

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL MUREȘ**  
**PRIMARIA ORAȘULUI UNGHENI**  
547605, Ungheni, nr. 357 tel/fax:0265-328.112; 328.212,  
e-mail: primar@primariaungheni.ro

Nr. 7152/23.09.2021.

**A N U N T**

În conformitate cu prevederile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică Republicii, cu modificările și completările ulterioare, aducem la cunoștința publică, inițierea " Privind completarea și modificarea Anexei nr. 1 la HCL nr.49 din 20.08.2021 privind aprobarea Regulamentului de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al Orașului Ungheni, județul Mureș" urmând ca Proiectul de hotărâre să fie supus dezbaterii în ședința Consiliului Local al Orașului Ungheni.

Propunerile, sugestiile și opiniile cu valoare de recomandare se vor depune la Registratura Primăriei Orașului Ungheni, în termen de 10 zile de la publicare.

Primar

Prodan Viçtor

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL MUREȘ**  
**PRIMARUL ORAȘULUI UNGHENI**  
547605;Ungheni, nr.357, Tel/fax: 0265328112;0265328212;  
e-mail:ungheni@cjmures.ro

**Nr.7151/23.09.2021**

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**

**Privind completarea si modificarea Anexei nr. 1 la HCL nr.49 din 20.08.2021  
privind aprobarea Regulamentului de vanzare a bunurilor imobile din domeniul  
privat al Orașului Ungheni, judetul Mureș.**

Primarul Orașului Ungheni, județul Mureș,

Având în vedere Referatul de aprobare înregistrat sub nr.7150/23.09.2021, a domnului Prodan Victor - Primarul Orașului Ungheni, prin care se supune spre dezbateră completarea și modificarea Anexei nr. 1 la HCL nr.49 din 20.08.2021 privind aprobarea Regulamentului de vanzare a bunurilor imobile din domeniul privat al Orașului Ungheni, județul Mureș.

Luând în considerare prevederile art.551, art.552, art.553, art.555, art.556,art.557, și art.1650 din Legea nr.287/2009, noul cod civil, republicat în 2011,

Potrivit art.311, 334-346 și 363 din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

În temeiul cu art.108, lit."e", art.129 alin 1,alin.(2), lit."c"și „d”, art.139, alin.(1) și alin.(3), art.196, alin.(1), lit."a" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57 din 2019 privind Codul Administrativ.

**PROPUN**

**Art.1.** Anexa nr.1 la HCL nr.49 din 20.08.2021 se completează art.25 cu alin.(4),(5),(6),(7) din Regulamentului de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al orașului Ungheni și vor avea următorul conținut:

Art.25. (4) Pretul de vanzare al terenului adjudecat poate fi achitat și în rate, cu un avans minim de 1/3 din suma totală a terenului licitată și declarată câștigătoare, iar diferența în 2 rate anuale respectiv : a doua rată de 1/3 din suma se va achita până cel târziu în data de 30.11. a anului următor vânzării, iar ultima rată de 1/3 din suma se va achita până cel mai târziu în data de 30.11. a celui de-al 2-lea an al vânzării, cu menținerea menținerii ipotecii legale în favoarea Orașului Ungheni până la achitarea pretului de vanzare –cumpărare în temeiul art. 2386 din Codul civil.

(5) Ridicarea ipotecii poate fi efectuată parțial, pe măsura achitării ratelor, proporțional cu valoarea rămasă de plată, inclusiv în ipoteza dezmembrării terenului,

caz in care ridicarea ipotecii va fi efectuata pe parcele determinate, cu mentinerea ipotecii pe restul terenului , astfel incat sa fie acoperita suma ramasa de plata.

(6) In cazul vanzarii in rate, avansul va fi achitat in termen de 20 zile de la data comunicarii deciziei de atribuire a contractului, cel mai tarziu la momentul perfectarii contractului de vanzare-cumparare.

(7) In cazul in care nu se respecta termenele de plata a ratelor stipulate in cadrul prezentei va avea loc rezolutiunea de plin drept a contractului de vanzare cumparare , fara alte formalitati sau interventia instantei , aceasta clauza reprezentand o clauza obligatorie de prevazut in contractul autentic cu plata in rate, sub forma unui pact comisoriu de grad IV.

**Art.2.** Anexa nr.1 la HCL nr.49 din 20.08.2021 se modifica art.22 alin.(3) si art.25 alin.(2) si (3) din Regulamentului de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al oraşului Ungheni si va avea urmatorul continut:

Art.22 alin. (3) Predarea-primirea terenului se face prin proces-verbal în termen de cel mult 30 de zile de la data achitării integrale a preţului sau a avansului in cazul platii in rate, nu mai devreme de data încheierii contractului autentic de vanzare-cumparare.

Art.25 alin. (2) Câştigătorul licitaţiei este obligat să semneze contractul de vânzare-cumpărare, în formă autentică, în termen de maximum 30 de zile de la data adjudecării licitaţiei, sub sancţiunea pierderii garanţiei de participare pentru depăşirea acestui termen, in conditiile in care culpa in ceea ce priveste nesemnarea contractului este a castigatorului licitatiei.

(3) Pretul de vanzare al terenului adjudecat se va achita integral in termen de 20 de zile de la data comunicarii deciziei de atribuire a contractului, cel mai tarziu in ziua incheieri contractului de vanzare cumparare in forma autentica, in conditiile in care oferta castigatoare va fi desemnata prin plata integrala a pretului la momentul perfectari contractului autentic de vanzare-cumparare.

