



ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
MIERCUREA – CIUC

HOTĂRÂREA Nr. 119/2021

privind aprobarea Regulamentului de stabilire a modalității de achiziție de bunuri imobile

Consiliul Local al Municipiului Miercurea Ciuc, întrunit în ședința ordinară din data de 30 aprilie 2021;

Analizând Referatul de aprobare al viceprimarului Bors Béla cu nr. 14079/12.03.2021 și Raportul de specialitate nr. 14083/12.03.2021 întocmit de Serviciul patrimoniu, agricol, cadastru și comercial din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Miercurea-Ciuc, prin care propune aprobarea Regulamentului de stabilire a modalității de achiziție de bunuri imobile de către Municipiul Miercurea-Ciuc,

Pe baza rapoartelor comisiei:

- juridice
- economice, servicii publice și comerț;
- urbanism

În baza prevederilor art. 120 – 121 și art. 136 din Constituția României și art. 1650-1746 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art. 2 alin. (2) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare și în temeiul prevederilor art. 2, alin. (2) din Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii;

Având în vedere prevederile Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare, respectiv a Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de Hotărârea nr. 348/2017 privind aprobarea Regulamentului de stabilire a modalității de achiziție de bunuri imobile;

În contextul prevederilor art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, proiectul de hotărâre a fost înregistrat în Registrul special pentru evidența anunțurilor referitor la elaborarea unor proiecte de acte normative și la ședințele publice ale Consiliului Local cu nr. 22/12.03.2021, a fost afișat la sediul Primăriei municipiului Miercurea-Ciuc, în spațiul accesibil publicului atestat prin procesul-verbal de afișare nr. 23/12.03.2021 și a fost publicat pe pagina de internet la adresa: www.miercureaciuc.ro;

Având în vedere prevederile art. 129, alin. (1) și (2), art. 139, alin. (1) (3) lit. i), art. 196 alin (1), lit. a), precum și art. 627 alin (2) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă Regulamentul de stabilire a modalității de achiziție de bunuri imobile, conform **anexei**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.



Art. 2. Se aprobă desemnarea comisiei de evaluare și negociere, cu următoarea componență:

- Ábrahám Előd Lajos - consilier municipal;
- András Hunor Jenő - consilier municipal;
- Szikszai Tamás - consilier municipal.

Art. 3. Hotărârea nr. 348/2017 privind aprobarea Regulamentului de stabilire a modalității de achiziție de bunuri imobile, începând cu data de 1 mai 2021, se abrogă.

Art. 4. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează administratorul public Dósa Szilárd, prin Serviciul patrimoniu și comercial din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Miercurea-Ciuc.

Art. 5. Prezenta hotărâre se comunică:

- a) Instituției Prefectului-Județul Harghita;
- b) Primarului municipiului Miercurea-Ciuc, Domnul Korodi Attila;
- c) Viceprimarului municipiului Miercurea Ciuc, Doamna Sógor Enikő;
- d) Viceprimarului municipiului Miercurea-Ciuc, Domnul Bors Béla;
- e) Administratorului public al municipiului Miercurea Ciuc, Domnul Dósa Szilárd;
- f) Serviciului patrimoniu și comercial;
- g) Membrilor comisiei.

Președintele ședinței
TRANDAFIR- ORBÁN TÍMEA



Contrasemnează pentru legalitate –
Secretar general
WOHLFART RUDOLF



REGULAMENT
de stabilire a modalității de achiziție de bunuri imobile

CADRU LEGAL

În baza prevederilor art. 120 – 121 și 136 din Constituția României și a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare,

Potrivit prevederilor Legii nr. 98/2016 privind achiziții publice, cu modificările și completările ulterioare, statuate în Paragraful 4 – Exceptări specifice, art. 29 alin. (1) lit. a) conform căruia cumpărarea sau închirierea, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora, coroborat cu prevederile art. 30 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii - Secțiunea a 4-a – Exceptări aplicabile contractelor de concesiune de servicii conform căruia: ”Prezenta lege nu se aplică contractelor de concesiune 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”;

Văzând principiile enunțate de art. 2 alin. (2) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare și prevederile art. 2 alin. (2) din Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii;

Ținând cont de prevederile art. 5, pct. 10 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora „Autonomia locală conferă autorităților administrației publice locale dreptul și capacitatea efectivă, în condițiile legii, să soluționeze și de a gestiona, în numele și în interesul colectivităților locale la nivelul cărora sunt alese, treburile publice”, Consiliul Local al Municipiului Miercurea - Ciuc, conform atribuțiilor ce îi revin în temeiul prevederilor art. 129 alin. (1) și (2) coroborat cu prevederile art. 139 alin.(1) (3) lit.g, prin hotărâre, adoptă prezentul Regulament privind achiziția unor bunuri imobile, denumit în continuare regulament.

CAPITOL I.

Dispoziții generale

Secțiunea 1

Scopul 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, alte imobile, ori a drepturilor asupra acestora.

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

- garantarea și tratamentul egal și nediscriminarea vânzătorilor;
- asigurarea transparenței și integrității procesului de achiziție publică;
- asigurarea utilizării eficiente a fondurilor publice, prin aplicarea procedurilor de atribuire de către autoritățile administrației publice locale ale Municipiului Miercurea – Ciuc.

(2) Principiile care stau la baza achiziționării imobilelor terenuri, clădiri existente, alte imobile, ori a drepturilor asupra acestora sunt:

- a) nediscriminarea;
- b) tratamentul egal;
- c) recunoașterea reciprocă;
- d) transparența;



- e) proporționalitatea;
- f) eficiența utilizării fondurilor;
- c) asumarea răspunderii.

Secțiunea 2.

Definiții

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

1. acceptarea ofertei câștigătoare – comunicarea privind rezultatul procedurii de achiziție de imobile, prin care autoritatea administrației publice locale al Municipiului Miercurea – Ciuc își manifestă acordul de a se angaja juridic în contractul de achiziție de imobile (contract de vânzare-cumpărare), ori a drepturilor asupra acestora, ce urmează a fi încheiat cu ofertantul a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;

2. contract – orice contract ce are ca obiect achiziționarea de imobile, ori a drepturilor asupra acestora, de către autoritatea administrației publice locale al Municipiului Miercurea – Ciuc;

3. fonduri publice – sume alocate din bugetul Municipiului Miercurea – Ciuc pentru achiziționarea de imobile, ori a drepturilor asupra acestora prealabil fundamentate și aprobate.

4. imobile – sunt imobile, în înțelesul prezentului regulament, terenurile intravilane și/sau extravilane și clădirile în cazul cărora prevederile art. 537 Cod Civil și art. 1 alin. (5) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, sunt aplicabile.

5. zile – zile calendaristice, în afara cazului în care se prevede expres că 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 de sărbătoare legală, o duminică sau o sâmbătă, termenul se încheie la expirarea ultimei ore a următoarei zile lucrătoare.

Secțiunea 3.

Domeniu de aplicare

Art.4. – Prezentul regulament se aplică, în cazul achiziției de terenuri, clădiri, sau alte bunuri imobile, ori a drepturilor asupra acestora, respectiv pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare având ca obiect bunuri imobile – cum s-a definit la art. 3 pct. 4 al prezentului regulament.

CAPITOLUL II.

Reguli aplicabile în cazul achiziționării de imobile

Secțiunea 1.

