



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A N Ţ A
O R A Ş U L E F O R I E

H O T Ă R Ă R E A
nr. 221 din 29.08.2024

privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile (terenuri şi/sau clădiri)
aflate în domeniul privat al Oraşului Eforie

Consiliul Local Eforie,
Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Oraşului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului oraşului Eforie;
- Raportul de specialitate al Direcţiei Administrare Domeniul Public şi Privat;
- Raportul Serviciului Juridic şi Contencios Administrativ;
- Raportul Direcţiei Economice;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local al oraşului Eforie;
- Prevederile art. 363 - 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;
- Definiţia dreptului de executare lucrări de construire din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Prevederile art. 37, art. 38, art. 39, art. 40, art. 41 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 88/1997 privind privatizarea societăţilor comerciale, cu modificările şi completările ulterioare;
- H.G. nr. 577/2002 privind aprobarea normelor metodologice de aplicare a O.U.G. nr. 88/1997, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 137/2002 privind unele măsuri pentru accelerarea privatizării, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 372/2005, republicată, privind performanţa energetică a clădirilor;
- Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situaţiei juridice a unor imobile cu destinaţia de locuinţe, trecute în proprietatea statului;
- Legea nr. 18/1991 fondului funciar;
- Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuinţe şi spaţii cu altă destinaţie construite din fondurile statului şi din fondurile unităţilor economice sau bugetare de stat, cu modificările şi completările ulterioare;
- Decretul-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuinţe construite din fondurile statului către populaţie;
- Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989;
- Legea nr. 90/2003 privind vânzarea spaţiilor aflate în proprietatea privată a statului sau a unităţilor administrativ-teritoriale, destinate sediilor partidelor politice;
- Legea nr. 346/2004 privind stimularea înfiinţării şi dezvoltării întreprinderilor mici şi mijlocii;
- Legea nr. 341/2004 recunoaşterii faţă de eroii-martiri şi luptătorii care au contribuit la victoria Revoluţiei române din decembrie 1989;
- Legea nr. 422/2001, republicată, privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 372/2005, republicată, privind performanţa energetică a clădirilor;
- Prevederile art. 885 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A N Ţ A
O R A Ş U L E F O R I E

- Prevederile art. 37 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului şi publicităţii imobiliare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din zonele urbane;
- Legea nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, republicată;
- Decizia nr. 3 din 30.01.2017 a ICCJ – Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept;
- Decizie de admitere: RIL nr. 13/2019, publicată în Monitorul Oficial nr. 440 din 3 iunie 2019;
- Adresa nr. 7715 / 04.04.2022 a Instituţiei Prefectului – judeţul Constanţa;
- Adresa nr. 31206/MDLPA/25.03.2022 a Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice şi Administraţiei,

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b) şi art. 139 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

H O T Ă R Ă Ş T E

Art. 1. (1) Prezenta hotărâre reglementează în mod unitar procedura de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Oraşului Eforie.

(2) Vânzarea bunurilor imobile se face în condiţiile legii şi cu respectarea dispoziţiilor din prezenta hotărâre.

Art. 2. (1) Fac obiectul prezentei hotărâri imobile care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

- a) constituie proprietate privată a Oraşului Eforie;
- b) au situaţia juridică clarificată;
- c) nu fac obiectul realizării oricărui proiect de interes public.

(2) Vânzarea bunurilor prevăzute la alin. (1) este supusă aprobării Consiliului Local Eforie, care va aproba vânzarea imobilului în funcţie de legislaţia aplicabilă, /documentaţia de atribuire/caietul de sarcini, după caz, precum şi raportul de evaluare ce stabileşte preţul minim de vânzare în baza reglementărilor şi funcţiunilor urbanistice prevăzute în certificatul de urbanism.

Art. 3. (1) Vânzarea bunurilor imobile ce îndeplinesc condiţiile prevăzute la art. 2, alin. (1) se face prin licitaţie publică, organizată în condiţiile prevăzute de lege cu excepţia cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

(2) Oportunitatea vânzării bunurilor din domeniul privat al Oraşului Eforie se stabileşte de către consiliul local, cu excepţia situaţiilor în care prin lege se prevede altfel.