**Art.3.** Celelalte prevederi ale Anexei nr.1 din HCL nr.49/20.08.2021 raman neschimbate, urmand a fi respectate si aplicate, in consecinta.

**Art.4.** Continutul actualizat al Regulamentului de vanzare a bunurilor imobile din domeniul privat al Oraşului Ungheni, judetul Mureş, incluzand completarile si modificarile aduse prin prezenta hotarare, se regasesc in anexa nr.1 care face parte integranta din prezenta hotarare.

**Primar,  
Prodan Vjctor**

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL MUREȘ**  
**PRIMARUL ORAȘULUI UNGHENI**

547605;Ungheni, nr.357, Tel/fax: 0265328112;0265328212;  
e-mail:primar@primariaungheni.ro

Nr.7150/23.09.2021

**REFERAT DE APROBARE**

**Privind completarea si modificarea Anexei nr. 1 din HCL nr.49 din 20.08.2021  
privind aprobarea Regulamentului de vanzare a bunurilor imobile din domeniul  
privat al Orașului Ungheni, judetul Mureș.**

In temeiul prevederilor art.551, art.552, art.553, art.555, art.556,art.557,cap.II., art.1650 din Legea nr.287/2009, privind Codul Civil, republicata si actualizata.

In conformitate cu prevederile art.311, art.334-346 si art.363 din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, organizarea licitatie publice pentru vanzarea terenului intravilan situat in Orasul Ungheni se face in baza Regulamentului de vanzare a bunurilor imobile din domeniul privat Orașului Ungheni, jud. Mureș.

In temeiul prevederilor art.155, alin.(1) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

Avand in vedere necesitatea completarii si modificarii Anexi nr.1 la HCL nr.49 din 20.08.2021 privind Regulamentul de vanzare a bunurilor imobile din domeniul privat al Orașului Ungheni, judetul Mureș, din perspectiva faptului ca valorile unor terenuri scoase la vanzare pot fi extrem de ridicate, ceea ce ar conduce la imposibilitatea unor potentiali cumparatori de a achita integral, intr-o singura transa pretul adjudecat, totodata pentru a nu se bloca in acest fel realizarea unor investitii extrem de importante pentru comunitatea locala in vederea atragerii unor sume importante pentru bugetul local, atat prin vanzarea terenurilor cat si prin taxele si impozitele ulterioare realizarii investitiilor, crearea de locuri noi de munca la nivelul comunitatii, din nou generatoare de profit si dezvoltare a comunitatii, in acest sens propun urmatoarele:

1. Completare art.25 cu alin.(4),(5),(6),(7) din Regulamentului de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al orașului Ungheni si vor avea urmatorul continut:

Art.25. (4) Pretul de vanzare al terenului adjudecat poate fi achitat si in rate, cu un avans minim de 1/3 din suma totala a terenului licitata si declarata castigatoare, iar diferenta in 2 rate anuale respectiv : a doua rata de 1/3 din suma se va achita pana cel taziu in data de 30.11. a anului urmator vanzarii, iar ultima rata de 1/3 din suma se va achita pana cel mai tarziu in data de 30.11. a celui de-al 2-lea an al vanzarii, cu mentiunea mentinerii ipotecii legale in favoarea Orasului Ungheni pana la achitarea pretului de vanzare –cumparare in temeiul art. 2386 din Codul civil.

(5) Ridicarea ipotecii poate fi efectuata partial, pe masura achitarii ratelor, proportional cu valoarea ramasa de plata, inclusiv in ipoteza dezmembrarii terenului, caz in care ridicarea ipotecii va fi efectuata pe parcele determinate, cu mentinerea ipotecii pe restul terenului , astfel incat sa fie acoperita suma ramasa de plata.

(6) In cazul vanzarii in rate, avansul va fi achitat in termen de 20 zile de la data comunicarii deciziei de atribuire a contractului, cel mai tarziu la momentul perfectarii contractului de vanzare-cumparare.

(7) In cazul in care nu se respecta termenele de plata a ratelor stipulate in cadrul prezentei va avea loc rezolutiunea de plin drept a contractului de vanzare cumparare , fara alte formalitati sau interventia instantei , aceasta clauza reprezentand o clauza obligatorie de prevazut in contractul autentic cu plata in rate, sub forma unui pact comisoriu de grad IV.

2. Modificarea art.22 alin.(3) si art.25 alin.(2) si (3) din Regulamentului de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al oraşului Ungheni si va avea urmatorul continut:

Art.22 alin. (3) Predarea-primirea terenului se face prin proces-verbal în termen de cel mult 30 de zile de la data achitării integrale a preţului sau a avansului in cazul platii in rate, nu mai devreme de data incheierii contractului autentic de vanzare-cumparare.

Art.25 alin. (2) Câştigătorul licitaţiei este obligat să semneze contractul de vânzare-cumpărare, în formă autentică, în termen de maximum 30 de zile de la data adjudecării licitaţiei, sub sancţiunea pierderii garanţiei de participare pentru depăşirea acestui termen, in conditiile in care culpa in ceea ce priveste nesemnarea contractului este a castigatorului licitatiei.

(3) Pretul de vanzare al terenului adjudecat se va achita integral in termen de 20 de zile de la data comunicarii deciziei de atribuire a contractului, cel mai tarziu in ziua incheieri contractului de vanzare cumparare in forma autentica, in conditiile in care oferta castigatoare va fi desemnata prin plata integrala a pretului la momentul perfectari contractului autentic de vanzare-cumparare.