Reguli generale

Art.5. – Autoritățile administrației publice locale al Municipiul Miercurea – Ciuc, au obligația de a respecta principiile prevăzute la art. 2 alin.(2) în relația cu persoanele interesate să facă oferte care au ca obiect vânzarea de imobile.

Art.6. – (1) Procedura privind achiziția de imobile de către Municipiul Miercurea – Ciuc este procedura negocierii de preț.

(2) Negocierea de preț este procedura prin care autoritățile administrației publice locale ale Municipiului Miercurea – Ciuc, printr-o comisie de evaluare și negociere numită potrivit prezentului regulament, analizează propunerile financiare ale ofertanților, negociază clauzele contractuale, inclusiv prețul, cu unul sau mai mulți ofertanți clasați pe primele locuri după ierarhizarea ofertelor, după caz.

Art.7. – (1) Municipiul Miercurea – Ciuc achiziționează imobile exclusiv pentru scopul realizării și satisfacerii interesului public.

(2) Oportunitatea, necesitatea achiziționării de imobile trebuie justificată, de către autoritățile administrației publice locale, în cuprinsul unei note de fundamentare, care stă la baza alocării fondurilor



publice pentru acest scop, ori, în cazuri excepționale, în cuprinsul unui referat de aprobare care stă la baza aprobării condițiilor de vânzare-cumpărare de către Consiliul Local al Municipiului Miercurea – Ciuc.

Art.8. – Municipiul Miercurea – Ciuc are dreptul să inițieze procedura de negociere de preț pentru achiziționarea de imobile, cu respectarea cumulativă a următoarelor condiții:

a) să fie alocate fonduri publice pentru achiziționarea de imobile în bugetul local al Municipiului Miercurea - aprobat pentru anul în care se realizează achiziția de imobile;

b) imobile ce urmează să fie achiziționate să satisfacă nevoile și scopul pentru care se dorește achiziționarea, fapt ce trebuie să rezulte din studiul de oportunitate întocmit și aprobat;

c) din conținutul reglementărilor urbanistice să rezulte că imobilul îndeplinește cerințele necesare pentru care se dorește achiziționarea;

d) să fie elaborată, la comanda exclusivă a Municipiului Miercurea – Ciuc un raport de evaluare de către un evaluator autorizat ANEVAR, în condițiile legii.

Secțiunea 2 – a.

Reguli de elaborare a documentației de achiziție de imobile

Art.9. – (1) Documentația de achiziție de imobile se elaborează de compartimentele de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Miercurea – Ciuc și se supune spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Miercurea – Ciuc.

(2) În cazul în care autoritatea publică nu deține capacitatea organizatorică și tehnică pentru elaborarea documentației de achiziție de imobile, aceasta poate apela la serviciile unor consultanți de specialitate.

(3) Contractarea serviciilor prevăzute la alin. (2) se face cu respectarea prevederilor Legii nr. 98/2016, privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii, ale Legii concurenței nr. 21/1996, republicată, și ale Legii nr. 11/1991 privind combaterea concurenței neloiale, cu modificările și completările ulterioare.

(4) 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 Municipiul Miercurea – Ciuc.

(5) Documentația de achiziție de imobile cuprinde:

a) studiul de oportunitate;

b) fișa de date;

b) caietul de sarcini;

c) informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

(6) Studiul de oportunitate se aprobă de către cumpărător, respectiv de către Municipiul Miercurea – Ciuc prin Consiliul Local al Municipiului Miercurea – Ciuc, pe baza propunerii Primarului, Viceprimarilor sau Consilierilor Municipiului Miercurea - Ciuc.

(7) Achiziționarea se aprobă, pe baza studiului de oportunitate, prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Miercurea – Ciuc.

(8) Studiul de oportunitate trebuie să cuprindă, cel puțin, următoarele elemente minime:

a) descrierea și identificarea bunului imobil care se dorește a fi achiziționat;

b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică achiziționarea imobilului;

c) nivelul maxim al prețului de achiziționare;

d) procedura utilizată pentru achiziționarea imobilului și justificarea alegerii procedurii;

e) alte informații, motive și justificări relevante, după caz.

(9) Fișa de date cuprinde:

a) informații generale cu privire la Municipiul Miercurea – Ciuc;

b) descrierea și identificarea imobilului care se dorește a fi achiziționat;

c) nivelul maxim al prețului de achiziționare;

d) procedura utilizată pentru achiziționarea imobilului;

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



f) alte informații considerate relevante de către Municipiul Miercurea – Ciuc pentru achiziționarea de imobile.

(10) În baza studiului de oportunitate prevăzut la alin. (6) persoanele desemnate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Miercurea – Ciuc elaborează caietul de sarcini al achiziției, pe care îl supun spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Miercurea – Ciuc.

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

1. informații generale privind obiectul achiziționării de imobile;

1.1. descrierea și identificarea bunului imobil care se dorește 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 că imobilele nu sunt grevate de sarcini, cartea tehnică a construcției după caz, orice alte documente considerate relevante pentru achiziție);

1.2. destinația bunurilor imobile care se doresc a fi achiziționate;

1.3. motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către autoritățile administrației publice locale ale Municipiului Miercurea – Ciuc pentru achiziționarea imobilelor;

2. condiții 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 imobilelor;

b) suprafața totală construită, după caz;

c) suprafața liberă de construcții, după caz;

e) suprafața totală a imobilului (construcție și / sau teren);

f) amplasarea zonală a imobilelor, după caz;

g) anul construcției, după caz;

h) distanța față de un mijloc de transport în comun, dacă este cazul;

i) utilitățile obligatorii;

j) căi de acces rutier;

k) suprafața utilă minimă, după caz;

l) posibilități de compartimentare, după caz;

m) posibilitate de parcare supraterană ori subterană, după caz;

n) finisaje interioare, după caz;

o) finisaje exterioare, după caz;

q) prețul (metru pătrat construit sau oferta în totalitate);

2.2.2. Gradul de importanță al criteriilor de ierarhizare se stabilește de la caz la caz, în funcție de prioritatea de îndeplinire, prin caietul de sarcini.

3. instrucțiuni privind formalitățile care trebuie îndeplinite, referitoare la modul de prezentare și depunere a ofertei sunt cuprinse în caietul de sarcini;

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

(12) În anexa prezentului regulament se regăsesc modele orientative ale Fișei date și ale Caietului de sarcini, acestea conținând elementele de bază aferente acestor acte. Având în vedere caracteristicile specifice fiecărei achiziții în parte, Municipiul Miercurea Ciuc, prin organele cu atribuții în acest sens, poate adăuga sau elimina și alte elemente (condiții, solicitări, etc) suplimentare, cu respectarea strictă a principiilor care guvernează prezentul regulament, forma finală a acestor acte urmând să fie aprobată de Consiliul Local.

Secțiunea 3 – a.

Reguli privind anunțul de achiziție de imobile

Art.10. – (1) Anunțul de achiziție se întocmește după aprobarea documentației de achiziție de către autoritatea administrației publice locale.

(2) 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 și / sau adresa de e-mail a persoanei de contact etc.;

b) informații generale cu privire la imobilul ce urmează să fie achiziționat, în special descrierea bunului imobil;

c) informații cu privire la documentația de achiziție, cum ar fi modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de achiziție;

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

e) data și locul la care este programată deschiderea ofertelor;

(3) Anunțul de achiziție de imobile se publică într-un cotidian local și pe site-ul autorității administrației publice locale, respectiv pe www.miercureaciuc.ro, www.szereda.ro, cu cel puțin 10 zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

(4) În cazuri excepționale, prevăzute la art. 11, autoritatea administrației publice locale poate transmite direct cereri de oferte către persoane fizice sau juridice care pot participa la procedura de achiziție.