(3) Bunurile imobile care intră sub incidenţa legilor speciale şi sunt exceptate de la procedura licitaţiei publice pot fi vândute conform prevederilor actelor normative respective.

Art. 4. (1) Preţul minim de vânzare va fi valoarea cea mai mare dintre preţul de piaţă determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori autorizaţi şi valoarea de inventar a imobilului.

(2) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii preţului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului.

Art. 5. Se aprobă Metodologia de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Oraşului Eforie conform *Anexei* care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 6. Componenţa Comisiei de evaluare a ofertelor se va constitui prin dispoziţia Primarului şi va cuprinde membri ce fac parte din aparatul de specialitate al Primarului şi consilieri



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A N T A
O R A Ş U L E F O R I E

locali numiți prin Hotărâre a Consiliului Local precum și un reprezentant din partea structurii teritoriale ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală.

Art. 7. De la data intrării în vigoare a prezentului act administrativ, orice altă prevedere contrară își încetează aplicabilitatea.

Art. 8. Dispoziții tranzitorii:

Prevederile prezentului act administrativ se aplică cererilor aflate în curs de soluționare.

Art. 9. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul orașului Eforie prin aparatul de specialitate.

Art. 10. Prezenta hotărâre va fi comunicată instituțiilor, autorităților și persoanelor interesate prin grija secretarului general al orașului Eforie.

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ...13..... voturi “pentru”, ...—.... voturi “împotriva”, din totalul de 16 consilieri în funcție.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL



METODOLOGIA DE VÂNZARE A BUNURILOR IMOBILE (TERENURI ŞI/SAU CLĂDIRI) AFLATE ÎN DOMENIUL PRIVAT AL ORAŞULUI EFORIE

CAPITOLUL I

Dispoziții generale

Art.1. Obiectivul prezentei metodologii este reprezentat de reglementarea condițiilor cadru pentru vânzarea bunurilor imobile ce aparțin domeniului privat al Orasului Eforie.

Art. 2. În înțelesul prezentei metodologii, termenii de mai jos se definesc astfel:

- a) bunuri imobile – terenuri si / sau cladiri;
- b) cumparatorul – orice persoana fizica sau juridica, romana sau straina careia nu- i este interzis prin lege dreptul de a cumpara;
- c) ofertant – persoana fizica sau juridica, romana sau straina, careia nu-i este adjudecare, in procedura de licitatie publica;
- d) organizatorul licitatiei – Orasul Eforie prin Comisia de vanzare;
- e) preemtor – titular al unui drept de peemtiune, instituit de legi sau dispozitii speciale, in \baza caruia poate cumpara cu prioritate un bun imobil;
- f) drept de preemtiune – drept temporal legal, prin care anumiti titulari, numiti peemtori, au drept prioritar de cumparare a unui bun imobil;
- g) constructor de buna credinta – atat constructorul, care la data realizarii constructiei, era inscris ca proprietar al terenului in cartea funciara cat si titularul unui drept real asupra unui imobil teren si/sau constructii – identificat prin numar cadastral , care atesta dreptul acestuia de a executa lucrari de construire. Nu este de buna – credinta constructorul care a construit in lipsa sau cu nerespectarea autorizatiilor cerute de lege.
- h) drept de concesiune – drept real asupra terenului dobandit conform legii prin contract incheiat cu Orasul Eforie si care se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției pentru a carei realizare acesta a fost constituit. În aceleași condiții se transmite și autorizația de construire.
- i) drept de execuție a lucrărilor de construcții - dreptul real principal: drept de proprietate, drept de administrare, drept de concesiune având ca obiect terenuri aflate în domeniul privat al Orasului Eforie, uz, uzufruct, suprafață, servitute – drept care conferă titularului dreptul de a obține, potrivit legii, autorizația de construire/desființare;
- j) construcție finalizată – construcție pentru care s-au realizat toate elementele prevăzute în autorizație și dacă s-a efectuat recepția la terminarea lucrărilor. Efectuarea recepției la terminarea lucrărilor este obligatorie pentru toate tipurile de construcții autorizate, inclusiv în situația realizării acestor lucrări în regie proprie.
- k) construcție nefinalizată - construcție executată fără autorizație de construire sau cu nerespectarea prevederilor acesteia, precum și cea care nu are efectuată recepția la terminarea



