

ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ – SEVERIN
COMUNA GRĂDINARI
PRIMAR

PROIECT



Nr. de înregistrare 29/14.02.2025

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Regulamentului privind procedura de achiziție a unor imobile, construcții și terenuri, de către Comuna Grădinari, județul Caraș-Severin

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre nr. din2025 privind aprobarea Regulamentului privind procedura de achiziție a unor imobile, construcții și terenuri, de către Comuna Grădinari, județul Caraș-Severin – proiect elaborat la inițiativa primarului Comunei Grădinari
- Referatul de aprobare al Primarului comunei Grădinari nr. din2025 al proiectului de hotărâre nr. din2025 privind aprobarea Regulamentului privind procedura de achiziție a unor imobile, construcții și terenuri, de către Comuna Grădinari, județul Caraș-Severin;
- Raportul de specialitate nr. din2025 la proiectul de hotărâre nr. din2025 privind aprobarea Regulamentului privind procedura de achiziție a unor imobile, construcții și terenuri, de către Comuna Grădinari, județul Caraș-Severin întocmit de domnul Emanuel-Vasile CRAIA – Secretar General al comunei Grădinari;

În temeiul prevederilor:

- a) art. 29 alin. (1) lit. (a) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- b) art. 1 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice aprobate prin H.G. nr. 395/2016;
- c) art. 46 alin. (2) lit. a) Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- d) art. 551, art. 552, art. 553 alin. (1), art. 554 alin. (1), art. 557, art. 859 alin. (2), 863 lit. d), art. 876 alin. (3) și art. 1652 din Codul Civil, aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- e) art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), coroborat cu alin. (4) lit. e) și art. 355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Luând act de avizele favorabile al comisiilor de specialitate din cadrul consiliului local al comunei Grădinari, județul Caraș-Severin;

În temeiul dispozițiilor art. 139 alin. (2) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul Local al Comunei Grădinari întrunit în ședință ordinară

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă Regulamentul privind procedura de achiziții de imobile, construcții și/sau terenuri, de către Comuna Grădinari, județul Caraș-Severin, conform anexei care face parte la prezenta hotărâre.

Art. 2. – Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de către Primarul comunei Grădinari, prin compartimentele de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului.

Art. 3. – Prezenta hotărâre, se va face publică: prin afişare şi pe site-ul comunei Grădinari; intră în vigoare şi se comunică în baza prevederilor art. 197 alin.1 şi 2 şi art. 198 alin. 1 şi 2 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ:

- Instituţiei Prefectului – Judeţul Caraş-Severin;
- Primarului comunei Grădinari;
- Compartimentului Registrul Agricol;
- Compartimentului Financiar Contabil, Taxe şi Impozite Locale Grădinari.

INIȚIATOR
PRIMARUL COMUNEI GRĂDINARI

Ioan GOJE



AVIZAT
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI GRĂDINARI,
Emanuel Vasile CRAIA

ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ – SEVERIN
COMUNA GRĂDINARI
PRIMAR



Anexă la Proiectul de Hotărâre nr. 29 din 14.02.2025

REGULAMENT

**privind procedura de achiziții de imobile, construcții și terenuri, de către Comuna Grădinari,
 județul Caraș-Severin**

CADRU LEGAL

Având în vedere, prevederile:

- a) Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- b) art. 1, art. 2 alin. (1) și art. 29 alin. (1) lit. (a) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- c) art. 863, art. 1650 și art. 1652 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;
- e) art. 1 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, aprobate prin HG nr. 395/2016;

Întrucât:

Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice reglementează modul de realizare a achizițiilor publice, procedurile de atribuire a contractelor de achiziție publică și de organizare a concursurilor de soluții, instrumentele și tehnicile specifice care pot fi utilizate pentru atribuirea contractelor de achiziție publică, precum și anumite aspecte specifice în legătură cu executarea contractelor de achiziție publică. Scopul legii este acela de a asigura cadrul legal necesar achiziționării de bunuri, servicii și lucrări în condiții de eficiență economică și socială.

