



**JUDEȚUL BRAȘOV
COMUNA AUGUSTIN**

Str. Lungă nr. 238, AUGUSTIN, cod 507151, Tel/fax: 0374-279816
www.primariaaugustin.ro, E-mail: primariaaugustin@yahoo.com

HOTĂRÂRE

NR.77/29.10.2021

Privind aprobarea Regulamentului procedurii de achiziție de imobile de catre Comuna Augustin ,județ Brașov

Consiliul Local al Comunei Augustin, județul Brașov, întrunit în ședința ordinară din data de 29.10.2021 în ședință ordinară;

Având în vedere :

- Referatul de aprobare la Proiectul de hotărâre inițiat de către primarul comunei Augustin înregistrat sub nr.3326/22.10.2021, cu privire la aprobarea Regulamentului procedurii de achiziție de imobile de catre Comuna Augustin ,județ Brașov
- Raportul de specialitate nr.3325/22.10.2021, întocmit de către Compartimentul de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Augustin;
- Raportul de avizare al comisiei de specialitate din Consiliul Local Augustin

Având în vedere prevederile:

Legea nr. 50/1991 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
Ordinul ministrului dezvoltării regionale și locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ.
Legea nr. 98/216 privind achizițiile publice, modificata si completata, prevederile art. 29 (1) lit .„a” Art.120 alin.1),art.121 alin.1) alin.2 si art.136 din Constituția României ;
Art.3 si art.4 din Cartea Europeană a autonomiei locale adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985,ratificată prin Legea nr. 199/1997;
Dispozițiile art.859,art.1650 alin.1) si art.1652 din Codul Civil-Legea nr.287/2009 ,republicată;

În temeiul 139 alin.(1) și alin.(3) lit.j) și art.196 alin.(1) lit.a) teza din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1 Se aprobă Regulamentului procedurii de achiziție de imobile de catre Comuna Augustin ,județ Brașov, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Primarul Comunei Augustin județul Brașov împreună cu compartimentul de achiziții publice vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotarari, iar hotărârea va fi adusă la cunoștință publica în condițiile legii și va fi comunicată persoanelor și autorităților prin grija secretarului general al unității administrative –teritoriale.

REGULAMENT al Consiliului Local Augustin

Din data de 29.10./2021

privind procedura de achiziție de imobile de către Comuna Augustin ,județ Brașov

CADRU LEGAL

Avand in vedere:

- Legea nr. 50/1991 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul ministrului dezvoltării regionale și locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ.
- Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, modificata si completata, prevederile art. 29 (1) lit „a”
- Art.120 alin.1),art.121 alin.1) alin.2 si art.136 din Constituția României ;
- Art.3 si art.4 din Cartea Europeană a autonomiei locale adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985,ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- Dispozițiile art.859,art.1650 alin.1) si art.1652 din Codul Civil-Legea nr.287/2009 ,republicată;

Întrucât:

Legea 98/2016 – Legea 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 cadrului legal necesar pentru a realiza achiziționarea de bunuri, servicii și lucrări în condiții de eficiență economică și socială.

La art. 29 alin.1) lit.a) al Legii 98/2016 se stipulează ca aceasta nu se aplică pentru atribuirea contractelor de achiziție publică/acordurilor-cadru de servicii care au ca obiect cumpărarea sau închirierea, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora.

Potrivit prevederilor art. 863 lit.a) din Codul Civil, republicat, printre altele ”Dreptul de proprietate publică se dobândește prin a) achiziție publică efectuată în condițiile legii(...).

Din interpretarea acestor prevederi rezultă că dobândirea dreptului de proprietate publică prin achiziție publică trebuie să aibă o reglementare prin lege in leto sensul, legiuitorul făcând trimitere la o lege specială existentă în domeniul achizițiilor publice. Legea nr. 98/2016 privind achizițiilor publice prevede la art.1 următoarele: *”Prezenta lege reglementează modul de realizare a achizițiilor publice, procedurile de atribuire a contractelor de achiziție publice și de organizare a concursurilor de solutii,instrumentele si tehnicile specifice care pot fi utilizate pentru atribuirea contractelor de achiziției publice,precum si anumite aspecte specifice in legătură cu executarea contractelor de achiziție publică.”*

Art.2,alin.(1) are următorul cunținut:”Scopul prezentei legi îl constituie asigurarea cadrului legal necesar pentru a realiza achiziționarea de bunuri ,servicii și lucrări in condiții de eficiență economică și socială.”

