



Anexa nr 2

la Hotărârea Consiliului Județean Neamț

Nr. 346 din 21.12.2017

Regulament – cadru

privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat al Județului Neamț

Capitolul I

Dispoziții generale

Art.1: Prezentul regulament are ca obiect reglementarea și organizarea vânzării prin licitație publică pentru bunurile imobile și mobile proprietate privată a Județului.

Art.2: Vânzarea se face în baza unui contract prin care o persoană, numită vânzător, transmite unei alte persoane, numită cumpărător, proprietatea asupra unui bun, în schimbul unui preț.

Art.3: Sumele obținute prin vânzarea bunurilor mobile și imobile proprietate privată a Județului se fac venit la bugetul Județului Neamț.

Art.4: (1) Calitatea de cumpărător o poate avea orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, în conformitate cu dispozițiile prezentului regulament.

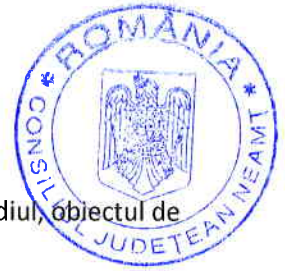
(2) Cetățenii străini pot dobândi dreptul de proprietate privată asupra terenurilor numai în condițiile rezultate din aderarea României la Uniunea Europeană și din alte tratate internaționale la care România este parte, pe bază de reciprocitate, în condițiile prevăzute prin lege organică.

Capitolul II

Inițierea vânzării

Art.5: (1) Inițiativa vânzării o poate avea Consiliul Județean Neamț sau orice persoană interesată.

(2) Aceasta are la baza un studiu de oportunitate efectuat în prealabil de compartimentele de specialitate ale Consiliului Județean care va cuprinde, în principal, următoarele :



- a) Date privind persoana juridică căreia îi aparține bunul ce se vinde: denumirea, sediul, obiectul de activitate.
- b) Titlul juridic în baza căruia este deținut bunul.
- c) Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea.
- d) Date privind bunul care se vinde, descrierea acestuia și specificații tehnice : pentru bunurile imobile se vor preciza și adresa, vecinătăți, ansamblul în care funcționează bunul și condiții ce se cer pentru a nu prejudicia ansamblul; se va preciza dacă bunul care se vinde este sau nu grevat de sarcini.
- e) Prețul inițial de vânzare, care este și prețul de pornire a licitației. Acesta reprezintă valoarea de inventar a bunului. În cazul în care există suspiciuni întemeiate conform cărora valoarea de inventar a bunului nu este în concordanță cu valoarea reală (justă), de piață, a acestuia, prețul de pornire a licitației va fi stabilit printr-un raport de evaluare întocmit de către un expert evaluator atestat ANEVAR.
- f) Precizarea tipului de licitație prin care se va face vânzarea.
- g) Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de vânzare.

Art.6: În cazul în care acesta este necesar, raportul de evaluare pentru vânzarea bunurilor se va întocmi cu cel mult 60 de zile înainte de data ținerii licitației.

Art.7: Vânzarea bunurilor mobile și imobile proprietate privată a Județului se aprobă, pe baza studiului de oportunitate prevăzut la art. 6, prin hotărâre a Consiliului Județean. Tot acesta hotărăște asupra modului în care se va achita prețul : integral sau în rate.

Capitolul III

ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

Secțiunea I – Comisia pentru licitație

Art.8: Direcția de Management, prin Serviciul Patrimoniu, va asigura organizarea operațiunilor pregătitoare ale licitației și desfășurarea acesteia, în conformitate cu prevederile prezentului regulament.

Art.9: Comisia pentru licitație (de evaluare a ofertelor), care va fi alcătuită din persoane aparținând aparatului de specialitate al consiliului județean, va fi numită prin dispoziție a președintelui Consiliului Județean. Aceasta se va ocupa de întocmirea documentelor licitației, prevăzute la art.11, lit. b), c), d), e) și f), verificarea procedurilor de înscriere la licitație și de asigurarea desfășurării licitației, în conformitate cu prevederile prezentului regulament.

Art.10: (1) Comisia de licitație va fi alcătuită dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5 (cinci), după cum urmează:

- **Președinte**
- **Secretar**
- **Membri**



(2) Persoanele desemnate să facă parte din comisia de licitație vor da o declarație privind compatibilitatea, imparțialitatea și confidențialitatea lor în raport cu calitatea de membru al comisiei de licitație, conform prevederilor legale.

(3) Comisia va lucra legal în prezența majorității membrilor săi (minim 3 membri, printre care obligatoriu președintele și secretarul comisiei). Deciziile vor fi luate de comisia de licitație cu votul majorității membrilor săi (minim 3), în mod autonom și numai pe baza prevederilor prezentului regulament și ale legislației în vigoare.