(5) Data limită de depunere a ofertelor este stabilită în documentația de achiziție și este cuprinsă între 10 și 30 de zile de la data comunicării cererii de ofertă sau de la data apariției anunțului într-un cotidian local și pe site-ul autorității administrației publice locale, respectiv pe www.miercureaciuc.ro, www.szereda.ro.

Art.11. – (1) În situația în care obiectul achiziționării îl reprezintă un imobil concret determinat, având la bază motive de natura investițiilor publice ale căror realizare invocă existența unui imobil concret, determinat, unic prin caracteristici și / sau modul, locul amplasării acestuia, autoritatea administrației publice locale va putea să transmită direct cerere de ofertă către proprietarul imobilului respectiv.

(2) Prevederile alin. (1) se aplică restrictiv, și numai în acele situații, când imobilul are specificități datorită caracteristicilor și / sau locului de amplasare.

(3) În situația achiziționării unor terenuri extravilane se aplică procedura vânzării stabilită de Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și private a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenția Domeniilor Statului, cu modificările și completările ulterioare. După obținerea de la autoritatea competentă a avizului final necesar prevăzut de art. 9 din Legea nr. 17/2014, comisia de evaluare și negociere va continua procedura de la etapa întocmirii și finalizării raportului final.

Secțiunea a 4-a.

Comisia de evaluare și negociere

Art.12. – (1) Pentru evaluarea ofertelor, se desemnează o comisie de evaluare și negociere alcătuită dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 3.

(2) Componenta comisiei de evaluare și negociere se va stabili prin hotărâre al Consiliului local al Municipiului Miercurea – Ciuc.

(3) Comisia alege un președinte și un secretar dintre membri săi.

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

(5) La ședințele comisiei de evaluare și negociere președintele acesteia poate invita personalități recunoscute pentru experiența și competența lor în domenii care reprezintă relevanță din perspectiva achiziționării imobilului, aceștia neavând calitatea de membri.

(6) Persoanele prevăzute la alin. (5) nu au drept de vot.

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

Art.13. – (1) Membrii comisiei și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese prevăzute la art. 14 din prezentul regulament.

(2) Membrii comisiei și invitații sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertelor, care se va păstra în dosarul achiziției.

(3) În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare și negociere îl va sesiza de îndată pe Primarul Municipiului Miercurea – Ciuc despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile cu altă persoană. Prevederile art. 12 alin. (2) vor fi



aplicabile.

(4) Atribuțiile comisiei de evaluare și negociere sunt:

- a) identificarea imobilelor care se dorește a fi achiziționate, inclusiv prin vizite pe 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) întocmirea unui raport final, al cărui model este prevăzut în Capitolul III, Secțiunea 4, Anexe, formulare din prezenta;
 - e) întocmirea proceselor-verbale prevăzute în documentația de achiziție, pentru fiecare ofertă;
 - 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 (suprafața minimă, locul de amplasare etc.)
 - i) negocierea prețului cu ofertantul invitat la negocieri;
 - j) negocierea prețului în baza ofertei primite în situația prevăzută la art. 11 din prezentul regulament;
- (5) Comisia de evaluare și negociere este legal întrunită numai în prezența tuturor 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.
- (7) Membrii comisiei de evaluare și negociere au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate și în cuprinsul raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR, prevăzut la art. 20 alin. (3).

Secțiunea a 5-a.

Reguli privind conflictul de interese

Art.14. – (1) Pe parcursul aplicării procedurii de achiziție de imobile autoritățile administrației publice locale ale Municipiului Miercurea – Ciuc 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.

(3) 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.

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

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

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

c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți 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.

Achiziționarea de imobile

Secțiunea 1.

Reguli privind oferta

Art.15. – (1) Poate fi ofertant, respectiv are dreptul de a participa la procedura de negociere preț, în condițiile prezentului regulament, orice persoană fizică sau juridică care este interesată de înstrăinarea unui imobil liber de sarcini, care are caracteristicile, respectiv îndeplinește cerințele



prevăzute în documentația de achiziție imobile, și care deține un titlu de proprietate valabil, înscris în cartea funciară.

(2) Ofertele se depun la sediul autorității administrației publice locale sau la locul precizat în anunțul de achiziție ori în cererea de oferte transmise în situația prevăzută la art.11., după caz, în modalitățile prevăzute în documentația de achiziție, în fiecare caz în parte.

(3) Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea administrației publice locale al Municipiului Miercurea – Ciuc în cuprinsul documentației de achiziție.

(4) Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Art.16. – (1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de achiziție.

(2) Ofertantul are obligația de a depune oferta în conformitate cu prevederile celor cuprinse în documentația de achiziție.

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

Art.17. – (1) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în documentația de achiziție, în anunțul de achiziție și / sau în cererea de ofertă transmisă în situația prevăzută la art. 11, după caz.

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

(3) Oferta depusă la o altă adresă a autorității administrației publice locale al Municipiului Miercurea – Ciuc, decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere, se returnează nedeschisă.

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

Art.18. – (1) Comisia de evaluare și negociere respinge ofertele acelor persoane care se află în una dintre următoarele situații:

- a) persoana juridică împotriva căreia este declanșată procedura de faliment, conform prevederilor Legii nr. 85/2014;
- b) persoanele fizice și / sau juridice care nu și-au îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și a altor creanțe față de bugetul local al Municipiul Miercurea - Ciuc;
- c) persoanele care prezintă informații nereale, false sau cei care refuză furnizarea informațiilor solicitate de către autoritatea administrației publice locale al Municipiul Miercurea – Ciuc;
- d) ofertele acelor persoane care nu respectă cerințele din documentația de achiziție;

Art.19. – (1) Orice ofertant are dreptul de a-și modifica sau de a-și retrage oferta numai înainte de data limită stabilită pentru depunerea ofertei.

(2) Ofertantul are obligația de a menține oferta valabilă pe toată perioada de valabilitate stabilită de către autoritățile administrației publice locale al Municipiului Miercurea – Ciuc.

Secțiunea a 2-a.

Reguli privind negocierea de preț pentru achiziționarea de imobile

Art.20. – (1) Autoritatea administrației publice locale al Municipiului Miercurea – Ciuc, prin comisia de evaluare și negociere constituită potrivit prevederilor art. 12, negociază prețului cu unul sau cu mai mulți ofertanți, după caz.

(2) Prealabil demarării procedurii negocierii de preț, în etapa inițierii achiziției, autoritatea administrației publice locale, pe baza fondurilor publice alocate în bugetul local, va estima prețul imobilului pe care îl dorește să achiziționeze.

(3) Evaluarea prealabilă a prețului imobilului ce se dorește a fi achiziționat se face prin elaborarea unui raport de evaluare / expertiză la valoare, efectuat de către un expert evaluator ANEVAR.

(4) Art. 9 alin. (2) se aplică în mod corespunzător.

Art.21. – (1) La data prevăzută în anunțul achiziției sau a cererii de oferte transmise în condițiile art. 11, după caz, comisia de evaluare și negociere va deschide plicurile care conțin ofertele, în cadrul unei ședințe publice.



