

HOTĂRÂREA nr. 398 **din 29.06.2022**

*pentru aprobarea Regulamentului privind vânzarea unor categorii de imobile -
proprietate privată a Municipiului Galați*

Inițiator: Primarul Municipiului Galați - Ionuț-Florin PucEANu

Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 332/13.04.2022

*Consiliul Local al Municipiului Galați, întrunit în ședință ordinară în data de
29.06.2022;*

*Având în vedere referatul de aprobare nr. 78425/13.04.2022, al inițiatorului -
Primarul Municipiului Galați - Ionuț-Florin PucEANu;*

*Având în vedere raportul comun de specialitate nr. 78426/13.04.2022, al Direcției
Patrimoniu și al Serviciului Juridic și Legalitate;*

*Având în vedere avizul Comisiei de buget-finanțe, administrarea domeniului public
și privat al municipiului;*

*Având în vedere avizul Comisiei juridice, de administrație publică locală, drepturi
și libertăți cetățenești, relații cu cetățenii și apărarea ordinii și liniștii publice;*

*Având în vedere dispozițiile art. 13, alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind
autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și
completările ulterioare;*

*Având în vedere dispozițiile art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. "c", alin. (6), lit. "b", ale
art. 363 și ale art. 364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul
Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;*

*În temeiul art. 139, alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019
privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,*

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – *Se aprobă Regulamentul privind vânzarea unor categorii de imobile - proprietate privată a municipiului Galați.*

Art. 2 – *La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, dispozițiile H.C.L. nr. 207/29.06.2010 pentru aprobarea Regulamentului privind vânzarea unor categorii de terenuri proprietate privată a municipiului Galați, cu modificările și completările ulterioare, își încetează aplicabilitatea.*

Art. 3 - *Primarul Municipiului Galați se împuternicește cu ducerea la îndeplinire a prevederilor acestei hotărâri.*

Art. 4 – *Secretarul General al Municipiului Galați va asigura transmiterea și publicitatea prezentei hotărâri.*

Președinte de ședință,

*Contrasemnează,
Secretar General,*

Regulament privind vânzarea unor categorii de imobile, proprietatea privată a Municipiului Galați

Cap. I. DISPOZIȚII GENERALE

Art.1. (1) Vânzarea bunurilor proprietate privată a unității administrativ-teritoriale se face cu respectarea dispozițiilor art. 1650-1762 ale Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată și actualizată, în temeiul prevederilor art. 363 – 364 ale OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ și a unor excepții de la procedura licitației publice instituite prin legi speciale.

(2) În cuprinsul prezentului regulament termenul de imobil se referă la terenuri, construcții, terenuri și construcții, proprietatea unității administrativ-teritoriale.

(3) De asemenea, se definesc următorii termeni:

- **constructor de bună credință:** autorul lucrării, care a respectat dispozițiile autorizației de construire și a înscris construcția la cartea funciară.

- **teren aferent construcției:** terenul (cotă parte) aflat sub construcție, inclusiv sub trotuarul de protecție a clădirii, precum și accesul dinspre stradă, până la clădire.

Art.2. Principiile pentru atribuirea contractului de vânzare-cumpărare sunt cele descrise la art. 311 al OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, respectiv :

- a) *Transparența* – punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de vânzare de bunuri proprietate privată;
- b) *Tratament egal* – aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
- c) *Proporționalitatea* – orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d) *Nediscriminarea* - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de vânzare de bunuri proprietate privată, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- e) *Libera concurență* – asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni adjudecatar, în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

Cap. II. LICITAȚIA PUBLICĂ

Art.3. Vânzarea imobilelor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată de autoritatea publică deliberativă –

consiliul local, stabilirea oportunității vânzării bunurilor aparținând acesteia, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede astfel.

Art.4. Documentația de atribuire pentru procedura de vânzare conform art. 334 ale OUG nr.57/2019, este alcătuită din:

- a) Caiet de sarcini;
- b) Fișa de date a procedurii;
- c) Formulare și modele de documente.

Art. 5. Garanția procedurii se stabilește prin Hotărârea Consiliului Local de aprobare vânzării prin licitație publică a imobilului.

Art.6. Procedura de licitație debutează cu obligația autorității contractante de a publica un anunț de licitație, cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor, în Monitorul Oficial al României, partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii sau canale publice de comunicații electronice.

