartimentul Buget, Contabilitate, Salarizare – Direcția Economică, Direcția Arhitect Șef.
- (5) În funcție de competența și aria de activitate a compartimentului/serviciului/direcției care îl întocmește, raportul de specialitate va cuprinde:
- Date privind bunul imobil propus spre vânzare, descrierea acestuia și specificațiile tehnice, vecinătăți, ansamblul în care funcționează, precizări privind sarcinile asupra imobilului respectiv;
 - Titlul juridic în baza căruia este deținut bunul imobil care urmează să facă obiectul vânzării;
 - Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea;
 - Prețul final de vânzare/de pornire la licitație care trebuie aprobat prin hotărâre a consiliului local conform alin. 4, pct. c.3) din prezentul articol.
 - Procedura de vânzare și argumentarea alegerii acesteia;
 - Plan de încadrare în zonă scara 1:5000;
 - Reglementările urbanistice pentru terenul/zona în cauză, precum și funcțiunile permise potrivit Planului Urbanistic de Detaliu sau Planului Urbanistic Zonal;
 - Certificatul de urbanism emis, dacă este cazul;
 - Date privind situația juridică a imobilului, legile proprietății sub incidența căroră se află acesta.

CAPITOLUL IV. METODOLOGIA VÂNZĂRII DIRECTE

ART. 11.

Inițierea vânzării, participanți, documentație

(1) Potrivit art. 364 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, în cazul vânzării unui imobil - teren aflat în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor.

(2) Metodologia vânzării directe inițiată de Municipiul Sighișoara:

Proprietarii construcțiilor prevăzute anterior 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, la care vor atașa, ulterior, prin adresă de înaintare, următoarele înscrisuri:

- extras de carte funciară pentru informare, emis cu cel mult 30 de zile înainte de depunerea documentelor în completare (atât pentru suprafața de teren solicitată spre cumpărare, cât și pentru construcția edificată pe acesta) - original;

- documentația cadastrală de încadrare și delimitare a terenului solicitat, întocmită de o persoană fizică sau juridică autorizată (cuprinde planul de amplasament și delimitarea imobilului realizat la scară 1:1000, planul de încadrare în zonă, memoriu tehnic);

- certificatul de urbanism și autorizația de construire care au stat la baza edificării construcției;

- procesul-verbal de recepție pentru construcția edificată, din care să rezulte stadiul lucrărilor de construire la data depunerii cererii de cumpărare;
- certificat fiscal din care să rezulte faptul că potențialul cumpărător nu înregistrează debite restante la bugetul local – original, valabil la data depunerii;
- certificat fiscal din care să rezulte faptul că potențialul cumpărător nu înregistrează debite restante la bugetul consolidat de stat – original, valabil la data depunerii;
- actul de identitate al potențialului cumpărător;
- procură specială autentificată și actul de identitate al împuternicitului, dacă e cazul;
- declarație pe propria răspundere a solicitantului, încheiată la notar, din care să rezulte faptul că nu există litigii de orice natură cu privire la construcțiile edificate pe terenul solicitat spre cumpărare – original;
- formular pentru exprimarea consimțământului privind prelucrarea datelor cu caracter personal completat – original;
- declarație, încheiată la notar, din care să rezulte faptul că solicitantul este de acord cu rambursarea, în termen de 30 de zile de la primirea înștiințării asupra prețului de vânzare stabilit, a contravalorii raportului de evaluare ce urmează a fi întocmit, în cazul în care nu va putea încuviința, din varii motive, prețul final de vânzare și, deci, nu va dori negocierea vânzării – original;
- orice alte înscrisuri pe care solicitantul le consideră necesare și utile în vederea soluționării cererii sale.

Documentele care nu au mențiunea obligativității depunerii lor în original, vor fi certificate conform cu originalul de către angajații compartimentului de specialitate, respectiv Compartimentul Administrarea Domeniului Public și Privat – Direcția Arhitect Șef, în urma prezentării către aceștia a documentelor originale și a efectuării fotocopierii lor.

(3) Metodologia vânzării directe inițiată la cererea persoanelor interesate:

Vânzarea directă se poate face și la inițiativa unei persoane interesate, care se încadrează la condițiile impuse prin art. 364 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare. În acest sens, persoana interesată depune la Compartimentul Registratură și Arhivă din cadrul Municipiului Sighișoara o înștiințare conținând intenția sa de cumpărare, însoțită de documentele prevăzute la art. 11. alin. (2), din prezentul. În vederea definitivării analizării cererii, solicitantului i se vor putea cere și alte documente, dacă se consideră a fi necesar.

(4) În cazul în care propunerea persoanei interesate întrunește toate condițiile de a fi acceptată, va fi supus spre aprobare către Consiliul Local Sighișoara la proxima ședință ordinară un proiect de hotărâre întocmit în acest sens.

