

Regulamentului de vânzare a bunurilor imobile aparținând domeniului privat al Municipiului Roman

CAPITOLUL 1 - TERMENI ȘI DEFINIȚII

În sensul prezentului Regulament, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

a) **domeniul privat al municipiului Roman/proprietate privată** – este alcătuit din bunurile aflate în proprietatea unității administrativ-teritoriale și care nu fac parte din domeniul public al acesteia. Asupra acestor bunuri, Municipiul Roman are un drept de proprietate privată;

b) **organizator / autoritate publică locală / vânzător** – persoana juridică de drept public care administrează bunurile și care va demara procedura de vânzare (Municipiul Roman);

c) **obiectul vânzării** – este bunul imobil (teren și/sau clădire) aflat în proprietatea privată a Municipiului Roman;

d) **documentație de atribuire** – ansamblul informațiilor și documentelor aferente inițierii, organizării și desfășurării procedurilor de vânzare (Caiet de sarcini, instrucțiuni, etc.);

e) **contractul de vânzare-cumpărare** – contractul încheiat în formă autentică, prin care se transmite definitiv dreptul de proprietate asupra unui bun imobil, de la vânzător către cumpărător, în schimbul prețului;

f) **imobile libere de sarcini** – imobilele care urmează a fi scoase la vânzare, nefiind grevate de ipoteci, litigii sau alte drepturi reale ale terților.

CAPITOLUL 2 - CADRUL GENERAL

Art. 1. Prezenta metodologie stabilește conceptul unitar și procedurile legale pentru vânzarea bunurilor imobile (terenuri și clădiri) aflate în proprietatea privată a Municipiului Roman, în conformitate cu prevederile art. 363 și art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019 (Codul Administrativ).

Art. 2. Principiile care stau la baza procedurilor de vânzare sunt: transparența, tratamentul egal, proporționalitatea, nediscriminarea și libera concurență.

Art. 3. (1) Vânzarea bunurilor imobile libere de sarcini se face, ca regulă generală, prin **licitație publică cu oferte în plic închis**.

(2) Prin excepție, terenurile aferente construcțiilor definitive pot fi vândute prin **vânzare/negociere directă** proprietarilor acestor construcții, conform dispozițiilor Capitolului 3.

Art. 4. Condiții specifice și restricții de vânzare

(1) Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenurilor cu o suprafață mai mare de 200 mp.

(2) Se aprobă vânzarea directă a unor terenuri aparținând domeniului privat al municipiului Roman doar dacă acestea îndeplinesc **cumulativ** următoarele condiții:

a) utilizatorii să le dețină în baza unor contracte de concesiune și/sau de închiriere valabile;

b) terenurile să nu fie revendicate de foștii proprietari (să nu facă obiectul unor litigii sau notificări de retrocedare);

c) terenurile să fie situate în intravilanul Municipiului Roman;

d) să fie ocupate cu construcții proprietatea concesionarului, **mai puțin** cele din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu din care fac parte: chioșcuri, garaje, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole și altele asemenea. (terenurile aferente acestora din urmă neputând fi vândute).

(3) Se aprobă vânzarea tuturor terenurilor destinate construirii de locuințe, care au fost concesionate sau închiriate anterior în acest scop.

(4) Se aprobă vânzarea prin licitație publică a construcțiilor și terenurilor aferente, ce nu sunt utilizate în scop public.

CAPITOLUL 3 - PROCEDURA DE VÂNZARE DIRECTĂ (Pentru proprietarii de construcții)

Art. 5. Cine beneficiază de vânzarea directă?

Această procedură este destinată exclusiv persoanelor fizice sau societăților care dețin deja o clădire proprietate (constructori de bună-credință) pe un teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Roman, respectând condițiile de la Art. 4.

Art. 6. Suprafața ce poate fi cumpărată

Nu se poate cumpăra prin vânzare directă orice suprafață, ci **strict suprafața de teren aferentă construcției**, adică amprenta la sol a clădirii plus terenul strict necesar pentru utilizarea normală a acesteia (curtea tehnică), stabilită prin planuri urbanistice și cadastrale. Diferența de teren liber de construcții, dacă există, se dezmembrează și rămâne la dispoziția Municipiului.

Art. 7. Documentele necesare depuse de proprietarul construcțiilor:

Solicitantul va depune o cerere însoțită de:

a) Acte de identitate / CUI firmă;

b) Actul de proprietate pe clădire (contract, autorizație de construire, proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor);

c) Extras de Carte Funciară la zi (nu mai vechi de 30 de zile) cu imobilul proprietate intabulat;

d) Certificat de atestare fiscală (fără datorii la taxe și impozite locale către Primăria Roman).

e) Dovada achitării taxei preliminară pentru inițierea vânzării directe, conform Art. 19 din prezentul Regulament.

