



REGULAMENTUL

privind organizarea și funcționarea Comisiei de negociere cu terții a Municipiului Timișoara

CAPITOLUL I

Dispoziții generale

Art.1 Obiectul regulamentului. Regulamentul stabilește cadrul general pentru organizarea și funcționarea Comisiei de negociere cu terții a Municipiului Timișoara. Comisia este constituită pentru a negocia închirieri, achiziții, schimburi de imobile cu importanță economică și socială pentru Municipiul Timișoara, respectiv alte situații concrete pentru care este împuternicită prin hotărâre a consiliului local.

Art.2 Definiții și teremeni. În sensul prezentului regulament, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

1.*negociere* = procesul de discuție și consultare desfășurat între Comisie și terți, în vederea stabilirii condițiilor optime pentru încheierea unor acte juridice (închiriere, achiziție, schimb etc.) în interesul Municipiului Timișoara;

2.*mandat* = împuternicire expresă acordată Comisiei de către consiliul local, prin care aceasta este abilitată să desfășoare negocierea cu terții. Mandatul definește clar obiectul negocierii, limitele de competență ale Comisiei și durata pentru care este valabil, asigurând astfel conformitatea activităților Comisiei cu interesele și prioritățile municipiului;

3.*terți* = persoane fizice, juridice sau alte entități publice sau private care nu fac parte din structurile administrative ale Primăriei Municipiului Timișoara, dar cu care aceasta încheie contracte sau desfășoară negocieri prin intermediul Comisiei;

4.*imobile de interes public* = clădiri sau terenuri cu valoare economică, socială sau de patrimoniu pentru Municipiul Timișoara, care contribuie la dezvoltarea sau funcționarea instituțiilor și serviciilor publice.

5.*proces-verbal* = documentul întocmit de secretarul Comisiei la finalul fiecărei ședințe, care conține descrierea subiectelor discutate, deciziile luate, voturile exprimate de membrii Comisiei, precum și punctele de vedere individuale, notele de opinie ale membrilor care nu au fost de acord cu decizia majoritară și propunerile formulate pentru consiliul local.

6.*cvorum* = numărul minim de membri prezenți la ședința Comisiei, necesar pentru a putea desfășura procedurile de negociere și pentru a adopta decizii valide.

7.*consens* = acordul comun între membrii Comisiei privind o anumită decizie, obținut fără voturi contra. În lipsa unui consens, deciziile sunt luate prin vot majoritar conform prezentului regulament.

Art.3 Rolul și obiectivele Comisiei. Comisia are rolul de a negocia în interesul Municipiului Timișoara condițiile contractuale sau de altă natură, și are următoarele obiective:

a) asigurarea utilizării eficiente a resurselor financiare și imobiliare ale municipiului, prin obținerea celor mai avantajoase condiții în relațiile cu terții;



- b) identificare și negocierea oportunităților de achiziție sau schimb imobiliar în vederea creșterii și diversificării patrimoniului imobiliar al municipiului;
- c) desfășurarea negocierilor cu respectarea principiilor de transparență, astfel încât toate deciziile și procesul de negociere să fie accesibile și justificate în interes public;
- d) negocierea unor condiții contractuale care să sprijine dezvoltarea proiectelor publice de infrastructură, educație, sănătate și servicii sociale, contribuind la îmbunătățirea calității vieții în Timișoara;
- e) adoptarea unei abordări prudente și echilibrate în negocieri, astfel încât să fie protejat interesul public și evitate riscurile financiare sau juridice nejustificate pentru municipiu;
- f) crearea unui cadru de negociere care să încurajeze parteneriatele între administrația locală și sectorul privat pentru realizarea unor proiecte de interes comun;
- g) asigurarea că toate imobilele propuse pentru achiziție, închiriere sau schimb sunt evaluate conform standardelor profesionale, astfel încât rapoartele de evaluare să constituie un punct de referință obiectiv în cadrul procesului de negociere. Acest demers permite flexibilitate în cadrul negocierilor, fără a afecta interesele municipiului și evitând tranzacțiile dezavantajoase.
- h) identificarea și implementarea unor clauze contractuale adecvate pentru a minimiza riscurile de litigiu, întreținere insuficientă sau utilizare neconformă a imobilelor municipale de către terți.