La definiții, art.3, alin.(1) lit.2b) se specifică:”achiziție sai achiziție publică-achiziția de lucrări, de produse sau servicii prin intermediul unui contract de achiziție publică de către una ori mai multe autorități contractante de la operatori economici desemnati de către acestea, indiferent dacă lucrările, produsele sau serviciile sunt destinate ori nu realizarii unui interes public.”

Astfel, se observă, că in ceea ce privește modalitatea de dobândire a dreptului de proprietate publică asupra bunurilor imobile –terenuri și clădiri-prevederile actului normativ citat nu aplicabilitate.

Anlizand dreptul pozitiv, constatam că in prezent nu exista nici un act normativ adoptat, emis sau aprobat de Parlamentul Romaniei, de Guvernul Romaniei sau de autoritatile publice centrale care ar avea ca obiect reglementarea modalitatii și procedurii de achiziție de imobile si care ar avea caracter general si cu aplicabilitate teritoriala pe intregul teritoriu al statului roman.

Capitolul I.

Dispozitii generale

SECȚIUNEA I

PRINCIPIILE CARE STAU LA BAZA PROCEDURII DE ACHIZITIE IMOBILE

Art.1.Prezentul regulament reglementeaza modalitatile si procedura de atribuire a contractului de achiziție avand ca obiect dobandirea dreptului de proprietate asupra imobilelor, terenuri, cladiri existente, asupra altor imobile ori a drepturilor asupra acestora.

Art.2. (1) Scopul prezentului regulament in constituie:

- a)garantarea si tratamentul egal si nediscriminarea vanzatorilor
- b)asigurarea transparentei si integritatii procesului de achiziție publica
- c)asigurarea utilizarii eficiente a fondurilor publice, prin aplicarea procedurilor de atribuire de catre autoritatile administratiei publice locale ale comunei Augustin

(2)Principiile care stau la baza achizitiei de imobile terenuri, cladiri existente, asupra altor imobile ori drepturilor asupra acestora, de catre Comuna Augustin sunt:

- a)Promovarea concurentei, respectiv asigurarea conditiilor pentru ca orice ofertant, persoana fizica sau juridica, sa aiba dreptul de a deveni, in conditiile legii, contractant;

- b) Nediscriminarea, respectiv asigurarea conditiilor de manifestare a concurenței reale pentru orice persoana fizica sau juridica, indiferent de nationalitate, sa poata participa la procedura de atribuire si sa aiba sansa de a deveni contractant;
- c) Tratamentul egal, respectiv stabilirea si aplicarea, oricand pe parcursul procedurii de atribuire, de reguli, cerinte, criterii identice pentru toti operatorii economici, astfel incat acestia sa beneficieze de sanse egale de a deveni contractanti;
- d) Recunoasterea reciproca, respectiv acceptarea produselor, serviciilor, lucrarilor oferite in mod licit pe piata Uniunii Europene; diplomelor, certificatelor, a altor documente emise de autoritatile competente din alte state; specificatiilor tehnice, echivalente cu cele solicitate la nivel national;
- e) Transparenta, respectiv aducerea la cunostinta publicului a tuturor informatiilor referitoare la aplicarea procedurii de atribuire;
- f) Proportionalitatea, respectiv asigurarea corelatiei intre necesitatea autoritatii contractante, obiectul contractului si cerintele solicitate a fi indeplinite;
- g) Eficienta utilizare a fondurilor publice, respectiv folosirea sistemului concurential si a criteriilor economice pentru atribuirea contractului cu scopul de a obtine valoare pentru banii cheltuiti;
- h) Asumarea raspunderii, respectiv determinarea clara a sarcinilor si responsabilitatilor persoanelor implicate in procesul de achizitie publica, urmarindu-se asigurarea: profesionalismului, impartialitatii, independentei deciziilor adoptate pe parcursul derularii acestui proces.

Sectiunea 2.

Definitii

Art.3. În sensul prezentului Regulament, termenii si expresiile de mai jos au urmatoarele semnificatii:

- a) achiziție: dobândirea definitivă de către o persoană juridică, definită ca autoritate contractantă, a unor proprietăți imobiliare, prin atribuirea unui contract de vanzare-cumparare;
- b) autoritate contractantă – Comuna Augustin
- d) Ofertant - Persoana fizica sau juridica cu care Comuna Augustin incheie contractul de vanzare cumparare
- e) contract: orice contract ce are ca obiect achizitionarea de imobile de catre autoritatea administratiei publice a comunei Augustin
- f) fonduri publice: sume alocate din bugetul comunei Augustin pentru achizitionarea de imobile, prealabil aprobate si fundamentate.
- g) imobil -sunt imobile, in intelesul prezentului regulament, terenuri, cladiri situate pe raza comunei Augustin, judet Braşov
- h) documentatie de atribuire- documentatia ce sta la baza achizitiei de imobile in cazul cumpararii prin licitatie deschisa

Sectiunea 3.

