

REGULAMENT – CADRU
Privind organizarea si desfasurarea licitatiilor publice privind
vanzarea bunurilor imobile proprietate a comunei Seimeni

CAPITOL I
DISPOZITII GENERALE

Art. 1 Obiectul prezentului regulament –cadru il constituie reglementarea si organizarea licitatiilor publice in vederea vanzarii bunurilor imobile (constructii si terenuri) apartinand domeniului privat al Comunei Seimeni .

Art. 2 Principiile care stau la baza selectarii ofertantilor si adjudecarii bunurilor imobile scoase la licitatie publica in vederea vanzarii sunt urmatoarele :

- a) transparenta , respective punerea la dispozitia tuturor celor interesati a informatiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru vanzarea bunurilor imobile proprietate private a comunei ;
- b) tratamentul egal pentru toti ofertantii , insemnand ca toate criteriile de selectie se aplica intr-o maniera nediscriminatorie ;
- c) libera concurenta , respective asigurarea conditiilor pentru ca orice candidat , persoana fizica sau juridica capabila , potrivit legislatiei , sa poata dobandi bunuri imobile pe teritoriul Romaniei , sa aiba dreptul de a participa la licitatie publica in vederea vanzarii unor astfel de bunuri imobile proprietate a Comunei Seimeni , in conditiile legii , ale conventiilor si acordurilor la care Romania este parte .

Art. 3 Prin hotarare de Consiliu Local se vor aproba pentru fiecare licitatie organizata raportul de evaluare al imobilului obiect al vanzarii , garantia de participare la licitatie , pretul de vanzare al documentatiei de vanzare la licitatie , modalitatea de licitare (in plic inchis sau cu strigare) , instructiunile pentru ofertanti si caietul de sarcini . Listele cu bunurile imobile propuse pentru vanzare se aproba prin hotarare de Consiliu Local .

Art. 4 Comisia de licitatie este imputernicita de catre Consiliul Local sa negocieze termenul pentru achitarea pretului vanzarii , prin procesul verbal de adjudecare , termen care poate fi intre 7 zile si 1 an .

Art. 5 Primarul comunei Seimeni este imputernicit sa semneze pentru si in numele Consiliului Local Seimeni actul de vanzare cumparare la notariat .

Art. 6 Preturile de pornire la licitatie , in vederea vanzarii bunurilor proprietate privata a comunei Seimeni , se aproba de Consiliul Local , la propunerea unui expert evaluator A.N.E.V.A.R , avandu-se in vedere preturile practicate pe piata pentru bunuri asemanatoare .

CAPITOLUL II
ORGANIZAREA LICITATIEI

Art. 7 Operatiunile pregatitoare organizarii licitatiei in vederea vanzarii bunurilor imobile proprietate a comunei sunt indeplinite de compartimentele de specialitate ale primariei .

Art. 8 Ofertele in plic inchis , sigilat , sunt primite de catre secretarul dactilograf-registratura generala a primariei , care va trece pe adresa de inaintare ce insoteste oferta sip e plic numarul de inregistrare , data si ora primirii ofertei . Un exemplar al scrisorii de inaintare a ofertei (sau o copie) va fi inmanata ofertantului .

Art. 9 In vederea vanzarii prin licitatie publica a bunurilor imobile proprietate privata a comunei Seimeni , compartimentele de specialitate ale Primariei sau prin societati specializate angajate de catre Primarie vor intocmi caietul de sarcini al vanzarii , instructiunile pentru ofertanti si vor publica anuntul privind organizarea licitatiei .

Art. 10 (1) Documentatia pentru licitatie contine caietul de sarcini , instructiuni pentru ofertanti si modalitatea de desfasurare a ofertei (plic inchis sau licitatie cu strigare) .

(2) Caietul de sarcini va cuprinde conditiile minime pentru participare la licitatia publica organizata in vederea vanzarii bunurilor imobile proprietate privata a comunei Seimeni .

(3) Documentatia pentru licitatie va fi pusa in vanzare la secretarul comisiei de licitatie , la sediul autoritatii administratiei publice locale si/sau in alte locuri stabilite de catre aceasta si prevazute in anuntul publicitar .

(4) Pretul caietului de sarcini se stabileste de catre Consiliul Local .

Art. 11 Caietul de sarcini va cuprinde :

(1)

- a) datele necesare pentru identificarea exacta a obiectului –bun imobil propus in vederea vanzarii prin licitatie publica deschisa ;
- b) descrierea destinatiei , caracteristicilor si regimului tehnic si juridic al bunului imobil propus in vederea vanzarii prin licitatie publica deschisa ;
- c) valoarea investitiilor facute asupra bunului imobil pana la data organizarii licitatiei publice in vederea vanzarii ;
- d) conditiile impuse de natura bunului imobil ce face obiectul vanzarii prin licitatie publica , cum sunt : conditii de siguranta in exploatare , conditii privind protectia mediului , conditii impuse de acordurile si conventiile internationale la care Romania este parte , etc ;
- e) pretul minim de pornire la licitatie , modalitatea de licitare plic inchis / cu strigare ;
- f) orice alte conditii specific care vor fi stabilite de catre autoritatea administratiei publice locale ;

(2) Organizatorul licitatie va putea modifica documentele sus mentionate in situatii deosebite , cu conditia notificarii acestora cu minim 10 zile calendaristice inainte de data limita de inscriere la licitatie tuturor ofertantilor care au cumparat caietul de sarcini si documentele de elaborare si prezentare a ofertei .