Secțiunea II – Documentele licitației

Art.11: (1) Documentele licitației sunt următoarele :

- a) Hotărârea Consiliului Județean pentru aprobarea scoaterii la licitație a bunului imobil sau mobil în vederea vânzării
- b) Anunțul publicitar privind organizarea licitației
- c) Instrucțiunile pentru ofertanți
- d) Cererea- tip de înscriere la licitație
- e) Formularul de contract de vânzare-cumpărare
- f) Procesul verbal al licitației.

(2) Documentele licitației prevăzute la lit. a) – e) se pun la dispoziția ofertanților care au achitat taxa de participare la licitație.

Art.12: (1) Hotărârea Consiliului Județean prin care se aprobă scoaterea la licitație a bunului în vederea vânzării va cuprinde datele de identificare ale bunului și prețul de pornire a licitației.

(2) Prețul de pornire a licitației este cel precizat în studiul de oportunitate.

Art.13: (1) Anunțul publicitar privind organizarea licitației se va publica, cu cel puțin 15 zile înainte de data stabilită pentru desfășurarea licitației, într-o publicație de interes local sau național și prin afișare la sediul Consiliului Județean, precum și pe site-ul instituției.

(2) În cazul repetării procedurii de licitație, atunci când regulamentul îl prevede ca fiind necesar, anunțul referitor la aceasta se va publica cu cel puțin 5 zile înainte de termenul stabilit pentru repetarea licitației într-o publicație de interes local sau național și prin afișare la sediul Consiliului Județean Neamț, precum și pe site-ul instituției.

(3) Conținutul minim al anunțului licitației este :

- Numele organizatorului licitației și adresa acestuia
- Obiectul licitației, locul de amplasare unde poate fi vizitat
- Data și ora limită de depunere a cererilor de înscriere, precum și locul unde se depun acestea
- Data, ora și locul desfășurării licitației
- Locul de unde se pot obține documentele licitației și alte informații



(4) După caz, anunțul licitației poate fi completat cu :

- Condițiile pe care trebuie să le îndeplinească licitatorul pentru a fi admis la licitație
- Cuantumul taxei și al garanției de participare la licitație și contul în care pot fi depuse acestea

Art.14: (1) Instrucțiunile pentru ofertanți cuprind:

- Borderoul documentelor licitației
- Informații generale privind obiectul licitației
- Prețul minim de pornire la licitație
- Saltul minim de ofertare de 10%
- Data și ora limită de depunere a cererilor de înscriere, precum și locul unde se depun acestea
- Data, ora și locul desfășurării licitației
- Documentele necesare pentru înscrierea la licitație
- Condițiile pe care trebuie să le îndeplinească licitatorul pentru a fi admis la licitație (condițiile de calificare)
- Cuantumul taxei și al garanției de participare la licitație și contul în care pot fi depuse acestea.
- Regulamentul de desfășurare a licitației, criteriile de selecție și modelul de contract de vânzare-cumpărare
- Alte precizări considerate a fi utile pentru ofertanți.

(2) Taxa de participare se va stabili astfel încât să se acopere cheltuielile ocazionate de organizarea procedurii.

(3) Garanția de participare la licitație reprezintă 10% din prețul de pornire a licitației .

(4) Garanția și taxa de participare sunt valabile pentru o singură licitație. Taxa de participare se va percepe în momentul primirii instrucțiunilor către ofertanți și depunerii cererii de înscriere la licitație și nu se restituie. Ofertanților necâștigători li se va restitui, în baza unei cereri, garanția de participare la licitație.

(5) Garanția de participare a ofertantului câștigător face parte din prețul bunului adjudecat. În cazul achitării în rate a prețului de vânzare, garanția de participare se include în preț la achitarea ultimei rate.

Art.15: (1) Cererea-tip de înscriere la licitație va cuprinde următoarele elemente :

- Datele de identificare ale ofertantului
- Datele de identificare ale bunului pentru care se solicită înscrierea la licitație
- Precizări cu privire la acceptarea de către ofertant a prevederilor instrucțiunilor pentru ofertanți și ale contractului de vânzare-cumpărare

(2) Cererea de înscriere la licitație va fi însoțită de următoarele documente :



- Buletinul sau cartea de identitate a persoanei participante (copie), pentru ofertanți persoane fizice
- Certificat de înregistrare fiscală (copie), pentru ofertanți persoane juridice
- Împuternicirea dată participantului de către ofertant pentru a participa la licitație în numele său, pentru ofertanți persoane juridice
- Dovezile de plată a taxei și garanției de participare (copie)
- Certificat doveditor din care să rezulte că ofertantul nu are datorii către bugetul de stat și către bugetele locale

Art.16: Criteriile de calificare a ofertanților constau în prezentarea documentelor precizate la art.15 și îndeplinirea condițiilor de calificare precizate în instrucțiunile pentru ofertanți.