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A N Ţ A
O R A Ş U L E F O R I E

lucrărilor, potrivit legii. De asemenea construcțiile recepționate parțial, pe stadii de execuție, se considera nefinalizate;

l) dobânditori de buna-credință ai construcțiilor finalizate și înscrise în Cartea Funciara – persoana fizică sau juridică care dobândind proprietatea construcțiilor finalizate și înscrise în Carte Funciara, a dobândit de la constructor și un drept real asupra terenului de la proprietarul acestuia, în speta Orasul Eforie, în baza unui contract încheiat de constructor cu UAT Eforie, înscris în Cartea Funciara;

m) Vânzătorul – unitatea administrativ teritorială Oras Eforie, care prin Primarul Orasului Eforie sau împuterniciții acestuia încheie contracte de vânzare cumpărare.

n) zi / zile – zile calendaristice

Art. 3. Principiile care stau la baza procedurii de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat:

a) transparența – punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de vânzare;

b) tratamentul egal – aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de vânzare;

c) proporționalitatea – orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

d) nediscriminarea – aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași regului, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de vânzare, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

e) liberă concurență – asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni proprietar în condițiile prezentei metodologii, ale legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

Art. 4. Nu pot face obiectul vânzării, bunurile imobile care :

a. fac obiectul unei cereri de reconstituire a dreptului de proprietate formulate în baza legislației în vigoare privind legile proprietății;

b. fac obiectul unor litigii existente pe rolul instanțelor de judecată;

c. sunt apte de a fi utilizate pentru un proiect de utilitate publică, oricare ar fi natura acestora;

d. fac parte din domeniul public al Orasului Eforie;

e. sunt incluse în Registrul spațiilor verzi;

f. au destinații speciale în conformitate cu prevederile Legii nr. 18/1991, art.2

CAPITOLUL II

Procedura vânzării

Art. 5. Procedura de vânzare va parcurge următoarele etape:

1. - înregistrarea solicitării de cumpărare însoțită de planul de situație al imobilului, în coordonate stereo, întocmit de topograf autorizat, pe suport analogic și digital; plan de încadrare în zonă, cu poziționarea bunului imobil întocmit în raport cu vecinătățile existente într-o limită de 50 m de jur împrejurul acestuia, în care să fie evidențiate cel puțin funcțiunile și regimul de înălțime și orice



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A N T A
O R A Ş U L E F O R I E

alte date de interes pentru vecinatati; extras CF de informare si extras plan cadastral; copie dupa actele de proprietate ale constructiei detinute cu titlu valabil; copii acte identificare solicitante; fotografii, alte acte dupa caz. Procedura se poate declansa si din oficiu, fara a exista o cerere de cumparare, doar pe baza planurilor de situatie, extras CF de informare si extras plan cadastral, documentatii cadastrale pentru imobile ce apartin UAT Eforie;

2. - elaborarea situatiei juridice a bunului imobil ce cuprinde identificarea si stabilirea istoricului patrimonial, stabilirea apartenentei la domeniul privat al Orasului Eforie, istoricul de rol fiscal, evidentierea eventualelor sarcini, verificarea din punct de vedere al litigiilor aflate pe rolul instantelor judecatoresti si a hotarilor judecatoresti definitive/ irevocabile, a debitelor la bugetul local

- Directia Economica
- Directia A.D.P.P.
- Serviciul J.C.A.A.S.

3. - inventarierea bunului imobil ca apartinand domeniului privat al Orasului Eforie si inregistrarea contabila a bunului imobil

- Comisia de inventariere a domeniului privat

4. - intocmire/promovare P.H. actualizare inventar domeniu privat al orasului

- Directia A.D.P.P.

5. - intocmire/promovare P.H. stabilire oportunitate vanzare imobil in functie de legislatia aplicabila si a modalitatii vanzarii conform rapoartelor de specialitate ale compartimentelor de specialitate;

- Directia A.D.P.P.

6.- intocmire acord intabulare, certificat de nomenclatura stradala si adresa, certificat de atestare fiscala si inscriere imobil in Cartea funciara

- Directia A.D.P.P.