Art. 12 Instructiunile pentru ofertanti cuprind date si informatii asupra desfasurarii licitatiei publice , precum si precizari asupra modului de intocmire si prezentare a ofertei , modalitatea de desfasurare a licitatiei (cu plic inchis sau cu strigare) .

Art. 13 Instructiunile au caracter obligatoriu pentru ofertanti , iar nerespectarea lor atrage descalificarea ofertelor si imposibilitatea participarii ofertantilor la licitatie .

Art. 14 Instructiunile pentru ofertanti cuprind :

- a) lista documentelor obligatorii si necesare pentru participarea la licitatie , modul si locul de inregistrare al acestora ;

- b) cuantumul garantiei si taxei de participare la licitatie , precum si forma de depunere si conditiile de restituire a acestora ;
- c) termenul limita de inscriere la licitatie ;
- d) data , locul si ora desfasurarii licitatiei ;
- e) alte date utile .

Art. 15 Compartimentele de specialitate din cadrul Primariei Comunei Seimeni , cu minim 20 zile calendaristice inainte de data desfasurarii licitatiei publice organizate in vederea vanzarii bunului imobil proprietate private a Comunei Seimeni vor asigura aducerea la cunostiinta publica a desfasurarii respective licitatii prin publicarea anuntului de participare in minim 2 ziare de larga circulatie de interes local si/sau national .

Art. 16 Anuntul de participare la licitatia publica in vederea vanzarii bunului imobil proprietate private a comunei Seimeni , va contine minim urmatoarele date :

- a) data , locul si ora desfasurarii licitatiei ;
- b) pretul minim de pornire al licitatiei si tipul acesteia ;
- c) date privind identificarea bunului imobil ;
- d) termenul pana la care se fac inscrierile la licitatie ;
- e) situatia juridical a imobilului ;
- f) alte informatii utile .

Art. 17 (1) Caietul de sarcini si documentatia privind elaborarea si prezentarea ofertei se solicita pe baza unei cereri scrise si semnate (si stampilata daca este persoana juridica) depuse la registratura generala a Primariei , se achita contravaloarea documentatiei la caseria Primariei si documentatia se ridica de la Cadastru-Patrimoniu (secretarul comisiei) sau de la viceprimarul comunei .

Documentatia se pune la dispozitia persoanei interesate cat mai repede posibil , nu mai tarziu de 3 zile lucratoare de la depunerea cererii si achitarea contravaloarii documentatiei . Pentru a se putea asigura transmiterea catre toti ofertantii a clarificarilor , documentatia nu mai poate fi achitata si ridicata de catre niciun ofertant cu patru zile inainte de data limita de depunere a ofertei .

(2) Persoana interesata are obligatia de a depune diligentele necesare , astfel incat respectarea de catre reprezentantii administratiei publice locale a perioadei prevazute la alin. (1) sa nu conduca la situatia in care documentatia pentru licitatie sa fie pusa la dispozitia sa cu mai putin de 4 zile lucratoare inainte de data limita pentru depunerea ofertelor .

Art. 18 Orice persoana interesata are dreptul de a solicita clarificari privind documentatia de licitatii .

Compartimentele de specialitate din cadrul Primariei comunei Seimeni vor raspunde in mod clar , complet si fara ambiguitati , la orice clarificare solicitata , intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca 4 zile lucratoare de la primirea unei astfel de solicitari .

Compartimentele de specialitate din cadrul Primariei comunei Seimeni vor transmite raspunsurile insotite de intrebarile aferente catre toate persoanele interesate care au obtinut documentatia pentru elaborarea si prezentarea ofertei in cadrul licitatiei publice organizata pentru vanzarea bunului imobil proprietate privata a comunei Seimeni , luand masuri pentru a nu dezvalui identitatea celui care a solicitat clarificarile respective . Clarificarile vor fi comunicate pe fax , e-mail , prin posta . In situatia in care comisia considera ca prin posta clarificarile nu vor mai ajunge la timp la ofertanti , trei membrii ai comisiei de evaluare se vor intruni si vor comunica telefonic solicitantilor documentatiei faptul ca exista o solicitare de clarificare . Solicitantii documentatiei au obligatia de a comunica un numar de fax , adresa de e-mail sau sa

se prezinte personal la Primarie pentru comunicarea clarificarilor . Cei trei membri ai comisiei de vanzare vor intocmi o nota scrisa in care vor redacta aceste aspecte . In situatia in care ofertantul nu comunica modalitatea de transmitere a clarificarilor sau nu se prezinta personal pentru comunicarea acestora si se intocmeste oferta fara a tine cont de clarificari , oferta acestuia va fi respinsa ca fiind inacceptabila .