Articolul 29 alin. (1) lit. (a) din aceeași lege stipulează faptul că prevederile acesteia *nu se aplică pentru atribuirea contractelor de achiziție publică/acordurilor cadru care au ca obiect cumpărarea, închirierea, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora.*

Respectând principiile enunțate de art. 2 alin. (2) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare, atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii, cu modificările și completările ulterioare, respectiv principiile cum ar fi nediscriminarea, tratamentul egal, recunoașterea reciprocă, transparența, proporționalitatea, asumarea răspunderii, ținând cont de - prevederile art.129 alin. (1) și alin. (14) din OUG nr. 57/2019 privind codul administrativ, care precizează art. 129 alin. (1) Consiliul local are inițiativă și hotărăște în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

Alin. (14) Consiliul local îndeplinește orice alte atribuții, în toate domeniile de interes local, cu excepția celor date în mod expres în competența altor autorități publice

Capitolul I Dispoziții generale

SECȚIUNEA I SCOP ȘI PRINCIPII

Art.1. – Prezentul regulament reglementează modalitățile și procedura de atribuire a contractului de achiziție având ca obiect dobândirea dreptului de proprietate asupra imobilelor terenuri, clădiri existente, asupra altor imobile ori a drepturilor asupra acestora.

Art.2. – (1) Scopul prezentului regulament îl constituie:

- a) garantarea tratamentului egal și nediscriminatoriu;
- b) asigurarea transparenței și integrității procesului de achiziție publică;

c) asigurarea utilizării eficiente a fondurilor publice, prin aplicarea procedurilor de atribuire de către autoritățile publice locale ale Comunei Grădinari.

(2) Principiile care stau la baza achiziționării imobilelor- terenuri, clădiri, alte bunuri imobile, drepturi asupra acestora - sunt:

- a) nediscriminarea;
- b) tratamentul egal;
- c) recunoașterea reciprocă;
- d) transparență;
- e) proporționalitatea;
- f) asumarea răspunderii.

SECȚIUNEA II DEFINIȚII

Art.3. – În sensul prezentului regulament, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

a) **acceptarea ofertei câștigătoare** - comunicarea privind rezultatul procedurii de achiziție de imobile, prin care autoritatea administrației publice locale își manifestă acordul de a se angaja juridic în contractul de achiziție de imobile (contract de vânzare - cumpărare) ce urmează a fi încheiat cu ofertantul a cărui oferta a fost declarat câștigătoare;

b) **contract** - orice contract ce are ca obiect achiziționarea de imobile de către autoritatea administrației publice locale;

c) **fonduri publice** - sume alocate din bugetul Comunei Grădinari pentru achiziționarea de imobile, prealabil aprobate și fundamentate;

d) **imobil** - sunt imobile, în înțelesul prezentului regulament, terenurile și clădirile, alte bunuri imobile, precum și drepturile asupra acestora;

e) **zile** - zile calendaristice, în afara cazului în care se prevede expres ca sunt zile lucrătoare. Termenul exprimat în zile începe să curgă de la începutul primei ore a primei zile a termenului și se încheie la expirarea ultimei ore a ultimei zile a termenului; ziua în cursul căreia a avut loc un eveniment sau s-a realizat un act al autorității contractante nu este luată în calculul termenului. Dacă ultima zi a unui termen exprimat altfel decât în ore este o zi liberă sau o zi de sărbătoare legală, termenul se încheie la expirarea ultimei ore a următoarei zile lucrătoare

SECȚIUNEA III

DOMENIU DE APLICARE

Art. 4. – Prezentul regulament se aplică în cazul achiziției de imobile, construcții și terenuri, respectiv pentru încheierea contractului de vânzare - cumpărare având ca obiect bunuri imobile, astfel cum au fost definite la art. 3 lit. (d) din prezentul regulament.

Capitolul II Reguli aplicabile în cazul achiziționării de imobile

SECȚIUNEA I REGULI GENERALE

Art.5. – Autoritățile publice locale ale Comunei Grădinari au obligația de a respecta principiile prevăzute la art. 2 alin. (2) din prezentul regulament în relația cu persoanele interesate să facă oferte care au ca obiect vânzarea de imobile.

Art.6. – (1) Procedurile aplicabile pentru achiziția de imobile de către Comuna Grădinari, reglementate de prezentul regulament sunt:

- a) achiziția publică de imobile;
- b) achiziția de imobile prin negociere de preț;

(2) Negocierea de preț este procedura prin care autoritățile administrației publice locale ale Comunei Grădinari, prin comisii de evaluare numite potrivit prezentului regulament, analizează propunerile financiare ale ofertanților or și ierarhizează ofertele primite, după caz.

Art.7. – (1) Comuna Grădinari achiziționează imobile- construcții și terenuri, în scopul realizării și satisfacerii interesului public al unității administrativ - teritoriale.

(2) În vederea demarării procedurii de achiziție de imobile, se va întocmi de către inițiator o notă de fundamentare care să justifice necesitatea și oportunitatea achiziției respective.

(3) Motivele invocate vor sta la baza întocmirii studiului de oportunitate prevăzut la art. 9 alin. (5) - (8).

(4) Nota de fundamentare va constitui și document justificativ pentru alocarea de fonduri publice în acest sens.