In temeiul prevederilor art.136 din O.U.G. nr.57 din 2019 privind Codul Administrativ cu modificarile si completarile ulterioare, imi exprim initiativa de promovare a proiectului de hotarare privind completarea si modificarea Anexi nr.1 la HCL nr.49 din 20.08.2021 privind Regulamentul de vanzare a bunurilor imobile din domeniul privat al Oraşului Ungheni, judetul Mureş, in forma prezentată.

**Primar,**  
**Prodan Victor**

**Regulamentul**  
**de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat la Oraşului Ungheni, judeţul Mureş**

**CAPITOLUL I Dispoziţii generale**

**Art.1.** (1).Prezentul Regulament stabileşte condiţiile pentru vânzarea terenurilor proprietate privată a Oraşului Ungheni.

(2).Titularul dreptului de proprietate este Oraşul Ungheni iar competenţa materială de administrare a bunurilor imobile din patrimoniu în cauză este în sarcina Consiliului Local al Oraşului Ungheni

(3).Responsabilitatea privind iniţierea şi urmărirea procedurii de vânzare a terenurilor stabilită prin prezentul Regulament revine Serviciului financiar-contabilitate.

(4).Serviciul de urbanism şi amenajarea teritoriului, Serviciul administraţie publică, vor pune la dispoziţia Serviciului financiar-contabilitate, resurse umane, impozite si taxe locale informaţiile necesare derulării în condiţii legale a procedurii de vânzare a bunurilor mobile din domeniul privat al Oraşului Ungheni.

**Art.2.** In sensul prezentului Regulament , termenii de mai jos se definesc astfel:

(1).Calitatea de **vânzător** este recunoscută Consiliului Local Ungheni, în numele Oraşului Ungheni, pentru bunurile imobile din domeniul privat al oraşului, asupra cărora exercită un drept de proprietate privată.

(2).Calitatea de **cumpărător** o poate avea orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, în conformitate cu dispoziţiile prezentului regulament si a reglementarilor legale in vigoare.

(3) Cetăţenii străini şi apatrizi pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenului numai în condiţiile rezultate din aderarea României la Uniunea Europeană şi din alte tratate internaţionale la care România este parte, pe bază de reciprocitate, în condiţiile stabilite prin lege organică.

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

(5).**Organizatorul vanzarii** este orasul Ungheni, prin structurile administrative constituite in cadrul Primariei orasului Ungheni.

(6).**Ofertanti** – persoane fizice sau juridice care fac o oferta calificata in cadrul procedurii de licitatie publica sau, dupa caz de negociere directa.

**Art.3.** Principiile care stau la baza procedurii de vânzare a bunurilor din domeniul privat al Oraşului Ungheni sunt:

a) transparenţa - punerea la dispoziţie tuturor celor interesaţi a informaţiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de vanzare de bunuri proprietate privata;

b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de vanzare de bunuri proprietate privata;

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 de atribuire a contractului de vânzare de bunuri proprietate privată, 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 de atribuire să aibă dreptul de a deveni cumpărător în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

**Art.4.** Potrivit prezentului Regulament vânzarea terenurilor se poate face:

- A. **Prin licitație publică deschisă sau licitație publică deschisă cu strigare**, în cazul terenurilor libere, vândute în vederea realizării unor investiții cu impact asupra dezvoltării economice locale, precum și a construcțiilor.
- B. **Prin negociere directă, fără licitație publică**, în cazul terenurilor folosite în regim de continuitate de gospodărie ale populației sau persoane fizice/juridice, proprietari asupra construcțiilor realizate pe terenuri proprietate privată a Orașului Ungheni și cu drept de suprafață asupra terenului pe toată durata existenței construcției.
- C. Pentru terenurile din Parcul Industrial, vânzarea se va face în condițiile stabilite prin Hotărârea de Consiliu Local nr.24 din 31.05.2006 în vigoare.

**Art.5.**

(1). Vânzarea se face în baza unui contract de vânzare-cumpărare, autentificat notarial, prin care persoana de drept public, numită vânzător, transmite unei alte persoane fizice/juridice, numită cumpărător, proprietatea sa asupra unui bun imobil, proprietate privată a unității administrativ-teritorială, în schimbul unui preț.

(2). Sumele obținute din vânzarea bunurilor imobile, proprietate privată a Orașului Ungheni se fac integral venit la bugetul local.

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

## **CAPITOLUL II Procedurile prealabile vânzării**

### **1. Inițierea vânzării.**

**Art.6.** Inițiativa vânzării o are Consiliul Local Ungheni, care se exprimă prin hotărâre, după determinarea situației juridice a terenului/clădirii, pe baza documentației tehnico-economice și a raportului de specialitate, elaborate de serviciile de resort, din cadrul aparatului de specialitate al primarului, respectiv a comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local Ungheni.

**Art.7.** Indiferent de forma de vânzare, mărime, amplasament sau destinația terenurilor, înainte de momentul vânzării, procedura de vânzare va cuprinde obligatoriu următoarele etape:

(1) Inițiatorul vânzării: Consiliul Local Ungheni

(2) Determinarea situației juridice a terenului:

-Anterior vânzării, imobilele supuse procedurilor de vânzare trebuie să figureze în evidențele de publicitate imobiliară ca bunuri aparținând domeniului privat al Orașului Ungheni.

