



ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
COMUNA LUETA

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 20/2026

HOTĂRÂREA NR. / 2026

privind aprobarea Regulamentului pentru achiziția de imobile, construcții și/sau terenuri, de către Comuna Lueta

Consiliul local al comunei Lueta, întrunit în ședința ordinară,

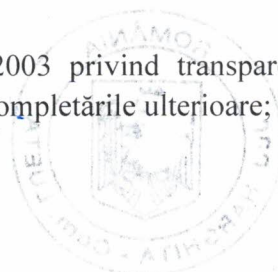
Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr.20/2026 al Primarului Comunei Lueta privind aprobarea achiziționării serviciilor juridice de consultanță, de asistența și/sau de reprezentare;
- Raportul de specialitate nr. 20/2026 al secretarului general al comunei Lueta;
- Avizul favorabil al Comisiei de specialitate pentru activități economico – financiare și activități amenajarea teritoriului și urbanism, juridică și disciplină al Consiliului Local al Comunei Lueta,

În conformitate cu prevederile:

- art. 120 alin. (1) și art. 121 din Constituția României, republicată;
- art. 3 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- art. 551, art. 552, art.553 alin. (1), art.554 alin. (1), art.557, art.859 alin. (2), art.863, art.876 alin. (3) și art. 1650- 1745 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Art. 46 alin. (2) lit. a) din Legea nr. 273 /2006 privind finanțele publice locale , cu modificările și completările ulterioare ;
- art. 2 alin. (2), art. 29 alin. (1) lit. a) Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnica legislativă pentru elaborarea actelor administrative ;

Ținând cont de prevederile Legii 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;



În temeiul dispozițiilor art.129 alin.(1), alin.(2) lit. c) alin. (14), art.139 alin.(1) și alin.(3) lit. g), art.196 alin.(1) lit. a) și art. 355 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 – Se aprobă Regulamentul pentru achiziția de imobile, construcții și/sau terenuri, de către Comuna Lueta, prevăzut în Anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 (1) - Aplicarea procedurilor de achiziție imobile, construcții și/sau terenuri, de către Comuna Lueta, se realizează prin Comisia de evaluare a ofertelor depuse pentru participarea la procedurile de achiziție a unor bunuri imobile, constituită prin Dispoziție a Primarului comunei Lueta, din a cărei componență fac parte și reprezentanți ai Consiliului local al Comunei Lueta, stabiliți prin hotărâre, cu sprijinul compartimentelor de specialitate, din aparatul de specialitate al Primarului comunei Lueta.

(2) - Comisia menționată la alin.(1) va avea atât atribuțiile cuprinse în Dispoziția Primarului comunei Lueta prin care a fost constituită, cât și cele din Regulamentul pentru achiziția de imobile prevăzut la art.1.

(3) – Se desemnează următorii consilieri locali care să facă parte din comisia de evaluare a ofertelor după cum urmează :

- 1)....., reprezentant al Consiliului Local,
- 2)....., reprezentant al Consiliului Local,
- 3)....., reprezentant al Consiliului Local,
- 4)..... reprezentant al Consiliului Local,
- 5)..... Reprezentant al Consiliului Local,

Art.3 – Primarul comunei Lueta, prin compartimentele de specialitate, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei.

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului – Județul Harghita; Primarului Comunei Lueta, Compartimentului financiar-contabil, impozite, taxe și salarizare, și va fi adusă la cunoștința publică prin afișare la sediul Primăriei și prin publicarea pe pagina de internet a Comunei LUETA prin grija secretarului.

Inițiat de

Primarul Comunei Lueta

MIHÁLY Dénes



Secretarul general al Comunei Lueta

ORBÁN Ernő



ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
COMUNA LUETA
Primarul Comunei Lueta

537140, LUETA, nr. 397, tel. 0266 - 220729, fax 0266 - 220534
e-mail: loveteph@lovetete.ro

Nr. 20/2026

Referat de aprobare

al Proiectului de hotărâre privind aprobarea Regulamentului pentru achiziția de imobile, construcții și/sau terenuri, de către Comuna Lueta

În conformitate cu prevederile art. 136 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ și în conformitate cu prevederile art. 32 alin. (1) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prin prezenta inițiem Proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului pentru achiziția de imobile, construcții și/sau terenuri, de către Comuna Lueta.

În conformitate cu art. 129 alin. (1) și alin. (14) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare "Consiliul local are inițiativă și hotărăște în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale." respectiv „Consiliul local îndeplinește orice alte atribuții, în toate domeniile de interes local, cu excepția celor date în mod expres în competența altor autorități publice.”