Art. 8. – Comuna Grădinari are dreptul să inițieze procedura de negociere de preț pentru achiziționarea de imobile, finalizată prin încheierea unui contract de vânzare - cumpărare, cu respectarea cumulativă a următoarelor condiții:

- a) să fie alocate fonduri publice pentru achiziționarea de imobile, construcții și terenuri, în bugetul local al Comunei Grădinari, aprobat pentru anul în care se realizează achiziția de imobile;
- b) imobilele ce urmează să fie achiziționate să satisfacă nevoile și scopul pentru care se dorește achiziționarea lor;
- c) din conținutul reglementărilor urbanistice să rezulte ca imobilele îndeplinesc cerințele pentru care se dorește achiziționarea lor;
- d) să fie elaborat, la comanda exclusivă a comunei Grădinari, un raport de evaluare al imobilelor de către un evaluator autorizat ANEVAR.

SECȚIUNEA II REGULI DE ELABORARE A DOCUMENTAȚIEI DE ACHIZIȚIE DE IMOBILE

Art. 9. – (1) Documentația de achiziție de imobile se elaborează de către compartimentele de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului Grădinari și se aprobă de către autoritățile administrației publice locale, conform prevederilor prezentului regulament.

(2) În cadrul documentației elaborate și aprobate în condițiile alin. (1) se precizează 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 achiziție de imobile de către Comuna Grădinari.

(3) Documentația de achiziție de imobile cuprinde:

- a) studiul de oportunitate;
- b) fișa de date;
- c) caietul de sarcini;
- d) raportul de evaluare întocmit de către un evaluator autorizat ANEVAR.

(4) Studiul de oportunitate se aprobă de către Consiliul Local Grădinari la propunerea Primarului Comunei Grădinari.

(5) Achiziționarea se aprobă, pe baza studiului de oportunitate, prin hotărâre a Consiliului Local Grădinari.

(6) Studiul de oportunitate trebuie să cuprindă, în principal, următoarele elemente:

- a) descrierea și identificarea bunului imobil ce urmează a fi achiziționat;
- b) motivele de ordin economic, financiar, social, de mediu, etc., după caz, care justifică achiziționarea imobilului, expuse în nota de fundamentare prevăzută la art. 7 alin. (2) din prezentul regulament;

- c) procedura utilizată pentru achiziționarea imobilului și justificarea alegerii procedurii;
- d) alte informații, motive și justificări relevante, după caz.

(7) Fișa de date cuprinde:

- a) descrierea și identificarea bunului imobil ce urmează a fi achiziționat;
- b) nivelul prețului de achiziționare estimat;
- c) procedura utilizată pentru achiziționarea imobilului;
- d) instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
- e) alte informații considerate relevante pentru achiziție.

(8) În baza studiului de oportunitate prevăzut la art. (4), aparatul de specialitate elaborează caietul de sarcini al achiziției pe care îl supune spre aprobare primarului Comunei Grădinari.

(9) Caietul de sarcini trebuie să cuprindă, în principal, următoarele elemente:

1. informații generale privind obiectul achiziției;

1.1. descrierea și identificarea bunului imobil ce urmează să fie achiziționat (inclusiv parametrii minimi pe care trebuie să îi aibă imobilele, respectiv suprafața imobilelor, după caz, zona în care se dorește a fi amplasate imobilele, actul juridic prin care se face dovada ca imobilele nu sunt grevate de sarcini, actul juridic prin care se face dovada dreptului de proprietate, cartea tehnică a construcției, după caz, orice alte documente considerate relevante pentru achiziție);

1.2. destinația bunurilor imobile ce urmează a fi achiziționate;

1.3. motivele de ordin economic, financiar, social și/sau de mediu, după caz, urmărite de către autoritățile administrației publice locale prin achiziția imobilelor;

2. condițiile generale ale achiziționării de imobile:

2.1. precizări privind modalitățile de plată;

2.2. precizări privind criteriile de ierarhizare și ponderea lor;

2.2.1. criteriile de ierarhizare se stabilesc prin luarea în considerare a elementelor care au un corespondent în cerințele solicitate a fi îndeplinite de imobile, fără a se limita la următoarele:

- a) suprafața și categoria de folosință a imobilului;
- b) suprafața totală construită, după caz;

- c) suprafața liberă de construcții, după caz;
- d) suprafața totală a imobilului (construcție și/sau teren);
- e) amplasarea zonală a imobilului și utilitățile obligatorii, după caz;
- f) anul construcției, după caz;
- g) distanța față de un mijloc de transport în comun, dacă este cazul;
- h) căi de acces rutier;
- i) suprafața utilă minimă, după caz;
- j) posibilități de compartimentare, după caz;
- k) posibilități de parcare subterană sau supraterană, după caz;
- l) finisaje interioare și/sau exterioare, după caz.