Domeniu de Aplicare

Art.4)Prezentul regulament se aplica, in cazul achizitiei de terenuri, cladiri, respectiv pentru incheierea contractului de vanzare –cumparare avand ca obiect bunuri imobile-cum s-a definit la art.3 lit.g)

Capitolul II Reguli aplicabile in cazul achizitionarii de imobile

Sectiunea I

Reguli generale

Art.5.(1)Procedura privind achizitia de imobile de catre Comuna Augustin este procedura cumpararii prin licitatie deschisa si achizitie prin negociere directa.

(2)Negocierea de pret este procedura prin care autoritatile publice locale ale comunei Augustin, prin comisia de negociere, numita potrivit potrivitului Regulament, analizeaza propunerile financiare ale ofertantilor, negociaza clauzele contractuale, inclusiv pretul, cu unul sau cu mai multi ofertanti clasati pe primul loc dupa ierarhizarea

Art.7.(1)Comuna Augustin achizitioneaza imobile exclusiv pentru scopul realizarii si satisfacerii interesului public al locuitorilor comunei.

(2)Necesitatea achizitionarii de imobile trebuie sa fie motivata, de catre autoritatile publice locale, in cuprinsul unui referat de aprobare/nota de fundamentare care sta la baza aprobarii conditiilor de vanzare cumpararede catre Consiliul Local Augustin.

Art.8.Comuna Augustin poate sa initieze procedura de achizitionare de imobile care se finalizeaza prin incheierea unui contract de vanzare-cumparare, cu respectarea cumulativa a urmatoarelor conditii:

- a)sa fie alocate fonduri publice pentru achizitionarea de imobile in bugetul local al comunei Augustin, aprobat pentru anul in care se realizeaza achizitia de imobile
- b)imobilul ce urmeaza sa fie achizitionat sa satisfaca nevoile si scopul pentru care se doreste achizitionarea lor
- c)din continutul reglementarilor urbanistice sa rezulte ca imobilul indeplineste cerintele necesare pentru care se doreste achizitionarea lor
- d)sa existe, elaborat, la solicitarea exclusiva a comunei Augustin un raport de evaluare de catre un evaluator specializat expert ANEVAR.

Sectiune 2

Reguli de elaborare a documentatiei de achizitie imobile

Art.8 (1)Initierea procedurii se poate face de catre compartimentele de specialitate din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului, Primarul comunei Augustin, Consilierii Locali din cadrul Consiliului Local si se supune spre aprobare Consiliului Local.

(2)In cazul in care autoritatea publica nu detine capacitate organizatorica si tehnica pentru elaborarea documentatiei de achizitie de imobile, aceasta poate apela la serviciile unor consultanti de specialitate.

(3)Contractarea serviciilor prevazute la alin.(2) se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 98/2016, ale Legii nr. 21/1996, republicata si ale Legii nr.11/1991 privind combaterea concurentei neloiale si completari ulterioare.

(4)Initierea se produce prin emiterea unei solicitari /raport de aprobare/nota de fundamentare insotita de un studiu de oportunitate in cuprinsul caruia se vor specifica: suprafetele minime ale constructiei si terenului, dotarile necesare, amplasarea intr-o anumita zona, destinatia ce o va avea cladirea sau terenul, nr. locuri parcare necesare (daca e cazul), proiectele ce urmeaza a se demara, alte date tehnice si elemente care sa justifice necesitatea si oportunitatea achizitiei si alte informatii pentru a asigura o informarea completa, corecta si explicita.

(5)Studiul de oportunitate se aproba de catre cumparator, respectiv Consiliul Local Augustin, pe baza propunerii de initiere a procedurii de achizitie a imobilului prevazuta la art.8

(7)Achizitionarea se aproba pe baza Studiului de oportunitate, prin hotarare a consiliului Local Augustin.

(8)Studiul de oportunitate trebuie sa cuprinda, in principal, (dar fara a se limita la acestea) urmatoarele elemente:

- a)descrierea si identificarea bunului imobil care urmeaza a fi achizitionat
- b)motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu, care justifica achizitionarea imobilului
- c)nivelul maxim al pretului de achizitionare
- d)procedura utilizata pentru achizitionarea imobilului si justificarea acesteia.
- e)orice alte informatii, motive si justificari relevante, dupa caz.

Sectiunea 3

Reguli privind anuntul de achizitie de imobile

Art.9) In cazul cumpararii prin licitatie deschisa, anuntul de achizitie se intocmeste dupa aprobarea documentatiei de catre autoritatile publice locale, in speta Consiliul Local Augustin.