Conform Legii achizițiilor publice nr. 98/2016 prevederile art. 29 alin. (1), lit. a) stabilesc, că „Prezenta lege **nu se aplică** pentru atribuirea contractelor de achiziție publică/acordurilor-cadru 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**”

În fapt arătăm că întocmirea și adoptarea unui regulament pentru achiziția de imobile, construcții și/sau terenuri, de către Comuna Lueta prin care au fost reglementate condițiile și procedurile care trebuie îndeplinite pentru realizarea cumpărării imobilului / imobilelor de către UAT Comuna Lueta, este necesar deoarece în cadrul UAT Lueta nu este reglementat acest domeniu.

Consiliul Local hotărăște cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local, în condițiile art. 551, art. 552, art. 553 alin.(1), art. 554 alin.(1), art. 557, art. 859 alin.(2), art. 863 lit „a,, și art. 876 alin.(3) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil și art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. „c,, alin.14, art. 139 alin.(1) și alin. (3) lit., g,, art. 196 alin.(1) lit., a,, și art.355 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Având în vedere atribuțiile privind administrarea domeniului public și privat al comunei, privind dezvoltarea economico-socială și de mediu a comunei, am procedat la reglementarea procedurii de atribuire a contractelor care au ca obiect cumpărarea, prin orice mijloace financiare de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora .

Cu respectarea art. 46 alin.(2) lit., a” din Legea nr. 273 /2006 privind finanțele publice locale , cu modificările și completările ulterioare , va supunem spre analiza , dezbateră Proiectul de hotărâre privind aprobare Regulamentului pentru achiziția de imobile, construcții și/sau terenuri, de către Comuna Lueta.

Inițiator:

Primarul Comunei Lueta

MIHÁLY Dénes





ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
COMUNA LUETA
Primarul Comunei Lueta

537140, LUETA, nr. 397, tel. 0266 - 220729, fax 0266 - 220534
e-mail: loveteph@lovete.ro

Nr. 20/2026

Raport de specialitate

la Proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului pentru achiziția de imobile, construcții și/sau terenuri, de către Comuna Lueta

În conformitate cu prevederile art. 29 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 98/2016 privind "achizițiile publice", cu modificările completările ulterioare, cumpărarea sau închirierea, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora este exceptată de la aplicarea procedurilor descrise de lege.

Reglementarea modalității și procedura de atribuire a contractului de achiziție având ca obiect dobândirea dreptului de proprietate asupra imobilelor - terenuri, clădiri existente, asupra altor imobile ori a drepturilor asupra acestora, **achiziția de terenuri, clădiri**, respectiv pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare având ca obiect bunuri imobile s-a procedat la întocmirea unui regulament.

Scopul realizării unui 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 acest regulament s-a creat cadrul privind procedura cumpărării de imobile care cuprinde informații referitoare la :

procedura de achiziție- negocierii de preț.

Comisiile de evaluare

Necesitatea achiziționării de imobile

Reguli de elaborare a documentației de achiziție de imobile

Reguli privind negocierea prețului pentru achiziționarea de imobile

Încheierea contractului de vânzare-cumpărare

Analizând preambulul proiectului de hotărâre, observăm, că inițiatorul a invocat prevederile:

- art.551 , art. 552, art.553 alin.(1), art.554 alin.(1), art.557, art.859 alin.(2), art.863 lit., a” , art.876 alin.(3) si art. 1650- 1745 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
-art. 46 alin.(2) lit., a” din Legea nr. 273 /2006 privind finanțele publice locale , cu modificările și completările ulterioare ;

-art. 2 alin.(2) , art. 29 alin.(1) lit.,, a” Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;

-art.129 alin.(1), alin.(2) lit. ,, c” alin.(14) , art.139 alin.(1) și alin.(3) lit.,,g” , art.196 alin.(1) lit.,, a” și art.355 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Din aceste considerente, văzând și motivele de fapt, suntem de părere că proiectul este fundamentat.

În ceea ce privește conținutul normativ, observăm că normele inițiate prin acesta se integrează în ansamblul legislației și nu conțin soluții care ar contraveni cu actele pe baza și în executarea cărora urmează să fie aprobată.

În concluzie, ținând cont de competența materială și teritorială a Consiliului Local al Comunei Lueta, propun admiterea proiectului în forma inițiată.