2.2.2. gradul de importanță a criteriilor de ierarhizare se stabilește de la caz la caz, în funcție de prioritatea de îndeplinire, prin caietul de sarcini;

2.3. clauzele obligatorii pentru contractul de achiziție de imobile, după caz;

3. instrucțiuni privind formalitățile ce trebuie îndeplinite, referitoare la modul de prezentare și depunere a ofertei;

4. orice alte informații relevante privitoare la desfășurarea procedurii de negociere.

Art. 10. – (1) În situația în care obiectul achiziției îl reprezintă un imobil concret determinat, având la baza motive de natura investițiilor publice a căror realizare invocă existența unui imobil concret determinat, unic prin caracteristici și/sau modul, locul amplasării acestuia, achiziția se va face direct de la proprietarul bunului, în baza unei solicitări de oferta, acceptate de proprietar sau în baza inițiativei proprietarului.

(2) În cazul prevăzut la alin. (1), achiziția se va face în baza studiului de oportunitate și a raportului de evaluare întocmit de către un evaluator autorizat ANEVAR.

(3) Prețul stabilit în raportul de evaluare de către evaluatorul autorizat ANEVAR se va supune aprobării Consiliului Local Grădinari.

SECȚIUNEA III REGULI PRIVIND ANUNȚUL DE ACHIZIȚIE DE IMOBILE

Art. 11. – Anunțul de achiziție se întocmește de către compartimentul de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului Comunei Grădinari, după aprobarea documentației de atribuire de către autoritățile publice locale.

Art. 12. – (1) Anunțul de achiziție trebuie să cuprindă, cel puțin, următoarele elemente:

- a) informații generale privind autoritatea administrației publice locale, în special denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon, fax;
- b) informații generale cu privire la imobilul ce urmează să fie achiziționat, în special descrierea bunului imobil ce urmează a fi achiziționat;
- c) informații cu privire la documentația de achiziție; modalitatea în care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de achiziție;
- d) informații cu privire la oferta: data limita de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, modalitatea de depunere a ofertelor, etc;
- e) data și locul unde va avea loc negocierea de preț.

(2) Anunțul de achiziție de imobile se publică într-un cotidian local și pe site-ul autorității administrației publice locale, cu cel puțin 10 zile calendaristice înainte de data limita de depunere a ofertelor.

(3) În cazuri excepționale, prevăzute la art. 13, autoritatea administrației publice locale poate transmite direct cereri de ofertă către persoane fizice sau juridice ce dețin în proprietate bunuri imobile.

Art.13. – (1) În situația în care obiectul achiziției îl reprezintă un imobil concret determinat, având la bază motive de natură investițiilor publice a căror realizare invocă existența unui imobil concret determinat, unic prin caracteristici și/sau modul, locul amplasării acestuia, achiziția se va face direct de la proprietarul bunului, în baza unei solicitări de oferta, acceptate de proprietar sau în baza inițiativei proprietarului.

(2) Prevederile alin. (1) se aplică restrictiv, numai în acele situații în care imobilul are caracteristici specifice datorită locului de amplasare și dacă nu este posibilă realizarea unei investiții de natura celor precizate la alin. (1) pe un alt imobil.

SECȚIUNEA IV COMISIA DE EVALUARE ȘI NEGOCIERE

Art. 14. - (1) Pentru evaluarea ofertelor, primarul Comunei Grădinari numește prin dispoziție o comisie de evaluare și negociere alcătuită dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de cinci.

(2) Componenta comisiei de evaluare și negociere, membrii acesteia precum și supleanții lor se stabilesc din cadrul aparatului de specialitate al primarului și numiți prin dispoziția Primarului Comunei Grădinari.

(3) Președintele și secretarul comisiei de evaluare sunt numiți distinct de către Primarul Comunei Grădinari dintre membrii acesteia, iar comisia se completează cu membrii din rândul consilierilor locali care se desemnează prin H.C.L..

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

(5) Deciziile comisiei de evaluare și negociere se adoptă cu votul majorității membrilor.

(6) Comisia de evaluare și negociere adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de achiziție și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Art. 15. – (1) Membrii comisiei de evaluare și negociere trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese. În acest sens, membrii comisiei de evaluare sunt obligați ca, după termenul limită de depunere a ofertelor, să dea o declarație de incompatibilitate, imparțialitate și confidențialitate, care se va păstra la dosarul achiziției.

(2) În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare va sesiza de îndată primarul Comunei Grădinari despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile cu o altă persoană.