(5) Stabilirea prețului de vânzare

Prețul de vânzare va fi valoarea cea mai mare rezultată din compararea prețului de piață determinat prin raportul de evaluare și valoarea de inventar a imobilului la care se adaugă cheltuielile ocazionate de documentația cadastrală (dacă este cazul) și întocmirea raportului de evaluare al imobilului.

(6) Raportul de evaluare al imobilului va fi întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați în condițiile legii și selectați conform prevederilor legislative în materie de achiziții publice;

(7) Raportul de evaluare precum și prețul de vânzare vor fi aprobate prin hotărâre a Consiliului Local.

ART. 12.

Etapele procedurii de vânzare directă sunt următoarele:

A. În cazul inițierii procedurii de vânzare directă de către Municipiul Sighișoara

I. Aprobarea vânzării terenurilor proprietate privată a Municipiului Sighișoara prin hotărâre a consiliului local.

II. Notificarea proprietarilor de construcții edificate pe terenurile aflate în proprietatea privată a municipiului Sighișoara (și care au depus, în perioada anterioară aprobării prezentului Regulament, cereri de cumpărare), asupra hotărârii consiliului local.

III. Explicarea opțiunii de cumpărare de către proprietarii de construcții edificate pe terenurile aflate în proprietatea privată a municipiului Sighișoara (în termen de 15 zile de la primirea notificării antemenționate), însoțită de înscrisurile prevăzute la art. 11 alin. (2) din prezentul regulament.

IV. Stabilirea valorii imobilului - teren pe baza unui raport de evaluare, întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii.

V. Stabilirea prețului de vânzare final, respectiv valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raportul de evaluare și valoarea de inventar a imobilului, la care se adaugă cheltuielile ocazionate de documentația cadastrală și întocmirea raportului de evaluare al imobilului.

VI. Însușirea Raportului de evaluare și aprobarea prețului de vânzare al imobilului prin hotărâre a consiliului local.

VII. Parcurgerea etapelor necesare pentru întocmirea și încheierea, în formă autenticată, a contractului de vânzare conform legislației aplicabile.

B. În cazul depunerii de cereri de cumpărare de către proprietarii de construcții edificate pe terenurile aflate în proprietatea privată a municipiului Sighișoara

I. Depunerea la Compartimentul Registratură și Arhivă din cadrul Municipiului Sighișoara a înștiințării conținând intenția de cumpărare, de către proprietarul de construcții edificate pe terenurile aflate în proprietatea privată a municipiului Sighișoara, însoțită de înscrisurile prevăzute la art. 11 alin. (2) din prezentul regulament.

II. Analizarea cererii de cumpărare și a înscrisurilor anexate.

III. Solicitarea de documente în completarea cererii, dacă se impune.

IV. Inițierea vânzării, aprobată de Consiliul Local Sighișoara prin adoptarea unei hotărâri în acest sens.

V. Stabilirea valorii imobilului - teren pe baza unui raport de evaluare, întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii.

VI. Stabilirea prețului de vânzare final, respectiv valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raportul de evaluare și valoarea de inventar a imobilului, la care se adaugă cheltuielile ocazionate de documentația cadastrală și raportul de evaluare al imobilului.

VII. Însușirea Raportului de evaluare și aprobarea prețului de vânzare al imobilului prin hotărâre a consiliului local.

VIII. Parcurgerea etapelor necesare pentru întocmirea și încheierea, în formă autenticată, a contractului de vânzare conform legislației aplicabile.

ART. 13.

Termenul de valabilitate a prețului stabilit pentru vânzarea unui imobil

(1) Prețul de vânzare final este valabil pentru o perioadă de maxim 6 luni + 30 zile lucrătoare de la aprobarea lui prin hotărâre a Consiliului Local.

(2) Dacă după perioada menționată la alineatul anterior, în urma actualizării raportului de evaluare, evaluatorul menține valoarea stabilită anterior la același nivel, prețul de vânzare poate rămâne valabil, cu condiția ca perioada de timp scursă de la aprobarea lui prin hotărâre a Consiliului Local să nu depășească 1 an (12 luni).

(3) Dacă la actualizarea raportului de evaluare valoarea stabilită anterior se schimbă, prețul final al vânzării, majorat cu contravaloarea noului raport de evaluare, va fi supus din nou aprobării Consiliului Local.

ART. 14.

Dispoziții finale

(1) Contractul de vânzare - cumpărare se încheie în conformitate și cu respectarea legii române, indiferent de naționalitatea și de cetățenia cumpărătorului, în termen de 10 zile lucrătoare de la data la care cumpărătorul face dovada achitării integrale a prețului.

(2) Achitarea prețului și încheierea contractului vor fi efectuate astfel încât să nu se depășească termenul menționat la art. 13. alin. (1).

(3) Se delegă primarul Municipiului Sighișoara sau, în lipsa acestuia, înlocuitorul său de drept, să semneze, în numele și pe seama Municipiului Sighișoara, actul de vânzare a terenurilor în formă autentică, respectiv contractul de vânzare-cumpărare.