(1)Anuntul de achizitie trebuie sa cuprinda, cel putin urmatoarele elemente:

- a)**informatii generale privind autoritatea administratiei publice locale, in special denumirea, codul fiscal, adresa, numar telefonsi/sau adresa de- mail
 - b)**informatii generale cu privire la imobilul ce urmeaza sa fie achizitionat
 - c)**informatii privind documentatia de achizitie, si anume modalitatea cum persoanele interesate pot sa intre in posesia unui exemplar al documentatiei de achizitie.
 - d)**data si locul in care va fii programata depunerea ofertelor
- (2)**Anuntul de achizitie de imobile se publica pe site-ul autoritatii publice, se publica intr-un cotid local si la loc vizibil si accesibil publicului.

Art.10. In cazul achizitiei prin negociere directa, in situatia in care obiectul achizitionarii il reprezinta un imobil concret determinat, avand la baza motive de natura investitiilor publice ale caror realizare invoca existenta unui imobil concret, determinat, unic prin caracteristici si/sau modul, locul amplasarii acestuia, autoritatea administratia publica locala va putea sa transmita direct cerile de oferta catre proprietarul imobilului, pe care urmeaza sa il achizitioneze.

Sectiunea 4

Comisia de evaluare si negociere

Art.11.(1)Pentru evaluarea ofertelor se stabileste o comisie de evaluare si negociere formata din membrii numiti prin hotarare de consiliu local al comunei Augustin. Aceasta comisie trebuie sa fie alcatuita dintr-un numar impar, care nu poate fi mai mic de 5, unul dintre acestia avand calitate presedinte, si unul de secretar.

(2)Fiecare dintre membrii acestei comisii beneficiaza de un vot

(3)La sedintele comisiei de evaluare si negociere, presedintele acesteia poate invita experti in achizitii publice, acestia nevand calitatea de membri.

(4)La comisiile de evasluare si negociere pot participa persoanele prevazute la art.8 alin.3, acestia beneficiind de un vot consultativ

(5)Deciziile comisie de evaluare si negociere se adopta cu votul majoritatii membrilor

Art.12.(2)Membrii comisie de evaluare si negociere si invitatii trebuie sa respecte regulile privind conflictul de interese conform Lege 161/2003, actualizata

- (3) Membrii comisii de evaluare si negociere si invitatii sunt obligati sa dea o declaratie de compatibilitate, imparțialitate, confidentialitate pe propria raspundere.
- (4) In caz de incompatibilitate, presedintele comisiei v-a sesiza acest aspect Consiliului Local al comunei Augustin, in urmatoarea sedinta de consiliu local, si va propune inlocuirea persoanei in cauza
- (5) Atributiile comisii de evaluare si negociere sunt:
- a) identificarea imobilelor ce urmeaza a fi achizitionate, inclusiv prin vizite pe teren si consemnarea celor constatate printr-un proces verbal
 - b) analizarea si selectarea ofertelor daca nu sunt incidente in cauza prevederile art. 10 alin. 1)
 - c) intocmirea proceselor verbale, in functie de caz
 - d) stabilirea ofertelor care indeplinesc cerintele minime impuse (suprafata minima, locul de amplasare...)
 - e) stabilirea ierarhiei ofertelor
 - f) in situatia prevazuta la art.10 alin.1) din prezentul regulament, pe baza ofertei inaintata, comisia va participa la negocierea pretului
- (6) Comisia de evaluare si negociere este legal intrunita doar in prezenta tuturor membrilor, astfel cum a fost stabilita prin hotararea de consiliu.
- Art.13.(1) Pe parcursul aplicarii procedurii de achizitie de imobile autoritatile administratiei publice locale au obligatia de a lua toate masurile necesare pentru a evita situatiile de natura sa determine aparitia unui conflict de interese/sau manifestarea concurentei neeloiale
- (2) Nerespectarea alin.1) se sanctioneaza potrivit dispozitiilor legale in vigoare.
- (3) Nu au dreptul sa fie implicate in procesul de verificare/evaluare/negociere urmatoarele persoane:
- a) persoane care pot avea un interes de natura sa le afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare/negociere a ofertei.
 - b) este sot sau ruda pana la gradul al treilea inclusiv ori afin pana la gradul al treilea cu unul dintre ofertanti/persoane care fac parte din organul de conducere, de administratie sau de supervizare al unora dintre ofertanti/candidati;
 - c) in ultimii trei ani a avut contracte de munca sau de colaborare cu unul dintre ofertanti sau a facut parte din consiliul de administratie al acestora sau din orice alt organ de conducere, de administratie sau de supervizare al acestora;
 - d) detine parti sociale, parti de interes, actiuni din capitalul social subscris al unuia dintre ofertanti/candidati;

e) se afla intr-un conflict de interese astfel cum este acesta definit in legislatia in vigoare
(4)Declaratiile trebuie semnate inainte de inceperea procedurii de atribuire/negociere. In cazul in care unul dintre membrii comisiei se afla in una din situatiile prevazute la art.14, atunci acesta are obligatia de a solicita inlocuirea sa din componenta comisiei respective, locul acestuia fiind luat de un membru supleant.