Art.17: Formularul-cadru de contract de vânzare-cumpărare va fi întocmit de comisia pentru licitație și va cuprinde date cu privire la părțile contractante, obiectul contractului, prețul vânzării, modalități de plată, obligațiile părților, modul de soluționare a litigiilor, precum și orice alte mențiuni necesare.

Art.18: (1) Procesul verbal al licitației se întocmește în timpul ședinței de licitație de către secretarul comisiei pentru licitație și va cuprinde date cu privire la obiectul licitației, componența comisiei de licitație, datele de identificare ale ofertanților, modul de desfășurare a licitației.

(2) Procesul verbal va fi semnat de comisia pentru licitație și de ofertanții prezenți la licitație și se înregistrează în registrul de corespondență imediat după închiderea licitației.

Secțiunea III – Desfășurarea licitației

Art.19: Organizatorul licitației poate folosi una din următoarele forme de licitație :

- Licitație publică deschisă cu strigare
- Licitație publică deschisă cu ofertă în plic

Art.20: (1) Comisia de licitație va analiza înainte de deschiderea ședinței cererile de înscriere la licitație împreună cu documentele însoțitoare. Vor fi calificați pentru participarea la licitație numai ofertanții care îndeplinesc condițiile cerute în documentele licitației.

(2) Ofertanților necalificați li se va comunica în scris acest lucru, cu cel puțin 24 ore înainte de data ședinței de licitație.

(3) Pentru desfășurarea licitației este necesar să se califice cel puțin doi ofertanți pentru fiecare bun care se vinde. În caz contrar, licitația se amână încheindu-se un proces verbal. Reprogramarea unei noi licitații se va face în termen de 15 zile. Data stabilită pentru această licitație se va aduce la cunoștință publică în condițiile art.13, alin (2).

(4) Dacă nici nici la acest termen nu se califică cel puțin doi ofertanți se va proceda astfel :



- a) Dacă se califică o singură ofertă, se va atribui contractul acestui ofertant dacă oferă cel puțin prețul de pornire.
- b) Dacă nu se califică nici o ofertă, bunul va fi retras de la vânzare, urmând ca demararea unei noi proceduri de vânzare a bunului respectiv să se aprobe prin hotărâre a Consiliului Județean.

Art.21: (1) Licitația este condusă de președintele comisiei de licitație numit în continuare licitator. Ofertanții calificați se numesc licitanți.

(2) Licitatorul anunță deschiderea licitației, obiectul acesteia, face prezența licitanților înscriși și verifică dacă sunt îndeplinite condițiile legale pentru desfășurarea licitației.

Art.22: (1) În cazul aplicării procedurii *licitației publice deschise cu strigare*, licitatorul va anunța prețul inițial de plecare și va preciza care sunt salturile de supralicitare permise, respectiv saltul minim de 10%.

(2) După începerea licitației se primesc de la licitanți ofertele de preț care trebuie să respecte condițiile de salt precizate la deschiderea ședinței. Licitatorul va anunța, cu glas tare, de trei ori, suma oferită, cu intervale de 3-5 minute între strigări. Dacă la a treia strigare a ultimei sume oferite nu se oferă o sumă mai mare, licitatorul va anunța adjudecarea vânzării în favoarea licitantului care a oferit ultima sumă.

(3) O data ce unul din licitanți a oferit o sumă, nici un alt licitant nu va putea oferi aceeași sumă, ci doar o sumă mai mare, cu respectarea pasului minim.

(4) Dacă după deschiderea licitației nici un licitant nu oferă o sumă egală sau superioară prețului de pornire (cu respectarea pasului minim de 10%), se va încheia un proces verbal în care se va face mențiune despre aceasta. Licitația se va repeta în termen de 15 zile. Data stabilită pentru repetarea licitației se va aduce la cunoștință publică, în condițiile art.13, alin (2).

(5) Dacă nici de aceasta dată nu se oferă cel puțin prețul de pornire, bunul va fi retras de la vânzare. Declanșarea unei noi proceduri de vânzare a bunului respectiv va fi aprobată prin hotărâre de către Consiliul Județean.