(4) Orice litigiu legat de procedura de vânzare directă și de încheierea contractului de vânzare - cumpărare este supus legislației române, fiind de competența instanțelor judecătorești din România.

(5) Cheltuielile generate de încheierea actelor notariale ce fac obiectul prezentului Regulament, precum și de înscrierile și notările în cartea funciară, cad în sarcina exclusivă a cumpărătorului.

(6) La data încheierii contractului de vânzare - cumpărare, contractele care au ca obiect dreptul de folosință asupra suprafețelor de teren care fac obiectul vânzării (închiriere, concesiune), își încetează de drept efectele juridice pentru care au fost încheiate.

CAPITOLUL V. METODOLOGIA VÂNZĂRII PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ

ART. 15.

Oportunitatea și aprobarea vânzării

(1) Stabilirea oportunității vânzării bunurilor aparținând domeniului privat al unității administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către Municipiul Sighișoara în calitate de proprietar, prin reprezentanții săi legali, cu aprobarea Consiliului Local Sighișoara.

(2) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând domeniului privat al Municipiului Sighișoara se aprobă prin hotărâre a consiliului local.

(3) Procedura de vânzare prin licitație publică se poate iniția și ca urmare a însușirii de către consiliul local a unor propuneri depuse de persoane interesate. Propunerea de cumpărare va cuprinde datele de identificare ale persoanei interesate, bunul care se dorește a fi cumpărat cu date de identificare în cartea funciară și manifestarea fermă și serioasă a intenției de cumpărare fundamentată din punct de vedere economic, financiar, social și de mediu.

(4) În vederea vânzării prin licitație publică, documentația privind licitația (caietul de sarcini al vânzării, instrucțiunile pentru ofertanți și formularele necesare) se va aproba prin hotărâre a consiliului local al municipiului, pentru fiecare imobil în parte.

ART. 16. Bunuri care pot face obiectul vânzării prin licitație publică

Vânzarea prin licitație publică deschisă poate fi organizată pentru imobilele aparținând domeniului privat al Municipiului Sighișoara, în următoarele condiții:

- nu fac obiectul unei cereri de reconstituire a dreptului de proprietate;
- nu fac obiectul unor litigii aflate pe rolul instanțelor de judecată în care autoritatea publică este parte;
- nu sunt afectate de rețelele edilitare publice;
- nu sunt prevăzute cu regim special, menționat în documentațiile de urbanism;
- destinația lor respectă prevederile documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii;
- nu sunt suprafețe ocupate de construcții de natură balcon, scări de acces, anexe, extinderi, etc., parte din terenurile aferente blocurilor de locuințe.

ART. 17.

Participanți

(1) Dreptul de a participa la licitația organizată în vederea vânzării unui imobil aflat în proprietatea privată a municipiului Sighișoara îl are orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește următoarele condiții:

- a) a achitat toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta potrivit celor specificate în documentația de vânzare prin licitație, în termenul stabilit în anunțul licitației;
- c) face dovada îndeplinirii condițiilor privind plata la zi a contribuțiilor datorate față de bugetul local și față de bugetul consolidat al statului;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile Municipiului Sighișoara în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani,

calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare a licitației. Verificările în acest sens, vor fi întreprinse de către compartimentul de specialitate, respectiv de Compartimentul Administrarea Domeniului Public și Privat – Direcția Arhitect Șef la primirea fiecărei cereri de cumpărare a documentației de atribuire a contractului de vânzare, rezultatul acestora, în cazul în care se constată că solicitantul se află în situația descrisă anterior, fiindu-i adus la cunoștință, în scris, ca răspuns la cerere.

(3) Va fi exclus din procedura pentru vânzare orice ofertant care se află în oricare dintre următoarele situații:

a) este insolubil sau în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt administrate de un judecător sindic sau activitățile sale comerciale sunt suspendate;

b) face obiectul procedurii legale pentru declararea sa în una din situațiile de la punctul a).

c) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor și taxelor către bugetul local sau către bugetul consolidat al statului;

d) a furnizat informații false în documentele de calificare;

e) a comis o greșală gravă în materie profesională, pe care vânzătorul o poate invoca aducând ca dovadă orice mijloc de probă pe care îl are la dispoziție (existența unei condamnări, în ultimii 3 ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională, existența unei condamnări, în ultimii 5 ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru participarea la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, fraudă și/sau spălare de bani, etc);

f) nu a achitat contravaloarea taxei de participare la licitație sau a garanției de participare la licitație;

g) oferta sa nu respectă în totalitate cerințele prevăzute în documentația de participare la licitație, nu a depus toate documentele solicitate de organizatorul licitației, fie acestea au termenul de valabilitate peste cele stabilite în cadrul documentației/legii, fie nu sunt semnate, numerotate, ștampilate sau nu poartă mențiunea conformității cu originalul, în cazul și în forma în care aceste cerințe sunt menționate în documentație;

h) oferta este depusă după termenul stabilit în anunțul licitației;

i) prețul oferit este mai mic decât prețul minim de pornire stabilit și aprobat prin hotărâre de consiliu.

j) se află în situația prevăzută la art. 17 alin. (2) din prezentul regulament.

