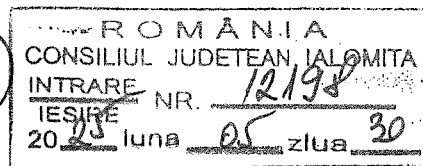




PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. _____
privind aprobarea Regulamentului privind vânzarea bunurilor imobile proprietate
privată a Județului Ialomița



Consiliul Județean Ialomița,
Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 12195 din 30.05.2025 al Președintelui Consiliului Județean Ialomița,

Examinând:

- Raportul de specialitate nr. 12247 din 30.05.2025 al Direcției Achiziții și Patrimoniu;

- Avizul nr. _____ din _____.2025 al Comisiei juridice, de disciplină, drepturi, obligații și incompatibilități;

- Avizul nr. _____ din _____.2025 al Comisiei economico-financiare și agricultură;

- Avizul nr. _____ din _____.2025 al Comisiei de urbanism, amenajarea teritoriului, dezvoltare regională, protecția mediului și turism,

În conformitate cu:

- prevederile art. 173 alin. (1) lit. c), alin. (4) lit. b), art. 362 – 364 coroborate cu prevederile art. 311 și art. 334 - 346 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile , art. 902 alin. (2) punctul 9, art. 1684, art. 1175 -1177și art. 2347 din Codul civil,

În temeiul art. 196 alin. (1) lit. a) 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 bunurilor imobile proprietate privată a Județului Ialomița, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Se aprobă componența comisiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Județului Ialomița, după cum urmează:

Președinte cu drept de vot: PROCA GHEORGHE – director executiv D.A.P.;

Membri: - Teodorescu Gabriela – Virginia – șef serviciu D.C.O.;

- Pamblică Carmen – consilier juridic D.A.P.;

- Șelaru Gheorghe - consilier D.A.P.;

- reprezentantul Administrației Județene a Finanțelor Publice Ialomița.

Membri supleanți:

- Râureanu Nicolae – Cristian – director executiv adjunct D.C.O.;

- Fița Elena – consilier D.A.P.;

- Andrei Nicoleta - Gabriela - consilier D.A.P.;

- reprezentantul Administrației Județene a Finanțelor Publice Ialomița.

Secretar: Cioranu Diana – Geanina – consilier D.A.P.

Art. 3 Prezenta hotărâre devine obligatorie și produce efecte de la data comunicării.

Art. 4 Prin grija Secretarului General al Județului Ialomița, prezenta hotărâre va fi comunicată, spre ducere la îndeplinire, persoanelor nominalizate la art. 2 și direcțiilor de specialitate implicate și instituțiilor subordonate Consiliului Județean Ialomița, și, spre știință, Instituției Prefectului – Județul Ialomița, urmând a fi publicată pe site-ul Consiliului Județean Ialomița – Secțiunea "Monitorul Oficial al Județului".

PREȘEDINTE,
MARIAN PAVEL

Avizat,
Secretarul General al Județului Ialomița
Adrian - Robert IONESCU

Rd/Vf
HAM/DIG

REGULAMENT

privind vânzarea bunurilor imobile proprietate privată a Județului Ialomița

CAPITOLUL I DISPOZIȚII GENERALE

Articolul 1 Preambul

Prezentul regulament stabilește procedurile de vânzare a bunurilor imobile, proprietate privată a Județului Ialomița, în aplicarea prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Articolul 2 Definiții

În înțelesul prezentului Regulament, termenii de mai jos au următoarele semnificații:

a) vânzător - Unitatea Administrativ Teritorială Județul Ialomița, reprezentată prin Președintele Consiliului Județean Ialomița.

b) comisia de evaluare/vânzare - persoane desemnate de către vânzător, în conformitate cu prevederile legale, care evaluează ofertele/solicitările depuse.

c) ofertant - orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, căreia nu-i este interzis prin lege dreptul de cumpărare și care participă la licitația publică de vânzare organizată de U.A.T. Județul Ialomița.

d) cumpărător - persoană fizică sau juridică care a adjudecat un bun imobil la licitație publică de vânzare organizată de U.A.T. Județul Ialomița

d) bunuri imobile - terenuri și construcții ce aparțin domeniului privat a Unității Administrativ Teritoriale Județul Ialomița.

e) solicitant - orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, căreia nu-i este interzis prin lege dreptul de cumpărare și care participă la licitația publică de vânzare organizată de U.A.T. Județul Ialomița.

f) acord de preț - înscrisul transmis U.A.T.-ului Județul Ialomița de solicitant prin care își dă acordul asupra prețului comunicat cu mențiunea metodei de plată a acestuia.

g) constructor de bună-credință – proprietarul clădirii/lor construită/e pe un teren concesionat, închiriat sau pentru care are constituit un drept de suprafață, care poate face dovada întabulării dreptului de proprietate asupra construcției prin extras de carte funciară și este înregistrat în evidențele fiscale ale autorității publice locale conform art. 461 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, prezentând în acest sens un certificat fiscal.