**(3) Întocmirea documentațiilor tehnice:**

În vederea vânzării imobilelor sunt necesare următoarele documente:

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

-Certificat de urbanism pentru operațiuni notariale.

-Documentația economică: Pentru stabilirea prețului de pornire a licitației pentru vânzarea imobilelor sau a prețului de vânzare prin negociere directă a terenului, după caz, Primăria Orașului Ungheni va selecta prin licitație publică, un evaluator persoana fizică sau juridică autorizată care va întocmi un raport de evaluare a bunurilor, respectând standardele internaționale de evaluare (ANEVAR).

(4) Prin excepție de la prevederile alin.3 până la selectarea prin licitație publică a unui evaluator persoana fizică sau juridică autorizată, prețul de vânzare a unui teren în cazul procedurii negocierii directe se va stabili pe baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator persoana fizică sau juridică autorizată, aprobată de Consiliul Local.

## **2. Dreptul de preemțiune.**

**Art.8.** La inițiativa vânzării, în cazul terenurilor folosite în regim de continuitate de gospodărie ale populației, precum și în cazul construcțiilor ridicate pe terenurile proprietate privată a Orașului Ungheni, proprietarii clădirilor care au constituit prin actul de dobândire a construcției drept de suprafață asupra terenului pe toată durata de existență a acesteia, beneficiază de dreptul de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor.

-Terenul aferent construcțiilor reprezintă acel teren pe care este edificată o construcție, locuință, anexe gospodărești, curtea aferentă acestora, sedii sau puncte de lucru ale persoanelor juridice, calea de acces sau alte construcții evidențiate în actele de proprietate, extrasele de carte funciară.

-În fiecare caz individual, terenul aferent construcțiilor va fi identificat printr-o documentație topografică și va urma etapele avizării înainte de a fi supus vânzării Consiliului Local.

## **CAPITOLUL III Procedurile de vânzare**

**Art.9.** Vânzarea bunurilor imobile din domeniul privat al Orașului Ungheni se realizează prin una din următoarele proceduri:

### **A.Vânzarea imobilelor prin licitație publică deschisă sau licitație publică deschisă cu strigare.**

-În cazul îndeplinirii condițiilor juridice, tehnice și economice, Serviciul financiar-contabilitate va întocmi documentația necesară organizării procedurii licitației.

-Condițiile specifice, Studiul de oportunitate, Raportul de evaluare, Documentația de atribuire și Caietul de sarcini de vânzare a imobilului se promovează de către Serviciul financiar-contabilitate în Consiliul Local Ungheni în vederea aprobării.

-Promovarea pe piață a ofertei de vânzare a terenurilor libere se va face atât pe plan local cât și pe plan național prin mass-media, în vederea atragerii de investitori interesați de oferta orașului.

-Întocmirea documentației pentru licitație, a Instrucțiunilor de organizare și desfășurare a procedurii de vânzare a terenului și organizarea licitației revine Serviciul financiar-contabilitate, potrivit legii și în condițiile stabilite prin Hotărârea Consiliului Local.



-În urma licitației, se încheie contractul de vânzare-cumpărare între Orașul Ungheni prin reprezentanți legali și cumpărător. Contractul va fi autentificat în fața Notarului public.

**B. Vânzarea prin negociere directă a terenurilor folosite de gospodării ale populației sau agenți economici.**

-Pot face obiectul vânzării prin negociere directă, fără licitație publică, terenurile aflate în proprietatea privată a Orașului Ungheni, libere de sarcini și care sunt terenuri folosite în regim de continuitate de gospodării ale populației sau persoane fizice/juridice, proprietari asupra construcțiilor realizate pe terenuri proprietate privată a Orașului Ungheni și cu drept de suprafață asupra terenului pe toată durata existenței construcției.

-Vânzarea prin negociere directă a terenurilor folosite de gospodării ale populației sau agenți economici se poate face doar în baza unui Raport de evaluare a bunurilor, rapoarte întocmite de persoane fizice sau juridice autorizate, respectând standardele internaționale de evaluare (ANEVAR).

-Prețul negociat nu poate fi mai mic decât prețul de circulație pe piața liberă a terenurilor din zonă.

-Prețul negociat, între cumpărătorul terenului și Comisia de negociere numită prin Hotărâre de Consiliu Local, și vânzarea terenului vor fi supuse spre aprobare Consiliului Local.

- În cazul aprobării de către Consiliul Local prin hotărâre, a vânzării la prețul negociat, se va încheia Contractul de vânzare cumpărare, care va cuprinde și reglementările urbanistice stabilite prin PUG,PUD sau PUZ, se vor lua măsurile de autentificare a acestuia la notar.

-Reglementările cuprinse în PUG, PUD sau PUZ se vor nota în Cartea Funciară la foaia de sarcini pe o perioadă de minim 10 ani.

-Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare –cumpărare la notar și efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară vor fi suportate de către cumpărător.

**Vânzarea prin negociere directă a terenurilor folosite de gospodării ale populației se poate face în următoarele condiții:**

-Solicitantul terenului trebuie să facă dovada utilizării efective și în regim de continuitate a terenului ca grădină sau curte aferentă locuinței sau teren ocupat de construcții (casă sau anexe gospodărești) ori acces la proprietate, prin orice mijloace de probă sau prin declarație pe propria răspundere, sub sancțiunea de fals în declarații, în formă autentică, dată în fața notarului, respectiv a declarațiilor a cel puțin doi martori de vecinătate, dată în aceleași condiții.