ART. 18.

Etapele procedurii de vânzare prin licitație sunt următoarele:

A. În cazul inițierii procedurii de vânzare prin licitație de către Municipiul Sighișoara

I. Aprobarea vânzării imobilelor proprietate privată a Municipiului Sighișoara prin hotărâre a consiliului local.

II. Stabilirea valorii imobilului pe baza unui raport de evaluare, întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii.

III. Stabilirea prețului de pornire la licitație ca fiind valoarea cea mai mare rezultată în urma comparării dintre prețul de piață determinat prin raportul de evaluare și valoarea de inventar a imobilului, la care se adaugă cheltuielile ocazionate de întocmirea documentației cadastrale și a raportului de evaluare al imobilului.

IV. Aprobarea raportului de evaluare, a prețului de pornire la licitație, a metodei de plată a prețului, precum și a documentației de vânzare, prin hotărâre a consiliului local.

V. Desfășurarea procedurii de licitație;

VI. Parcurgerea etapelor necesare pentru întocmirea și încheierea, în formă autenticată, a contractului de vânzare conform legislației aplicabile.

B. În cazul însușirii unor propuneri de cumpărare

I. Depunerea la Compartimentul Registratură și Arhivă din cadrul Municipiului Sighișoara a înștiințării conținând intenția de cumpărare, însoțită de înscrisurile prevăzute la art. 15 alin. (3) din prezentul regulament.

II. Analizarea cererii de cumpărare și a înscrisurilor anexate.

III. Adoptarea unei hotărâri de către Consiliul Local Sighișoara privind aprobarea inițierii vânzării.

IV. Stabilirea valorii imobilului pe baza unui raport de evaluare, întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii.

V. Stabilirea prețului de pornire la licitație ca fiind valoarea cea mai mare rezultată în urma comparării dintre prețul de piață determinat prin raportul de evaluare și valoarea de inventar a imobilului, la care se adaugă cheltuielile ocazionate de întocmirea documentației cadastrale și a raportului de evaluare al terenului.

VI. Aprobarea raportului de evaluare, a prețului de pornire la licitație, a metodei de plată a prețului, precum și a documentației de vânzare, prin hotărâre a consiliului local.

VII. Desfășurarea procedurii de licitație;

VIII. Parcurgerea etapelor necesare pentru întocmirea și încheierea, în formă autenticată, a contractului de vânzare conform legislației aplicabile.

ART. 19.

Documentația pentru vânzarea prin licitație publică este alcătuită din caiet de sarcini și instrucțiuni pentru ofertanți

A. Caietul de sarcini va cuprinde:

- a) datele de identificare ale proprietarului/organizatorului licitației;
- b) prezentarea imobilului care face obiectul vânzării prin licitație publică deschisă (denumire, adresă, elemente de identificare, situație juridică, destinația, condiții speciale impuse de natura bunului imobil);
- c) prețul minim de pornire a licitației;
- d) garanția de participare la licitație, stabilită la un procent de 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA, modalitatea de plată a acesteia și condițiile de returnare;
- e) valoarea taxei de participare la licitație, stabilită la un procent de 1% din prețul minim, și modalitatea de plată a acesteia;
- f) modalitatea de plată a valorii de adjudecare a imobilului, respectiv plata integrală;
- g) instrucțiuni privind modul de desfășurare a procedurii de licitație și de stabilire a ofertei câștigătoare;
- h) documentele necesare pentru înscrierea la licitație, în funcție de calitatea ofertantului (persoană fizică/juridică/fizică autorizată) – vor fi precizate în documentația de atribuire a contractului de vânzare;
- i) formulare (depusă în original, fără ștersături, îngroșări sau modificări) – vor fi precizate în documentația de atribuire a contractului de vânzare potrivit naturii și destinației imobilului.
- j) alte precizări considerate a fi utile pentru ofertanți;
- k) orice alte condiții specifice, care vor fi stabilite de către proprietar.

B. Instrucțiunile pentru ofertanți cuprind date și informații referitoare la desfășurarea licitației publice, precum și precizări asupra modului de întocmire și prezentare a ofertei, respectiv:

- a) informații generale privind organizatorul licitației și obiectul vânzării;
- b) tipul licitației;
- c) prețul minim de pornire al licitației;
- d) cuantumul și modalitățile de plată/constituire a taxelor și garanțiilor;
- e) condiții de participare la licitație, condițiile de eligibilitate a ofertanților;
- f) lista documentelor obligatorii a fi depuse pentru participarea la licitație, modul de întocmire și prezentare, precum și modul și locul de depunere și înregistrare a ofertelor;
- g) criteriile de selecție a ofertelor;
- h) desfășurarea procedurii licitației: condiții și mod de desfășurare, modalitate de adjudecare, desemnarea câștigătorului, soluționarea contestațiilor;
- i) formulare anexă;
- j) orice alte informații considerate utile de organizatorul licitației.