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

Art. 16. – Atribuțiile comisiei de evaluare și negociere sunt următoarele:

a) identificarea imobilelor ce urmează a fi achiziționate, inclusiv prin vizite în teren și consemnarea celor constatate într-un proces verbal;

b) analiza și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele depuse;

c) analizarea și evaluarea ofertelor;

d) stabilirea ofertelor care îndeplinesc cerințele minime impuse;

e) aplicarea criteriilor de ierarhizare stabilite în documentația de atribuire;

f) stabilirea ofertelor care îndeplinesc cerințele minime impuse;

g) aplicarea criteriilor de ierarhizare stabilite în documentația de achiziție;

h) stabilirea ierarhiei ofertelor care îndeplinesc cerințele minime impuse;

i) negocierea prețului cu ofertantul invitat la negocieri, se poate face și prin mijloace electronicesemnătură electronică, dacă este cazul;

j) în situația prevăzută la articolele 10 și 13 din prezentul regulament, pe baza ofertei înaintate, va negocia prețul achiziției, care nu poate fi mai mare decât prețul stabilit de evaluator în raportul de evaluare.

SECȚIUNEA V REGULI PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE

Art. 17. – (1) Pe parcursul aplicării procedurii de achiziție de imobile, autoritățile administrației publice locale ale Comunei Grădinari au obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale.

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

Art. 18. – 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 achiziție.

Art. 19. – Nu au dreptul de a fi implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

a) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu ofertantul, persoana fizică;

b) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu persoanele care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizar al unuia dintre ofertanți persoane juridice;

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

d) persoane care pot avea un interes de natură să le afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a ofertelor.

Capitolul III Reguli privind achiziționarea de imobile

SECȚIUNEA I REGULI PRIVIND OFERTA

Art. 20. – (1) Poate fi ofertant, respectiv are dreptul de a participa la procedura de negociere de preț, în condițiile prezentului regulament, orice persoană fizică sau juridică care deține un imobil liber

de sarcini, înscris în Cartea Funciară cu caracteristicile prevăzute în documentația de achiziție și care este interesată de înstrăinarea acestuia.

(2) Ofertele se depun la sediul autorității publice locale sau la locul precizat în anunțul de achiziție ori în cererea de ofertă transmisă în situația prevăzută la art. 13, după caz, în modalitățile prevăzute în documentația de achiziție.

(3) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă. (4) Oferta va fi semnată de către ofertant.

Art. 21. – (1) Ofertantul are obligația de a elabora și depune oferta în conformitate cu prevederile documentației de achiziție,

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

Art. 22. – (1) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la termenul limită de depunere stabilit în anunțul de achiziție și/sau în cererea de ofertă transmisă în condițiile art. 13, după caz.

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

(3) Oferta depusă la o altă adresă a autorității publice locale decât cea stabilită sau după expirarea datei limita pentru depunere se returnează nedeschisă,

(4) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea administrației publice locale, inclusiv comisia de evaluare și negociere urmând a lua cunostință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

Art. 23. – (1) Comisia de evaluare și negociere respinge ofertele acelor persoane care s afla în una dintre următoarele situații:

a) persoana juridică aflată în stare de insolvență, faliment, lichidare, a cărei activitate se desfașoară sub coordonarea unui administrator/lichidator judiciar, a cărei activitate este suspendată;

b) persoanele fizice și/sau juridice care nu și-au îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și/sau altor creanțe față de bugetul local al Comunei Grădinari;

c) persoanele care prezintă informații nereale, false sau cei care refuză furnizarea informațiilor solicitate de către autoritatea administrației publice locale;

(2) Ofertele persoanelor care nu respectă cerințele din documentația de achiziție se resping.

Art. 24. – (1) Orice ofertant are dreptul de a-și modifica sau retrage oferta numai înainte de data limita stabilită pentru depunerea ofertei.

(2) Ofertantul are obligația de a menține oferta valabilă pe toată perioada de valabilitate stabilită prin documentația de achiziție.

SECȚIUNEA II REGULI PRIVIND NEGOCIEREA DE PREȚ PENTRU ACHIZIȚIONAREA DE IMOBILE CONSTRUCȚII ȘI/SAU TERENURI

Art. 25. – (1) Negocierea de preț pentru achiziționarea de imobile este procedura prin care autoritatea administrației publice locale, prin comisia de evaluare și negociere constituită potrivit prevederilor art. 14 negociază pretul cu unul sau mai multi ofertanți, după caz.

(2) Prealabil demarării procedurii negocierii de preț se va efectua evaluarea imobilului de către un evaluator autorizat ANEVAR.