Secretarul general al comunei Lueta

ORBÁN Ernő



REGULAMENT-CADRU PRIVIND ACHIZITIA DE IMOBILE

Capitolul 1 – DISPOZIȚII GENERALE

Potrivit prevederilor art. 1, respectiv art. 2 alin. (1) din Legea 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare: „Prezenta lege reglementează modul de realizare a achizițiilor publice, procedurile de atribuire a contractelor de achiziție publică și de organizare a concursurilor de soluții, instrumentele și tehnicile specifice care pot fi utilizate pentru atribuirea contractelor de achiziție publică, precum și anumite aspecte specifice în legătură cu executarea contractelor de achiziție publică.” respectiv „Scopul prezentei legi îl constituie asigurarea cadrului legal necesar pentru a realiza achiziționarea de bunuri, servicii și lucrări în condiții de eficiență economică și socială.”

Dispozițiile art. 29, alin. (1), lit. a) din același act normativ stabilesc că „Prezenta lege nu se aplică pentru atribuirea contractelor de achiziție publică/acordurilor-cadru deservicii care au ca obiect: a) cumpărarea sau închirierea, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora” Respectând principiile enunțate de art. 2 alin. (2) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare, atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii, cu modificările și completările ulterioare, respectiv principiile cum ar fi nediscriminarea, tratamentul egal, recunoașterea reciprocă, transparența, proporționalitatea, asumarea răspunderii, ținând cont de prevederile art. 129 alin. (1) și alin. (14) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare potrivit cărora ” *Consiliul local are inițiativă și hotărăște în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.*” respectiv „*Consiliul local îndeplinește orice alte atribuții, în toate domeniile de interes local, cu excepția celor date în mod expres în competența altor autorități publice.*”

Secțiunea 1 - Scop. 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, asupra altor imobile ori a drepturilor asupra acestora.

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

- a) garantarea și tratamentul egal și nediscriminarea vânzătorilor;
- b) asigurarea transparenței și integrității procesului de achiziție publică;
- c) asigurarea utilizării eficiente a fondurilor publice, prin aplicarea procedurilor de atribuire de către autoritățile administrației publice locale ale Comunei Lueta.

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

- a. nediscriminarea
- b. tratamentul egal
- c. recunoașterea reciprocă
- d. transparența
- e. proporționalitatea
- f. asumarea răspunderii

Secțiunea 2 – Definiții

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

a) *acceptarea ofertei câștigătoare* – comunicarea privind rezultatul procedurii de achiziție de imobile, prin care autoritatea administrației publice locale a Comunei Lueta își manifestă acordul de a se angaja juridic în contractul de achiziție de imobile (contract de vânzare - cumpărare) ce urmează a fi încheiat cu ofertantul a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;

b) *contract* – orice contract ce are ca obiect achiziționarea de imobile de către autoritatea administrației publice locale a Comunei Lueta;

c) *fonduri publice* – sume alocate din bugetul Comunei Lueta pentru achiziționarea de imobile, prealabil aprobate și fundamentate;

d) *imobil* – sunt imobile, în înțelesul prezentului regulament, terenurile și clădirile situate pe raza unității administrativ-teritoriale a Comunei Lueta.

e) *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. 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 – Domeniul de aplicare

Art. 4. Prezentul regulament se aplică, în cazul achiziției de terenuri, clădiri, respectiv pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare având ca obiect bunuri imobile – cum s-a definit la art. 3 lit. d) al prezentului regulament.

Capitolul 2 – REGULI APLICABILE ÎN CAZUL ACHIZIȚIONĂRII DE IMOBILE

Secțiunea 1 – Reguli generale

Art. 5. Autoritățile administrației publice locale ale Comunei Lueta, au obligația de 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 Comuna Lueta este procedura negocierii de preț.

(2) Negocierea de preț este procedura prin care autoritățile administrației publice locale ale Comunei Lueta, prin comisii de evaluare numite potrivit prezentului regulament, analizează propunerile financiare ale ofertanților, negociază clauzele contractuale, inclusiv prețul, cu unul sau mai mulți ofertanți clasati pe primul loc după ierarhizarea ofertelor, după caz.

Art. 7. (1) Comuna Lueta achiziționează imobile exclusiv pentru scopul realizării și satisfacerii interesului public al locuitorilor.

(2) Necesitatea achiziționării de imobile trebuie să fie motivată, 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 Comunei Lueta.