Art.14 Comisia de evaluare/de negociere raspunde prioritar de urmatoare activitati pe care le desfasoara in cadrul procedurii de achizitie imobiliare:

- a) deschiderea ofertelor si dupa caz a altor documente ce insotesc oferta
- b)verificarea indeplinirii cerintelor de eligibilitate solicitate prin documentatia de atribuire
- c) verificarea ofertelor prezentate din punct de vedere al modului in care acestea corespund cerintelor minime din documentatia de atribuire
- d)stabilirea ofertelor care nu indeplinesc toate cerintele din documentatie si care se declara response
- e) stabilirea ofertelor care indeplinesc toate cerintele din documentatie si care se declara admise
- f) verificarea in teren a imobilelor din oferte, cu intocmirea unui proces verbal de constatare pentru fiecare in parte
- g) aplicarea criteriului de atribuire, astfel cum a fost stabilit in documentatie
- h) stabilirea ofertei castigatoare
- i)in cazuri justificate, elaborarea unei propuneri de anulare a procedurii de atribuire
- j) elaborarea si semnarea Raportului procedurii, ce se inainteaza Primarului pentru aprobare.

Sectiunea 5.

Reguli privind achizitia de imobile

Art.15. Procedurile de achizitie imobiliare vor demara daca:

(1)In cazul cumpararii prin licitatie deschisa:

- a)sunt asigurate fondurile necesare pentru anul in curs;
- b)a fost aprobata de Consiliu Local cumpararea imobilului si procedura prin care se realizeaza aceasta achizitie

c) a fost elaborata documentatia de achizitie;

d) a fost constituita comisia de evaluare a ofertelor/negociere

(2) In cazul procedurii de achizitie prin negociere directa:

a) sunt asigurate fondurile necesare pentru anul in curs;

b) Se va adopta Hotărâre a Consiliului Local privind aprobarea: Studiului de Oportunitate, aprobarea evaluării asupra terenului/imobilului elaborata de catre un evaluator autorizat, constituirea comisiei de negociere a pretului de vanzare - cumparare in vederea achiziționării imobilului conform dispozitiilor prevazute in prezentul Regulament.

c) Rezultatul negocierii se consemneaza intr-un proces verbal de negociere semnata de catre parti, si se prezinta Primarului comunei Augustin in vederea initiierii procedurii prevazute de lege pentru aprobarea acestuia de catre consiliul local al comunei Augustin

d) contractul de vanzare/cumparare se va semna la un birou notarial

**Capitolul III
COMISIA DE LUCRU**

Art.16 In cazul cumpararii prin licitatie deschisa, Prin dispozitia Primarului sau Hotararea Consiliului

Local, se va constitui comisia de lucru pentru:

a) intomirea documentatiei de atribuire a contractului de achizitie imobil, in cazul in care se intentioneaza achizitia de imobile de pe piata libera;

b) analiza in teren a bunului, a verificarii documentelor de proprietate si starii tehnice pentru imobilele ce urmeaza a fi achizitionate prin procedura negocierii directe, in cazul: exercitarii dreptului de preempțiune, in conformitate cu prevederile Legii 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare; a imobilelor retrocedate care au avut destinatie publica si sunt necesare a ramane cu aceeași destinatie, a imobilelor necesare pentru extinderea sau construirea unor obiective de interes public, alte asemenea.

Art.17 (1) Documentatia de atribuire a contractului de achizitie imobil va cuprinde, caietul de sarcini, modelul de contract conținând clauzele contractuale obligatorii, formulare și modele de documente.