Art. 26 – (1) La data prevăzută în anunțul achiziției sau a cererii de ofertă transmise în condițiile art. 13, după caz, comisia de evaluare și negociere va deschide plicurile care conțin ofertele în cadrul unei sesiuni publice.

(2) În cadrul sesiunii de deschidere prevăzută la alin. (1), comisia va elimina ofertele care nu îndeplinesc cerințele prevăzute în documentația de achiziție și va ierarhiza ofertele pe baza criteriilor de ierarhizare stabilite în documentație,

(3) Ofertanții ale căror oferte au fost admise și ierarhizate vor fi anunțați cu privire la ziua și ora în care comisia de evaluare și negociere va efectua vizitarea imobilului, cu scopul de a analiza pe teren dacă imobilul îndeplinește sau nu cerințele și/sau caracteristicile prevăzute în documentația de achiziție și implicit dacă corespunde sau nu scopului pentru care s-a inițiat procedura de achiziție. După vizitarea imobilului, se va întocmi un proces verbal în care se vor consemna constatările comisiei cu privire la caracteristicile imobilului.

(4) Comisia de evaluare și negociere, în funcție de rezultatul ierarhizării și a vizitei prevăzute la alin. (3), transmite invitație de participare la negociere ofertantului a cărui ofertă corespunde cel mai bine cerințelor autorității administrației publice locale și este în concordanță cu scopul pentru care s-a inițiat procedura de achiziție a imobilului.

(5) În situația prevăzută la art. 13, comisia de evaluare și negociere, prin cererea de ofertă transmite și invitația de participare la negociere.

(6) La data menționată în invitația de participare, comisia negociază prețul imobilului cu ofertantul clasat pe primul loc în urma ierarhizării.

(7) În situația prevăzută la art. 13, comisia de evaluare și negociere negociază prețul imobilului cu ofertantul al cărui imobil are caracteristici unice și corespunde cerințelor și scopului urmărit de autoritățile administrației publice locale.

(8) În cazul în care comisia și ofertantul nu ajung la un acord asupra prețului, ofertantul este liber să se retragă, comisia urmând să invite la negociere ofertantul clasat pe locul următor,

(9) În situația existenței unui singur ofertant, când părțile participante la negociere nu ajung la un consens, comisia va relua negocierile în termen de 10 zile. Dacă nici cu aceasta ocazie părțile nu ajung la un acord, comisia va propune autorității administrației publice locale reluarea tuturor etapelor procedurii și eventual modificarea unor prevederi ale documentației de achiziție,

(10) Prețul imobilului nu poate să depășească în nicio situație valoarea de piață a imobilului concretizată în cuprinsul raportului de evaluare a imobilului întocmit de evaluator.

SECȚIUNEA III ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE CUMPĂRARE

Art. 27. – (1) În situația în care, în urma negocierilor, s-a ajuns la un consens în legătură cu prețul imobilului, Comuna Grădinari, prin reprezentantul său legal, va încheia un contract de vânzare - cumpărare cu ofertantul câștigător,

(2) Încheierea contractului de vânzare - cumpărare se face în condițiile și cu respectarea celor prevăzute de Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Capitolul IV DISPOZIȚII FINALE

Art. 28. – Prevederile prezentului regulament se aduc la cunostință publică prin afișare la sediul Primăriei Grădinari și prin publicarea pe site-ul oficial al Comunei Grădinari www.comunagradinari.ro

INIȚIATOR

PRIMARUL COMUNEI GRĂDINARI

Ioan GOJE



AVIZAT

SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI GRĂDINARI,

Emanuel Vasile CRAIA

ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ – SEVERIN
COMUNA GRĂDINARI
PRIMAR



Număr de înregistrare 228/14.02.2025

REFERAT DE APROBARE

al proiectului de hotărâre nr. 29 din 14 februarie 2025 privind aprobarea Regulamentului privind procedura de achiziție a unor imobile, construcții și terenuri, de către Comuna Grădinari, județul Caraș-Severin

Prezentul referat de aprobare are la bază prevederile art. 6 alin. 3, art. 30 alin. 1 lit. c și alin. 2 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare precum și prevederile art. 136 alin. 8 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, reprezentând instrumentul de motivare și prezentare a proiectului Hotărârii Consiliului Local nr. 29 din 14 februarie 2025 privind aprobarea Regulamentului privind procedura de achiziție a unor imobile, construcții și terenuri, de către Comuna Grădinari, județul Caraș-Severin

În temeiul prevederilor:

- art. 29 alin. (1) lit. (a) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare:

„Art. 29. - (1) Prezenta lege nu se aplică pentru atribuirea contractelor de achiziție publică/acordurilor-cadru de servicii care au ca obiect:

a) cumpărarea sau închirierea, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora”

- art. 1 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice aprobate prin H.G. nr. 395/2016:

„Art. 1. - (1) În procesul de realizare a achizițiilor publice orice situație pentru care nu există o reglementare explicită se interpretează prin prisma principiilor prevăzute la art. 2 alin. (2) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, denumită în continuare Lege.”