(2) Comisia de evaluare și negociere în cadrul ședinței de deschidere prevăzută la alin. (1), elimină ofertele care nu îndeplinesc cerințele prevăzute în documentația de achiziție și trece la ierarhizarea ofertelor pe baza criteriilor de ierarhizare stabilite în conținutul documentației de achiziție.

(3) Ofertanții ale căror oferte au fost admise și ierarhizate vor fi anunțați cu privire la ziua și ora la care comisia de evaluare și de 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 scopului pentru care s-a inițiat procedura de achiziție. Despre vizitarea imobilului se întocmește un proces-verbal, în care, printre altele, se consemnează 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 al cărui ofertă se consideră cel mai corespunzător cu cerințele autorității administrației publice locale al Municipiului Miercurea – Ciuc și este în concordanță cu scopul pentru care s-a inițiat procedura de achiziție a imobilului.

(5) În situația prevăzută la art. 11., Comisia de evaluare și negociere, prin cererea de oferte, transmite și invitația de participare la negociere.

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

(7) În situația prevăzută la art. 11., Comisia de evaluare și negociere negociază prețul imobilului cu ofertantul al cărui imobil are specificități unice și este singurul imobil care corespunde cu cerințele și cu scopul urmărit de autoritățile administrației publice locale de la care s solicitat prezentarea ofertei de preț.

(8) În cazul în care comisia de evaluare și negociere și ofertantul nu ajung la un acord asupra prețului sau și asupra clauzelor contractuale, ofertantul este liber să se retragă, comisia urmând să invite la negociere pe următorul clasat. Dispozițiile art. 20 alin.(3) devin aplicabile.

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

(10) Prețul imobilului, nu poate să depășească în nici-o situație valoarea de piață a imobilului, cuprinsă în raportul de evaluare întocmit în condițiile prevăzute la art. 20.

(11) În cazul în care, după depunerea ofertei sale și înainte de încheierea contractului autentic de vânzare-cumpărare, împotriva unui ofertant se deschide procedura falimentului, este declanșată procedura de dizolvare judiciară, cu sau fără numire de lichidator sau în privința imobilului obiect al ofertei se deschide procedura de executare silită, existând riscul ca imobilul să fie adjudecat, comisia de evaluare și negociere va avea dreptul să respingă oferta.

Secțiunea a 3-a.

Încheierea contractului de vânzare-cumpărare

Art.22. - (1) În situația în care procedura de negociere se finalizează printr-un acord prin stabilirea ca eligibilă a unei oferte, respectiv aceasta îndeplinește cerințele și caracteristicile prevăzute în documentația de achiziție, s-a ajuns la un consens cu privire la prețul imobilului în urma negocierilor, comisia de evaluare și negociere propune autorității administrației publice locale, ca acesta prin reprezentantul legal, să încheie contractul de vânzare-cumpărare cu ofertantul declarat câștigător.

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

(3) Prelabil încheierii contractului de vânzare-cumpărare, în formă autentică, Consiliul Local al Municipiului Miercurea - Ciuc, prin hotărâre, va aproba clauzele contractuale și va manda o persoană, ca acesta din urmă, să încheie în interesul și în numele Municipiului Miercurea – Ciuc contractul de vânzare – cumpărare.

(4) În situația în care ofertantul declarat câștigător nu se prezintă în termen de 5 zile de la primirea invitației pentru semnarea contractului, autoritatea contractantă poate desemna câștigător pe următorul ofertant, procedura urmând a fi reluată de la faza negocierii.



(5) Dosarul achiziționării, din care fac parte documentația de achiziție compusă din documentele prevăzute la art. 9 alin. (5), toate actele administrative aprobate de autoritățile administrației publice locale cu ocazia procedurii de achiziție, deciziile, rapoartele, procesele-verbale, declarațiile elaborate, întocmite și completate în cadrul activităților realizate de comisia de evaluare și negociere, se întocmește și se va păstra la Serviciul patrimoniu și comercial.

Secțiunea a 4-a.

Anexe, formulare:

1. Documentație de atribuire,
2. Caiet de sarcini,
3. Anunț,
4. Declarații de compatibilitate, imparțialitate, confidențialitate,
5. Proces verbal de deschidere a ofertelor,
6. Proces verbal de vizitare a imobilului,
7. Proces verbal de negociere,
8. Raport final.

Pașii de parcurs pentru achiziționare imobile

Etapele care urmează a fi parcurse în mod obligatoriu:

- întocmirea unui referat de necesitate și/sau notă de fundamentare privind necesitatea și oportunitatea efectuării achiziționării;
- identificarea imobilului, încadrare în zonă;
- solicitarea unui certificat de urbanism pentru informare;
- elaborarea/comandarea unui studiu de oportunitate referitor la achiziționarea bunului;
- alocarea fondurilor pentru achiziționare, stabilirea estimativă a valorii de achiziționare.

A. Reguli aplicabile în cazul achiziționării de imobile prin anunț

- solicitarea unui certificat de urbanism pentru informare,
- aprobarea studiului de oportunitate de consiliul local,
- elaborarea proiectului de hotărâre privind intenția de achiziționare imobil, însoțită de documentația de atribuire: fișa de date, caietul de sarcini, informații referitoare la clauze contractuale obligatorii, anunț de achiziție,
- desemnarea comisiei de negociere și evaluare,
- parcurgerea procedurii de achiziționare: publicare anunț, evaluarea ofertelor, selectarea ofertelor conforme, vizitarea imobilului, evaluarea imobilului, negocierea cu proprietarul tabular a imobilului a valorii de achiziționare,
- finalizarea negocierii și întocmirea raportului final de negociere de către comisia de evaluare și negociere,
- aprobarea prin hotărâre a consiliului local a achiziționării imobilului, respectiv desemnarea unei persoane care să reprezinte Municipiul Miercurea Ciuc și să semneze actul autentic de vânzare - cumpărare în fața notarului public,
- încheierea și semnarea contractului de vânzare-cumpărare, respectiv achitarea valorii imobilului,
- predarea/preluarea faptică a imobilului,
- intabularea dreptului de proprietate în cartea funciară,
- recepționarea imobilului în evidența contabilă,
- includerea imobilului în patrimoniu public sau privat al municipiului Miercurea Ciuc.



B. Reguli aplicabile în cazul achiziționării de imobile direct prin cerere de ofertă

- solicitarea unui certificat de urbanism pentru informare,
- aprobarea de către consiliul local a studiului de oportunitate, a intenției de achiziționare a unui imobil, însușirea raportului de evaluare imobil, desemnarea comisiei de negociere și evaluare,
- parcurgerea procedurii de achiziționare: comunicare cerere de ofertă (hotărârea de consiliu privind aprobarea intenției de achiziționare), vizitarea imobilului, negocierea cu proprietarul tabular a imobilului a prețului de achiziționare,
- finalizarea negocierii și întocmirea raportului final de negociere de către comisia de evaluare și negociere,
- aprobarea prin hotărâre a consiliului local a achiziționării imobilului, respectiv desemnarea unei persoane care să reprezinte Municipiul Miercurea Ciuc și să semneze actul autentic de vânzare – cumpărare în fața notarului public,
- încheierea și semnarea contractului de vânzare-cumpărare, respectiv achitarea valorii imobilului,
- predarea/preluarea faptică a imobilului,
- intabularea dreptului de proprietate în cartea funciară,
- recepționarea imobilului în evidența contabilă,
- includerea imobilului în patrimonial public sau privat al municipiului Miercurea Ciuc.