Documentația de atribuire conține orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului/candidatului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de atribuire, fara a limita, descrierea bunului ce urmeaza a fi achizitionat, specificatiile tehnice si cerintele minime, modul de desfasurare a procedurii si documentele ce trebuie prezentate de ofertanti

Documentatia de atribuire a contractului de achizitie imobil va cuprinde:

a) Parametrii minimi pe care trebuie sa ii aiba imobilul, respectiv suprafata utila minima, dotarea tehnica si dotarile interioare, suprafata minima a terenului aferent, nr locuri parcare, zona in care se doreste a fi amplasat imobilul etc

b) Criteriul de atribuire a contractului de achizitie imobil – pretul cel mai scazut;

c) Criterii de ierarhizare si ponderea lor:

d) Criteriile de ierarhizare/factorii de evaluare se vor stabili distinct de cerintele minimale si pot include, fara a limita, urmatoarele:

- 1) Suprafata totala construita
- 2) Suprafata libera de constructii
- 3) Suprafata totala a imobilului (constructie si teren)
- 4) Amplasarea zonala a imobilului
- 5) Anul constructiei
- 6) Distanta fata de un mijloc de transport in comun
- 7) Utilitatile obligatorii
- 8) Cai de acces , distanta fata de caile de acces rutier
- 9) Suprafata utila minima
- 10) Posibilitati de recompartimentare
- 11) Finisaje exterioare
- 12) Finisaje interioare
- 13) Posibilitati de extindere
- 14) Pretul pe mp construit, pretul pe mp teren liber
- 15) Modalitati de plata in rate

e) Factorii de evaluare a ofertei precum si ponderea relativa a acestora sau algoritmul de calcul vor fi bine definiti in cadrul documentatiei de atribuire pentru achizitie imobil, acestia fiind stabiliti in

- (3) Oferta care este declarata castigatoare trebuie sa indeplineasca toate cerintele din documentatia de atribuire a contractului de achizitie imobil si specificatiile tehnice minime considerate obligatorii, astfel cum au fost stabilite in documentatie.
- (4) Documentatia de atribuire va cuprinde si criteriile de departajare in cazul ofertelor egale.
- (5) Documentatia de atribuire va cuprinde referiri la situatia in care nu s-a prezentat nicio oferta si reluarea procedurii

Art.18 (1) In cazul procedurii de achizitie prin negociere directa, se va efectua o evaluare de catre un evaluator autorizat, ce detine contract de prestari servicii cu Comuna AUGUSTIN.

(2) In cazul cumpararii de constructii, Comisia de lucru va intocmi un raport preliminar privind starea tehnica si juridica a imobilului ce se doreste a fi achizitionat, si va specifica daca este oportuna demararea procedurii de expertizare a cladirii.

Art.19 Documentatia de atribuire a contractului de achizitie imobil si Raportul comisiei de lucru in cazul procedurii prin negociere directa, se transmit compartimentelor de specialitate din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului, in vederea promovarii proiectului de hotarare de consiliu local.

Capitolul IV

Reguli privind negocierea de pret pentru achizitionarea de imobile

- Art.19 (1) Negocierea de pret pentru achizitionarea de imobile este procedura prin care autoritatea administrativa publice locale a comunei Augustin, prin comisia de evaluare si de negociere constituita potrivit prevederilor prezentului regulament, negociaza pretul cu unul sau mai multi ofertanti dupa caz
- (2) Prealabil demararii procedurii de negociere de pret, in etapa initierii achizitionarii, autorita administrativa publice locale, pe baza fondurilor alocate in bugetul local, va extrima pretul imobilului care doreste sa-l achizitioneze.
 - (3) Evaluarea prealabila a pretului imobilului ce urmeaza a fi achizitionat se face prin elaborarea unui raport de evaluare/expertiza de valoare.
 - (3) Persoana fizica sau juridica a carei oferte a fost analizata, admisa si ierarhizata va fi anuntat cu privire la ziua si ora in care comisia denegociere ca efectua vizitarea imobilului, cu scopul de a analiza pe teren daca imobilul indeplineste sau nu cerintele si /sau caracteristicile si implicit daca corespunde scopului pentru care s-a initiat procedura de achizitie. Despre vizitarea imobilului se intocmeste un proces verbal, in care printre altele se consemneaza constatările comisiei cu privire la caracteristicile imobilului.

functie de necesitate obiective ale solicitantilor (serviciile/directiile/institutiile/societatile din subordinea Consiliului Local Augustin)

f) Modalitati de plata acceptate (integral sau in rate);

g) Documente referitoare la imobil, ce trebuie prezentate de ofertanti, printre care: actul juridic prin care se face dovada titlului de proprietate, actul juridic prin care se face dovada ca nu exista ipoteca asupra imobilului, extrase din cartea tehnica a constructiei (autorizatii, proiect, procese verbale de receptie finala, alte asemenea), certificat de urbanism.