Art. 8. Stabilirea prețului și Aprobarea vânzării de către Consiliul Local

(1) În vederea soluționării cererii, Primăria Roman comandă un Raport de Evaluare realizat de un evaluator autorizat ANEVAR și asigură întocmirea documentației cadastrale necesare.

(2) Prețul stabilit de evaluator reflectă valoarea de piață a terenului.

(3) Dosarul complet (incluzând raportul de evaluare și documentația cadastrală) este înaintat Consiliului Local al Municipiului Roman, care aprobă, prin Hotărâre, vânzarea directă sau prin licitație publică a imobilului și prețul de vânzare. Prețul aprobat nu se negociază în jos.

Art. 9. Notificarea, acceptarea ofertei și suportarea cheltuielilor în caz de refuz

(1) După aprobarea vânzării de către Consiliul Local, direcția de specialitate din cadrul Primăriei va emite o **notificare oficială** scrisă (transmisă cu confirmare de primire) către solicitant, comunicându-i prețul de vânzare aprobat și invitându-l la etapa de negociere.

(2) Solicitantul are la dispoziție un termen de **15 zile calendaristice** de la data confirmării primirii notificării pentru a-și exprima, în scris, acordul ferm de a cumpăra imobilul la prețul aprobat (prin depunerea unei *Declarații de acceptare a ofertei*).

(3) **Sanctiune:** În cazul în care solicitantul refuză prețul aprobat sau nu depune nicio declarație de acceptare în termenul de 15 zile, procedura de vânzare se anulează de drept, iar imobilul rămâne în proprietatea Municipiului Roman. În această situație, cheltuielile generate de inițierea procedurii vor fi recuperate prin reținerea taxei preliminară achitate inițial, conform Art. 19.

Art. 10. Ședința de negociere directă, Antecontractul și Termenele

(1) În urma acceptării notificării în termenul de 15 zile, solicitantul se va prezenta la o **Ședință de negociere directă** în fața Comisiei de evaluare/vânzare constituite la nivelul Primăriei Municipiului Roman.

(2) În cadrul ședinței se va conveni prețul final (care nu poate fi mai mic decât cel aprobat prin H.C.L.) și se va încheia un **Proces-Verbal de negociere directă**, semnat de membrii comisiei și de cumpărător.

(3) **Acest Proces-Verbal are rol și valoare juridică de antecontract de vânzare-cumpărare.**

(4) **Obligații la semnarea Procesului-Verbal:** la semnarea acestuia, cumpărătorul se obligă să achite:

a) un **avans de 30%** din contravaloarea prețului de vânzare stabilit;

b) comisionul de 1% din valoarea tranzacției, prevăzut la Art. 22.

(5) **Termen de perfectare:** Cumpărătorul are la dispoziție un termen de maximum **90 de zile calendaristice** de la data semnării Procesului-Verbal

(antecontractului) pentru a achita diferența de 70% din preț și a semna contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică la un birou notarial. **Acest termen poate fi prelungit, la cererea scrisă și justificată a cumpărătorului, doar în situații excepționale în care acesta dovedește cu înscrisuri că a fost împiedicat din motive temeinice, independente de voința sa, să semneze contractul la timp.**

(6) Pierderea avansului: Dacă cumpărătorul nu achită restul de preț și nu perfectează contractul în termenul prevăzut din culpa sa (fără a exista o prelungire aprobată pentru motive temeinice), acesta **pierde avansul de 30%** (care se face venit la bugetul local), iar procedura se anulează.

CAPITOLUL 4 - PROCEDURA DE ÎNȚIERE A LICITAȚIEI PUBLICE (Regula generală)

Art. 11. Inițierea procedurii Orice persoană poate depune o cerere la Primăria Roman prin care solicită scoaterea la licitație a unui teren liber. De asemenea, Primăria poate iniția vânzarea din oficiu, prin întocmirea unui Referat de oportunitate.

Art. 12. Pașii premergători licitației (Dosarul de vânzare) Dacă se decide scoaterea la vânzare, se pregătește „Dosarul de vânzare” care va cuprinde:

- a) Extrasul de Carte Funciară;
- b) Documentația cadastrală;
- c) Raportul de Evaluare ANEVAR (care va stabili prețul minim de pornire a licitației).

Art. 13. Aprobarea de către Consiliul Local Dosarul este prezentat Consiliului Local Roman. Consilierii votează (cu **majoritate absolută**) aprobarea vânzării, prețul minim de pornire și Caietul de Sarcini.