CAPITOLUL IV.

Dispoziții finale

Art. 23. – Prevederile prezentului regulament se aduc la cunoștință publică prin afișare la sediul Municipiului Miercurea – Ciuc, P-ța Cetății nr. 1, județul Harghita și prin publicarea pe site-ul oficial al Municipiului Miercurea – Ciuc, pe <http://www.miercureaciuc.ro>., <http://www.szereda.ro>.



DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

Fișa de date

1. Informații generale cu privire la Municipiul Miercurea-Ciuc:

Municipiul Miercurea-Ciuc, cu sediul în municipiul Miercurea-Ciuc, P-ța Cetății nr.1,
județul Harghita, CUI 42 alin.45747, tel. 0266-315120 - interior 119, fax 0266-371165,
e-mail: szcreda@varoshaza.ro;

Persoana de contact, e-mail:, tel.;

2. Informații generale cu privire la descrierea și identificarea imobilului care se dorește a fi achiziționat:

Imobilul este obligatoriu să aibă următoarele date de identificare:

- construcție
- teren intravilan, teren extravilan
- categoria de folosință: curți construcții, arabil sau fâneată, etc.
- suprafață între mp,
- situat în municipiul Miercurea-Ciuc, în zona
- intabulată în cartea funciară, liber fără sarcini, (fizic și scriptic), actualizată la zi
- zona de încadrare urbanistică:
- căi de acces rutier.

3. Nivelul maxim al prețului de achiziționare

Prețul de cumpărare se va negocia prin negociere directă cu proprietarul/ii imobilului pe baza raportului de evaluare a imobilului. Prețul de pornire a valorii de achiziționare este de lei/mp pentru teren intravilan/extravilan zona A, conform Tabelului notarial cu valorile de circulație pentru 2020, actualizată pe 2021 ale terenurilor situat în intravilanul și extravilanul municipiului Miercurea-Ciuc.

4. Procedura utilizată pentru achiziționarea imobilului

Modalitatea de achiziționare va fi cumpărare prin negocierea prețului de achiziție cu încheierea unui act în forma autentică și înscrierea imobilului în carte funciară în favoarea achizitorului.

5. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

Oferta va fi transmisă (depusă) până la data de, ora, riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta va fi transmisă în plic închis și sigilat, care va conține documentele prevăzute în instrucțiunile pentru ofertanți și oferta propriu-zisă semnată de ofertant.

Oferta este valabilă pe toată perioada desfășurării procedurii și este confidențială până la deschidere de către comisia de evaluare și negociere.

Adresa la care trebuie depuse ofertele: *Registratura Municipiului Miercurea-Ciuc, municipiul Miercurea-Ciuc, P-ța Cetății nr.1, județul Harghita.*

6. Alte informații relevante



CAIET DE SARCINI

în vederea achiziționării a unui imobil situat în municipiul Miercurea-Ciuc

Capitolul I.

Informații generale privind obiectul achiziționării de imobile

Art. 1. Prezentul caiet de sarcini a fost elaborat pe baza legislației în vigoare, având ca temei legal Hotărârea Consiliului Local nr. /2021 privind aprobarea Regulamentului de stabilire a modalității de achiziție de bunuri imobile, prevederile art. 1650 și următorii din Codul civil, precum și prevederile art. 129 alin. (2) lit. b), alin. (4) lit. f), alin. (7) lit. c), e), f), i) art. 139 alin. (1),(3) lit.e), art. 196 alin. (1) lit.a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 2. Pe parcursul întregului proces de achiziție publică, la adoptarea oricărei decizii, trebuie avute în vedere următoarele principii:

- a) nediscriminarea;
- b) tratamentul egal;
- c) recunoașterea reciprocă;
- d) transparența;
- e) proporționalitatea;
- f) eficiența utilizării fondurilor publice;
- g) asumarea răspunderii.

Art. 3. Achiziționarea unui imobil se aprobă pe baza studiului de oportunitate prin hotărâre a consiliului local al municipiului Miercurea-Ciuc.

Art. 4. Municipiul Miercurea-Ciuc are calitatea de achizitor.

Art. 5. Obiectul prezentei achiziționării îl formează un imobil, care obligatoriu trebuie să aibă următoarele date de identificare:

- construcție
 - teren intravilan, teren extravilan
- categoria de folosință: curți construcții, arabil sau fâneață, etc.
- suprafață între mp,
- situat în Miercurea-Ciuc, în zona
- intabulată în cartea funciară, liber fără sarcini, (scriptic și fizic) actualizată la zi
 - zona de încadrare urbanistică.....
 - căi de acces rutier,
 - actul prin care se face dovada că imobilele nu sunt grevate de sarcini,
 - cartea tehnică a construcției, după caz,
 - alte acte relevante pentru achiziție.

Art. 6 Motivele de ordin: economic, financiar, de mediu și social sunt următoarele:

- prevederile art. 1650 și următorii din Codul civil;
- prevederile Hotărârea Consiliului Local nr. /2021 privind aprobarea Regulamentului de stabilire a modalității de achiziție de bunuri imobile;
- prevederile OUG nr. 57/2019 Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- (descriere motive)

Art. 7. Orice persoană fizică sau juridică care vinde proprietăți imobiliare are dreptul de a depune oferta, în condițiile prezentei, la procedura de atribuire, printr- un reprezentat împuternicit.

Art. 8 Numărul de vânzători care au dreptul de a depune oferta, este nelimitat. Fiecare participant poate depune doar un singură ofertă, semnată de ofertant.

Art. 9 Prețul ofertei va fi exprimat în conformitate cu cerințele documentației de atribuire.

Art. 10. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, Autoritatea contractantă va lua toate măsurile necesare pentru evitarea apariției unor situații de natură să determine *existența unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale*. În cazul în care se constată apariția unor astfel de situații, se va proceda la eliminarea efectelor rezultate dintr-o astfel de împrejurare, adoptându-se potrivit competențelor, după caz, măsuri corective de modificare, încetare, revocare, anulare și altele



asemenea ale actelor care au afectat aplicarea corectă a procedurii de atribuire sau ale activităților care au legătură cu acestea.

Art. 11. (1) Autoritatea contractantă atribuie contractul de vânzare - cumpărare a unui imobil compus din construcție și/sau teren intravilan/extravilan, cu suprafața între mp în scopul, printr-o procedură de cumpărare (negocierea prețului) organizată în baza Regulamentului de stabilire a modalității de achiziție de bunuri imobile.

(2) În situația în care procedura de atribuire a unui contract având ca obiect cumpărarea unui imobil compus din construcție și/sau teren, în scopul precizat în alineatul precedent, nu se finalizează prin încheierea unui contract, Autoritatea Contractantă are dreptul de a relua procedura, cu modificarea, după caz, a unor prevederi din documentația de atribuire aprobată inițial.

Art. 12. În vederea respectării principiului transparenței, autoritatea contractantă:

a) publică invitația de participare însoțită de documentația de atribuire și prezentele norme procedurale interne pe pagina oficială de internet a instituției: www.szereda.ro, www.miercureaciuc.ro.

b) publică anunțul privind demararea procedurii într-un cotidian local.

Art. 13. Comunicarea între părți se face în forma scrisă și/sau prin fax.