Instrucțiunile au caracter obligatoriu pentru ofertanți, iar nerespectarea prevederilor lor atrage descalificarea ofertelor.

CAPITOLUL VI. ORGANIZAREA LICITAȚIEI

ART. 20.

Anunțul licitației

(1) Anunțul de vânzare prin licitație se publică în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina de internet a Municipiului Sighișoara ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

(2) Anunțul de vânzare prin licitație se întocmește după aprobarea documentației de licitație în vederea vânzării prin hotărâre și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informații generale privind obiectul procedurii de vânzare prin licitație publică, în special descrierea și datele de identificare ale bunului care urmează să fie vândut;

c) informații privind documentația de vânzare: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de licitație în vederea vânzării; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul Municipiului Sighișoara de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire a contractului de vânzare; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;

d) informații privind depunerea ofertelor: data limită de obținere a clarificărilor, data limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;

e) data și locul în care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;

f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;

g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

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

(4) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de vânzare.

(5) Municipiul Sighișoara are obligația de a pune la dispoziția oricărei persoane interesate, care a înaintat o solicitare în acest sens, un exemplar din documentația de vânzare, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic, conform opțiunii exprimate în acest sens de solicitant.

(6) Documentația de licitație se va pune la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 2 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

(7) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei prevăzute la alin. (6) să nu conducă la situația în care documentația de licitație să fie pusă la dispoziția solicitantului cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(8) Persoana interesată are dreptul de a solicita, în scris, clarificări privind documentația de licitație.

(9) 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 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

(10) Municipiul Sighișoara are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de licitație, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective, cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(11) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (10), aceasta 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.

(12) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație în vederea vânzării au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

(13) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua etape a procedurii de vânzare prin licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, vânzătorul anulează procedura de licitație.

(14) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația aprobată pentru prima etapă a licitației.

(15) Cea de-a doua etapă a licitației se organizează în aceleași condiții ca și prima etapă.

(16) Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

(17) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de desemnare a câștigătorului licitației, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de vânzare.

(18) Anunțul de atribuire a contractului de vânzare trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;

c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;

d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;

e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;

f) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;

g) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;

h) data transmiterii anunțului către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

ART. 21.

Reguli privind întocmirea și transmiterea ofertei

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

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul Municipiului Sighișoara – Compartimentul Registratură și Arhivă conform anunțului de vânzare prin licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

(4) Ofertele se înregistrează în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora depunerii.

(5) Informațiile necesare a fi înscrise pe plicurile conținând oferta, precum și conținutul acestora sunt precizate în documentația de licitație în vederea vânzării aferentă fiecărui imobil în parte.

(6) Oferta va fi depusă într-un singur exemplar.

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(8) Oferta are caracter obligatoriu din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de derulare a procedurii de vânzare prin licitație.

(9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul licitației.

(10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

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

(12) Conținutul ofertelor va rămâne confidențial până la data și ora stabilită pentru deschiderea acestora, moment în care Comisia de evaluare a ofertelor va lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte.

(13) Sunt considerate oferte valabile doar ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în documentația de licitației.

(14) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura (etapa I) și să organizeze o nouă licitație (etapa a II-a), cu respectarea aceleiași proceduri.

ART. 22. Comisia de evaluare a ofertelor și comisia de soluționare a contestațiilor

A. Comisia de evaluare a ofertelor depuse în cadrul procedurii licitației organizate în vederea vânzării bunurilor proprietate privată a Municipiului Sighișoara

(1) Componenta comisiei de evaluare a ofertelor depuse în cadrul procedurii licitației organizate în vederea vânzării bunurilor proprietate privată a Municipiului Sighișoara se desemnează prin hotărâre a Consiliului Local Sighișoara.

(2) Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese prevăzute la art. 321 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

(3) Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul-limită de depunere a ofertelor, care se va păstra la dosarul vânzării.

(4) În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată Municipiul Sighișoara despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile cu unul dintre membrii supleanți.

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

(6) Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior comparat cu prevederile documentației de licitație;

b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;

c) analizarea și evaluarea ofertelor;

d) întocmirea proceselor-verbale;

e) desemnarea ofertei câștigătoare;

f) întocmirea raportului conținând rezultatele ședinței.

(7) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor, iar deciziile se iau cu votul majorității membrilor săi.

(8) Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de licitație și în conformitate cu prevederile legale în vigoare, cu documentația de atribuire și cu prevederile prezentului Regulament.

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

B. Comisia de soluționare a contestațiilor

(1) Componenta comisiei de soluționare a contestațiilor depuse în cadrul procedurii licitației organizate în vederea vânzării bunurilor proprietate privată a Municipiului Sighișoara se desemnează prin hotărâre a Consiliului Local Sighișoara.