Art. 7. Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire, de către autoritatea contractantă și trebuie să cuprindă următoarele elemente obligatorii:

- a) Informații generale privind autoritatea contractantă – denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoană de contact;
- b) Informații generale privind obiectul procedurii de licitație – descrierea și identificarea bunului;
- c) Informații privind documentația de atribuire – modalitatea/modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire, denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului responsabil pentru obținerea unui exemplar al documentației de atribuire, costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, data limită pentru solicitarea de clarificări privind procedura;
- d) Informații privind ofertele – data limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse, numărul de exemplare în care se depune oferta;
- e) Data și locul la care se va desfășura ședința de deschidere a ofertelor;
- f) Instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;
- g) Data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Art. 8. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

Art. 9. Are dreptul de a participa la licitația de vânzare a unui imobil proprietate privată a Municipiului, orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ, următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele de participare la licitație, inclusiv garanția prevăzută la art. 5;
- b) a depus solicitarea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate prin documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

- c) are îndeplinite, la zi, toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Art. 10. Nu pot participa la licitațiile de vânzare a imobilelor proprietatea unității administrativ-teritoriale persoanele care au fost desemnat câștigătoare la o licitație publică anterioară, în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul din culpă proprie.

Art. 11. Ofertele se elaborează în conformitate cu prevederile documentației de atribuire, în limba română și se depun la sediul autorității contractante, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

Art. 12. Plicul exterior va indica obiectul licitației și va conține, obligatoriu:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor documentației de atribuire;
- c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

Art.13. Plicul interior va conține oferta de preț propriu-zisă și va fi înscris cu numele sau denumirea ofertantului, domiciliul sau sediul social al acestuia.

Art.14. Participanții pot depune o singură ofertă. Aceasta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

Art.15. Ofertele sunt analizate de către o comisie de evaluare, constituită la nivelul autorității publice, ai cărei membri sunt stabiliți prin HCL, în conformitate cu prevederile art. 317 al OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Art.16. Prețul de vânzare a imobilelor proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului local, cu excepția cazurilor când prin lege se prevede altfel și va fi **după caz, valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare și valoarea de inventar a imobilului.**

Art. 17. Raportul de evaluare va fi întocmit de evaluatori, persoane fizice sau juridice, autorizate conform legii.

Art.18. Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.

Art. 19. (1) Stabilirea ofertei câștigătoare se face de către autoritatea contractantă, pe baza criteriului de atribuire precizat în documentația de atribuire, respectiv prețul cel mai mare.

(2) În situația în care ofertanții se află la egalitate, din punct de vedere al valorii propunerilor financiare, departajarea acestora se va face de către comisia de evaluare care îi va invita, cu confirmare de primire, să depună o nouă ofertă de preț, în condițiile exprimate de caietul de sarcini, în termen de 3 zile lucrătoare.

(3) Refuzul de a depune o nouă ofertă de preț sau, depunerea ofertei la o altă adresă a autorității contractante sau, depunerea acesteia după expirarea termenului de 3 zile lucrătoare de la confirmarea de primire, conduce la acceptarea ofertei de preț valabile.

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

Art. 20. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin 2 oferte să întrunească condițiile prevăzute de lege.

Art. 21. Pe baza evaluării ofertelor se întocmește procesul verbal al ședinței de licitație, care se semnează de toți membrii comisiei.

Art. 22. În baza procesului verbal menționat mai sus, comisia de evaluare întocmește un raport al procedurii, pe care îl înaintează autorității contractante, care are obligația de a încheia contractul de vânzare-cumpărare cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită câștigătoare.

Art. 23. Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

Art. 24. Autoritatea contractantă are obligația de a publica în Monitorul Oficial al României, partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

Art. 25. Predarea-primirea imobilului se face prin proces verbal, în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.

Art. 26. (1) Solicitățile de cumpărare a unor terenuri, proprietatea privată a unității administrative-teritoriale, ocupate de construcții edificate fără forme legale, se soluționează prin **licitație publică**, cu excepția terenurilor ocupate de construcții edificate la parterul blocurilor de locuințe.

(2) Documentația de atribuire va conține mențiunea sarcinilor ce grevează imobilul.

Art. 27. Prețul de pornire al licitației de vânzare a terenurilor ce fac obiectul art. 26, alin. (1) se stabilește prin raport de evaluare.

Cap. III. EXCEPȚII DE LA VÂNZAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ.

A. Dreptul de Preempțiune

Art. 28. Pentru vânzarea unui imobil - teren, proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale, pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un **drept de preempțiune**, la cumpărare, în condițiile legii.

Art. 29. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local.

Art. 30. Nu poate invoca buna-credință cel care a construit în lipsa sau cu nerespectarea autorizației de construire.