-Solicitantul terenului trebuie să facă prealabil dovada privind achitarea obligațiilor față de bugetul local a tuturor obligațiilor fiscal/nefiscale. În cazul în care utilizatorul terenului, solicitant al vânzării, nu face dovada achitării unei taxe de ocupare a terenului achitată la bugetul local, cererea de cumpărare va fi luată în discuție doar după achitarea taxei datorate pe teren pentru ultimii 5 ani, exceptând situația în care acesta poate face dovada că folosește terenul de la o altă dată mai recentă.

-Suprafața care poate face obiectul vânzării prin negociere directă a terenurilor folosite în regim de continuitate de gospodării ale populației se fundamentează din punct de vedere tehnic, urbanistic, al protecției mediului, având în vedere regimurile de vecinătate, de folosință, precum și a restricțiilor zonei.

-Pot face obiectul vânzării prin negociere directă și terenurile aflate în proprietate privată a Orașului Ungheni și care asigură accesul pietonal și/sau auto la o proprietate în cazul în care nu există un alt acces direct la drumul public.

-Nu pot face obiectul vânzării prin negociere directă terenurile folosite de gospodării ale populației care au un front la una sau mai multe străzi care prin forma și întinderea lor permit construirea unei locuințe sau a altei funcțiuni permisă în zonă.

**Vânzarea prin negociere directă a terenurilor folosite de persoane fizice/juridice, proprietari asupra construcțiilor realizate pe acestea se poate face în următoarele condiții:**

-Solicitantul vânzării va face dovada că utilizează efectiv terenul proprietate privată a Orașului Ungheni pentru desfășurarea activităților economice prevăzute în Certificatul Constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului și a Autorizației de Funcționare și Profil de Activitate, eliberată de Primarul Orașului Ungheni.

-Pot face obiectul vânzării prin negociere directă și terenurile aflate în proprietate privată a Orașului Ungheni și care asigură accesul la proprietatea solicitantului în cazul în care acesta nu există.

Vânzarea directă a terenurilor se va face după întrunirea tuturor condițiilor juridice, tehnice și economice la prezentul Capitol din Regulament.

**Nu pot face obiectul vânzării prin negociere directă:**

-Terenurile care au fost revendicate de foștii proprietari sau moștenitorii acestora, în baza legilor de retrocedare a proprietății.

-Terenurile a căror situație juridică este reglementată prin contracte de concesiune aprobate de Consiliul Local al Orașului Ungheni a căror suprafață depășește 150 m.p.

**Nu pot face obiectul vânzării:**

-Terenurile ocupate de parcuri, garaje și acces auto, terenurile ocupate de accese la spații comerciale realizate după anul 1991, precum și terenurile afectate de rețele edilitare aflate în proprietate publică a Orașului Ungheni sau în administrarea operatorilor de servicii comunitare de utilități publice.

-La solicitarea concesionarului terenurile având o suprafață de până la 150 m.p. pot face obiectul vânzării prin negociere directă, în următoarele condiții:

-terenul este ocupat de construcții realizate conform Autorizației de construire eliberată de Primarul Orașului Ungheni și/sau concesionarul face dovada proprietății asupra construcțiilor.

-concesionarul a achitat față de bugetul local toate obligațiile datorate fiscal/nefiscale.

-prețul minim al vânzării este prețul stabilit și aprobat de Consiliul Local Ungheni prin raportul de evaluare.

-În cazul vânzării terenurilor aferente curților comune, vânzarea se va face conform unei delimitări întocmită de o persoană fizică sau juridică autorizată materializată într-un PAD al imobilului sau Fișă a corpului de proprietate, respectiv în Extrasul de Carte Funciară, dacă este cazul. Taxele ocazionate de efectuarea operațiunilor de delimitare vor fi suportate de către cumpărător.

Vânzarea va fi supusă aprobării Consiliului Local numai dacă documentația este însușită prin acordul scris al tuturor proprietarilor din curte direct afectați.

#### **CAPITOLUL IV Legislația aplicabilă**

**Art.10.** Prezentul regulament îi sunt aplicabile prevederile legale în domeniu, după cum urmează:

- a) Legea 287/2009 din 17 iulie 2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;
- b) Ordonanța de urgență nr.57/2019 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

#### **CAPITOLUL V Documentele prealabile și aprobarea vânzării**

**Art.11. Studiul de oportunitate** care va conține:

- date privind vânzătorul;
- titlul juridic în baza căruia este deținut bunul care face obiectul vânzării;
- motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică vânzarea;
- date privind bunul care se vinde;
- prețul de pornire al licitației stabilit printr-un Raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat.
- precizarea tipului de procedură prin care se face vânzarea;

**Art.12.** Documentația de atribuire a contractului de vânzare a imobilelor-terenuri aparținând domeniului privat al Orașului Ungheni este alcătuită din :

- a) Fișa de date a procedurii;
- b) Caietul de sarcini;
- c) Formulare și modele de documente

**Art.13.** Documentația de atribuire și caietul de sarcini va fi pus la dispoziție solicitanților de la Registratura Primăriei Orașului Ungheni, la sediul acesteia din Ungheni, nr.357, jud. Mureș.