(2) Membrii comisiei de soluționare a contestațiilor și supleanții acestora trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese prevăzute la art. 321 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

(3) Membrii comisiei de soluționare a contestațiilor și supleanții (dacă e cazul) sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, înainte de întrunirea comisiei, declarație care se va păstra la dosarul vânzării.

(4) În caz de incompatibilitate a unuia dintre membrii, președintele comisiei sesizează de îndată Municipiul Sighișoara despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile cu unul dintre membri supleanți.

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

(6) Atribuțiile comisiei de soluționare a contestațiilor sunt:

a) analizarea contestației și documentelor anexate acesteia;

b) întocmirea procesului - verbal de admitere/respingere a contestației;

c) întocmirea raportului ședinței și transmiterea acestuia către Primarul municipiului Sighișoara spre luare la cunoștință.

(7) Comisia de soluționare a contestațiilor este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

(8) Comisia de soluționare a contestațiilor adoptă decizii în mod autonom, în conformitate cu prevederile legale în vigoare, cu documentația de atribuire și cu prevederile prezentului Regulament.

(9) Membrii comisiei de soluționare a contestațiilor au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în documentele analizate.

C. Nu au dreptul să fie implicați în procesul de evaluare a ofertelor/de soluționare a contestațiilor depuse în cadrul procedurii de vânzare prin licitație următoarele persoane:

a) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;

b) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice;

c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți;

d) membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

ART. 23.

Desfășurarea procedurii licitației

Licitația se va desfășura potrivit procedurii prezentate mai jos:

1. Comisia de evaluare a ofertelor se întrunește în urma convocării realizate de către secretarul comisiei la solicitarea președintelui de comisie.

2. Compartimentul de specialitate, respectiv Compartimentul Administrarea Domeniului Public și Privat - Direcția Arhitect Șef din cadrul Municipiului Sighișoara predă plicurile sigilate, conținând ofertele depuse, către secretarul comisiei de evaluare a ofertelor, în ziua fixată pentru deschiderea lor, astfel cum este prevăzută în anunțul licitației.

3. La ședința organizată pentru vânzarea prin licitație participă membrii comisiei de analiză și evaluare a ofertelor, precum și ofertanții/reprezentanții ofertanților.

4. Ședința organizată pentru vânzarea prin licitație este condusă de președintele comisiei de evaluare sau, în cazul în care acesta lipsește, de supleantul său.

5. În ziua și la ora anunțată pentru desfășurarea licitației, președintele comisiei menționează hotărârea de consiliu în baza căreia a fost organizată licitația, prezintă membrii comisiei, dă citire listei ofertelor depuse și confirmă prezența ofertanților/reprezentanților ofertanților, prezintă modul de desfășurare al licitației și constată îndeplinirea/neîndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

6. În cazul în care se constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare, se trece la deschiderea plicurilor exterioare ale ofertelor în ședința publică.

7. După analizarea documentelor conținute în plicurile exterioare, comisia elimină ofertele care nu sunt conforme cu specificațiile prevăzute în documentația licitației, iar secretarul comisiei întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei, menționând și:

a) ofertele care au fost depuse în termenul prevăzut în anunțul licitației;

b) ofertele care au fost depuse în afara termenului prevăzut în anunțul licitației;

- c) ofertele care au fost calificate potrivit criteriilor prevăzute în documentația de licitație;
- d) ofertele care nu au îndeplinit criteriile prevăzute în documentația de licitație și au fost, prin urmare, respinse;
- e) orice clarificări care au fost aduse de ofertanți asupra ofertelor depuse de ei și solicitate de comisia de evaluare.

8. Pentru continuarea desfășurării licitației, este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin 2 (două) oferte să întrunească condițiile de valabilitate prevăzute în documentația de vânzare. În caz contrar, procedura de licitație se anulează și se va organiza o nouă licitație, conform prevederilor legale aplicabile.

9. Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal prevăzut la pct. 7 din prezentul articol, de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți/reprezentanții ofertanților. În cazul în care unul sau mai mulți ofertanți/reprezentanți ai ofertanților refuză semnarea procesului verbal, comisia consemnează acest fapt, precum și motivele invocate de ofertant, în procesul - verbal.

10. În situația în care există cel puțin două oferte care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în documentația de vânzare, acestea sunt considerate și declarate oferte valabile. Președintele comisiei anunță prețul minim de pornire al licitației, precum și prețurile înscrise în ofertele declarate valabile.

11. Determinarea ofertei câștigătoare va fi stabilită pe baza criteriului de atribuire: prețul cel mai mare oferit peste prețul de pornire a licitației, pornind de la oferta cea mai mare, continuându-se cu cel puțin un pas de ofertare peste prețul cel mai mare ofertat. Pasul de ofertare va fi de 10% din această valoare. Procedura de supralicitare continuă până când nici un ofertant nu mai supralicitează. Prețul adjudecat va include cel puțin un pas de licitare de 10% din oferta cea mai mare.