B. Alte Excepții

Art.31. Reprezintă alte **excepții** de la dispozițiile cap. II al prezentului regulament, solicitările de vânzare a următoarelor categorii de imobile, proprietate privată a unității administrative-teritoriale:

a) Imobilul-teren, obiect al unor contracte de concesiune/închiriere, încheiate între municipiul Galați și persoane fizice/juridice, aferent unor construcții, edificate cu respectarea Autorizației de Construire și intabulate conform dispozițiilor legii;

a¹) Pentru situația imobilelor concesionate a căror contracte de concesiune, valabil încheiate, au ca obiect o suprafață de teren mai mare decât amprenta la sol a construcției și care, în cazul dezmembrării acestuia ar conduce la rămânerea în proprietatea Municipiului Galați a unui teren, lot neconstruibil, datorită formei sau amplasării sale, proprietarii construcției pot solicita cumpărarea întregii suprafețe concesionate;

b) Terenul, cotă indiviză, deținut în folosință în temeiul unui contract de închiriere/concesiune cu Municipiul Galați, aferent unor spații cu altă destinație decât cea de locuință, situate la parterul unor blocuri de locuință, edificate odată cu ansamblul locativ, prin autorizație/contract de construire;

c) Terenul deținut în folosință, în temeiul unui **contract de închiriere/superficie** cu Municipiul Galați, ocupat de amenajări sau extinderi edificate la parterul blocurilor de locuință, cu autorizație de construire sau pentru care s-a primit adeverință de înscriere în cartea funciară, conform dispozițiilor art. 37, alin. (6) din legea 50/1991 și HCL nr. 187/2021 privind procedura de reglementare a unor construcții executate fără autorizație de construire;

d) Terenul, deținut în folosință, în temeiul unui contract de închiriere cu Municipiul Galați, ocupat de construcții definitive, autorizate în condițiile legii și care provin de la fostele societăți comerciale cu capital majoritar de stat, cooperații de consum, de credit sau cele meșteșugărești;

e) Terenul, obiect al unei sentințe judecătorești definitive și irevocabile, emisă în acest sens;

f) Terenuri cu suprafețe improprii realizării de construcții noi, independente, datorită suprafețelor și dimensiunilor acestora asupra cărora exista constituit un drept de folosință (în sensul că este reglementat regimul juridic al terenului) situate în continuarea unor imobile (teren și/sau construcție), proprietatea solicitanților.

Art.32. Nu pot face obiectul procedurii de vânzare următoarele imobile:

a) Terenurile proprietate publică a unității administrative-teritoriale;

b) Imobilele ce fac obiectul unor proceduri de revendicare, potrivit legii, sau care pot fi atribuite în compensare foștilor proprietari, în temeiul legii 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv de stat în perioada 1945-1989;

c) Imobilele – teren sau construcție, aflate în litigiu pe rolul instanțelor judecătorești;

- d) Imobilele - terenuri, afectate de rețele edilitare aflate în proprietatea publică/privată a unității administrative-teritoriale sau a statului;*
- e) Terenurile ocupate de construcții provizorii, autorizate ca atare, respectiv terenuri ocupate de chioșcuri, tonete, magazii, garaje, etc.*

CAP. IV. ÎNȚIEREA PROCEDURII, DOCUMENTE NECESARE

Art.33. *Inițierea procedurii de vânzare, atât prin licitație publică, cât și prin atribuire directă se face la solicitarea persoanei interesate, după analizarea oportunității acesteia.*

Art.34. *În cazul vânzării unui teren prin licitație publică, cererea de cumpărare va fi însoțită de un plan topografic al imobilului solicitat. Compartimentele de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Galați vor clarifica regimul juridic al terenului în cauză și vor obține avizele privind posibila revendicare sau punere la dispoziție conform legii 10/2001 și privind situația litigioasă a acestuia.*

Art.35. *În cazul vânzării terenurilor excepție la dispozițiile cap II, cererea de cumpărare va fi însoțită de următoarele documente în copie:*

- a) Act folosință teren – contract de concesiune, contract de închiriere, contract de suprafață, etc;*
- b) Dovada bunei-credințe în ceea ce privește edificarea construcției amplasate pe terenul solicitat spre cumpărare – autorizația de construire, extras de carte funciară actualizat pentru construcție, adeverința eliberată în conformitate cu dispozițiile HCL nr. 187/2021, etc;*
- c) Certificat de atestare fiscală din care să rezulte achitarea datoriilor la bugetul local al municipiului;*
- d) Certificat de atestare fiscală din care să rezulte achitarea datoriilor la bugetul consolidat al statului, în cazul persoanelor juridice.*

CAP. V – ALTE DISPOZIȚII

Art.36. *Plata contravalorii terenului se achită integral la data semnării contractului de vânzare-cumpărare*

Art.37. *Sumele obținute din vânzarea bunurilor imobile, proprietatea privată a Municipiului Galați se fac venit integral la bugetul local.*

Art. 38. *Cheltuielile ocazionate de efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară și alte taxe notariale vor fi suportate de către cumpărător.*

Art.39. *Contractul de vânzare-cumpărare va fi încheiat în limba română, cu respectarea legislației, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia cumpărătorului.*

Președinte de ședință,