CAPITOLUL 5 - PUBLICITATEA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI CU OFERTE ÎN PLIC ÎNCHIS

Art. 14. Publicitatea Anunțul de licitație se publică în presa locală/națională, pe site-ul propriu, la avizierul instituției și în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, cu cel puțin **20 de zile calendaristice** înainte de data-limită pentru depunerea plicurilor.

Art. 15. Modul de prezentare și depunere a ofertelor

(1) Ofertele se depun la Registratura Primăriei Municipiului Roman, obligatoriu în **două plicuri închise și sigilate**, netransparente, astfel:

a) **Plicul exterior:** va conține documentele de calificare prevăzute la Art. 14 și un plic interior, sigilat. Pe plicul exterior se va menționa: „*Ofertă pentru licitația publică din data de... privind vânzarea imobilului... - A nu se deschide înainte de ședința de licitație*”

b) **Plicul interior:** va conține exclusiv **Oferta Financiară** fermă (suma oferită pentru cumpărarea imobilului, exprimată în cifre și litere), semnată și

ștampilată. Pe plicul interior se va înscrie: „Ofertă Financiară”. (2) Prețul propus în oferta financiară din plicul interior **nu poate fi mai mic** decât prețul minim de pornire aprobat prin H.C.L. Ofertele sub prețul de pornire sunt declarate nule.

Art. 16. Desfășurarea ședinței, valabilitatea și adjudecarea

(1) Pentru ca licitația să aibă loc valabil la primul termen, trebuie depuse **minimum 2 (două) oferte valabile**.

(2) La data și ora stabilite, Comisia de evaluare deschide **doar plicurile exterioare**. Verifică eligibilitatea ofertanților pe baza documentelor de calificare și va întocmi un proces verbal de deschidere plic exterior.

(3) După validarea documentelor, Comisia deschide **plicurile interioare** (ofertele financiare) aparținând exclusiv ofertanților declarați calificați.

(4) **Adjudecarea:** Câștigătorul este declarat ofertantul a cărui ofertă financiară din plicul interior conține **prețul cel mai mare**.

(5) **Caz de egalitate:** Dacă după deschiderea plicurilor interioare se constată că două sau mai multe oferte financiare sunt egale (și reprezintă valoarea cea mai mare), Comisia va solicita doar ofertanților aflați la egalitate depunerea, pe loc sau la o dată ulterioară comunicată oficial, a unei noi oferte financiare în plic închis. Adjudecatar va fi cel care va oferi noul preț cel mai mare.

(6) Dacă la prima procedură nu se depun minimum 2 oferte, licitația se anulează și se reia. Dacă nici la a doua licitație nu se prezintă minimum doi ofertanți, la a treia procedură adjudecarea se poate face **și cu un singur ofertant**, cu condiția ca oferta sa din plic să fie cel puțin egală cu prețul de pornire.

CAPITOLUL 6 - DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE, CALIFICAREA ȘI COMISIA

Art. 16. Documentele de calificare necesare (se introduc în Plicul Exterior) Pentru a participa la licitație, ofertanții vor depune în plicul exterior următoarele:

- a) Cerere de participare la licitație (formular tipizat);
- b) Copia actului de identitate (persoane fizice) sau copie CUI/Certificat Constatator (persoane juridice);
- c) Certificat de atestare fiscală (Primăria Roman și ANAF) din care să reiasă că nu are datorii;
- d) Documentele care dovedesc achitarea taxei de participare și a garanției de participare (ordine de plată/chitanțe);
- e) Declarație pe propria răspundere privind acceptarea clauzelor din Caietul de sarcini.

Art. 17. Comisia de evaluare/ vânzare Comisia va fi compusă din minim 5 membri (Președinte, consilieri locali, reprezentanți juridic/economic), numiți prin HCL.

CAPITOLUL 7 - DISPOZIȚII FINANCIARE: TAXE, GARANȚII ȘI PLATA PREȚULUI

Art. 18. Taxa de procesare dosar vânzare directă pentru inițierea procedurii

(1) Pentru a acoperi în avans cheltuielile administrative generate de pregătirea Dosarului de vânzare (contravaloarea raportului de evaluare ANEVAR, documentațiile cadastrale și extrasele CF), orice cerere de inițiere a vânzării directe va fi însoțită obligatoriu de dovada achitării unei **taxe de procesare dosar în valoare de 1000 de lei**.

(2) Cuantumul acestei taxe se stabilește și se actualizează anual prin Hotărârea Consiliului Local privind taxele și impozitele locale (sau prin HCL specific).