h) Documentele de eligibilitate ce trebuie depuse de ofertanti: va fi exclus din procedura pentru atribuirea contractului de cumparare imobile orice ofertant care se afla in una din urmatoarele situatii:

i) Nu si-a indeplinit obligatiile de plata a impozitelor si taxelor, a utilitatilor si a altor obligatii aferente imobilului;

j) Prezinta informatii false sau nu prezinta informatiile solicitate de catre autoritatea contractanta;

k) Se afla in litigii referitoare la imobil, exista contracte de inchiriere/concesiune/folosinta etc care pot intarzia sau pot face imposibila exercitarea prerogativelor dreptului de proprietate

l) Pentru persoane juridice, suplimentar : nu si-a indeplinit obligatiile de plata a impozitelor, taxelor si contributiilor de asigurari sociale catre bugetele componente ale bugetului general consolidat, in conformitate cu prevederile legale in vigoare. Prin exceptie, este posibila cumpararea unui imobil care este oferit spre vanzare in cadrul procedurii de executare silita, chiar daca societatea este in insolventa sauf aliment si are datorii catre institutiile publice, cu conditia ca suma achitata sa fie utilizata cu prioritate pentru acoperirea obligatiilor bugetare.

m) Modalitatea de prezentare si depunere a ofertelor;

n) Perioada de valabilitate a ofertelor;

o) Clauze contractuale obligatorii, daca este cazul

p) Modalitatea de desfasurare a procedurii de atribuire

q) Locul si ora unde urmeaza sa se desfasoare procedura de atribuire

r) Modul de contestare a procedurii de atribuire

s) Conditii de anulare a procedurii de atribuire

(2) Autoritatea contractanta nu poate schimba, in procesul de evaluare a ofertelor, criteriul de atribuire sau criteriile de ierarhizare/factorii de evaluare stabiliti in documentatie.

Capitolul VI

ELABORAREA OFERTEI - In cazul achizitiei prin licitatie deschisa

Art.27(1) Poate fi ofertant, respectiv are dreptul de a participa la procedura de negociere pret, in conditiile prezentului regulament, orice persoana fizica sau juridicacare este interesat de instrainarea unui imobil care are caracteristicile, respectiv indeplineste cerintele prevazute in documentatia de achizitie imobiliare si care detine cu titlu de proprietate valabil, inseris in cartea funciara si liber de sarcini asupra acesteia.

Art. 28 (1) Ofertantul are obligatia de a elabora oferta in conformitate cu prevederile documentatiei de atribuire.

(2) Oferta are caracter ferm si obligatoriu din punct de vedere al continutului pe toata perioada derularii procedurii, ofertantul avand obligatia de a exprima in oferta pretul in lei, pret care va ramane neschimbat pe toata durata evaluarii ofertei.

(3) Oferta care nu respecta cerintele din documentatie de atribuire va fi respinsa de catre comisie.

Art.29 (1)Oferele se depun si se inregistreaza la registratura autoritatii contractante, specificandu-se data si ora, si se pasteaza nedeschise, urmand a fi puse la dispozitia comisiei sau la locul precizat in anuntul de achizitie sau cererea de oferte, in functie de caz.

(2) Ofertantul are dreptul de a-si modifica sau a-si retrage oferta numai inainte de data limita stabilita pentru depunerea ofetei.

(3) Ofertantul are obligatia de a mentine oferta valabila pe toata perioada de valabilitate stabilita prin documentatia de atribuire.

Art.30 Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, cad in sarcina persoanei interesate

Art.31 Continutul ofertelor trebuie sa ramana confidential pana la data stabilita pentru deschiderea acestora, autoritatea administratiei locale Augustin, inclusiv si comisia de evaluare si de negociere, urmand a lua la cunostinta constitutul respectivelor oferte numai dupa aceasta data ,

Art.32Comisia de evaluare si de negociere respinge ofertele acelor persoane care se afla in una dintre urmatoarele situatii:

- a)persoanele fizice si /sau juridice care nu si-au indeplinit obligatiile dep lata a impozitelor, taxelor si a altor creante fata de bugetul local al comunei Augustin
- b)persoanele care prezinta informatii nereale, false sau cei care refuza furnizarea informatiilor solicitate de catre autoritatea administratiei publice locale Augustin
- c)de asemenea,ofertele acelor persoane care nu respecta cerintele din documentatia de achizitie se resping

(4)Comisia de evaluare si negociere, in functie de rezultatul ierarhizarii si a vizitei prevazute la alin.(30), transmite invitatia de participare la negociere ofertantului al carui oferta se considera corespunzatoare cu cerintele autoritatii administratiei publice locale si este in concordanta cu scopul pentru care s-a intiat procedura de achizitie a imobilului.

(5)Prin cererea de oferta transmisa catre ofertant se trimite inclusiv invitatia de participare la vizitarea imobilului.