Art. 19 Compartimentele de specialitate din cadrul Primariei comunei Seimeni vor transmite raspunsul la orice clarificare cu cel putin 4 zile inainte de data limita pentru depunerea ofertelor .

In cazul in care solicitarea de clarificare nu a fost transmisa in timp util , punand astfel reprezentantii autoritatii administratiei publice locale in imposibilitatea de a de a respecta termenul de 4 zile , se va raspunde totusi la clarificare in masura in care perioada necesara pentru elaborarea si transmiterea raspunsului face posibila primirea acestuia de catre persoanele interesate inainte de data limita pentru depunerea ofertelor .

CAPITOLUL III COMISIA DE EVALUARE

Art. 20 (1) Comisia de vanzare la licitatie va fi alcatuita dintr-un numar de 6 membri ,numiti prin Hotarare a Consiliului Local si daca primarul comunei considera necesar poate numi prin dispozitie alti 3 membri , sau in situatia in care unul dintre membrii permanenti este in concediu , delegatie sau alta situatie care il pune in imposibilitatea de a participa la deschiderea ofertelor Primarul comunei poate dispune inlocuirea acestuia cu alti functionari din Primarie .

(2)Nu au dreptul de a fi implicate in procesul de evaluare a ofertelor de vanzare la licitatie urmatoarele persoane :

- a) sot/sotie , ruda sau afin pana la gradul al patrulea inclusive cu ofertantul , persoana fizica ;
- b) sot/sotie , ruda sau afin pana la gradul al patrulea inclusive cu persoanele care fac parte din consiliul de administratie , organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanti , persoane juridice ;
- c) persoanele care detin parti sociale , parti de interes , actiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanti sau persoane care fac parte din consiliul de administratie , organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanti ;
- d) persoane care pot avea un interes de natura sa le afecteze impartialitatea pe parcursul procesului de evaluare a ofertelor ;
- e) Ofertantul/Licitatorul care are drept membri in cadrul Consiliului de administratie /organ de conducere ori de supervizare si/sau are actionari ori asociati persoane care sunt sot /sotie , ruda sau afin pana la gradul al patrulea inclusive ori care se afla in relatii comerciale (adica detin parti sociale , parti de interes , actiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanti care fac parte din consiliul de administratie /organul de conducere sau de supervizare a unuia dintre ofertanti) cu persoane ce detin functii de decizie in cadrul autoritatii contractante , este exclus din procedura de atribuire .

(3) Inaintea deschiderii sedintei publice de licitatie , membri comisiei de evaluare vor semna o declaratie pe proprie raspundere cu privire la faptul ca nu se afla intr-una din situatiile de incompatibilitate mentionate la alin. (2) .

Art. 21 (1) Persoanele care au participat la intocmirea documentatiei de licitatie au dreptul de a fi ofertant , dar numai in cazul in care implicarea lor in elaborarea documentatiei de licitatie nu este de natura sa distorsioneze concurenta .

(2) Persoanele care nu sunt implicate in mod direct in procesul de evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sanctiunea excluderii din procedura de licitatie .

Art. 22 Atributiile comisiei de evaluare sunt :

- a) deschiderea ofertelor depuse , in cadrul sedintei licitatiei publice desfasurate la data , ora si locul stabilite prin anunt publicitar ;
- b) selectarea si calificarea ofertelor pe baza datelor , informatiilor si documentelor prevazute de ofertanti in cadrul ofertelor depuse ;
- c) excluderea ofertelor care nu intrunesc conditiile de eligibilitate ca fiind inacceptabile /neconforme ;
- d) analiza si evaluarea ofertelor , in baza criteriilor de evaluare stabilite in documentatie pentru elaborarea si prezentarea ofertei .

Punctele a)-d) vor fi mentionate intr-un proces verbal de deschidere a ofertelor .

- e) desemnarea castigatorului licitatiei publice ;
- f) intocmirea procesului verbal cu rezultatele licitatiei si inaintarea acestuia catre autoritatea administratiei publice locale ;

Art. 23 (1) Comisia de evaluare este legal intrunita numai in prezenta a cel putin 5 membri .

(2) Comisia de evaluare adopta decizii in mod autonom si numai pe baza criteriilor de selectie prevazute in instructiunile privind organizarea si desfasurarea licitatiei publice .

(3) Deciziile comisiei de evaluare se adopta cu votul majoritatii membrilor .

Art. 24 Membrii comisiei de evaluare au obligatia de a asigura protejarea acelor informatii care le sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlul confidential , in masura in care , in mod obiectiv , dezvaluirea informatiilor in cauza ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane , in mod special in ceea ce priveste secretul comercial si proprietatea intelectuala .