CAPITOLUL II

Componența și atribuțiile Comisiei

Art.4 Structura Comisiei. (1) Comisia de negociere cu terții a Municipiului Timișoara, este aprobată prin hotărâre de consiliu local și este compusă din 9 membri cu drept de vot:

- Președinte;
- 1 reprezentant al Direcției Generale Valorificare Drepturi de Proprietate ale UAT;
- 1 reprezentant al Direcției Economice;
- 1 reprezentant al Serviciului Juridic;
- 1 reprezentant al Direcției Generale de Urbanism și Planificare Teritorială;
- 1 reprezentant al Direcției Secretariatului General;
- 3 reprezentanți din Consiliul Local;

(2) Pentru fiecare membru al Comisiei va fi numit un înlocuitor, care va prelua atribuțiile acestuia în cazul absenței motivate sau, în caz de vacantare a locului, până la numirea unui nou membru prin hotărâre de consiliu local.

(3) Secretarul Comisiei nu are drept de vot, având ca responsabilitate organizarea activităților Comisiei și întocmirea, respectiv redactarea documentelor oficiale ale acesteia.

Art.5 Aprobarea componenței. (1) Componența Comisiei de negociere cu terții este aprobată prin hotărâre a consiliului local în care se nominalizează membrii acesteia, cu indicarea



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE ALE UAT

Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru

numelui, prenumelui și funcției fiecărui membru, precum și a direcției, serviciului sau compartimentului pe care îl reprezintă.

(2) Componenta se modifică în cazul în care unul dintre membrii își pierde calitatea care îl califică pentru a face parte din Comisie, respectiv:

- a) își pierde funcția de angajat al aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Timișoara sau este transferat, detașat ori delegat într-o altă direcție/serviciu/compartiment din cadrul instituției, fără să mai reprezinte astfel direcția specificată inițial;
- b) își pierde calitatea de consilier local, ca urmare a expirării mandatului, a demisiei, a excluderii din consiliul local sau a decesului;
- c) absentează nemotivat la trei ședințe consecutive.

(3) În cazul prevăzut la alin.(2) lit.c), la propunerea scrisă a președintelui Comisiei se poate proceda la înlocuirea membrului respectiv, în scopul asigurării continuității și eficienței activității Comisiei.

(4) În cazul vacantării unui loc de membru, supleantul va prelua temporar atribuțiile acestuia până la numirea unui nou membru. Consiliul local va emite, în termen de 30 de zile de la data vacantării, o hotărâre prin care componența Comisiei va fi modificată, iar membrul lipsă va fi înlocuit cu o altă persoană din aparatul de specialitate sau, după caz, cu un consilier local desemnat.

Art.6 Mandatul Comisiei. (1) Pentru fiecare subiect de negociere, Consiliul Local al Municipiului Timișoara va adopta o hotărâre de împuternicire distinctă, care să confere Comisiei mandatul necesar desfășurării negocierii.

(2) În hotărârea de împuternicire se vor specifica în mod clar următoarele elemente:

- a) obiectul negocierii: tipul operațiunii de negociere, precum închirierea, achiziția, schimbul sau alte tranzacții de interes public;
- b) durata mandatului: perioada pentru care Comisia este autorizată să desfășoare negocierile pe subiectul respectiv;
- c) un raport de evaluare întocmit de un expert ANEVAR, cu privire la valoarea bunului imobil supus negocierii. Acest raport va fi solicitat de către compartimentul sau serviciul din cadrul aparatului de specialitate care promovează hotărârea, reprezentând un punct de referință în vederea asigurării unei negocieri echitabile și în concordanță cu interesul legitim al municipiului, fără a impune Comisiei limite fixe de valoare, fie maxime sau minime, în desfășurarea negocierii.

Art.7 Atribuțiile Comisiei. Comisia are următoarele atribuții:

- a) să negocieze prețul, durata și alte clauze speciale ale contractelor ori actelor adiționale de închiriere, vânzare-cumpărare sau schimb, respectiv în alte situații concrete pentru care este împuternicită;
- b) formularea de propuneri concrete, pe baza rezultatului negocierilor, care să fie ulterior supuse dezbaterii și aprobării Consiliului Local al Municipiului Timișoara;
- c) acționarea strict în limitele stabilite prin hotărârea de împuternicire pentru fiecare negociere, fără a depăși sau modifica obiectul și limitele mandatului acordat de Consiliul Local;



d) solicitarea de clarificări de la aparatul de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara, pentru a asigura conformitatea cu reglementările legale și pentru a evalua oportunitatea și modalitățile adecvate de realizare a obiectivelor propuse.

CAPITOLUL III

Procedura de convocare și desfășurarea ședințelor

Art.8 Convocarea Comisiei. Secretarul Comisiei, la solicitarea președintelui, va convoca ședința și va notifica membrii și terții implicați în negocieri, conform mandatului aprobat prin hotărâre a consiliului local.