12. În urma analizării plicurilor interioare, secretarul comisiei întocmește un proces - verbal, în care vor fi menționate:

- ofertele declarate valabile;
- ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestor oferte de la procedura licitației;
- ofertantul câștigător și valoarea prețului oferit de acesta;
- ofertanții declarați necâștigători în urma confruntării ofertelor.

Procesul verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți/reprezentanții ofertanților. În cazul în care unul sau mai mulți ofertanți/reprezentanți ai ofertanților refuză semnarea procesului verbal, comisia consemnează acest fapt, precum și motivele invocate de ofertant, în procesul - verbal.

13. În baza procesului - verbal întocmit în urma analizării plicurilor interioare, secretarul comisiei redactează, în termen de 1 zi lucrătoare, un raport, semnat de toți membrii comisiei. Raportul se redactează în 3 (trei) exemplare originale, care se înregistrează la Municipiul Sighișoara.

14. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, Municipiul Sighișoara informează, în scris și cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător, precum și ofertanții a căror oferte nu au fost declarate câștigătoare sau au fost excluse, invocând și motivele care au condus la acestea. În cazul scrisorilor trimise cu confirmare de primire neridicate de destinatari și returnate expeditorului, acestea rămân la dosarul vânzării. În cazul solicitării lor de către destinatar, transmise în scris, acestea se vor preda sub semnătură de primire, cu indicarea datei solicitării și a primirii.

15. Procesele - verbale împreună cu un exemplar din raport, antemenționate, se păstrează la dosarul licitației. Celălalt exemplar din raportul procedurii se depune, împreună cu celelalte documente necesare, la notar, în vederea întocmirii, în formă autentică, a contractului de vânzare-cumpărare.

ART. 24.

Anularea procedurii de vânzare prin licitație

(1) Prin excepție de la prevederile art. 21 alin. (14), vânzătorul are dreptul de a anula procedura pentru vânzare în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

(2) În sensul prevederilor anterioare, procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) 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 din prezentul Regulament;

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

(3) Procedura licitației se anulează și în următoarele situații:

a) în cazul în care, după anularea primei etape a licitației (când nu au fost depuse minim 2 oferte eligibile), la reluarea licitației nu a fost depusă nicio ofertă valabilă;

b) în cazul în care ofertele situate pe primul loc în urma punctării, nu pot fi departajate conform prevederilor art. 23 alin. (11);

c) în cazul existenței/ivirii de circumstanțe excepționale care afectează procedura de vânzare prin licitație sau în cazul în care este imposibilă încheierea contractului din cauza organizatorului. În această situație singura obligație a organizatorului licitației este aceea de a restitui garanția de participare la licitație;

d) ofertantul câștigător își revocă oferta sau refuză încheierea contractului de vânzare-cumpărare. Revocarea ofertei sau refuzul încheierii contractului de vânzare-cumpărare se va aduce la cunoștința Municipiului Sighișoara în scris. În această situație organizatorul licitației nu va restitui garanția de participare la licitație.

(4) Sunt considerate necorespunzătoare ofertele:

- depuse după data limită de depunere specificată în anunțul licitației;

- care conțin propuneri care sunt în mod evident dezavantajoase pentru vânzător;

- în care prețul propus este mai mic decât prețul minim de pornire la licitație.

(5) Municipiul Sighișoara are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, 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.

ART. 25.

Încheierea contractului de vânzare-cumpărare

(1) Contractul se încheie în formă scrisă, autentificată în fața notarului public, sub sancțiunea nulității, în termen de 10 zile de la data la care cumpărătorul face dovada achitării integrale a prețului și doar după împlinirea și a termenului prevăzut la alin. (3) din prezentul articol.

(2) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare la notar.

(3) Contractul se va încheia numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la art. 23 alin. (14).

ART. 26.

Neîncheierea contractului

(1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 25 alin. (3), poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

(2) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(3) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii.

(4) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) și (2) se stabilesc de către instanța competentă în a cărei rază teritorială se află sediul Municipiului Sighișoara, la cererea părții interesate, dacă părțile nu

stabilesc altfel.

(5) În cazul în care, cu excepția unor situații de forță majoră temeinic dovedite, contractul de vânzare-cumpărare nu este semnat, ofertantul declarat câștigător pierde dreptul de cumpărare a bunului imobil, precum și dreptul la restituirea garanției de participare la licitație.

(6) În cazul în care vânzătorul nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul al 2-lea, în condițiile în care aceasta este admisibilă (valabilă).

(7) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (6), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (3).

ART. 27.

Soluționarea contestațiilor

(1) Oricare dintre ofertanții la procedura de licitație poate formula contestație dacă se consideră parte vătămată prin modul în care au fost evaluate documentele de participare și/sau s-a desfășurat licitația.

(2) Contestația se formulează în scris și se înregistrează la Compartimentul Registratură și Arhivă din cadrul Municipiului Sighișoara, în termen de 5 zile lucrătoare de la data comunicării prevăzute la 23 alin. (14).