**Art.14.** Caietul de sarcini va cuprinde următoarele:

- a) informații generale privind obiectul vânzării;
  - b) condiții generale ale vânzării;
  - c) condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele;
- (3) Elementele prevăzute la alin. (2) lit. a) includ cel puțin următoarele:
- a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut;
  - b) **destinația bunurilor ce fac obiectul vânzării;**
- (4) Vânzătorul 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.
- (5) Documentația de atribuire se întocmește de către vânzător, odată cu elaborarea caietului de sarcini, și se aprobă de către acesta prin hotărârea Consiliului local.

(6) Vanzatorul are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă.

(7) Persoana interesată are dreptul de a transmite o solicitare de participare la procedura de atribuire a contractului de vânzare de bunuri proprietate privată.

(8) Vanzatorul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

**(9) Documentația de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:**

a) informații generale privind vânzatorul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;

b) instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare;

c) caietul de sarcini;

d) instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;

e) informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;

f) instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;

g) informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

(10) În cazul în care vânzătorul solicită garanții, acesta trebuie să precizeze în documentația de atribuire natura și cuantumul lor.

(11) Vanzatorul are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de licitație.

(12) Vanzatorul are dreptul de a impune în cadrul documentației de atribuire, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile.

(13) Garanția este obligatorie și se stabilește între 3% și 10% din pretul contractului de vânzare fără TVA și se va înscrie în documentația de atribuire pentru fiecare bun imobil, proprietate privată a orașului Ungheni scos la vânzare.

## **Art.15. Anunțul publicitar**

### **Etapa de transparență**

(1) În cazul procedurii de licitație, vânzătorul are obligația să publice anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

(2) Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către vânzător și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

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

b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut;

c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității publice locale de la care se poate

- obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
- d) informații privind ofertele: 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 la 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 atribuire.
- (5) Vanzatorul are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:
- a) asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;
- b) punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic.
- (6) În cazul prevăzut la alin. (5) lit. b) vanzatorul are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest preț să nu depășească costul multiplicării documentației, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.
- (7) Vanzatorul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.
- (8) În cazul prevăzut la alin. (5) lit. b) vanzatorul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.
- (9) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către vanzator a perioadei prevăzute la alin. (8) să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
- (10) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.
- (11) Vanzatorul 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.
- (12) Vanzatorul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.
- (13) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (11), vanzatorul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
- (14) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel vanzatorul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (13), acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.
- (15) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin trei oferte valabile.

## **CAPITOLUL VI Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea licitației.**

### **Art.16. Comisia de evaluare**

(1) La nivelul autorității publice locale se organizează o comisie de evaluare, componența acesteia fiind nominalizată prin Hotărâre de Consiliu Local, care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației. Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către comisia de evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.

(2) Fiecărui dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

(3) Membrii comisiei de evaluare sunt:

a) reprezentanți ai consiliului local, ai structurii teritoriale a Agenției Naționale de Administrare Fiscală iar în cazul în care, pentru bunul care face obiectul închirierii este necesară parcurgerea procedurii de reglementare din punctul de vedere al protecției mediului, potrivit legislației în vigoare, comisia de evaluare va include în componența sa și un reprezentant al autorității competente pentru protecția mediului,

b) consilieri din compartimentele/serviciile de specialitate ale primarului.

(4) Componența comisiei de evaluare, membrii acesteia, precum și supleanții lor se stabilesc și sunt nominalizați prin Hotărârea Consiliului Local.

(5) Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți de primar dintre reprezentanții acestuia în comisie.

(6) Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot.

(7) Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

(8) Membrii comisiei de evaluare, supleanții trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese, respectiv:

(8.1) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire vânzătorul are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neeloiale.

(8.2) Nerespectarea prevederilor alin. (1) se sancționează potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

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

(8.4) Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire.

(8.5) Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

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

b) soț/soție, rudă sau afin 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, terți susținători sau subcontractanți propuși;

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, terți susținători sau subcontractanți propuși;

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 afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

(8.6) Nu pot fi nominalizate de către ofertant pentru executarea contractului persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

(9) Membrii comisiei de evaluare, supleanții 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 alături de dosarul licitației.

(10) În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată autoritatea publică locală despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.

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

(12) Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;

b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;

c) analizarea și evaluarea ofertelor;

d) întocmirea raportului de evaluare;

e) întocmirea proceselor-verbale;

f) desemnarea ofertei câștigătoare.

(13) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

(14) Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

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

## **Cap. VII Reguli privind oferta**

**Art. 17 (1)** Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul autorității publice locale sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul de oferte a Primăriei orașului Ungheni și în, precizându-se data și ora.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității publice locale;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

(5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

(6) Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea publică locală și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

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

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

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

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

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

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

(13) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (15) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(14) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în documentația de atribuire și caietul de sarcini al licitației.

(15) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(16) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (15), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității publice locale.

(17) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea publică locală informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(18) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin trei oferte valabile, autoritatea publică locală este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1) – (13).

## **Cap. VII Participanții la licitația publică**

**Art.18** (1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

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 statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.

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

### **Cap. VIII Determinarea ofertei câștigătoare**

**Art.19 (1)** Vanzatorul are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

(2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, vanzatorul are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(3) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către vanzator ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(4) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea vanzatorului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(5) Vanzatorul nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

(6) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

(7) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă următoarele:

– Ofertele se redactează în limba română.

– Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

– Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

– Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

(8) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin trei oferte să întrunească condițiile prevăzute mai sus.