- Directia Economica

7 - emiterea certificatului de urbanism in care sa fie evidenţiată funcţiunea urbanistica pentru care se va realiza vânzarea bunului imobil, conform documentatiilor de urbanism, valabil 12 luni;

- Arhitect Sef

8. - emitere comanda pentru intocmirea unui raport de evaluare a bunului imobil de catre un evaluator autorizat aflat in relatii contractuale cu Orasul Eforie

- Directia A.D.P.P.

9 - emitere comanda pentru obtinerea certificatului de performanta energetica elaborat de catre un auditor energetic aflat in relatii contractuale cu Orasul Eforie, in conformitate cu prevederile Legii nr. 372/2005, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind performanta energetica a cladirilor.

-Directia A. D. P. P.

10- intocmire documentatie de atribuire: instructiuni, caiet de sarcini, formulare si modele documente

-Directia A.D.P.P.



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A N Ţ A
O R A Ş U L E F O R I E

11. - intocmire/promovare proiect de hotarare privind vanzarea bunului imobil prin licitatie publica si aprobarea raportului de evaluare si a documentatiei de atribuire (instructiuni, caiet de sarcini, formulare si modele documente intocmite), numai pentru terenuri /constructii inscrise in cartea funciara

- Directia A.D.P.P.

12. - intocmire si publicare anunt organizare licitatie cu respectarea hotararii consiliului local, a documentatiei de atribuire si a art. 335 din OUG 57/2019

- Directia A.D.P.P.

13. - organizarea licitatiei publice si intocmirea procesului verbal de licitatie cu respectarea prevederilor art. 334 – 346 din OUG 57/2019 coroborate cu prevederile hotararii consiliului local si a documentației de atribuire

- Comisia de vânzare prin licitație

14. - intocmire raport catre Primar, conform art.336 alin (16) din OUG 57/2019

- Comisia de vanzare prin licitatie

15. - plata pretului de vanzare integral sau a avansului, in cazul platii in rate, inclusiv a TVA-ului datorat conform prevederilor Codului fiscal, precum si a celorlalte cheltuieli generate de procedura de vanzare, se va face inainte de semnarea contractului de vanzare cumparare in forma autentica.

- Directia Economica

16. - incheierea actului de vanzare cumparare, in forma autentificata, in conformitate cu prevederile caietului de sarcini/documentației de atribuire, cu mentiunea obligativitatii cumparatorului de a respecta destinatia bunului imobil, asa cum a fost prevazuta in hotararea consiliului local si raportul de evaluare ce au stat la baza adoptarii hotararii Consiliului Local al Orasului Eforie, precum si obligatia respectarii Legii nr. 50/1991, republicata, cu rnodificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor.

- Primar/ Serviciul JCAAS

Art. 6. Pretul de vanzare este valabil pentru o perioada de 6 luni de la aprobarea Consiliului local.

Daca la actualizarea raportului de evaluare, dupa acest termen, evaluatorul mentine valoarea stabilita anterior, acest pret va ramane valabil pentru inca 6 luni, dar nu mai mult de 1 an de la aprobarea acestuia prin hotararea consiliului local. Daca la actualizarea pretului dupa 6 luni, prin raport de evaluare rezulta o alta valoare a pretului de vanzare, precum si in orice alta situatie de reactualizare a raportului (ex.: contestatie, eroare materials etc.) contravaloarea pretului minim de la care va pleca licitatie publica va fi din nou supusa aprobarii Consiliului local.

Art.7. (1) Comisia de evaluare a ofertelor adopta decizii in mod autonom si numai pe baza criteriilor de selectie prevazute in instructiunile pentru organizarea si desfasurarea licitatiei.

(2) Comisia de evaluare a ofertelor se va intruni la data si ora stabilite in anuntul de participare, in vederea deschiderii, evaluarii si adjudecarii ofertelor depuse pentru licitatie publica deschisa.