CAPITOLUL IV DEPUNEREA OFERTELOR

Art. 25 Termenul de depunere a ofertelor nu poate fi mai mic de 20 de zile calendaristice si nu poate depasi 60 de zile calendaristice , incepand cu data publicarii anuntului licitatiei publice .

Art. 26 ofertantul are obligatia de a elabora si depune oferta in conformitate cu prevederile documentatiei de licitatie .

Art. 27 (1) Ofertele vor fi redactate in limba romana . Fiecare participant poate depune doar o singura oferta . Oferta va fi depusa intru-un numar de exemplare stabilit de catre autoritatea administratiei publice locale si prevazut in anuntul publicitar . Fiecare exemplar trebuie sa fie semnat de catre ofertant .

(2) Ofertele se depun la sediul autoritatii administratiei publice locale sau la locul prevazut in anuntul publicitar , in plicuri inchise si sigilate , unul exterior si unul interior , ce vor fi inregistrate , in ordinea primirii lor , la registratura generala a Primariei comunei Seimeni .

(3) Riscurile legate de transmiterea ofertei , inclusive forta majora cad in sarcina persoanei interesate .

(4) Ofertele depuse la o alta adresa decat cea stabilita prin anuntul de participare , ofertele primite si inregistrate dupa termenul limita de primire prevazut in anuntul publicitar vor fi excuse de la licitatie si vor fi inapoiate ofertantilor fara a fi deschise .

(5) Pe plicul exterior se va indica licitatia publica pentru care este depusa oferta . Plicul exterior va trebui sa contina :

- o fisa cu informatii privind ofertantul si o scrisoare de interes , semnata de ofertant , fara ingrosari , stersaturi sau modificari ;

-acte doveditoare privind calitatile si capacitatea ofertantului , conform solicitarilor autoritatii administratiei publice locale , acte prin care se dovedeste cumpararea caietului de sarcini , precum si achitarea garantiei de participare la licitatia publica ;

- plic interior .

(6) Pe plicul interior se inscriu numele sau denumirea ofertantului , precum si domiciliul sau sediul social al acestuia , dupa caz . Acest plic va contine oferta propriu-zisa (pretul oferit , alte propuneri intocmite conform instructiunilor pentru ofertanti , etc.) ;

(7) Plicurile sigilate vor fi predate comisiei de evaluare in ziua fixata pentru deschiderea ofertelor si desfasurarea licitatie publice .

Art. 28 (1) Garantia pentru participare se constituie de catre ofertant in scopul de a proteja autoritatea administratiei publice locale fata de riscul unui eventual comportament necorespunzator al acestuia pe intreaga perioada de derulare a licitatie pana la incheierea contractului de vanzare-cumparare .

(2) Autoritatea administratiei publice locale va stabili in documentatia pentru elaborarea si prezentarea ofertei :

- cuantumul garantiei pentru participare in suma fixa , suma care se va incadra de regula intre 1-10% din pretul minim de pornire la licitatie ;

- perioada de valabilitate a garantiei pentru participare , care va acoperi , de regula , intreaga perioada derulata pana la incheierea contractului de vanzare -cumparare .

(3) Garantia pentru participare se poate exprima in lei si se constituie prin depunerea la caseria sau in contul autoritatii administratiei publice locale a unor sume de bani .

(4) Autoritatea administratiei publice locale are dreptul de a vira garantia de participare in bugetul propriu , ofertantul pierzand suma constituita atunci cand acesta din urma se afla in oricare din urmatoarele situatii :

a) cand oferta depusa se afla sub valoarea pretului minim de pornire la licitatie ;

b) cand ofertantul isi revoca oferta , dupa deschiderea acesteia si inainte de adjudecare ;

c) ofertantul isi revoca oferta , dupa adjudecare ;

d) oferta sa fiind stabilita castigatoare , ofertantul refuza sa semneze contractual de vanzare-cumparare in termenul negociat cu comisia de evaluare ;

(5) Garantia pentru participare , constituita dec ofertantul a carui oferta a fost stabilita ca fiind castigatoare , se returneaza de catre autoritatea administratiei publice locale in cel mult 15 zile lucratoare de la data incheierii contractului de vanzare cumparare .

(6) Garantia pentru participare constituita de ofertantii a caror oferta nu a fost stabilita castigatoare , se returneaza de catre autoritatea administratiei publice locale cat mai repede posibil , dar nu mai tarziu de 15 zile lucratoare de la data desfasurarii licitatiei publice .

CAPITOLUL V DESFASURAREA LICITATIEI

Proceduri de licitatie

Art. 29 Bunurile imobiliare aflate in domeniul privat al comunei Seimeni pot fi vandute prin procedura de licitatie deschisa cu oferta in plic inchis si licitatie cu strigare .

Licitatia cu plic inchis

Art. 30 La sedinta licitatiei organizata pentru vanzarea bunurilor imobiliare proprietate private a comunei Seimeni participa numai membrii comisiei , numiti prin hotarare de consiliu sau dispozitie a primarului , participantii la licitatie care au depus oferta si membrii observatory numiti de catre institutii/organe de control .