**În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin trei oferte valabile, autoritatea publică locală este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii, respectiv:**

-Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

-Ofertele se redactează în limba română.

– Ofertele se depun la sediul autorității publice locale sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de vanzator, în ordinea

primirii lor, în registrul de intrare iesire a Primăriei și în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

– Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

– Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

-Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către vânzător și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

– Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

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

– Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

– Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

– Oferta depusă la o altă adresă a autorității publice locale decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

-Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

(9) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

(10) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal al licitației de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(11) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în documentația de atribuire și caietul de sarcini.

(12) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(13) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(14) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(15) Raportul prevăzut la alin. (13) se depune la dosarul licitației.

(16) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

(18) Vânzătorul are obligația de a încheia contractul de vânzare-cumpare în forma autentică la notariat cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

(19) Vanzatorul are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

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

a) informații generale privind vanzatorul, 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 de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

(21) Vanzatorul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

(22) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (21) vanzatorul are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

(23) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (21) vanzatorul are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

(24) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (21).

(26) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

(27) În cazul în care la data și ora anunțate pentru desfășurarea a celei de-a doua runde a licitației, nu sunt prezenți cel puțin 2 participanți înscriși și calificați licitația se amână, urmând să se repete după trecerea a cel puțin 21 zile de la data precedentei.

(28) Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute mai jos:

– Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

– Ofertele se redactează în limba română.

– Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

– Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

– Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

– Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

- Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.
- Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.
- Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
- Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
- conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând să lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

**(29) Pentru cea de-a treia licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.**

Runda a treia a licitației se va organiza cu respectarea prezentei metodologii iar dacă la data respectivă se prezintă numai un solicitant înscris calificat imobilul-teren va fi atribuit acestuia, dacă îndeplinește condițiile de calificare, în condițiile și la prețul minim stabilit prevăzute în caietul de sarcini.

-Dacă nici la al treilea termen nu se oferă cel puțin prețul minim de pornire, bunul imobil se consideră retras de la vânzare, încheindu-se proces-verbal de constatare.

(30) Cea de-a treia licitație se organizează în condițiile prevăzute mai jos:

- Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

- Ofertele se redactează în limba română.

- Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

- Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

- Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

- Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

- Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

- Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

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

- Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

- Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
- conținutul ofertelor trebuie să rămână confidential până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând să lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

### **Cap. IX Anularea procedurii de licitație**

**Art.20 (1)** Prin excepție de la obligația prin care vânzătorul are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, autoritatea publică locală are dreptul de a anula procedura de licitație 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 alin. (1), procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute mai jos:

- transparența – punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
- tratamentul egal – aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
- proporționalitatea – orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- nediscriminarea – aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- libera concurență – asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

b) vânzătorul se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute mai sus la litera a).

(3) titularului dreptului de administrare se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la al (2).

(4) Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(5) Autoritatea publică locală 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.

### **Cap. X Contestații.**

**Art.21. (1)** Orice participant, persoana fizică sau juridică, din cele participante la procedura de licitație pot formula contestație dacă se consideră vătămată prin modul în care au fost evaluate documentele de participare și s-a desfășurat licitația. Contestația se formulează în scris și se depune la sediul Primăriei Orașului Ungheni, în termen de 48 de ore de la închiderea acesteia.

(2) Contestatia va cuprinde urmatoarele elemente:

- a) Numele, prenumele , domiciliul sau resedinta contestatorului, nr.de tel fix/mobil, adresa de email;
- b) In cazul persoanelor juridice , denumire, sediu, nr. de inregistrare de la Registrul Comertului, CUI/CIF, administratorul/administratorii, persoana imputernicita sa reprezinte persoana juridica si calitatea acestora, nr.de tel fix/mobil, adresa de email;
- c) Obiectul contestatiei;
- d) Motivarea in fata si de drept a contestatiei;
- e) Mijloacele de proba pe care se sprijina contestatia;
- f) Numele si prenumele/ semnatura persoanei care a formulat contestatia.

(3). Contestatia va fi solutiuonata de comisia de solutionare a contestatiilor aprobata prin Hotarare de Consiliu Local , prin admiterea sau dupa caz respingerea ei,comisia pronuandu-se prin rezolutie motivata, urmând ca solutia sa fie comunicata contestatorului si tuturor ofertantilor in termen de maxim 5 zile de la data emiterii.

(4) Contestatia suspenda derularea procedurii de vanzare pana la solutiuonarea ei.

(5) In cazul admitterii contestatiei, licitatia va fi anulata si procedura de vanzare va fi reluata, stabilindu-se un termen petru repetarea licitatiei care nu poate fi mai mic de 20 de zile.

## **Cap. XI Încheierea contractului de vanzare-cumparare**

**Art.22** (1) Contractul de vanzare cumparare cuprinde clauze de natura sa asigure specificatiile din documentatia de atribuire si caietul de sarcini.

(2) Contractul de vanzare-cumparare se incheie in forma scrisa autentica, sub sanctiunea nulitatii.

(3) Predarea-primirea terenului se face prin proces-verbal in termen de cel mult 30 de zile de la data achitarii integrale a pretului sau a avansului in cazul platii in rate, nu mai devreme de data incheierii contractului autentic de vanzare-cumparare.

## **Cap. XII Neîncheierea contractului**

**Art.23.**(1) Neîncheierea contractului de vanzare-cumparare intr-un termen de 20 de zile calendaristice de la data implinirii termenului prevazut mai jos poate atrage plata daunelor-interese de catre partea in culpa, respectiv:

-Vanzatorul are obligatia de a informa ofertantii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, in scris, cu confirmare de primire, nu mai tarziu de 3 zile lucratoare de la emiterea acestora.