(3) **Regimul taxei de avans:** a) **Dacă tranzacția se perfectează:** suma achitată cu titlu de taxă de avans se va deduce din suma totală a cheltuielilor imputabile cumpărătorului (prevăzute la Art. 23). b) **Dacă procedura eșuează din culpa solicitantului** (refuză prețul aprobat, nu se prezintă la negociere/licitație sau renunță la cumpărare): taxa de avans **se reține integral la bugetul local** pentru a acoperi costurile deja efectuate de Primărie cu evaluarea și cadastrul. În cazul în care costurile reale depășesc valoarea avansului, diferența îi va fi facturată solicitantului.

Art. 18. Taxa de participare și Caietul de sarcini (pentru licitații)

(1) Pentru a fi admis, ofertantul trebuie să achite o taxă de participare (stabilită prin HCL). Această taxă acoperă cheltuielile de organizare a licitației (anunțuri de publicitate, documentatii cadastrale, evaluare, onorariu de plata comisiei de evaluare, etc.).

(2) **Prețul Caietului de sarcini va fi de maximum 200 de lei.** Sumele achitate cu acest titlu sunt **nerambursabile**.

Art. 19. Garanția de participare (pentru licitații)

(1) Ofertanții trebuie să depună o garanție de participare reprezentând **30% din prețul minim de pornire**.

(2) Această garanție se returnează celor care pierd licitația în maxim 5 zile lucrătoare. Pentru ofertantul declarat câștigător, garanția se reține și se consideră avans din prețul de vânzare.

(3) Garanția se pierde la bugetul local dacă adjudecatarul refuză semnarea actelor sau nu achită diferența de preț în termen.

Art. 20. Dispoziții financiare specifice Vânzării Directe

(1) Avansul de 30% achitat la semnarea Procesului-Verbal de negociere constituie garanția perfectării contractului și se deduce din prețul final.

(2) Comisionul de 1% achitat odată cu avansul este destinat exclusiv fondului pentru plata indemnizațiilor membrilor comisiei de evaluare/vânzare. Acesta nu se deduce din prețul imobilului.

(3) Sumele colectate din aplicarea acestui comision de 1%, dar nu mai puțin de 500 de lei, sunt destinate exclusiv fondului pentru plata indemnizațiilor

membrilor comisiei de evaluare/vânzare constituite la nivelul autorității locale, precum și costurile generate prin evaluare, documentatii cadastrale, etc.

(4) Plata acestui comision este o condiție obligatorie prealabilă semnării contractului de vânzare-cumpărare.

Art. 21. Termenul final de plată a vânzării

(1) **Pentru vânzarea directă:** Diferența de 70% din preț se achită cel târziu până la expirarea termenului de **90 de zile calendaristice** de la semnarea Procesului-Verbal (antecontractului). **Așa cum este prevăzut la Art. 9 alin. (5), termenul poate fi prelungit doar dacă cumpărătorul dovedește existența unor motive temeinice care l-au împiedicat să perfecteze tranzacția.**

(2) **Pentru licitație publică:** Cumpărătorul achită prețul integral în termen de maximum **30 de zile calendaristice** de la data semnării procesului-verbal de adjudecare a licitației.

(3) Plata integrală este condiție obligatorie prealabilă semnării contractului în formă autentică la notar.

Art. 22. Suportarea cheltuielilor tranzacției Toate taxele și cheltuielile vor fi suportate **exclusiv de către cumpărător**, incluzând:

- a) contravaloarea raportului de evaluare ANEVAR (inclusiv dacă procedura pică din culpa cumpărătorului, cf. Art. 8);
- b) documentațiile cadastrale (inclusiv dacă procedura pică din culpa cumpărătorului, cf. Art. 8);
- c) taxele notariale și taxele OCPI (intabulare).

CAPITOLUL 8 - CLAUZE SPECIALE ȘI INTERDICȚII

Art. 23. Obligațiile noului proprietar

(1) Noul proprietar preia toate sarcinile fiscale și obligațiile de întreținere din momentul semnării contractului notarial.

(2) În cazul terenurilor achiziționate pentru realizarea unor investiții, Consiliul Local poate introduce **interdicția de a vinde terenul mai departe pe o perioadă de până la 5 ani**, pentru a descuraja specula imobiliară și a garanta realizarea investiției.

Art. 24. Litigii

(1) Imobilele aflate în litigiu pe rolul instanțelor nu pot fi vândute până la soluționarea definitivă.

(2) Eventualele litigii privind aplicarea acestui regulament se vor rezolva amiabil, sau, în caz contrar, la instanțele de Contencios Administrativ.