- art. 46 alin. (2) lit. a) Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare:

„Art. 46. - (1) În programele de investiții se nominalizează obiectivele de investiții grupate pe: investiții în continuare, investiții noi și poziția globală alte cheltuieli de investiții, pe categorii de investiții.

(2) Poziția globală alte cheltuieli de investiții cuprinde următoarele categorii de investiții:

a) achiziții de imobile”

- art. 551, art. 552, art. 553 alin. (1), art. 554 alin. (1), art. 557, art. 859 alin. (2), 863 lit. d), art. 876 alin. (3) și art. 1652 din Codul Civil, aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare:

Art. 551. - Sunt drepturi reale:

1. dreptul de proprietate;
2. dreptul de suprafață;
3. dreptul de uzufruct;
4. dreptul de uz;
5. dreptul de abitație;
6. dreptul de servitute;
7. dreptul de administrare;
8. dreptul de concesiune;

9. dreptul de folosință;
10. drepturile reale de garanție;
11. alte drepturi cărora legea le recunoaște acest caracter.

Art. 552. - Proprietatea este publică sau privată.

Art. 553. - (1) Sunt obiect al proprietății private toate bunurile de uz sau de interes privat aparținând persoanelor fizice, persoanelor juridice de drept privat sau de drept public, inclusiv bunurile care alcătuiesc domeniul privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale.

Art. 554. - (1) Bunurile statului și ale unităților administrativ-teritoriale care, prin natura lor sau prin declarația legii, sunt de uz sau de interes public formează obiectul proprietății publice, însă numai dacă au fost legal dobândite de către acestea.

Art. 557. - (1) Dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin convenție, moștenire legală sau testamentară, accesiune, uzucapiune, ca efect al posesiei de bună-credință în cazul bunurilor mobile și al fructelor, prin ocupațiune, tradițiune, precum și prin hotărâre judecătorească, atunci când ea este translativă de proprietate prin ea însăși.

(2) În cazurile prevăzute de lege, proprietatea se poate dobândi prin efectul unui act administrativ.

(3) Prin lege se pot reglementa și alte moduri de dobândire a dreptului de proprietate.

(4) Cu excepția cazurilor anume prevăzute de lege, în cazul bunurilor imobile dreptul de proprietate se dobândește prin înscriere în cartea funciară, cu respectarea dispozițiilor prevăzute la art. 888.

Art. 859. - (2) Celelalte bunuri care aparțin statului ori unităților administrativ-teritoriale fac parte, după caz, din domeniul public sau din domeniul privat al acestora, însă numai dacă au fost, la rândul lor, dobândite prin unul dintre modurile prevăzute de lege.

Art. 863. - Dreptul de proprietate publică se dobândește:

d) prin convenție cu titlu oneros, dacă bunul, prin natura lui sau prin voința dobânditorului, devine de uz ori de interes public

Art. 876. - (3) Prin imobil, în sensul prezentului titlu, se înțelege una sau mai multe parcele de teren alăturate, indiferent de categoria de folosință, cu sau fără construcții, aparținând aceleiași proprietar, situate pe teritoriul unei unități administrativ-teritoriale și care sunt identificate printr-un număr cadastral unic.

Art. 1.652. - Pot cumpăra sau vinde toți cei cărora nu le este interzis prin lege.

Având în vedere cele expuse mai sus, vin în fața Consiului Local al comunei Grădinari cu rugămintea adoptării proiectului de hotărâre nr. 29 din 14 februarie 2025 privind aprobarea Regulamentului privind procedura de achiziție a unor imobile, construcții și terenuri, de către Comuna Grădinari, județul Caraș-Severin, în forma în care a fost redactat.