Articolul 3 Reguli privind vânzarea

(1) Stabilirea oportunității vânzării bunurilor imobile ale Județului Ialomița se efectuează cu

aprobarea a două treimi din numărul consilierilor județeni în funcție, conform art. 139 alin.(2) O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ

(2) Vânzarea bunurilor imobile se face prin licitație publică, organizată în baza O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ.

(3) Prin excepție de la art. 3 alin. (2), în situația terenurilor pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ale acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat prin hotărâre de consiliu județean. Raportul de evaluare este întocmit de către un evaluator extern independent, autorizat ANEVAR, care se află în raporturi contractuale (contract de prestări servicii) cu vânzătorul la momentul efectuării raportului.

(4) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului (valorii de piață) prevăzut în raportul de evaluare, revine exclusiv evaluatorului care a întocmit raportul de evaluare.

Articolul 4 Interdicții

Nu pot face obiectul vânzării bunurile imobile din domeniul privat al Județului Ialomița afectate de rețele edilitare publice, drepturi de servitute, terenuri aferente acceselor la spațiile comerciale și cele care au un regim special, precizat în documentațiile de urbanism.

CAPITOLUL II VÂNZAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ

Articolul 5 Reguli generale privind licitația

(1) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unității administrativ-teritoriale se face în conformitate cu articolul 3 alineatele (1) și (2) din prezentul regulament.

(2) Prețul de pornire a bunului/bunurilor imobile scoase la licitație se stabilește prin raport de evaluare.

(3) Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice județene, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin achiziție publică, și valoarea de inventar a imobilului.

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

(5) Garanția de participare este obligatorie și se stabilește în cuantum de 5% din prețul contractului de vânzare, fără TVA, conform legii.

(6) Predarea-primirea bunului se face prin proces verbal în termen de maxim 30 de zile de la data achitării prețului. Contractul de vânzare se încheie după îndeplinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării rezultatului licitației publice, plata prețului făcându-se fie anterior fie în aceeași zi cu semnarea contractului.

Articolul 6 Documentația de atribuire

(1) O dată cu aprobarea scoaterii la licitație se aprobă și documentația de atribuire.

(2) Documentația de atribuire este alcătuită din:

a) caietul de sarcini;

b) contractul-cadru conținând clauze contractuale obligatorii;

- c) formulare și modele de documente;
- d) carte funciară și raportul de evaluare ANEVAR.

(3) Vânzătorul are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire 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 atribuire.

(4) Vânzătorul are dreptul de a impune în cadrul documentației de atribuire, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile.

Articolul 7 Caietul de sarcini

(1) Caietul de sarcini trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind bunurile imobile;
- b) condiții generale ale vânzării;
- c) condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele;
- d) clauze referitoare la rezilierea contractului de vânzare de bunuri imobile proprietate privată.

(2) Elementele prevăzute la alin. (1) lit. a) includ cel puțin următoarele:

- a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut;
- b) destinația bunului ce face obiectul vânzării;

(3) Elementele prevăzute la alin. (1) lit. b) includ cel puțin următoarele:

- a) obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare;
- b) natura și quantumul garanțiilor solicitate de vânzător;

Articolul 8 Protecția datelor

(1) Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secțiuni, vânzătorul are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

(2) Documentația de atribuire se întocmește de către vânzător, după elaborarea caietului de sarcini, și se aprobă de către acesta prin hotărâre a consiliului județean.

(3) Persoana interesată are dreptul de a transmite o solicitare de participare la licitația publică de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Județului Ialomița.

(4) Vânzătorul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

Articolul 9 Etapa de transparență

(1) Vânzătorul are obligația să publice anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

(2) Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către vânzător și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind vânzătorul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și

identificarea bunului care urmează să fie vândut;

c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul vânzătorului de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;

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 se va desfășura ședința publică 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.

(3) Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(4) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

(5) Vânzătorul are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:

a) asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;

b) punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic.

(6) În cazul prevăzut la alin. (5) lit. b) vânzătorul are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest preț să nu depășească costul multiplicării documentației, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.