CAPITOLUL II

Instrucțiuni privind formalitățile care trebuie îndeplinite, referitoare la modul de prezentare și depunere a ofertei

Art. 14. Procedura de cumpărare se procedează după cum urmează:

A. Lansarea procedurii de cumpărare:

a) postarea invitației de participare, a documentației de atribuire aferente pe site-ul instituției.

b) publicarea unui anunț privind demararea procedurii într-un cotidian local.

c) termenul limită pentru primirea ofertelor este cuprinsă între 10 și 30 zile calendaristice de la data comunicării cererii de ofertă sau la data publicării invitației de participare pe site-ul instituției sau de la data apariția anunțului.

B. Primirea și transmiterea răspunsurilor la clarificări

(1) Orice persoană fizică sau juridică are dreptul de a solicita, în scris, clarificări despre elementele cuprinse în aceasta. Numărul de zile până la care se pot solicita clarificări înainte de data limită de depunere a ofertelor este de 5 zile.

(2) Transmiterea răspunsului la clarificări către toți potențialii ofertanți se va face cu cel puțin 3 zile înainte de termenul limită de depunere a ofertelor.

(3) În cazul în care ofertantul nu a transmis solicitarea de clarificare în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitate de a respecta termenul de 3 zile, aceasta din urmă răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care se respectă, în mod cumulativ, următoarele:

a) perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către ofertant înainte de data-limită de depunere a ofertelor;

b) răspunsul nu modifică informațiile deja publicate, nu afectează modul de elaborare a ofertelor și nici nu devine necesară publicarea unei erate.

(5) Autoritatea contractantă are obligația de a publica conținutul răspunsului pe site-ul propriu, fără a dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(6) Autoritatea contractantă are dreptul de a completa, din proprie inițiativă, în vederea clarificării, documentația de atribuire.

(7) Orice astfel de completare trebuie publicată de către autoritatea contractantă pe site-ul propriu, dacă acest fapt nu afectează participarea la procedura de atribuire.

C. Primirea ofertelor

a) primirea și înregistrarea ofertelor se face la sediul Autorității contractante;

b) ofertele care sunt depuse la o altă adresă de corespondență decât cea stabilită sau după termenul limită de depunere, sunt considerate respinse și vor fi returnate nedeschise către expeditor;



c) comisia însărcinată să identifice pe piața liberă imobil poate transmite solicitări de clarificare operatorului economic/persoană fizică participanți la procedura de cumpărare, secretariatul fiind asigurat de Serviciul patrimoniu și comercial.

d) oferta va fi redactată în limba română și va fi transmisă electronic și/sau depusă prin poștă până la data de , ora, riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate. Oferta trebuie să fie semnată de către ofertant. Oferta va fi transmisă în plic închise și sigilat, care va conține oferta propriu-zisă împreună cu documentele prevăzute în instrucțiunile. Ofertele vor fi înregistrate în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora. Oferta este valabilă pe toată perioada desfășurării a procedurii și este confidențială până la deschidere de către comisia de evaluare.

e) comisia de evaluare și negociere respinge ofertele acelor persoane care se află în una dintre următoarele situații:

- persoana juridică împotriva căreia este declanșată procedura de faliment, conform prevederilor Legii nr. 85/2014.;
- persoanele fizice și / sau juridice care nu și-au îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și a altor creanțe față de bugetul local al Municipiul Miercurea – Ciuc;
- persoanele care prezintă informații nereale, false sau cei care refuză furnizarea informațiilor solicitate de către autoritatea administrației publice locale ale Municipiul Miercurea – Ciuc;
- de asemenea, ofertele acelor persoane care nu respectă cerințele din documentația de achiziție se respinge;
- neîndeplinirea cerințelor la modul de prezentare și depunere a ofertei în urma anunțului.

D. Evaluarea ofertelor

a) La data prevăzută în anunțul achiziției comisia de evaluare și negociere va deschide plicurile care conțin ofertele, în cadrul unei ședințe publice.

b) Comisia de evaluare și negociere în cadrul ședinței de deschidere elimină ofertele care nu îndeplinesc cerințele prevăzute în documentația de achiziție și trece la ierarhizarea ofertelor pe baza criteriilor de ierarhizare stabilite în conținutul documentației de achiziție.

c) 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 scopului pentru care s-a inițiat procedura de achiziție. Despre vizitarea imobilului se întocmește un proces-verbal, în care, printre altele, se consemnează constatările comisiei cu privire la caracteristicile imobilului.

d) 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:

- 1) suprafața imobilului: mp - puncte de ierarhizare între 1-10
- 2) categoria de folosință a imobilului - puncte de ierarhizare între 1-10
 - curți și construcții
 - fâneață/arabil
 - pășune
- 3) suprafața totală construită, după caz - puncte de ierarhizare între 1-10
- 4) suprafața liberă de construcții, după caz - puncte de ierarhizare între 1-10
- 5) suprafața totală a imobilului - puncte de ierarhizare între 1-10
- 6) amplasarea zonală a imobilelor, după caz - puncte de ierarhizare între 1-10
- 7) anul construcției, după caz - puncte de ierarhizare între 1-10
- 8) distanța față de un mijloc de transport în comun - puncte de ierarhizare între 1-10
- 9) utilitățile obligatorii - puncte de ierarhizare între 1-10



- 10) căi de acces rutier - puncte de ierarhizare între 1-10
- 11) suprafața utilă minimă - puncte de ierarhizare între 1-10
- 12) posibilități de compartimentare - puncte de ierarhizare între 1-10
- 13) posibilitate de parcare supraterană ori subterană - puncte de ierarhizare între 1-10
- 14) finisaje interioare - puncte de ierarhizare între 1-10
- 15) finisaje exterioare, după caz - puncte de ierarhizare între 1-10
- 16) prețul (metru pătrat sau oferta în totalitate) - puncte de ierarhizare între 1-10.

Gradul de importanță al criteriilor de ierarhizare este stabilită de mai sus, fiecare criteriu este important, comisia va puncta caz la caz elementele de identificare a imobilului.

e) Comisia de evaluare și negociere, în funcție de rezultatul ierarhizării și a vizitei la fața locului, transmite invitație de participare pentru începerea procedurii de negociere ofertantului al cărui ofertă se consideră cel mai corespunzător cu cerințele autorității administrației publice locale al Municipiului Miercurea – Ciuc și este în concordanță cu scopul pentru care s-a inițiat procedura de achiziție a imobilului.

f) Comisia de evaluare și negociere comandă efectuarea unui raport de evaluare întocmit de un expert autorizat ANEVAR, în vederea cunoașterii valorii de piață a imobilului/imobilelor selectate(e).

g) La data menționată în invitația de participare, comisia de evaluare și negociere negociază prețul imobilului ce urmează să facă obiectul achiziționării cu ofertantul clasat pe primul loc în urma ierarhizării.

h) În cazul în care comisia de evaluare și negociere și ofertantul nu ajung la un acord asupra prețului și asupra clauzelor contractuale, ofertantul este liber să se retragă, comisia urmând să invite la negociere pe următorul clasat.

i) În situația existenței unui singur ofertant, și când părțile participante la negociere nu ajung la un consens, comisia de evaluare și negociere, va relua negocierile, din nou, în termen de 10 zile. Dacă nici cu această ocazie, părțile nu se ajung la un acord, comisia de evaluare și negociere va propune autorității administrației publice locale reluarea tuturor etapelor procedurii, inclusiv și modificarea unor prevederi ale dosarului achiziției.

j) Prețul imobilului, nu poate să depășească în nicio situație valoarea de piață a imobilului, concretizată în cuprinsul raportului de evaluare ANEVAR întocmit de un expert autorizat în acest sens.

k) Pe parcursul desfășurării procesului de evaluare și negociere, membrii comisiei au obligația de a păstra confidențialitatea și de a asigura imparțialitatea deciziei.

l) Rezultatul procedurii de cumpărare se comunică tuturor ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la data întocmirii unui raport final al procedurii de către comisia de evaluare și negociere.

m) În situația în care procedura de negociere se finalizează prin stabilirea ca eligibilă a unei oferte, respectiv aceasta îndeplinește cerințele și caracteristicile prevăzute în documentația de achiziție, s-a ajuns la un consens cu privire la prețul imobilului în urma negocierilor, comisia de evaluare și negociere propune autorității administrației publice locale, printr-un raport final, ca acesta prin reprezentantul legal, să încheie contractul de vânzare-cumpărare cu ofertantul declarat câștigător.