PRIMARUL COMUNEI GRĂDINARI,

Ioan GOJE



ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ – SEVERIN
COMUNA GRĂDINARI
SECRETAR GENERAL



NR. 229/14.02.2025

DE ACORD
PRIMAR



RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre nr. 29 din 14 februarie 2025 privind aprobarea Regulamentului privind procedura de achiziție a unor imobile, construcții și terenuri, de către Comuna Grădinari, județul Caraș-Severin

Prezentul raport de specialitate are la bază prevederile art. 6 alin. 3, art. 30 alin.1 lit.c și alin. 2 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare precum și prevederile art. 136 alin. 8 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, reprezentând instrumentul de motivare și prezentare a proiectului Hotărârii Consiliului Local nr. 29 din 14 februarie 2025 privind aprobarea Regulamentului privind procedura de achiziție a unor imobile, construcții și terenuri, de către Comuna Grădinari, județul Caraș-Severin

În temeiul prevederilor:

- art. 29 alin. (1) lit. (a) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare:

„Art. 29. - (1) Prezenta lege nu se aplică pentru atribuirea contractelor de achiziție publică/acordurilor-cadru de servicii care au ca obiect:

a) cumpărarea sau închirierea, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora”

- art. 1 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice aprobate prin H.G. nr. 395/2016:

„Art. 1. - (1) În procesul de realizare a achizițiilor publice orice situație pentru care nu există o reglementare explicită se interpretează prin prisma principiilor prevăzute la art. 2 alin. (2) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, denumită în continuare Lege.”

- art. 46 alin. (2) lit. a) Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare:

„Art. 46. - (1) În programele de investiții se nominalizează obiectivele de investiții grupate pe: investiții în continuare, investiții noi și poziția globală alte cheltuieli de investiții, pe categorii de investiții.

(2) Poziția globală alte cheltuieli de investiții cuprinde următoarele categorii de investiții:

a) achiziții de imobile”

- art. 551, art. 552, art. 553 alin. (1), art. 554 alin. (1), art. 557, art. 859 alin. (2), 863 lit. d), art. 876 alin. (3) și art. 1652 din Codul Civil, aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare:

Art. 551. - Sunt drepturi reale:

- 1. dreptul de proprietate;*
- 2. dreptul de suprafață;*
- 3. dreptul de uzufruct;*

4. dreptul de uz;
5. dreptul de abitație;
6. dreptul de servitute;
7. dreptul de administrare;
8. dreptul de concesiune;
9. dreptul de folosință;
10. drepturile reale de garanție;
11. alte drepturi cărora legea le recunoaște acest caracter.

Art. 552. - Proprietatea este publică sau privată.

Art. 553. - (1) Sunt obiect al proprietății private toate bunurile de uz sau de interes privat aparținând persoanelor fizice, persoanelor juridice de drept privat sau de drept public, inclusiv bunurile care alcătuiesc domeniul privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale.

Art. 554. - (1) Bunurile statului și ale unităților administrativ-teritoriale care, prin natura lor sau prin declarația legii, sunt de uz sau de interes public formează obiectul proprietății publice, însă numai dacă au fost legal dobândite de către acestea.

Art. 557. - (1) Dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin convenție, moștenire legală sau testamentară, accesiune, uzucapiune, ca efect al posesiei de bună-credință în cazul bunurilor mobile și al fructelor, prin ocupațiune, tradițiune, precum și prin hotărâre judecătorească, atunci când ea este translativă de proprietate prin ea însăși.

(2) În cazurile prevăzute de lege, proprietatea se poate dobândi prin efectul unui act administrativ.

(3) Prin lege se pot reglementa și alte moduri de dobândire a dreptului de proprietate.

(4) Cu excepția cazurilor anume prevăzute de lege, în cazul bunurilor imobile dreptul de proprietate se dobândește prin înscriere în cartea funciară, cu respectarea dispozițiilor prevăzute la art. 888.

Art. 859. - (2) Celelalte bunuri care aparțin statului ori unităților administrativ-teritoriale fac parte, după caz, din domeniul public sau din domeniul privat al acestora, însă numai dacă au fost, la rândul lor, dobândite prin unul dintre modurile prevăzute de lege.

Art. 863. - Dreptul de proprietate publică se dobândește:

d) prin convenție cu titlu oneros, dacă bunul, prin natura lui sau prin voința dobânditorului, devine de uz ori de interes public

Art. 876. - (3) Prin imobil, în sensul prezentului titlu, se înțelege una sau mai multe parcele de teren alăturate, indiferent de categoria de folosință, cu sau fără construcții, aparținând aceluiași proprietar, situate pe teritoriul unei unități administrativ-teritoriale și care sunt identificate printr-un număr cadastral unic.

Art. 1.652. - Pot cumpăra sau vinde toți cei cărora nu le este interzis prin lege.

Având în vedere cele prezentate mai sus, consider legală aprobarea proiectului de hotărâre nr. 29 din 14 februarie 2025 privind aprobarea Regulamentului privind procedura de achiziție a unor imobile, construcții și terenuri, de către Comuna Grădinari, județul Caraș-Severin.

ÎNTOCMIT
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI GRĂDINARI,
Emanuel-Vasile CRAIA