(7) Vânzătorul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

(8) În cazul prevăzut la alin. (5) lit. b) vânzătorul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

(9) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către vânzător a perioadei prevăzute la alin. (8) să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(10) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

(11) Vânzătorul are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

(12) Vânzătorul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(13) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (11), vânzătorul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(14) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel vânzătorul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (13), acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară

pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

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

Articolul 10 Reguli privind oferta

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul vânzătorului sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

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 autorității contractante;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

(5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

(6) Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către vânzător și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

(9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

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

(11) Oferta depusă la o altă adresă a vânzătorului decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(12) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

(13) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (15) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(14) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

(15) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(16) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (15), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite vânzătorului.

(17) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, vânzătorul informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând

motivele excluderii.

(18) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, vânzătorul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(13).

Articolul 11 Comisia de evaluare

(1) Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către o comisie de evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.

(2) Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

(3) Membrii comisiei de evaluare sunt:

a) reprezentanți din aparatul de specialitate al Consiliului Județean Ialomița, precum și ai structurilor teritoriale ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală, numiți în acest scop;

b) în cazul în care, pentru bunul care face obiectul vânzării este necesară parcurgerea procedurii de reglementare din punctul de vedere al protecției mediului, potrivit legislației în vigoare, comisia de evaluare poate include în componența sa și un reprezentant al autorității competente pentru protecția mediului.

(4) Componența comisiei de evaluare, membrii acesteia, precum și supleanții lor se stabilesc și sunt numiți prin hotărâre a Consiliului Județean Ialomița.

(5) Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți dintre reprezentanții aleși în comisie.

(6) La ședințele comisiei de evaluare președintele acesteia poate invita personalități recunoscute pentru experiența și competența lor în domenii care prezintă relevanță din perspectiva vânzării bunului proprietate privată a Județului Ialomița, aceștia neavând calitatea de membri.

(7) Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot. Persoanele prevăzute la alin. (6) beneficiază de un vot consultativ.

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

(9) Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese prevăzute la art. 12.

(10) Membrii comisiei de evaluare, supleanții 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 alături de dosarul vânzării.

(11) În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată vânzătorul despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.

(12) Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

(13) Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;

b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;

c) analizarea și evaluarea ofertelor;

d) întocmirea raportului de evaluare a ofertelor;

e) întocmirea proceselor-verbale;

f) desemnarea ofertei câștigătoare.

(14) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

(15) Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

(16) Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

Articolul 12 Reguli privind conflictul de interese

(1) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire vânzătorul are 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) Persoana care a participat la întocmirea documentației de atribuire are dreptul de a fi ofertant, dar numai în cazul în care implicarea sa în elaborarea documentației de atribuire nu este de natură să defavorizeze concurența.

(4) 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 atribuire.

(5) 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 II-lea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;

b) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători sau subcontractanți propuși;

c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși;

d) membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul Unității Administrative Teritoriale Județul Ialomița.

(6) Nu pot fi nominalizate de către ofertant pentru executarea contractului persoane care sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul Unității Administrative Teritoriale Județul Ialomița.

Articolul 13 Principii pentru selectarea ofertanților

Principiile care stau la baza selectării ofertanților și adjudecării bunurilor imobile scoase la licitație publică în vederea vânzării sunt următoarele:

a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la procedura de vânzare prin licitația publică;

b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către vânzător, a criteriilor de selecție a ofertelor de cumpărare depuse de ofertanți;

c) proporționalitatea - existența unui echilibru între cerințele stabilite pentru calificare și criteriul atribuirii contractului de vânzare;

d) nediscriminarea - aplicarea de către vânzător 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 vânzător a condițiilor pentru ca orice participant la

procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni cumpărător în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

Articolul 14 Criteriile de atribuire a contractului de vânzare

(1) Criteriile de adjudecare a vânzării sunt:

- a) cel mai mare preț de cumpărare;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului vândut.

(2) Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului vândut. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

(3) Autoritatea contractantă trebuie să țină seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire, potrivit ponderilor prevăzute la alin. (2).

Articolul 15 Determinarea ofertei câștigătoare

(1) Vânzătorul are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

(2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, vânzătorul are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(3) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către vânzător ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(4) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea vânzătorului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(5) Vânzătorul nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

(6) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

(7) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile art. 11 alin. (2)-(5).

(8) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la art. 11 alin. (2)-(5). În caz contrar, se aplică prevederile art. 11 alin. (18).

(9) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

(10) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (9) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(11) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

(12) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(13) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de

evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite vânzătorului.

(14) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, vânzătorul informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(15) Raportul prevăzut la alin. (13) se depune la dosarul licitației.