Art.20 Comisia de negociere negociaza pretul imobilului cu ofertantul al carui imobil are caracteristici unice si este singurul imobil care corespunde cu cerintele si scopul urmarit de autoritatea publica locala Augustin.

Art.21 In cazul in care comisia de negociere si ofertantul nu ajung la un acord asupra pretului si asupra clauzelor contractuale, ofertantul este liber sa se retraga, comisia urmand sa invite la negociere pe urmatorul clasat.

Art.22 In situatia existentei unui singur ofertant, si cand partile participante la negociere nu ajung; la un consens, comisia de negociere va relua negocierile, din nou, in termen de 10 zile.

Art.23 Daca nici cu aceasta ocazie, partile nu ajung la un acord, comisia de negociere va propune autoritatii administratiei publice reluarea tuturor etapelor procedurii, inclusiv modificarea unor prevederile ale procedurii privind intentia de achizitionare.

Art.24 Pretul terenului, nu poate sa depaseasca in nicio situatie valoare de piata a imobilului concretizata in cuprinsul raportului de evaluare si de negociere intocmit in conditiile prevazute in prezentul regulament.

Art.25 Procesul verbal de negociere se supune spre aprobare consiliului Local Augustin.

Capitolul V

HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL

Art.26 Pentru aprobarea procedurii de atribuire a contractului de cumparare bunuri imobile, hotararea de consiliu local va contine, fara a fi limitative, articole privind: aprobarea achizitiei imobilului, destinatia ce urmeaza a o avea acesta si directia/institutia publica care o va administra, componenta comisiei de evaluare sau a comisiei de negociere cu proprietarul imobilului, a membrilor supleanți .aprobarea documentatiei de atribuire, aprobarea pragului valoric pana la care comisia poate negocia cu vanzatorul (in cazul procedurii prin negociere directa) referiri la suportarea cheltuielilor ocazionate de redactarea si autentificarea contractului de vanzare-cumparare, precum si a altor taxe care tin de perfectarea cumpararii.

Capitolul VII

DESCHIDERA SI EVALUAREA OFERELOR

Art.33 (1) Comisia de evaluare are obligatia de a deschide ofertele si, dupa caz, alte documente prezentate de participant, la locul stabilit, la data si ora precizate in anunt.

- (2) Orice ofertant care a depus oferta are dreptul de a participa la sedinta de deschidere.
- (3) Ofertele depuse dupa data limita, nu se deschid, se returneaza catre ofertant.
- (4) Comisia de evaluare nu are dreptul de a respinge oferta daca ofertantul respectiv nu este prezent (personal sau prin imputernicit) la sedinta de deschidere.
- (5) Sedinta de deschidere se finalizeaza printr-un proces verbal, in care sunt consemnate aspectele formale la deschiderea ofertelor, elementele principale ale fiecarei oferta, consemnandu-se totodata lista documentelor depuse de fiecare in parte.
- (6) La intrunirile comisiei de evaluare, in scopul analizarii ofertelor in detaliu, au dreptul de a participa numai membrii acesteia si ai secretariatului comisiei.
- (7) Comisia se va deplasa in teren pentru vizualizarea imobilelor din oferte, consemnand toate aspectele constatate intr-un proces verbal de constatare.

Art.34 (1) Dupa finalizarea etapei de evaluare a ofertelor, comisia intocmeste Raportul procedurii, consemnand oferta castigatoare. Raportul procedurii va fi supus aprobarii Primarului.

- (2) Secretariatul comisiei va afisa, in trei zile lucratoare, rezultatul evaluarii, la sediul Primariei si pe site-ul oficial al Comunei. Ofertantii au obligatia de a se prezenta la sediul autoritatii contractante pentru a lua cunostinta despre rezultatul evaluarii ofertelor. Anuntul va contine elementele care au condus la declararea ca fiind castigatoare/necastigatoare a fiecarei oferta. Ofertantilor li se vor comunica rezultatul si in scris si va fi comunicat prin e-mail, posta sau prin ridicarea comunicarii de la sediul Primariei.

Capitolul VIII.

DISPOZITII FINALE

Art. 35 Dupa comunicarea Raportului procedurii de atribuire/ Procesului verbal de negociere/ Deciziei comisiei de solutionare a contestatiilor, Compartimentul Juridic, va efectua procedurile pentru incheierea in forma autentica a contractului de vanzare –cumparare si de plata a imobilului.

Art. 36(1) Prevederile prezentului regulament se aduc la cunostinta publica prin afisare la sediul Primariei comunei Augustin, si prin publicarea pe site-ul oficial al comunei Augustin

- (2)Prevederile prezentului Regulament se vor completa, dupa caz, cu dispozitiile legale in vigoare. Contrasemnează,