Art.9 Procedura de convocare. (1) Convocarea se face cu minimum 5 zile lucrătoare înainte de data ședinței, prin comunicare scrisă transmisă tuturor membrilor Comisiei și terților implicați în negociere, incluzând data, ora și locul desfășurării ședinței.

(2) Convocarea transmisă membrilor Comisiei va include ordinea de zi, precum și documentația aferentă fiecărui punct.

(3) În cazuri excepționale sau de urgență, ședințele pot fi convocate într-un termen mai scurt, dar nu mai puțin de 24 de ore.

Art.10 Prezența membrilor. (1) Prezența membrilor Comisiei la ședințe este obligatorie, iar orice absență trebuie comunicată secretarului Comisiei, împreună cu motivele justificative.

(2) Membrii care nu pot participa au obligația de a anunța absența cu cel puțin 24 de ore înaintea ședinței, pentru a permite convocarea înlocuitorului desemnat.

Art.11 Cvorumul. Cvorumul necesar pentru desfășurarea ședințelor este de minimum 5 membri prezenți, iar subiectele aferente ordinii de zi pot fi discutate numai în condițiile întrunirii acestui cvorum de prezență.

Art.12 Adoptarea deciziilor. (1) Pentru adoptarea deciziilor, este necesar votul a cel puțin două treimi din numărul membrilor prezenți.

(2) În cazul în care, indiferent de motive, nu se poate ajunge la un vot majoritar de două treimi, în special din cauza unor divergențe de opinie între membri, președintele Comisiei va solicita reanalizarea punctelor de divergență pentru a încerca atingerea unui consens.

(3) Dacă nu se poate ajunge la un acord după reanalizare, decizia finală va fi adoptată cu votul majorității simple a membrilor prezenți.

(4) Membrii Comisiei care nu sunt de acord cu decizia astfel adoptată au obligația de a-și exprima opinia în scris, într-o notă individuală anexată procesului-verbal al ședinței.

Art.13. Documentația ședinței. (1) Secretarul Comisiei este responsabil de întocmirea procesului-verbal pentru fiecare ședință. Procesul-verbal se întocmește la încheierea negocierii și este semnat de toți membrii prezenți.

(2) Procesul-verbal încheiat cu ocazia ședinței, va include:

a) ordinea de zi a ședinței;



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE ALE UAT

Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru

- b) propunerile și punctele de vedere exprimate de membrii Comisiei;
 - c) voturile exprimate;
 - d) propunerea finală formulată de Comisie pentru a fi înaintată spre dezbateră și aprobare consiliului local;
 - e) notele individuale ale membrilor care nu au fost de acord cu decizia finală.
- (3) La încheierea fiecărei ședințe, procesul-verbal va fi semnat de membrii Comisiei și arhivat de secretarul Comisiei.

CAPITOLUL IV

Drepturile și obligațiile membrilor Comisiei

Art.14. Drepturile membrilor Comisiei. Membrii comisiei au următoarele drepturi:

- a) dreptul de a prezenta propuneri, amendamente și puncte de vedere în cadrul ședințelor;
- b) dreptul de a-și exprima votul asupra deciziilor, în conformitate cu procedura de adoptare a deciziilor stabilită în prezentul regulament;
- c) dreptul de a solicita consemnarea în procesul-verbal a punctului lor de vedere, inclusiv atunci când opiniile lor diferă de decizia finală adoptată de Comisie;
- d) dreptul de a întocmi, în scris, note individuale pentru a justifica un vot împotriva cu privire la anumite subiecte discutate în cadrul ședinței.

Art.15. Obligațiile membrilor Comisiei. Membrii Comisiei au următoarele obligații:

- a) să participe la toate ședințele Comisiei;
- b) să își exprime punctul de vedere într-o manieră argumentată, aducând justificări și susțineri relevante cu privire la subiectele discutate;
- c) să informeze secretarul Comisiei cu cel puțin 24 de ore înainte de ora programată, în cazul în care nu pot participa la ședință, pentru a permite convocarea înlocuitorului desemnat;
- d) în situația în care votează împotriva unei hotărâri adoptate de majoritatea Comisiei, membrii au obligația de a întocmi o notă justificativă, în scris, care să explice motivele votului împotriva. Această notă se atașează la procesul-verbal al ședinței.

CAPITOLUL V

Dispoziții finale

Art.16. Completarea regulamentului. Regulamentul se completează cu prevederile actelor normative în vigoare și ale regulamentelor interne ale Primăriei Municipiului Timișoara. Comisia poate iniția modificări ale regulamentului pe baza experienței acumulate în desfășurarea activității.