(3) Comisia isi va desfasura activitatea conform prevederilor art. 334 – 346 din O.U.G. 57/2019 coroborate cu prevederile hotararii consiliului local si a documentatiei de atribuire. Comisia este legal intrunita numai în prezența tuturor membrilor. Orice decizie trebuie sa



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A N Ţ A
O R A Ş U L E F O R I E

intruneasca acordul a 2/3 din numarul membrilor comisiei stabilita prin hotarare a Consiliului local. Presedintele si vicepresedintele comisiei de vanzare prin licitatie vor fi desemnati din randul membrilor comisiei. Secretariatul tehnic al comisiei va fi asigurat de un inspector din cadrul Directiei A.D.P.P.

(4) Inainte de inceperea fiecarei sedinte de licitatie, membrii comisiei vor da o declaratie pe proprie raspundere, referitoare la situatiile de incompatibilitate. Membrii comisiei au obligatia de a pastra confidentialitatea asupra continutului ofertelor precum si asupra oricaror altor informatii prezentate de ofertanti, a caror dezvaluire ar putea aduce atingere dreptului acestora de a-si proteja proprietatea intelectuala sau secretele comerciale.

Art.8 . Atributiile comisiei de evaluare a ofertelor sunt cele prevazute in OUG 57/2019, cum ar fi:

- a) verificarea indeplinirii conditiilor de participare;
- b) verificarea documentelor de calificare in corelatie cu cerintele caietului de sarcini si a instructiunilor de participare la licitatie;
- c) stabilirea ofertanţilor eligibili si respingerea celor neeligibili in baza motivelor argumentate;
- d) derularea procedurii de licitatie publica, intocmirea procesului verbal prin care se desemneaza castigatorul licitatiei;
- e) in cazuri justificate, elaborarea unei propuneri de anulare a licitatiei;
- f) stabilirea modalitatii de plata integrala sau in rate, dupa desemnarea ofertei câştigătoare;
- g) dupa stabilirea ofertei castigatoare comisia va inainta, prin secretariatul tehnic, ordonatorului principal de credite spre aprobare, raportul comisiei cu privire la rezultatul procedurii de licitatie.

Art. 9. Caietul de sarcini / Documentaţia de atribuire va fi aprobat/ă de consiliul local si va contine in mod obligatoriu urmatoarele:

- a) datele de identificare ale proprietarului;
- b) descrierea imobilului care face obiectul vanzarii: locatie, suprafata, vecinatati, regimul juridic al proprietatii si intabularea acesteia;
- c) conditiile si regimul de exploatare al imobilului: reglementari urbanistice aprobate pentru bunul imobil in cauza - destinatii permise si interzise, interdictii - dupa caz, regimul tehnic (POT/CUT), regim de inaltime, etc.
- d) obiectivele de ordin economic, financiar, social si de mediu, urmarite de oras;
- e) pretul de pornire al licitatiei;
- f) modalitati de plata a pretului de vanzare si conditii de incheiere a contractului;
- g) clauze juridice si financiare ce vor fi cuprinse in contractul de vânzare cumpărare autentificat notarial;
- h) dispoziţii finale.

Art. 10. Instrucţiunile privind organizarea si desfasurarea procedurii de vanzare prin licitatie publica vor contine in mod obligatoriu urmatoarele:

- a) informatii generale cu privire la obiectul licitatiei, organizator;
- b) tipul licitatiei deschise, data si ora organizarii, termenele de depunere a ofertelor si de solicitare a clarificarilor;
- c) pretul minim de pornire al licitatiei;



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A N T A
O R A Ş U L E F O R I E

- d) documentele în baza cărora este organizată licitaţia publică deschisă;
- e) taxe şi garanţii cuantumului, modalităţi de constituire, condiţiile de returnare a acestora;
- f) contravaloarea caietului de sarcini;
- g) condiţii de eligibilitate a ofertanţilor persoane fizice sau juridice;
- h) condiţii de participare;
- i) criteriul de selecţie utilizat, respectiv preţul maxim oferit;
- j) desfăşurarea procedurii de licitaţie publică deschisă: condiţii şi mod de desfăşurare, modalitate de adjudecare, desemnarea câştigătorului, soluţionarea contestaţiilor;
- k) formulare anexa.

Art. 11. Licitaţia publică deschisă este valabilă dacă sunt înregistrate cel puţin 2 (două) oferte eligibile.