(16) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la art. 14. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

(17) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

(18) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

(19) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(20) Vânzătorul are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

(21) Vânzătorul are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de vânzare, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

(22) Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind vânzătorul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;

c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;

d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;

e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;

f) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;

g) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;

h) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

(23) Vânzătorul 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.

(24) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (23) vânzătorul are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

(25) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (23) vânzătorul are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

(26) Vânzătorul poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (23).

(27) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

(28) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

(29) Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la art. 11 alin. (1)-(12). În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

Articolul 16 Anularea procedurii de licitație

(1) Prin excepție de la prevederile art. 15 alin. (20), vânzătorul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de vânzare în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

(2) În sensul prevederilor alin. (1), procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 4;

b) vânzătorul se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 4.

(3) Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(4) Vânzătorul are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

Articolul 17 Încheierea contractului

(1) Contractul de vânzare cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului vândut, potrivit specificului acestuia.

(2) Contractul se încheie în formă scrisă, autentică, sub sancțiunea nulității.

(3) Predarea-primirea bunului se face în termen de maxim 30 de zile de la data semnării contractului de vânzare, în baza unui proces-verbal încheiat între UAT Județul Ialomița în calitate de vânzătoare și cumpărător.

Articolul 18 Neîncheierea contractului

(1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 15 alin. (26) poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

(2) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(3) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar vânzătorul reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

(4) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) și (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul vânzătorului, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(5) În cazul în care vânzătorul nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, vânzătorul are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

(6) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (5), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (3).

CAPITOLUL III

VÂNZAREA TERENURILOR DEȚINUTE ÎN CONCESIUNE/ÎNCHIRIERE/ARENDĂ/SUPERFICIE

Articolul 19 Depunerea solicitării de cumpărare

(1) Constructorul de bună-credință, în baza articolului 3 alineatul (3), poate solicita în scris cumpărarea terenului pe care îl deține cu drept de concesiune sau suprafață.

(2) Cererea de cumpărare trebuie să fie însoțită de acte doveditoare a proprietății asupra construcției, dovada achitării la zi a tuturor taxelor locale precum și documentația cadastrală a imobilelor (clădire și teren).

Articolul 20 Comisia de vânzare

(1) Stabilirea oportunității vânzării se stabilește de Plenul Consiliului Județean Ialomița potrivit art. 3 alin. (1) din prezentul Regulament, iar evaluarea solicitărilor depuse se realizează de către Comisia pentru vânzarea bunurilor imobile, proprietate privată a Județului Ialomița, constituită prin hotărâre a autorității deliberative, denumită în continuare Comisie.

(2) Ședințele Comisiei se desfășoară în prezența majorității absolute a membrilor săi și adoptă hotărâri cu votul majorității simple a celor prezenți.

(3) Documentele solicitantului însoțite de Raportul de necesitate și oportunitate întocmit de Direcția Achiziții și Patrimoniu din cadrul Consiliului Județean Ialomița sunt prezentate Comisiei în prima ședință a acesteia, dar nu mai târziu de 30 de zile de la data înregistrării Raportului de necesitate și oportunitate.

(4) În urma avizării favorabile de către Comisie a Raportului de necesitate și oportunitate întocmit de compartimentul de specialitate în administrarea patrimoniului din cadrul UAT Județul Ialomița, vânzătorul, prin intermediul unui evaluator extern independent, autorizat ANEVAR aflat în relații contractuale cu vânzătorul, întocmește un raport de evaluare pentru stabilirea prețului vânzării.

(5) Solicitantul este înștiințat în scris de către vânzător asupra prețului rezultat.

Articolul 21 Acordul de preț

(1) Solicitantul, în urma primirii înștiințării, transmite în scris vânzătorului, acordul de preț și metoda de achitare a acestuia în termen de 30 de zile.

(2) În cazul în care solicitantul nu este de acord cu prețul rezultat în urma raportului de evaluare, transmite în scris refuzul de a cumpăra, iar procedura de vânzare încetează.

(3) În cazul neacceptării prețului, precum și a tergiversării mai mult de 60 de zile după trecerea termenului înscris la alin (1), a transmiterii în scris a unui răspuns pozitiv sau negativ procedura de vânzare se întrerupe, iar costul următorului raport de evaluare efectuat pentru terenul respectiv este suportat de către solicitant.

(4) Prin excepție de la alineatul (3), dacă titularul contractului de concesiune/suprafață se schimbă, iar noul titular nu este membru al familiei primului solicitant (soț/soție, copii sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia) raportul de evaluare este achitat de către vânzător.