(6) După adjudecarea bunului în favoarea unuia dintre licitanți, adjudecatarul va fi anunțat de către licitator, iar ședința de licitație va fi declarată închisă. Se va încheia un proces verbal al licitației, conform art.18 din prezentul regulament.

Art.23: (1) În cazul aplicării procedurii *licitației publice deschise cu oferta în plic*, ofertanții își vor transmite ofertele în doua plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care vor fi înregistrate în registrul de corepondență. Pe plicul exterior se va indica licitația publică deschisă pentru care este depusă oferta. El va conține cererea de înscriere la licitație, însoțită de documentele arătate la art.15, alin (2). Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului precum și domiciliul sau sediul social al acestuia. În acest plic se va afla oferta propriu-zisă.

(2) Plicurile se vor deschide în ședința publică, ofertanților prezenți neputându-le fi interzis accesul la această procedură. După deschiderea plicurilor exterioare vor fi eliminate ofertele care nu îndeplinesc condițiile de calificare (prevăzute la art.16 din prezentul regulament). Ofertele care nu s-au calificat vor fi înapoiate cu cel de-al doilea plic nedeschis. Pentru continuarea procedurii trebuie să se califice cel puțin două oferte pentru fiecare bun care se vinde.



(3) Dacă sunt calificate cel puțin două oferte, se va trece la deschiderea plicurilor interioare. Ofertele sunt contrasemnate de toți membrii comisiei pentru licitație. Va fi declarat castigator licitantul care a oferit suma cea mai mare. Se va încheia procesul verbal al licitației conform prevederilor art.18.

(4) În termen de 3 zile calendaristice de la stabilirea ofertantului câștigător, proprietarul procedează la informarea ofertanților privind rezultatul licitației.

(5) În caz de egalitate de sume, licitația se va repeta în termen de 15 zile, cu participarea ofertanților aflați la egalitate. Situația va fi consemnată într-un proces verbal care va fi semnat de comisia pentru licitație și de ofertanții prezenți.

(6) Prețul de pornire a licitației este cel din ofertele aflate la egalitate.

(7) Dacă și la termenul următor se menține egalitatea de sume, se va aplica procedura licitației publice deschise cu strigare, în termen de 20 zile cu participarea ofertanților aflați la egalitate. Prețul de pornire este ultimul preț ofertat în cadrul procedurii de licitație cu oferta în plic.

Art.24: (1) Câștigătorul licitației este obligat să semneze contractual de vânzare-cumpărare în termen de 10 zile de la data licitației publice cu strigare, respectiv de la comunicarea rezultatelor licitației publice cu oferta în plic, în condițiile stabilite : cu plata integrală sau în rate a prețului.

(2) În cazul achitării prețului în rate, eșalonarea plăților se face pe cel mult 6 luni de zile și se va percepe dobânda legală stabilită de actele normative aplicabile în materie.

(3) În cazul în care, cu excepția unor situații de forță majoră, temeinic dovedite, contractul de vânzare-cumpărare nu este semnat în termenul stabilit din vina adjudecatarului, acesta pierde dreptul de cumpărare a bunului, precum și dreptul la restituirea garanției de participare și poate fi obligat la plata daunelor cauzate. În acest caz procedura de licitație va fi reluată.

Art.25: Atunci când termenul de 15 zile pentru repetarea procedurii cade într-o zi nelucrătoare, acesta se prorogă pentru prima zi lucrătoare.

Art.26: Procesele verbale, împreună cu documentele licitației, se vor păstra cu caracter permanent în arhiva Consiliului Județean Neamț.

Secțiunea IV – Contestații

Art.27: (1) Împotriva modului de desfășurare a licitației participanții pot formula contestație, în termen de 24 ore de la încheierea fiecărei etape a procedurii și comunicarea rezultatelor. Contestația se adresează președintelui Consiliului Județean. Acesta va numi, prin dispoziție, o comisie formată din 3 persoane (specialiști din cadrul aparatului propriu) care va analiza și va propune președintelui, în termen de 3 zile de la numire, admiterea sau respingerea contestației, după care acesta va emite o dispoziție în acest sens.

(2) Contestația suspendă desfășurarea în continuare a procedurii, până la soluționarea ei de către președintele Consiliului Județean.

(3) În cazul admiterii contestației licitația va fi anulată și procedura va fi reluată de la momentul anunțului publicitar.

(4) Dispoziția de respingere sau admitere a contestației poate fi atacată la instanța de contencios administrativ competentă, în condițiile Legii nr 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

(5) Prin dispoziția președintelui de admitere a contestației, respectiv de anulare a licitației, se va stabili un termen pentru repetarea licitației, care nu poate fi mai mic de 30 de zile. Dispoziția se comunică tuturor ofertanților.