CAPITOLUL III

Căi de atac. Procedura prealabilă. Litigii

Art. 15. (1) Orice ofertant care se consideră vătămat într-un drept al său ori într-un interes legitim ca urmare a comunicării rezultatului procedurii de atribuire va solicita Autorității contractante revocarea sau modificarea actului sau a deciziei, prin intermediul unei contestații administrative formulată în cel mult 5 zile de la data comunicării acestuia/acesteia.

(2) Autoritatea contractantă va analiza și va soluționa contestația administrativă, în termen de cel mult 5 zile de la data înregistrării acesteia.

(3) Ofertantul vătămat într-un drept al său ori într-un interes legitim printr-un act sau o decizie a Autorității Contractante, nemulțumit de răspunsul formulat de aceasta cu privire la contestația



administrativă depusă sau care nu a primit niciun răspuns în termenul prevăzut la alin. (2), poate sesiza instanța de contencios administrativ competentă.

CAPITOLUL IV **Anularea procedurii de atribuire**

Art. 16. (1) Autoritatea Contractantă are dreptul de a anula aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului, în următoarele cazuri:

- a) niciunul dintre ofertanți nu a îndeplinit condițiile de calificare prevăzute în invitația de participare;
- b) au fost prezentate numai oferte neconforme sau inacceptabile;
- c) abateri grave afectează procedura pentru atribuirea contractului de vânzare cumpărare, sau este imposibilă încheierea contractului de vânzare cumpărare.
- d) pe parcursul procedurii de atribuire a fost pronunțată o hotărâre judecătorească definitivă care duce la imposibilitatea semnării contractului de vânzare cumpărare.

(2) Oferta este considerată inacceptabilă în următoarele situații:

- a) a fost depusă după data și ora-limită de depunere sau la o altă adresă decât cea stabilită în invitația de participare;
- b) a fost depusă de un ofertant care nu îndeplinește cerințele minime de calificare;
- c) constituie o alternativă la prevederile caietului de sarcini;
- d) prețul inclus în propunerea financiară depășește valoarea estimată comunicată prin invitația de participare.

(3) Oferta este considerată neconformă în următoarele situații:

- a) nu satisface cerințele caietului de sarcini;
- b) conține propuneri referitoare la clauzele contractuale care sunt în mod evident dezavantajoase pentru Autoritatea contractantă.

Art. 17. Decizia de anulare nu creează vreo obligație Autorității contractante față de participanții la procedura de atribuire. Decizia de anulare va fi comunicată în scris tuturor ofertanților, menționându-se motivele anulării.



ANUNȚ

1. Informații generale cu privire la Municipiul Miercurea-Ciuc:

Municipiul Miercurea-Ciuc, cu sediul în municipiul Miercurea-Ciuc, P-ța Cetății nr.1, județul Harghita, CUI 4245747, tel. 0266-315120 - interior 119, fax 0266-371165, e-mail: szereda@varoshaza.ro; Persoana de contact, e-mail:, tel.;

2. Informații generale privind obiectul achiziționării:

Obiectul achiziționării îl formează un imobil, care obligatoriu trebuie să aibă următoarele date de identificare:

- construcție, teren intravilan, teren extravilan
- categoria de folosință: curți construcții, arabil sau fâneață
- suprafață între mp,
- situat în Miercurea-Ciuc, în zona
- intabulată în cartea funciară, liber fără sarcini, (scriptic și fizic) actualizată la zi
- zona de încadrare urbanistică
- căi de acces rutier.

3. Informații privind documentația de atribuire:

3.1 Modalitatea prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire:

Documentația de atribuire se poate ridica de la Serviciul patrimoniu, comercial din cadrul municipiului Miercurea-Ciuc, adresa: P-ța Cetății nr.1, județul Harghita, camera 103, tel. 0266-315120/119.

Persoana care va ridica documentația de atribuire, în numele operatorului economic, va prezenta împuternicirea și actul de identitate.

3.2 Denumirea și adresa serviciului/compartimentului din partea achizitorului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire:

Serviciul patrimoniu, comercial din cadrul municipiului Miercurea-Ciuc. Adresa email: xxxx@szereda.ro.

3.3 Data limită pentru solicitarea clarificărilor:

xx zile (..... 20xx) înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

4. Informații privind ofertele:

4.1 Data limită de depunere a ofertelor:..... 20xx ora 11.⁰⁰.

4.2. Adresa la care trebuie depuse ofertele: *Registratura Municipiului Miercurea-Ciuc, municipiul Miercurea-Ciuc, P-ța Cetății nr.1, județul Harghita.*

4.3. Numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă:

1 exemplar în original conform documentației de atribuire.

5. Data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor:

-----20xx, ora 12⁰⁰ sediul Municipiului Miercurea-Ciuc, municipiul Miercurea-Ciuc, P-ța Cetății nr.1, județul Harghita.

6. Denumirea, adresa, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail a instanței competente în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței:

Soluționarea litigiilor apărute pe parcursul desfășurării procedurii de achiziționare se soluționează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ Tribunalul Harghita.

7. Data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării:

Anunțul a fost transmis spre publicare în ziarul local și, la data de 20xx.



DECLARAȚIE DE COMPATIBILITATE

Subsemnatul(a), membru în comisia de evaluare și negociere, că având ca obiect, numit(ă) prin Hotărârea Consiliului Local nr., cunoscând sancțiunile prevăzute de art. 326 din Codul penal privind falsul în declarații, declar pe propria răspundere că:

a) nu dețin calitatea de asociat, acționar, membru fondator sau membru asociat, membru cooperador, etc. în societățile, asociațiile/fundațiile, cooperativele agricole sau alte persoane juridice participante la procedura de achiziție imobile aferente anunțului nr. ____/____ (denumit în continuare procedură);

b) nu fac parte din consiliul de administrație/comisia de supraveghere/alt organ de conducere sau de supervizare a unuia participante la procedură;

c) nu sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al patrulea inclusiv cu persoanele fizice participante la procedură, respectiv cu asociații, acționarii, membrii fondatori sau membrii asociați, membrii cooperadori în societățile, asociațiile/fundațiile, cooperativele agricole sau alte persoane juridice participante la procedura respectivă, precum și cu administratorii, directorii, membrii Consiliul de administrație sau de supraveghere, a Consiliului director sau altui organ de conducere din cadrul acestora, respectiv cu cenzorii acestora.