Art. 31 (1) Licitatia este condusa de presedintele comisiei de licitatie , nimit “ **licitator** ” . Presedintele comisiei poate delega atributia de a tine sedinta de deschidere unui alt membru al comisiei . Participantii admisi la licitatie se numesc “**licitanti**” .

(2) Procesul verbal de sedinta se intocmeste in timpul desfasurarii licitatiei de catre secretarul comisiei si se inregistreaza imediat , dupa inchiderea sedintei de licitatie , la registratura generala a Primariei comunei Seimeni .

Art. 32 (1) Licitatorul anunta deschiderea sedintei , obiectul acesteia , face identificarea ofertelor depuse si licitantilor prezenti si constata daca sunt indeplinite conditiile legale pentru tinerea sedintei .

(2) Daca la deschiderea sedintei de licitatie se constata depunerea a cel puti 2 oferte , comisi de evaluare poate proceda la deschiderea plicurilor exterioare continand documentele depuse de licitatori , urmand sa constate eligibilitatea ofertelor care indeplinesc urmatoarele conditii :

- a) fac dovada achitarii caietului de sarcini si a garantiei pentru participare ;
- b) au prezentat in copie documentele solicitate prin instructiunile pentru ofertanti si caietul de sarcini ;
- c) fac dovada achitarii obligatiilor exigibile de plata a impozitelor si a taxelor catre stat , inclusive cele locale , in baza certificatului de stare materiala emis de directi/compartimentul de specialitate .

(3) In cazul in care pana la expirarea termenului limita de depunere a ofertelor nu se depun cel puti doua oferte sau in cazul in care, dupa deschiderea si analizarea plicurilor exterioare , nu sunt oferte calificate , acesta situatie se va consemna in procesul verbal de sedinta iar licitatia se va amana ,urmand ca in termen de 5 zile lucratoare de la data sedintei de licitatie sa se publice anuntul privind organizarea unei noi licitatii , iar procedura licitatiei publice sa fie reluata de la etapa depunerii ofertelor .

Art. 33 (1) Comisia de evaluare deschide si analizeaza ofertele din plicurile interioare si poate , atunci cand considera necesar , sa ceara ofertantilor precizari cu privire la continutul ofertei lor .

- (3) Licitatorul anunta pretul initial de participare la licitatie , stabilitate prin documentatia de elaborare si prezentare a ofertei , precum si preturile oferite de catre licitanti in cadrul ofertelor depuse de acestia si adjudecatarii licitatiei publice .

(4)

Art. 34 Comisia de evaluare va consemna in procesul verbal de sedinta ofertele care au fost depuse in termenul prevazut in anuntul publicitar , ofertele care au fost calificate potrivit criteriilor de eligibilitate , ofertele care nu au intrunit conditiile de eligibilitate si au fost,prin

urmare , respinse , orice alte clarificari aduse de catre ofertanti asupra ofertelor depuse la cererea comisiei de evaluare , preturile oferite de licitanti prin ofertele depuse si oferta ce a fost declarata castigatoare a licitatiei publice deschise .

Art. 35 Sedinta publica de deschidere a ofertelor se declara inchisa numai dup ce procesul verbal de sedinta se semneaza de catre membrii comisiei si de catre ofertantii prezenti . In cazul in care unul sau mai multi participanti refuza semnarea procesului verbal (chiar si cu obiectiuni) , comisia consemneaza in procesul verbal acest fapt .

Art. 36 (1) In situatia in care doua sau mai multe personae se afla la egalitate din punct de vedere al pretului oferit , se va proceda la o noua licitatie inchisa intre cei care sunt la egalitate , pornindu-se de la sumac ea mai mare obtinuta pana in acel moment . Daca egalitatea se mentine si nici unul din cei in cauza nu ofera o suma mai mare , comisia retrage bunul de la licitatie , urmand a fi organizata o noua licitatie .

(2) In conditiile prevazute la alin. (1) , in termen de 5 zile de la data sedintei de licitatie se va publica anuntul privind organizarea unei noi licitatii , pretul de pornire fiind oferta maxima de la licitatia anterioara .

(3) Licitantii care au participat la prima licitatie se pot inscribe la urmatoarea licitatie , pe baza cererii de inscriere fara a mai depune o noua oferta si fara a mai achita contravaloarea caietului de sarcini ,urmand sa achite numai garantia pentru participare (daca , intre timp , au solicitat restituirea garantiei dupa prima licitatie) .

(4)In situatia in care mai multi dintre licitantii de la prima licitatie se mentin la conditii egale de prèt , dupa parcurgerea etapelor noii licitatii ,acestia vor fi descalificati , bunul urmand a fi scos din nou la licitatie .

Art. 37 In cazul in carev pana la expirarea termenului limita de depunere a ofertelor , nu a fost depusa nici o oferta , sau cu ocazia deschiderii ofertelor depuse s-a constatat ca preturile oferite sunt mai mici decat pretul minim de pornire la licitatie , comisia retrage bunul de la licitatie , urmand sa se procedeze la o reevaluare a bunului imobil dat spre vanzare prin licitatie publica si, ulterior , la organizarea unei noi licitatii .