Art. 8. Comuna Lueta are dreptul să inițieze procedura de negociere de preț pentru achiziționarea de imobile finalizată prin încheierea unui contract de vânzare-cumpărare, cu respectarea cumulativă a următoarelor condiții:

a) să fie alocate fonduri publice pentru achiziționarea de imobile în bugetul local al Comunei Lueta 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 lor;

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

d) să fie elaborată un raport de evaluare de către un evaluator specializat;

Secțiunea 2- Reguli de elaborare a documentației de achiziție de imobile

Art. 9. (1) Documentația de achiziție de imobile se elaborează de către compartimentele de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului și se supune spre aprobare Consiliului Local al Comunei Lueta.

(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 se face conform prevederilor legale 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 Comuna Lueta.

(5) Documentația de achiziție de imobile cuprinde:

- a. studiu de oportunitate;
- b. fișă de date;
- c. caietul de sarcini;
- d. informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

(6) Studiul de oportunitate se aprobă de către cumpărător, respectiv de către Consiliul Local al Comunei Lueta, pe baza propunerii Primarului/viceprimarului Comunei Lueta.

(7) Achiziționarea se aprobă, pe baza studiului de oportunitate, prin hotărâre a Consiliului Local al Comunei Lueta.

(8) Studiul de oportunitate trebuie să cuprindă, în principal, următoarele elemente:

- a) descrierea și identificarea bunului imobil care urmează 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 Comuna Lueta;
- b) descrierea și identificarea imobilului care urmează 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 Comuna Lueta pentru achiziționarea de imobile.

(10) În baza studiului de oportunitate prevăzut la alin. (6) compartimentele din cadrul aparatului de specialitate a primarului elaborează caietul de sarcini al achiziției pe care îl supune spre aprobare Consiliului Local al Comunei Lueta.

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

1. informații generale privind obiectul achiziționării de imobile;

- descrierea și identificarea bunului imobil care urmează 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, actul juridic prin care se face dovada titlului de proprietate, cartea tehnică a construcției după caz, orice alte documente considerate relevante pentru achiziție);

- destinația bunurilor imobile ce urmează a fi achiziționate;

- motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către autoritățile administrației publice locale ale Comunei Lueta pentru achiziționarea imobilelor;

2. condiții generale ale achiziționării de imobile:

- precizări privind modalitățile de plată;

- precizări privind criteriile de ierarhizare și ponderea lor;

- 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;
- d) suprafața totală a imobilului (construcție și / sau teren);
- e) amplasarea zonală a imobilelor, după caz;
- f) anul construcției, după caz;
- g) distanța față de un mijloc de transport în comun, dacă este cazul;
- h) utilitățile obligatorii;
- i) căi de acces rutier;
- j) suprafața utilă minimă, după caz;
- k) posibilități de compartimentare, după caz;
- l) posibilitate de parcare supraterană ori subterană, după caz;
- m) finisaje interioare, după caz;
- n) finisaje exterioare, după caz;
- o) prețul (metru pătrat construit sau oferta în totalitate);

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

- clauzele obligatorii pentru contractul de achiziție de imobile;

3. instrucțiuni privind formalitățile care trebuie îndeplinite, referitoare la modul de prezentare și depunere a ofertei;

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

Secțiunea 3 - 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.

(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, telefax 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 ce urmează a fi achiziționat;

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 începerea negocierilor;

(3) Anunțul de achiziție de imobile se publică într-un cotidian local și pe site-ul autorității administrației publice locale, 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

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 cereri de oferte către proprietarul aceluși imobil, pe care urmează să îl achiziționeze.

(2) Prevederile alin. (1) se aplică restrictiv, și numai în acele situații, când imobilul are caracteristici specifice datorită locului de amplasare și dacă nu este posibilă realizarea unei investiții, de natura celor precizate la alin. (1) pe un alt imobil.

(3) În situația prevăzută la art. 11 alin.(1), studiul de oportunitate este obligatoriu iar întocmirea caietului de sarcini și a fișei de date este opțională.

Secțiunea a 4-a - Comisia de evaluare și negociere

Art. 12. (1) Pentru evaluarea ofertelor, Primarul Comunei Lueta prin dispoziție, desemnează o comisie de evaluare alcătuită dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5, dintre care unul va fi președintele acesteia.

(2) Componența comisiei de evaluare, membrii acesteia precum și supleanții lor se stabilesc din cadrul aparatului de specialitate al primarului și din rândul consilierilor locali care se desemnează prin hotărârea Consiliului Local al Comunei Lueta.

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

(4) La ședințele comisiei de evaluare 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.