Numele și prenumele.....

Semnătura

Data

DECLARAȚIE DE IMPARȚIALITATE

Subsemnatul(a), membru în comisia de evaluare și negociere având ca obiect, numit(ă) prin Hotărârea Consiliului Local nr., în conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, declar pe propria răspundere că nu am:

- nici un interes financiar în procedura de achiziționare a unor imobile aferente anunțului nr. ____/____;

- nici un interes financiar față de oricare ofertant;

- nici o rudă sau prieten apropiat având interese financiare în legătură cu subiectul sau cu ofertanții interesați;

- nici o afinitate sau înclinație personală care ar putea să îmi afecteze deciziile în legătură cu procesul de selecție;

- nici o obligație personală sau debite financiare ori de altă natură față de nici un ofertant, care ar putea să îmi afecteze deciziile în legătură cu procesul de selecție;

- nici un alt conflict de interese;

Mă angajez să prezint o nouă declarație care să prezinte în detaliu orice conflict, conflict potențial sau conflict aparent care ar putea apărea pe parcursul procesului pentru care am fost nominalizat, de îndată ce o astfel de situație s-ar ivi. În această situație fiind, mă angajez să accept orice măsură dispusă de autoritatea publică care m-a nominalizat, inclusiv înlocuirea mea.

Numele și prenumele.....

Semnătura

Data



DECLARAȚIE DE CONFIDENȚIALITATE

Subsemnatul(a), membru în comisia de evaluare și negociere având ca, numit(ă) prin Hotărârea Consiliului Local nr., în conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, declar pe propria răspundere următoarele:

Prin termenul informație înțeleg orice dată, document, grafic, hartă, planuri de execuție, baze de date și altele asemenea stocate prin orice mijloc și, de asemenea, orice informație pusă la dispoziție de autoritatea publică sau de investitor în legătură directă ori indirectă cu obiectul achiziționării de imobile aferente anunțului ____/____ sau cu activitatea autorității publice.

Voi trata orice informație la care am acces sau mi-a fost dată ori adusă la cunoștință drept secretă și confidențială și nu o voi transmite unei terțe părți fără aprobarea în scris a autorității publice. Această obligație nu se aplică în cazul în care transmiterea se face ca o consecință a unei obligații legale în vigoare.

Informațiile pe care le dețin le voi folosi în unicul scop de a efectua evaluarea ofertelor.

Mă angajez să nu copiez, să nu multiplic și să nu reproduc informația fără aprobarea conducătorului autorității publice și să nu permit persoanelor din afara comisiei de evaluare și negociere să intre în contact cu informația și voi lua toate măsurile rezonabil posibile pentru a împiedica accesul la informația aflată sub controlul meu, precum și copierea acesteia.

Voi restitui imediat, la cererea autorității publice, toate informațiile secrete sau confidențiale aflate în posesia ori sub controlul meu.

Voi informa imediat autoritatea publică dacă am cunoștință despre orice acces neautorizat la orice informație și modul în care a avut loc acest acces.

Dau prezenta declarație de confidențialitate pe propria răspundere, cunoscând prevederile legale române cu privire la confidențialitatea și păstrarea secretului informației.

Numele și prenumele

Semnătura

Data



Model - Proces verbal de deschidere a ofertelor

Încheiat astăzi,, cu ocazia ședinței de deschidere a ofertelor ca urmare a anunțului în vederea achiziționării de către Municipiul Miercurea Ciuc a unui imobil, situat în municipiul Miercurea-Ciuc, compus din construcție, teren intravilan/extravilan, în suprafață mp, categoria de folosință:, situat în municipiul Miercurea Ciuc, pentru

Sunt prezenți consilierii municipali, numiți prin Hotărârea Consiliului Local Miercurea Ciuc nr. să facă parte din comisia de evaluare și negociere.

Anunțul a fost publicat în ziarul, precum și pe pagina oficială de internet a instituției, iar termenul de depunere a ofertelor era, ora,00.

La termenul stipulat sunt depuse ..oferte înregistrate sub nr.:

-

Comisia de evaluare și negociere trece la deschiderea ofertelor, respectiv la verificarea datelor de identificare obligatorii a imobilelor propuse spre achiziționare, conform Documentației de achiziție, respectiv în baza art... din Caietul de sarcini, ambii fiind aprobate prin Hotărârea nr.....

În urma verificării și analizării fiecărei ofertă depusă, comisia a constatat că

Prezentul proces verbal s-a încheiat într-o singur exemplar original.

Comisia de evaluare și negociere:

Model - Proces Verbal de vizită a imobilului

Încheiat azi cu ocazia vizitei imobilului în suprafață de mp aflat în proprietatea tabulară a lui cu sediul în, imobil situată în Miercurea-Ciuc, str. nr., identificat prin număr cadastral Miercurea Ciuc.

Din partea Consiliului Local Municipal Miercurea Ciuc este prezent, Comisia de evaluare și negociere, formată din consilierii municipali numiți prin Hotărârea Consiliului Local Miercurea Ciuc nr.

Cu ocazia vizitei Comisia a ajuns la concluzia că

Comisia de evaluare și negociere:



Model - Proces verbal de negociere

Încheiat azicu ocazia ședinței de negociere a valorii de achiziționare a imobilului de către Municipiul Miercurea Ciuc a unui imobil, situat în municipiul Miercurea-Ciuc, compus din teren intravilan/extravilan, în suprafață mp, categoria de folosință:, situat în municipiul Miercurea Ciuc, pentru

Sunt prezenți consilierii municipali, numiți prin Hotărârea Consiliului Local Miercurea Ciuc nr. să facă parte din comisia de evaluare și negociere.

(Consemnarea pașilor negocierii)

Imobilul în suprafață de mp se află în proprietatea tabulară a lui cu sediul în, imobil situată în Miercurea-Ciuc, str. nr., identificat prin număr cadastral Miercurea Ciuc.

În urma negocierii Comisia a ajuns la concluzia că

Comisia de evaluare și negociere:

Model - Raport final al Comisiei de evaluare și negociere privind achiziționarea imobilului înscris în CF nr. Miercurea-Ciuc

Încheiat astăzi,, cu ocazia negocierii închirierii de către Municipiul Miercurea Ciuc a imobilului, teren intravilan și construcții aferente în suprafață de mp, construcții în suprafață de mp, aflat în proprietatea tabulară a situată în Miercurea-Ciuc, str. nr. ..., identificat prin număr CF nr. a Municipiului Miercurea Ciuc, nr. cadastral

Consilierii municipali numiți prin Hotărârea Consiliului Local Miercurea Ciuc nr. să facă parte din comisia de evaluare și negociere raportează către Consiliul local că:

Părțile au analizat și avut în vedere studiul de oportunitate aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Miercurea Ciuc nr., ofertele depuse în urma anunțului, raportul de evaluare a imobilului întocmit de către evaluatorul autorizat, procesele verbale privind vizita la fața locului, procesul verbal de negociere.

În urma verificării procedurii de negociere s-a constatat că
motiv pentru care Comisia de evaluare și negociere propune spre aprobare Consiliului Local Miercurea Ciuc achiziționarea acestui imobil.

Comisia de evaluare și negociere:

Președintele ședinței
TRANDAFIR- ORBÁN TÍMEA



Contrasemnează pentru legalitate –
Secretar general
WOHLFART RÜDOLF