Art. 38 (1) In conditiile stipulate la art. 32 ali. (3) , art. 36 alin (1) si alin.(4) si art. 37 organizarea unei noi licitatii se va face in termen de cel putin 10 zile calendaristice de la aparitia in presa a nuntului de licitatie .

(2) In cazul in care nici la acesta a doua licitatie nu se prezinta cei putin doi licitanti , aceasta imprejurare este consemnata in procesul verbal de sedinta , dupa care se procedeaza de indata la negocierea directa cu ofertantul prezent , daca acesta respecta conditiile stabilite prin documentatia pentru elaborarea si prezentarea ofertei , inclusive acceptarea pretului minim de pornire la licitatie .

(3) In urma desfasurarii negocierii directe cu ofertantul present , se incheie un process verbal in care sunt onsemnate concluziile acestei procedure si este declarat castigator al procedurilor organizate (licitatie publica si negociere directa) si si adjudecatar al imobilului , ofertantul participant .

Art. 39 Procesele verbale de sedinta impreuna cu documentele privind licitatia de inaintea de indata autoritatii administratiei publice locale si se pastreaza cu caracter permanent in arhiva Primariei Comunei Seimeni .

Art. 40 Castigatorul licitatiei este obligat sa semneze contractual de vanzare-cumparare pentru bunul adjudecat in termen de maxim 30 de zile lucratoare de la data sedintei de licitatie publica/negociere directa .

Art. 41 Plata pretului bunului cumparat se poate face , conform caietului de sarcini , astfel fie integral in termen de o saptamana de la data incheierii contractului de vanzare –cumparare , fie 50% din prèt la data semnarii contractului de vanzare –cumparare , iar 50% in maxim 1 an de la data semnarii contractului de vanzare- cumparare .

Art. 42 (1) In cazul in care , cu exceptia unor situatii de forta majora , tehnic justificate , contractual de vanzare-cumparare nu este semnat in termenul stability , adjudecatorul pierde licitatia , dreptul la restituirea garantiei pentru participare si poate fi obligat la plata unor daune interese compensatorii . De asemenea , acesta nu mai are dreptul de a participa (in nume propriu sau ca asociat , actionar , administrator al altei personae juridice) la alte licitatii organizate de catre Comuna Seimeni privind vanzarea , inchirierea , consesionarea bunurilor timp de 5 ani .
2) In acest caz , se organizeaza o noua licitatie , de la faza publicarii anuntului publicitar , cu respectarea tuturor prevederilor prezentului regulament .

Art. 43 Oferta este considerate inacceptabila in urmatoarele situatii :

- a. Au fost depuse dupa data si ora –limita de depunere sau la o alta adresa decat cele stabilite in anuntul de participare ;
- b. Nu sunt insotite de garantia de participare , in cuantumul , forma si avand perioada de valabilitate solicitate in documentatia de atribuire ;
- c. A fost depusa de un ofertant care nu indeplineste una sau mai multe dintre cerintele de calificare stabilite in instructiunile pentru ofertanti si in caietul de sarcini ;
- d. Pretul este mai mic decat pretul minim de pornire stabilit de catre expertul evaluator si aprobat de Consiliul Local ;
- e. Are mentiuni inscrite in cazierul judiciar ;
- f. Are impozite sit axe neplatite la domiciliu sau sediul acestuia ;
- g. Are impozite sit axe neplatite la Primaria comunei Seimeni .

Art. 44 Mai multi ofertanti (personae fizice si/sau juridice) au dreptul de a se asocial cu scopul de a depune o oferta comuna , de a cumpara un teren impreuna . Acestia vor depune fiecare toate documentele de calificare , oferta financiara este depusa in comun si vor desemna prin procura notariala reprezentantul comun pentru a licita (in cazul licitatiei u strigare) in numele si pentru ei .

Licitatia cu strigare

Art. 45 Procedura de licitatie se va desfasura dupa urmatorul program ;