(5) Persoanele prevăzute la alin. (4) beneficiază de un vot consultativ.

(6) Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

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

(2) Membrii comisiei de evaluare 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 îl va sesiza de îndată pe Primarul Comunei Lueta despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile cu alte persoane.

(4) Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

a) identificarea imobilelor ce urmează 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) analizarea rapoartelor de evaluare pentru fiecare caz în parte;

e) întocmirea proceselor-verbale prevăzute în documentația de achiziție, în fiecare caz în parte;

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) în situația prevăzută la art. 11 din prezentul regulament, pe baza ofertei înaintate, va negocia prețul achiziției și va încheia un proces verbal cu rezultatul negocierii care se va supune ulterior aprobării Consiliului Local al Comunei Lueta.

(5) Comisia de evaluare și de negociere este legal întrunită numai în prezența majorității membrilor.

(6) Comisia de evaluare și de 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 de negociere au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

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 Comunei Lueta 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 3 - 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 care are caracteristicile, respectiv îndeplinește cerințele prevăzute în documentația de achiziție imobile, și care deține un titlu de proprietate valabil, înscris în cartea funciară și liber de sarcini asupra acesteia.

(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) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(4) Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea administrației publice locale ale Comunei Lueta în cuprinsul documentației de achiziție.

(5) 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 ale Comunei Lutea 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 ale Comunei Lueta, inclusiv și comisia de evaluare și de negociere, urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

(5) În situația prevăzută la art. 11 oferta de preț transmisă de proprietarul imobilului se prezintă Consiliului Local.

Art. 18. (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 nu are dreptul de a-și retrage sau de a-și modifica oferta după expirarea datei limită pentru depunerea ofertei.

(3) Ofertantul are obligația de a menține oferta valabilă pe toată perioada de valabilitate stabilită de către autoritățile administrației publice locale ale Comunei Lueta.

Secțiunea a 2-a - Reguli privind negocierea prețului pentru achiziționarea de imobile

Art. 19. (1) Negocierea de preț pentru achiziționarea de imobile este procedura prin care autoritățile administrației publice locale ale Comunei Lueta, prin comisia de evaluare și de negociere constituită potrivit prevederilor art. 12, negociază prețul 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 dorește să îl achiziționeze.

(3) Evaluarea prealabilă a prețului imobilului ce urmează a fi achiziționat se face prin elaborarea unui raport de evaluare întocmit de un expert ANEVAR.

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

Art. 20. (1) La data prevăzută în anunțul achiziției sau a cererii de oferte transmise în condițiile art. 11, după caz, comisia de evaluare și de negociere va deschide plicurile care conțin ofertele, în cadrul unei ședințe publice.

(2) Comisia de evaluare și de 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 în 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) Secretarul Comisiei de evaluare și de 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 că corespunde cel mai mult cu cerințele autorității administrației publice locale ale Comunei Lueta și este în concordanță cu scopul pentru care s-a inițiat procedura de achiziție a imobilului.

(5) În situația prevăzută la art. 11., secretarul Comisiei de evaluare și de negociere transmite invitația de participare.

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

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

(8) 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.

(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, din nou, 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 și modificarea unor prevederi ale dosarului achiziției.

(10) Prețul imobilului – teren sau construcție, nu poate să depășească în nici o situație valoarea de piață a imobilului, concretizată în cuprinsul raportului de evaluare întocmit de un expert autorizat.

Secțiunea a 3-a - Încheierea contractului de vânzare-cumpărare

Art. 21. (1) 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, ca aceasta 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) Prealabil încheierii contractului de vânzare-cumpărare, în formă autentică, Consiliul Local al comunei Lueta, prin hotărâre, va aproba încheierea contractului și va mandata pe Primarul comunei Lueta, ca acesta din urmă, în calitate de reprezentant legal al comunei Lueta, să încheie în interesul și în numele comunei Lueta contractul de vânzare – cumpărare.

(4) Dosarul achiziției, 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 în două exemplare, și se păstrează la Compartimentul financiar contabil, impozite, taxe și salarizare din cadrul Primăriei Comunei Lueta.

Capitolul 4 - DISPOZIȚII FINALE

Art. 22. (1) Prezentul regulament intră în vigoare la data adoptării acestuia de către Consiliul Local, cu aceeași dată fiind adus la cunoștință tuturor persoanelor interesate;

(2) Prevederile prezentului Regulament se vor completa, după caz, cu prevederile legale în vigoare.