Articolul 22 Metode de achitare a prețului

(1) Prețul reieșit în urma raportului de evaluare poate fi achitat:

a) Integral înainte de semnarea contractului de vânzare;

b) în rate, **cu rezerva proprietății în favoarea Județului Ialomița**, după cum urmează:

b.1 Pentru persoane fizice avans minim 10%, iar restul prețului eşalonat în rate egale pe o perioadă de maxim 5 ani de la data încheierii contractului de vânzare;

b.2 Pentru persoane juridice avans minim 20%, iar restul prețului eşalonat în rate egale pe o perioadă de maxim 5 ani de la data încheierii contractului de vânzare.

(2) În cazul vânzării în rate, acestea se achită până la data de 1 iulie a fiecărui an, iar dreptul de proprietate se transferă cumpărătorului la data achitării ultimei rate, potrivit prevederilor art. 1755 din Codul Civil. Ratele se actualizată anual cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică.

(3) În cazul în care cumpărătorul nu achită în termenul menționat la alin.(2) ratele anuale, va interveni rezoluțiunea contractului de vânzare cumpărare, de drept, fără intervenția instanțelor de judecată, această clauză echivalând cu un pact comisoriu de gradul IV, potrivit art. 1553 din Codul Civil.

(4) Când a obținut rezoluțiunea contractului pentru neplata prețului, vânzătorul va restitui sumele primite, dar va reține o compensație pentru folosința bunului imobil de cumpărător, echivalentă cu nivelul redevenței/chiriei/arendei/superfíciei încasate de la cumpărător până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, actualizată cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică.

Articolul 23 Aprobarea Consiliului Județean Ialomița

(1) Raportul de evaluare, acordul cumpărătorului privind prețul rezultat în urma evaluării, raportul de necesitate și oportunitate, raportul de specialitate întocmit de funcționarii din aparatul de specialitate al președintelui Consiliului Județean Ialomița cu atribuții în gestionarea patrimoniului UAT Județul Ialomița însoțit de documentația depusă de solicitant sunt transmise consiliului județean spre a fi dezbătute în ședință publică.

(2) În urma adoptării hotărârii consiliului județean privind aprobarea prețului rezultat din raportul de evaluare și a vânzării bunului proprietate privată a UAT Județul Ialomița, se încheie în formă autentică contractul de vânzare.

Articolul 24 Dispoziții finale

(1) Se mandatează Președintele Consiliului Județean Ialomița pentru a semna documentele cadastrale și notariale ce țin de efectuarea vânzării bunurilor cu plata în rate proprietate privată ale UAT Județul Ialomița.

(2) Ca urmare a încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, se va înscrie în cartea funciară rezerva proprietății județului Ialomița asupra bunului vândut, până la achitarea integrală a prețului, potrivit prevederilor art. 902 alin.(2) pct.9, art. 1684, art. 1755 și art. 2347 din Codul Civil.

(3) Prezentul Regulament poate fi modificat și completat, în condițiile legii, prin hotărâre a Consiliului Județean Ialomița.



PREȘEDINTE

Nr. 12195 din 30.05 2025

REFERAT DE APROBARE

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului privind vânzarea bunurilor
proprietate privată a Județului Ialomița**

Prin proiectul de hotărâre supus dezbaterii Consiliului Județean Ialomița se propune aprobarea Regulamentului privind vânzarea bunurilor proprietate privată a Județului Ialomița.

Conform prevederilor art. 173 alin. (1) lit. c) și alin. (4) lit. b) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, consiliul județean îndeplinește atribuții privind administrarea domeniului public și privat al județului, iar în exercitarea acestor atribuții hotărăște și cu privire la vânzarea bunurilor proprietate privată a județului.

Astfel, în virtutea prevederilor art. 363 din actul normativ anterior menționat, consiliul județean se pronunță cu privire la oportunitatea vânzării bunurilor care fac parte din domeniul privat al județului, sens în care se impune adoptarea unui regulament prin care să se stabilească în mod clar condițiile și procedura prin care se va realiza vânzarea unor astfel de bunuri.

Totodată, prin Regulament se stabilește constituirea comisiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Județului Ialomița a cărei componență se aprobă prin adoptarea proiectului de hotărâre propus plenului.

În raportul direcției de specialitate din cadrul Consiliului Județean Ialomița sunt detaliate elementele care susțin aprobarea proiectului de hotărâre.

Constatând că sunt îndeplinite condițiile de necesitate și de oportunitate, propun Consiliului Județean Ialomița adoptarea hotărârii în forma și conținutul prezentate în proiect.

PREȘEDINTE
MARIAN PAVEL

Redactat
Haimana Ana-Maria