- La data ,ora si locul anuntat in anuntul din presa pentru desfasurarea licitatiei , in prezenta membrilor comisiei de licitatie ,invita in sala pe toti ofertantii (personal sau prin madatar imputernicit prin procura autentica speciala) in vederea inceperii licitatiei ;
- Comisia prezinta in mod succinct prevederile legale in materie , procedura de desfasurare a licitatiei si a imobilului ce face obiectul licitatiei ;
- Pasul de licitare este suma fixa in ban ice reprezinta minimul supralicitarii . Pentru licitare este obligatoriu sa exiete minim doua oferte care sa indeplineasca conditiile de eligibilitate ;
- Se incepe licitatiea parcurgandu-se urmatoarele etape :
 - Se verifica integritatea plicurilor in care s-au depus ofertele ;
 - In cazurile in care plicurile nu sunt sigilate , fapt recunoscut de catre ofertanti se trece la deschiderea ofertelor ;
 - Se verifica identitatea ofertantilor (pe baza buketinului de identitate si a actului de reprezentare) ;
 - Se verifica existent tuturor documentelor solicitate prin caietul de sarcini si instructiuni pentru ofertanti ;
 - Se verifica existenta actelor doveditoare de plata a garantiei , taxei de participare si a contravalorii documentatiei ;
 - Se verifica conditiile de eligibilitate pe care trebuie in mod imperativ sa le indeplineasca ofertantii ;
 - Sunt declarate admisibile /response prin procesul verbal de deschidere ofertele depuse ;
 - In situatia in care sunt declarate eligibile , indeplinesc conditiile de eligibilitate impuse prin caietul de sarcini si instructiuni , cel putin doua oferte , se face publica oferta fiecarui ofertant;
 - Se trece la supralicitare prin strigare directa , incepand de la oferta cea mai mare , inregistrata in formularul de oferta , plus pasul de licitare , daca ofertantii declarati eligibili supraliciteaza . Supralicitarea se continua pana cand niciun ofertant nu mai supraliciteaza ;
 - In cazul in care valoarea ofertelor prezentate de catre ofertanti sunt in cantumuri egale se trece la supralicitarea prin strigare incepand de la valoarea inregistrata in formularul de oferta ;
 - Intre strigari se lasa un timp suficient pentru gandire , maxim 10 minute ;
 - Pe durata sedintei de licitatie participantii (ofertantii pentru imobilul in cauza) nu au permisiunea de a parasii sala sub sanctiunea excluderii din cadrul procedurii ;
 - Comisia de licitatie va incheia un proces verbal de deschidere in care se verifica conditiile de eligibilitate si sunt stabiliti ofertantii declarati admisi si cei respinsi (care nu indeplinesc conditiile de eligibilitate , nu au deosebit oferta in termenul si la locul stabilit , nu au achitat taxele si garantiile de participare la licitatie) . Procesul verbal de deschidere se semneaza de catre membrii comisiei de licitatie si licitantii participanti la licitatie , atat cei declarati admisi , cat si cei declarati respinsi . Refuzul de a semna procesul verbal de deschidere de catre unul dintre ofertanti nu afecteaza valabilitatea acestuia . In cadrul procesului verbal este consemnat refuzul semnarii , precum si orice alta observatie ;
 - In urma desfasurarii licitatiei se redacteaza procesul verbal de adjudecare . in baza Hotararii Consiliului Local privind decizia vanzarii imobilului la licitatie si a

procesului verbal de adjudecare se va incheia contractual de vanzare-cumparare la notariat , care se va inregistra de catre notar in Cartea Funciara . Cumparatorul are la dispozitie un termen de maxim 1 an (stabilit pentru fiecare vanzare conform caietului de sarcini de catre Consiliul Local) pentru achitarea integrala a pretului vanzarii . In situatia in care in termenul stabilit cumparatorul nu achita integral pretul vanzarii adjudecat , vanzarea se considere rezolvita de plin drept , iar cumparatorului I se vor retine toate taxele si garantiile achitate pentru participarea la licitatie . Un astfel de ofertant nu va mai avea voie sa participe timp de 5 ani (calculate de la expirarea termenului limita pentru achitarea pretului vanzarii) la licitatiile pentru vanzare imobiliare organizate de catre Primaria Comunei Seimeni .

- Toate cheltuielile aferente vanzarii vor fi suportate de catre comparator .

Art. 46 Se aplica si pentru licitatia cu strigare in mod corespunzator prevederile art. 30-34 , 37-38 si 42-44 din prezentul regulament .

CAPITOLUL VI PROCEDURA DE CONTESTARE A LICITATIEI

Art. 47 (1) Licitantii pot formula contestatii cu privire la documentatia licitatiei(caietul de sarcini , instructiuni pentru ofertanti , etc) in termen de 5 zile de la data achizitionarii documentatiei de licitatie , insa maxim 3 zile inainte de data stabilita pentru depunerea ofertelor . Impotriva licitatiei se va putea face contestatie prealabila , de catre orice persoana interesata la Primarul comunei Seimeni care se va pronunta prin dispozitie in termen de 30 de zile .

Contestatia prealabila suspenda desfasurarea licitatiei pana la solutionarea sa definitiva .

(2) Depunerea unei contestatii prealabile pana la inceperea sedintei de licitatie se face in scris , prin cerere inregistrata la registratura generala a Primariei comunei Seimeni si suspenda inceperea procedurilor de licitatie . Comisia de evaluare , propune primarului , prin referat avizat de secretarul comunei Seimeni , modul de solutionare al contestatiei . Primarul solutioneaza contestatia prin Dispozitie ce se comunica de indata contestatarului .

(3) Sedinta de licitatie se organizeaza in termen de maxim 30 de zile calendaristice de la primirea de catre contestatar a Dispozitiei de respingere a contestatiei , daca aceasta nu a fost atacata in instanta de judecata . Noua data si ora a sedintei de licitatie va fi anuntata prin grija organizatorului in aceleasi ziare in care s-a anuntat si licitatia initiala .