În situaţia în care nu este îndeplinită această condiţie, licitaţia se va relua.

Art. 12. Anunţul privind organizarea procedurii de licitaţie se va publica Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională şi într-unul de circulaţie locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicaţii electronice, cu cel puţin 20 de zile calendaristice înainte de data fixată pentru organizarea licitaţiei, şi va cuprinde cel puţin următoarele date, conform art.335 alin (2) din OUG 57/2019:

- a) informaţii generale privind vânzătorul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informaţii generale privind obiectul vânzării, în special descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie vândut;
- c) informaţii privind documentaţia de vânzare: modalitatea sau modalităţile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentaţiei de atribuire; denumirea şi datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul vânzătorului, de la care se poate obţine un exemplar din documentaţia de vânzare; costul şi condiţiile de plată pentru obţinerea documentaţiei de vânzare, unde este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
- d) informaţii 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 şi locul la care se va desfăşura şedinţa publică de deschidere a ofertelor;
- f) instanţa competentă în soluţionarea litigiilor apărute şi termenele pentru sesizarea instanţei;
- g) data transmiterii anunţului de licitaţie către instituţiile abilitate, în vederea publicării.

Art. 13. Documentele depuse se analizează şi se evaluează de către comisia de evaluare a ofertelor.

Art. 14. (1) În situaţia în care adjudecatorul/cumparatorul renunţă să încheie contractul în perioada cuprinsă între momentul adjudecării terenului prin licitaţie publică şi termenul prevăzut pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, cumparatorului nu i se va restitui suma achitată şi consemnată cu titlu de garanţie de participare fiind totodată pasibil de plata daunelor-interese ce urmează a fi stabilite de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorităţii contractante.

În acest caz procedura de licitaţie desfăşurată pentru care nu s-a încheiat contractul de vânzare-cumpărare se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condiţiile legii, studiul de oportunitate păstrându-şi valabilitatea



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A N Ţ A
O R A Ş U L E F O R I E

Art. 15. (1) Vânzarea se va putea perfecta cu plata preţului integral sau în rate eşalonate pe maxim 5 (cinci) ani, cu condiţia achitării unui avans de minim 15% din preţul declarat câştigător, a TVA-ului integral al preţului de vânzare. În cazul în care se va stabili modalitatea de plata în rate, Oraşul Eforie va nota în cartea funciara deschisa pentru imobilul în cauză o ipotecă legală pentru garantarea obligaţiei de plată a preţului, până la momentul achitării integrale a preţului.

(2) În caz de neplată a 5 rate consecutive, în situaţia terenului liber, se va rezoluţiona de drept contractul, fiind aplicabile prevederile art. 1553 din Codul civil, părţile fiind repuse în situaţia anterioară. Prin repunerea părţilor în situaţia anterioară se înţelege obligaţia cumpărătorului de a preda bunul achiziţionat corelată cu obligaţia Orasului Eforie de a restitui preţul plătit, cu excepţia dobânzilor şi a majorărilor achitate sau datorate ca urmare a neachitării celor 5 rate scadente. Predarea bunului imobil se va realiza liber de orice sarcini.

(3) Cheltuielile generate de încheierea actelor ce fac obiectul prezentului act administrativ cad în sarcina cumpărătorului.

Capitolul III

Excepţii de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat al Oraşului Eforie

Art. 16. Se aproba ca procedura de vanzare directa sa fie aplicabila imobilelor terenuri si/sau construcţii pentru care exista titulari ai dreptului de preemtiune, dobanditori de buna - credinta ai constructiilor finalizate si inscrise in cartea funciara si in acelasi timp titulari a unui drept real asupra terenului – drept de concesiune, folosinta, inchiriere, superficie, dobandit in baza unui contract incheiat cu UAT Eforie, dupa cum urmeaza:

a. Imobile pentru care exista titulari ai dreptului de preemtiune reglementat de art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind codul administrativ, în favoarea constructorilor de buna – credinta, persoane fizice sau juridice, permite cumparea de catre acestia a terenurilor aferente constructiilor. Terenul aferent constructiei reprezinta acel teren, înregistrat în registrele de cadastru si publicitate imobiliara, pe care este edificata constructia, necesar exploatarii utile a constructiei, certificat prin Certificatul de Urbanism emis pentru vanzare - regimul juridic al bunului imobil;

b. Imobile pentru care exista titulari ai dreptului de preemtiune instituit de legi speciale si anume:
- Legea 112/1995