(3) Contestația va conține următoarele elemente:

a) numele, domiciliul sau adresa de corespondență și datele de contact (nr. de telefon, adresă de e-mail) ale contestatorului persoană fizică;

b) denumirea, sediul, codul unic de înregistrare, nr. de înregistrare la Registrul Comerțului, administratorul/administratorii, persoana împuternicită să reprezinte societatea și calitatea acestora, date de contact (nr. de telefon, adresă de e-mail) ale contestatorului persoană juridică.

c) obiectul contestației;

d) motivarea în fapt și în drept a contestației;

e) mijloacele de probă pe care se sprijină contestația;

f) numele și semnătura persoanei care a formulat contestația.

(4) Contestația va fi soluționată de comisia numită în acest scop, în termen de 72 de ore de la înregistrare, prin admitere sau, după caz, prin respingerea ei.

(5) Comisia se va pronunța motivat asupra contestației, printr-un proces-verbal, și va înainta un raport al ședinței, în termen de 1 zi lucrătoare, spre aducere la cunoștință primarului municipiului Sighișoara.

(6) În cazul în care contestația este fondată, comisia va revoca raportul licitației și va desemna alt câștigător sau va anula procedura de licitație, după caz.

(7) După luarea la cunoștință de către primar a conținutului raportului, constatările comisiei vor fi comunicate contestatorului și tuturor ofertanților, în termen de maxim 2 zile lucrătoare de la data aducerii la cunoștință.

(8) În cazul în care comisia de soluționare a contestațiilor desemnează un alt câștigător ca urmare a admiterii contestației, procesul - verbal al ședinței reprezintă actul de adjudecare a licitației.

(9) În cazul în care se decide anularea procedurii licitației, se va proceda la reluarea procedurii de vânzare prin licitație.

ART. 28.

La finalul procedurii, **dosarul licitației** va cuprinde următoarele documente:

(1) Hotărârea Consiliul Local Sighișoara de aprobare a inițierii vânzării.

(2) Documentația cadastrală de încadrare și delimitare a bunului imobil, întocmită de o persoană fizică sau juridică autorizată.

(3) Raportul de evaluare pentru bunul imobil.

(4) Hotărârea Consiliului Local Sighișoara prin care s-a aprobat vânzarea imobilului, cu anexele la aceasta: caiet de sarcini, instrucțiuni pentru ofertanți și, în copie, documentația care a stat la baza adoptării hotărârii.

(5) Anunțul privind organizarea licitației publice.

(6) Declarațiile membrilor comisiei de licitație/comisiei de soluționare a contestațiilor privind incompatibilitatea, imparțialitatea și obligația de păstrare a confidențialității.

(7) Procesele verbale întocmite în urma ședinței/ședințelor comisiei de evaluare a ofertelor și decizia/deciziile comisiei de soluționare a contestațiilor, dacă este cazul.

(8) Dosarul de participare la licitație a fiecărui ofertant.

(9) Adresele prin care au fost solicitate clarificări și răspunsurile aferente acestora.

(10) Orice eventuale contestații.

(11) Copii ale hotărârii/deciziei prin care au fost numiți membrii comisiei de evaluare a ofertelor și ai comisiei de soluționare a contestațiilor.

(12) Orice alte documente întocmite pe parcursul procedurii de vânzare în legătură cu aceasta.

ART. 29.

Dispoziții finale

(1) Contractul de vânzare - cumpărare se încheie în conformitate și cu respectarea legii române, indiferent de naționalitatea și de cetățenia cumpărătorului.

(2) Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea și încheierea, urmare a adjudecării, a contractului de vânzare-cumpărare de bunuri proprietate privată, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației în materie (a se vedea prevederile art. 26 din prezentul Regulament).

(3) Cheltuielile generate de încheierea actelor notariale ce fac obiectul prezentului Regulament, precum și de înscrierile și notările în cartea funciară, cad în sarcina exclusivă a cumpărătorului.

(4) Termenul de valabilitate al prețului stabilit pentru vânzarea unui imobil prin licitație publică deschisă, este cel prevăzut la art. 13 din prezentul Regulament.

(5) Imobilul care face obiectul contractului de vânzare-cumpărare încheiat în urma licitației publice nu va putea fi înstrăinat timp de 5 (cinci) ani de la data încheierii, în formă autentică, a contractului de vânzare-cumpărare. Clauza interzicerii înstrăinării pe o perioadă de 5 ani, va fi prevăzută în contractul de vânzare-cumpărare și va putea fi ridicată înainte de îndeplinirea acestui termen pentru motive temeinice, ce vor fi apreciate în fiecare caz în parte, cu aprobarea consiliului local.

**Arhitect Șef,
Tătăranu Irina - Mihaela**

Întocmit/Redactat: Purcariu Gabriela, consilier Compartiment Administrarea domeniului Public și Privat

Regulament de vânzare a bunurilor imobile aparținând domeniului privat al Municipiului Sighișoara