(4) In situatia in care Dispozitia de respingere a contestatiei este atacata in instant de judecata , organizarea licitatiei se suspenda pana la solutionarea prin hotarare definitive a cauzei de catre instanta de judecata .

(5) Primarul poate decide continuarea procedurii de licitatie insa nu va incheia contractual de vanzare-cumparare la notariat pana la pronuntarea definitiva si irevocabila a instantei .

Art. 48 Dupa desfasurarea licitatiei , participantii la licitatie pot formula contestatii cu privire la organizarea si desfasurarea licitatiei , care se depun la registratura generala a primariei in termen de maxim 24 ore (sau in prima zi lucratoare) de la data inchiderii sedintei de licitatie .

Art. 49 (1) In termen de maxim 5 zile lucratoare de la depunerea contestatiei , prin Dispozitie a primarului , se numeste comisia de solutionare a contestatiei care va avea in componenta 3-5 membri .

(2) Din comisia de solutionare a contestatiilor nu pot face parte reprezentantii numiti in comisia de evaluare .

Art. 50 (1) Comisia de solutionare a contestatiilor va analiza toate documentele intocmite de catre comisia de evaluare si va verifica respectarea dispozitiilor care reglementeaza procedura vanzarii prin licitatie publica .

(2) La verificarea documentelor , comisia de solutionare a contestatiilor va avea in vedere aspectele contestate de catre contestatar cu privire la respectarea dispozitiilor referitoare la :

- a) modul de alcatuire al comisiei de evaluare ;
- b) incompatibilitatea membrilor comisiei de evaluare ;
- c) conditiile de intrunire legala a comisiei de evaluare ;
- d) evaluarea ofertelor in functie de criteriile de selectie prevazut in instructiunile privind organizarea si desfasurarea procedurii ;
- e) modul de luare a deciziilor in cadrul comisiei de evaluare ;
- f) modul de intocmire a procesul verbal al comisiei de evaluare .

Art. 51 (1) Comisia de solutionare a contestatiei propune admiterea /respingerea contestatiei prin referat care va fi intocmit in termen de 2 zile lucratoare de la constituirea acesteia . Primarul se pronunta cu privire la admiterea/respingerea contestatiei prin Dispozitie de primar , care va fi emisa in maxim 5 zile lucratoare de la numirea comisiei de solutionare a contestatiei si va fi comunicata contestatarului .

(2) In cazul in care contestatia este fondata , Primarul va revoca , prin Dispozitiei , decizia de desemnare a ofertantului castigator si o va notifica , in termen de maxim 5 zile lucratoare de la numirea comisiei de solutionare a contestatiei , tuturor ofertantilor .

(3) In situatia prevazuta la alin.(2) , autoritatea administratiei publice locale va decide anularea licitatiei si organizarea unei noi licitatii .

(4) Primarul poate decide continuarea procedurii de licitatiei , insa nu va incheia contractual de vanzare-cumparare la notariat pana la pronuntarea definitiva si irevocabila a instantei .

Art. 52 In cazul unui raspuns negativ la contestatia depusa de catre ofertantul respins , acesta va putea recurge la introducerea unei actiuni in justitie la sectia de contencios administrative la sectia de contencios administrativ a Tribunalului Constanta . Impotriva hotararii Tribunalului , se poate declara recurs la sectia de contencios administrativ a Curtii de Apel Constanta , in a carei circumscriptie se afla sediul autoritatii administratiei publice locale a comunei Seimeni .

Art. 53 (1) Depunerea contestatiei intrerupe termenul de incheiere al contractului de vanzare-cumparare pe perioada cuprinsa intre data depunerii contestatiei si data primirii de catre contestatar a Dispozitiei Primarului de solutionare a acesteia .

2) In situatia in care Dispozitia de solutionare a contestatiei este atacata in instanta de judecata in termen de 30 de zile lucratoare pentru incheierea contractului de vanzare-cumparare , termenul se intrerupe pana la solutionarea prin hotarare definitive , de catre instanta de judecata , a litigiului .

CAPITOLUL VII
DISPOZITII PRIVIND CONTRACTUL DE VANZARE-CUMPARARE

Art. 54 (1) Contractul de vanzare-cumparare se incheie in termen de maxim 30 de zile de la data desfasurarii si adjudecarii licitatiei publice , daca prin caietul de sarcini nu s-a stabilit altfel .

2) Nerespectarea termenului prevazut la alin. (1) atrage plata de daune interese de catre partea in culpa .

(3) Refuzul ofertantului declarat castigator de a incheia contractul de vanzare-cumparare atrage dupa sine pierderea garantiilor depuse pentru participare si, daca este cazul , plata la daune interese .

(4) Contractul de vanzare-cumparare va cuprinde clauzele prevazute in caietul de sarcini si clauzele convenite de partile contractante , in completarea celor din caietul de sarcini .

Viceprimar ,
Iordache Marian