- art. 17 si art. 42 din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 06 martie 1945 – 22 decembrie 1989;

- art. 12 lit. d) si lit e) din Legea nr. 346/2004 privind stimularea înfiinţarii si dezvoltarii întreprinderilor mici si mijlocii; art. 3 din Legea nr. 85/1992 privind vanzarea de locuinte si spatii cu alta destinatie construite din fondurile statului si din fondurile unitatilor economice sau bugetare de stat se exercita în conditiile stabilite prin acesta;

c. Imobile teren pentru care exista dobanditori de buna - credinta ai constructiilor finalizate si inscrise în Cartea Funciara si în acelasi timp detin si un drept real asupra terenului - drept de



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A N T A
O R A Ş U L E F O R I E

concesiune, folosinta, inchiriere, superficie, dobandit in baza unui contract incheiat cu UAT Eforie, inregistrat in Cartea Funciara;

d. Imobile teren care au facut obiectul atribuirii in folosinta gratuita prin hotarare a Consiliului Local Eforie, in temeiul Legii nr.15/2003, numai in cazul in care beneficiarii au edificat pe terenurile respective, constructii cu destinatia de locuinta, finalizate si inregistrate in Cartea Funciara;

e. Imobile teren care au facut/fac obiectul unor contracte de concesiune, folosinta, inchiriere, superficie, numai in cazul in care beneficiarii detin sau au edificat pe terenurile respective, constructii cu destinatia conform clauzelor contractuale, finalizate si inregistrate in Cartea Funciara si detin un drept real asupra terenului;

f. Imobile teren suprafata indiviza aferente unor constructii detinute cu titlu legal, inregistrate astfel in Cartea funciara, se pot vinde catre proprietarul constructiei si restului suprafetei de teren in indiviziune;

g. Imobile teren atribuite in folosinta in baza unor hotarari judecatoresti numai daca titularul are un drept real asupra constructiilor inregistrate in cartea funciara;

Art. 17. Procedura de vanzare directa va parcurge etapele de la art. 5, pct. 1- 8, dupa care urmeaza:

a)-notificarea persoanelor care beneficiaza de prevederile art.364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind exercitarea dreptului de preemtiune si a celorlalte situatii prevazute la art.17.

-Secretar General UAT Eforie

b)-intocmire/promovare proiect de hotarare privind vanzarea directa a bunului imobil, aprobarea raportului de evaluare si a pretului de vanzare stabilit prin acesta numai pentru terenurile/constructiile inregistrate in cartea funciara

- Directia A.D.P.P.

c) -in cazul in care beneficiarii prevederilor art.17 nu isi exprima intentia exercitarii dreptului de preemtiune, respective optiunea de cumparare conform legii, se va continua procedura de vanzare de la art.8, pct.9 – 16;

- Directia A.D.P.P.

d)-plata pretului de vanzare integral sau a avansului, in cazul platii in rate, inclusiv a TVA-ului datorat conform prevederilor Codului fiscal, precum si a celorlalte cheltuieli generate de procedura de vanzare, se va face inainte de semnarea contractului de vanzare cumparare in forma autentica.

- Directia Economica

e). -incheierea actului de vanzare cumparare, in forma autentificata, cu aplicarea corespunzătoare a art. 15 din prezenta metodologie, în conformitate cu prevederile hotararii consiliului local, cu mentiunea obligativității cumparatorului de a respecta destinatia bunului imobil, asa cum a fost prevazuta in hotararea consiliului local, certificatul de urbanism si raportul de evaluare ce au stat la baza adoptarii hotararii Consiliului Local al Orasului Eforie, precum si obligatia respectarii Legii nr. 50/1991, republicata, cu rnodificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor.

Art. 18. In situatia in care in urma desfasurarii procedurii de vanzare prin licitatie publica nu a fost desemnat niciun castigator, iar preemtorul nu are instituit un titlu pe teren, vor fi aplicabile prevederile Codului Civil privind Institutia Superficieii.