- In cadrul comunicarii prevazute mai sus, vanzatorul are obligatia de a informa ofertantul/ofertantii castigator/castigatori cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

-In cadrul comunicarii prevazute mai sus, vanzatorul are obligatia de a informa ofertantii care au fost respinsi sau a caror oferta nu a fost declarata castigatoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

-Vanzatorul poate sa incheie contractul numai dupa implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii prevazute mai sus.

(2) Refuzul ofertantului declarat castigator de a incheia contractul poate atrage dupa sine plata daunelor-interese.

(3) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar vânzătorul reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

(4) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) și (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul vânzătorului, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(5) 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 publică locală are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

(6) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (5), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (3).

### **Cap. XIII Evidența documentației procedurii**

**Art.24 (1)** Autoritatea publică locală are obligația de a respecta prevederile menționate mai jos cu privire la evidența documentelor procedurilor de vânzare a bunurilor proprietate privată, respectiv:

(2) Vânzătorul are obligația de a întocmi dosarul licitației vânzării pentru fiecare contract atribuit.

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

a) studiul de oportunitate al vânzării;

b) hotărârea de aprobare a vânzării;

c) anunțurile prevăzute de prezenta secțiune referitoare la procedura de atribuire a contractului de vânzare de bunuri proprietate privată și dovada transmiterii acestora spre publicare;

d) documentația de atribuire;

e) nota justificativă privind alegerea procedurii de atribuire;

f) denumirea/numele ofertantului/ofertanților a/ale cărui/căror ofertă/oferte a/au fost declarată/declarată câștigătoare și motivele care au stat la baza acestei decizii;

g) justificarea hotărârii de anulare a procedurii de atribuire, dacă este cazul;

h) contractul de vânzare de bunuri proprietate privată semnat.

(4) Dosarul vânzării are caracter de document public.

(5) Accesul persoanelor la aceste informații se realizează în conformitate cu termenele și procedurile prevăzute de reglementările legale privind liberul acces la informațiile de interes public și nu poate fi restricționat decât în măsura în care aceste informații sunt clasificate sau protejate de un drept de proprietate intelectuală, potrivit legii.

(6) Prezentul regulament poate fi modificat și completat în condițiile legii cu aprobarea Consiliului local.

### **CAPITOLUL XIV Dispoziții finale.**

**Art.25. (1)** Ofertanții care au participat la o ședință a licitației se consideră înscriși la următoarea ședință a aceleiași licitații urmând să achite doar garanția de participare, dacă le-a fost restituită garanția.

(2) Câștigătorul licitației este obligat să semneze contractul de vânzare-cumpărare, în formă autentică, în termen de maximum 30 de zile de la data adjudecării licitației, sub sancțiunea

pierderii garanției de participare pentru depășirea acestui termen, în condițiile în care culpa în ceea ce privește nesemnarea contractului este a castigatorului licitației.

(3) Pretul de vânzare al terenului adjudecat se va achita integral în termen de 20 de zile de la data comunicării deciziei de atribuire a contractului, cel mai târziu în ziua încheierii contractului de vânzare-cumpărare în forma autentică, în condițiile în care oferta castigatoare va fi desemnată prin plata integrală a pretului la momentul perfectării contractului autentic de vânzare-cumpărare.

(4) Pretul de vânzare al terenului adjudecat poate fi achitat și în rate, cu un avans minim de 1/3 din suma totală a terenului licitat și declarată castigatoare, iar diferența în 2 rate anuale respectiv : a doua rată de 1/3 din suma se va achita până cel târziu în data de 30.11. a anului următor vânzării, iar ultima rată de 1/3 din suma se va achita până cel mai târziu în data de 30.11. a celui de-al 2-lea an al vânzării, cu mențiunea menținerii ipotecii legale în favoarea Orașului Ungheni până la achitarea pretului de vânzare –cumpărare în temeiul art. 2386 din Codul civil.

(5) Ridicarea ipotecii poate fi efectuată parțial, pe măsura achitării ratelor, proporțional cu valoarea rămasă de plată, inclusiv în ipoteza dezmembrării terenului, caz în care ridicarea ipotecii va fi efectuată pe parcele determinate, cu menținerea ipotecii pe restul terenului , astfel încât să fie acoperită suma rămasă de plată.

(6) În cazul vânzării în rate, avansul va fi achitat în termen de 20 zile de la data comunicării deciziei de atribuire a contractului, cel mai târziu la momentul perfectării contractului de vânzare-cumpărare.

(7) În cazul în care nu se respectă termenele de plată a ratelor stipulate în cadrul prezentei va avea loc rezoluțiunea de plin drept a contractului de vânzare-cumpărare , fără alte formalități sau intervenția instanței , aceasta clauză reprezentând o clauză obligatorie de prevăzut în contractul autentic cu plată în rate, sub forma unui pact comisoriu de grad IV.

(8) În cazul în care termenul prevăzut în prezentul regulament se împlinște într-o zi nelucrătoare, acesta se prelungește pentru prima zi lucrătoare.

(9) Documentele licitației se vor păstra cu caracter permanent în arhiva Primăriei Orașului Ungheni.

Primar

Prodan Victor

I/R Consilier Popescu Gabriela  
Verificat Șef Serviciu Huza Maria