Capitolul IV

Dispoziții finale

Art. 19. (1) Autoritatea contractanta are dreptul de a anula procedura de licitatie publica in situatia in care se constata abateri grave de la prevederile legale care afecteaza procedura de licitatie sau fac imposibila incheierea contractului.

(2) In sensul prevederilor alin (1), procedura de licitatie se considera afectata in cazul in care sunt indeplinite in mod cumulative urmatoarele conditii:

a) in cadrul documentatiei de atribuire si / sau in modul de aplicare a procedurii de licitatie se constata erori sau omisiuni care au efect incalcarea principiilor prevazute la art. 3.;

b) autoritatea contractanta se afla in imposibilitatea de a adopta masuri corective, fara ca aceasta sa conduca, la randul lor, la incalcarea principiilor prevazute la art. 3.

(3) Incalcarea prevederilor sectiunii privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozitiilor legale in vigoare.

(4) Autoritatea contractanta are obligatia de a comunica, in scris, tuturor participantilor la procedura de licitatie, in cel mult 3 zile lucratoare de la data anularii, atat incetarea obligatiilor pe care acestia si le-au creat prin depunerea ofertelor, cat si motivul concret care a determinat decizia de anulare.

Art. 20. (1) Orice participant, persoana fizica sau juridica, din cele participante la procedura de licitatie publica poate formula contestatie daca se considera vatamata prin modul in care au fost evaluate documentele de participare si s-a desfasurat licitatie.

(2) Contestatia se formuleaza in scris si se inregistreaza la sediul Primariei Orasului Eforie si va contine urmatoarele elemente:

a) datele de identificare ale contestatarului;

b) obiectul contestatiei;

c) motivarea in fapt si in drept a contestatiei;

d) mijloace de proba pe care se sprijina contestatia;

e) numele / prenumele / semnatura persoanei care a formulat contestatia.

Art. 21. Solutionarea litigiilor aparute in legatura cu atribuirea si incheierea contractului de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie se realizeaza potrivit prevederilor legislatiei privind contenciosul administrativ.

Art. 22. (1) Bunurile imobile care intra sub incidenta legilor speciale si sunt exceptate de la procedura licitatiei publice pot fi vandute conform prevederilor actelor normative respective, si anume:

· legi speciale cu privire la vanzarea cladirilor de locuit / bunuri imobile cu destinatia de locuinte ce fac obiectul unor contracte de inchiriere (art. 9 din Legea nr. 112 / 1995 coroborat cu art. 6 din HG nr. 20 / 1996; art. 5 din Decretul lege nr. 61 / 1990; art. 1, art. 4, art. 6 alin.2, art. 7 si urmat. din Legea nr. 85 / 1992 coroborat cu art. 5 din Decretul lege nr. 61 / 1990, art. 6 din Norma de aplicare a Legii nr. 112 / 1995 si Legea nr. 244 / 2011)

· legi speciale cu privire la: privatizarea societatilor comerciale (art. 137 din HG nr. 577 / 2002); legea nr. 346 / 2004 privind stimularea infintarii si dezvoltarii intreprinderilor mici si mijlocii (



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A N T A
O R A Ş U L E F O R I E

art. 12 alin. 1, lit.b), legea nr. 90 / 2003 privind vanzarea spatiilor aflate in proprietatea private a statului sau a unitatilor administrative – teritoriale, destinate sediilor partidelor politice (art. 4 alin. 1, alin. 2, alin.3, alin. 4) legea nr. 341 / 2004 a recunostintei pentru Victoria Revolutiei Romane din Decembrie 1989, (art. 5 alin. 1 lit. K).

(2) Prin exceptie de la prevederile alin. 1 vor fi vandute prin licitatie publica: locuintele construite din fondurile statului si din fondurile unitatilor publice sau bugetare de stat, care nu fac obiectul unui contract de inchiriere sau pentru care nu au fost emise ordine de repartitie, precum si cele care au ca titular de contract de inchiriere o persoana juridica (conform art. 6 din Legea nr. 85 / 1992).

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAŞ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL