

Referat de aprobare Nr. 24444/19.10.2026
pentru modificarea HCL nr 177/2026 privind aprobarea Regulamentului de vânzare a
imobilelor, clădiri și terenuri, aflate în proprietatea Municipiului Carei, domeniul privat

Monica-Silvia GIURGIU-KOVÁCS, Primar al Municipiului Carei,

Văzând

- Adresa Instituției Prefectului Județul Satu Mare nr 7229/SJ/31.08.2026 înregistrat la Primăria Municipiului Carei cu nr 20861/08.09.2026,
- HCL nr. 177/2026 privind aprobarea Regulamentului de vânzare a imobilelor, clădiri și terenuri, aflate în proprietatea Municipiului Carei, domeniul privat,

Având în vedere

Prevederile art. 287 lit. b și ale art. 363 – art. 364 din OUG nr. 57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

- art. 129, alin. 2, lit. c, alin. 6, lit. b, art. 139, alin. 3 lit. g din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Inițiez Proiectul de hotărâre pentru modificarea HCL nr 177/2026 privind aprobarea Regulamentului de vânzare a imobilelor, clădiri și terenuri, aflate în proprietatea Municipiului Carei, domeniul privat și propun Consiliului local aprobarea acestuia.

PRIMAR
Monica-Silvia GIURGIU-KOVÁCS

PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. 279 / 19.10.2026
pentru modificarea HCL nr 177/2026 privind aprobarea Regulamentului de vânzare a
imobilelor, clădiri și terenuri, aflate în proprietatea Municipiului Carei, domeniul privat

Consiliul local al municipiului Carei județul Satu Mare, întrunit în ședința extraordinară, la data de 21.10.2026,

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 24444/19.10.2026 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune aprobarea modificării HCL nr 177/2026 privind aprobarea Regulamentului de vânzare a imobilelor, clădiri și terenuri, aflate în proprietatea Municipiului Carei, domeniul privat,

Având în vedere :

Raportul de specialitate nr. 24452/19.10.2026 al Serviciului Juridic, Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol prin care se propune aprobarea modificării HCL nr 177/2026 privind aprobarea Regulamentului de vânzare a imobilelor, clădiri și terenuri, aflate în proprietatea Municipiului Carei, domeniul privat,

Adresa Instituției Prefectului Județul Satu Mare nr 7229/SJ/31.08.2026 înregistrat la Primăria Municipiului Carei cu nr 20861/08.09.2026,

HCL nr. 177/2026 privind aprobarea Regulamentului de vânzare a imobilelor, clădiri și terenuri, aflate în proprietatea Municipiului Carei, domeniul privat,

Prevederile art. 287 lit. b și ale art. 363 – art. 364 din OUG nr. 57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art.129, alin. 2, lit. c, alin. 6, lit. b, art. 139, alin. 3 lit. g din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ.

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă modificarea Anexei la HCL nr 177/2026 privind aprobarea Regulamentului de vânzare a imobilelor, clădiri și terenuri, aflate în proprietatea Municipiului Carei, domeniul privat, conform Anexei la prezenta hotărâre.

Art.2. Se abrogă prevederile Art.5 și Art. 6 ale HCL nr 177/2026 privind aprobarea Regulamentului de vânzare a imobilelor, clădiri și terenuri, aflate în proprietatea Municipiului Carei, domeniul privat.

Art.3. Celelalte prevederi ale HCL nr 177/2026 privind aprobarea Regulamentului de vânzare a imobilelor, clădiri și terenuri, aflate în proprietatea Municipiului Carei, domeniul privat, rămân neschimbate.

Art.4. Primarul Municipiului Carei, prin aparatul de specialitate va asigura ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Art.5. Prezenta hotărâre se comunică :

Primarului Municipiului Carei

Serviciului Patrimoniu Administrarea Domeniului Public, Privat și Agricol

Instituției Prefectului județului Satu Mare

Art.6. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin afișare pe site-ul Primăriei Municipiului Carei.

INIȚIATOR :
PRIMAR
Monica-Silvia GIURGIU-KOVÁCS



Compartiment Patrimoniu
Nr. 24452 / 19.10 2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aspecte nelegale și neconcordanțe semnalate de
Instituția Prefectului – Județul Satu Mare prin adresa nr. 7229/SJ/31.08.2026
referitoare la constatarea nelegalității parțiale a HCL 177 din 28.07.2026

Instituția Prefectului – Județul Satu Mare prin adresa nr. 7229/SJ/31.08.2026, înregistrată sub. Nr. 20861/08.09.2026 la registratura Municipiului Carei, ne comunică că a constatat nelegalitatea parțială a HCL 177 din 28.07.2026. Aspecte nelegale și neconcordanțele semnalate se referă la anumite prevederi ale "Regulamentului privind vânzarea imobilelor – clădiri și terenuri, aflate în proprietatea Municipiului Carei - domeniul privat", respectiv :

- lipsa precizării la art. 44 alin.(2) a "prin întocmirea sesizării de deschidere a procedurii succesorale vacante"
- abrogarea prevederilor art. 44, alin. (6) – (8) din regulament referitoare la posibilitatea vânzării directe a terenurilor cu suprafață sub 500 mp de către Comisia de vânzare a terenurilor și respectarea prevederilor art. 364 din OUG 57/2019 – privind Codul Administrativ, respectiv că vânzarea directă a terenurilor se face cu aprobarea Consiliului local.

Pentru a da curs celor sesizate prin adresa nr. 7229/SJ/31.08.2026, am făcut modificările la "Regulamentul privind vânzarea imobilelor – clădiri și terenuri, aflate în proprietatea Municipiului Carei - domeniul privat", respectiv :

- s-a introdus la art. 44 alin.(2) a prevederii solicitate
- s-a eliminat posibilitatea vânzării directe a terenurilor sub 500 mp de către Comisia de vânzarea terenurilor. În această situație Comisia de vânzare a terenurilor nu își mai regăsește utilitatea, fapt pentru care a fost eliminată din regulament.

Modificările făcute la "Regulamentul privind vânzarea imobilelor – clădiri și terenuri, aflate în proprietatea Municipiului Carei - domeniul privat" se regăsesc în Anexa la prezentul raport.

Având în vedere cele de mai sus, în vederea intrării în legalitate a prevederilor HCL nr. 177 din 28.07.2026, propun spre analiză oportunitatea aprobării modificării a următoarelor :

- aprobarea modificării "Regulamentului privind vânzarea imobilelor – clădiri și terenuri, aflate în proprietatea Municipiului Carei - domeniul privat" începând cu art. 42, conform anexei atașate
- abrogarea art. 5 și art. 6 ale HCL 177/2026

Atașat :

- Adresa nr. 7229/SJ/31.08.2026 – Instituției Prefectului – Județul Satu Mare
- Anexa – Modificare "Regulamentul privind vânzarea imobilelor – clădiri și terenuri, aflate în proprietatea Municipiului Carei - domeniul privat"

Claudiu Ursulescu
Șef serviciu ,



MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
 INSTITUȚIA PREFECTULUI – JUDEȚUL SATU MARE
 Serviciul juridic

Nr. 7229/SJ/
 Data: 31.08.2026

CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CAREI

Spre știință:

- Primarului municipiului Carei, doamnei Monica-Silvia GIURGIU-KOVÁCS
- Secretarului general al municipiului Carei, doamnei Adela-Crina OPRÎTOIU

Prefectul județului Satu Mare, în temeiul dispozițiilor art. 255 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, modificată, *exercitând controlul de verificare a legalității Hotărârilor nr. 167-186/2026 adoptate în ședința extraordinară a Consiliului local Carei din data de 28.07.2026*, înregistrate la Instituția Prefectului județul Satu Mare sub nr. 7229 la data de 06 august 2026, **a constatat nelegalitatea parțială a Hotărârii nr. 177/28.07.2026**, pentru următoarele considerente:

Prin Hotărârea nr. 177 din 28.07.2026 Consiliul local al municipiului Carei a aprobat Regulamentul de vânzare a imobilelor, clădiri și terenuri, aflate în proprietatea municipiului Carei, domeniul privat, potrivit anexei aferente.

Astfel în urma verificării de legalitate al acestui act administrativ cu caracter normativ și a anexei aferente, s-au constatat unele aspecte nelegale, și anume:

- **în anexa aferentă HCL-lui nr. 177/2026**, respectiv în „**cap VI. Vânzare directă – către Constructorii de Bună Credință**”, s-au constatat următoarele:

- o **la art. 44 alin. (2) din anexa la HCL nr. 177/2026 s-a prevăzut:** „În cazul în care terenul care face obiectul vânzării nu figurează în evidențele de publicitate imobiliară în proprietatea privată a Municipiului Carei, Aparatul de Specialitate al primarului și Consiliul Local al municipiului Carei vor întreprinde în prealabil toate demersurile legale în vederea trecerii acestuia în proprietatea privată a Municipiului Carei”, precum și
- o **această reglementare de la art. 44 alin. (2) din anexa HCL-lui 177/2026 se regăsește și la art. 50 liniuta trei din anexa la HCL nr. 177/2026.**

La aceste reglementări (art. 44 alin. (2) și art. 50 liniuta trei din anexa la HCL nr. 177/2026) aprobate de CL al municipiului Carei, **considerăm că trebuie precizat și completat, în sensul îndeplinirii prevederii legale a art.**

243 alin. (3)-(7²) din OUG nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare, respectiv:

„În cazul în care terenul care face obiectul vânzării nu figurează în evidențele de publicitate imobiliară în proprietatea privată a Municipiului Carei, Aparatul de Specialitate al primarului și Consiliul Local al municipiului Carei vor întreprinde în prealabil toate demersurile legale în vederea trecerii acestuia în proprietatea privată a Municipiului Carei, *prin întocmirea sesizării de deschidere a procedurii succesorale vacantă*”.

- **la art. 44 alin. (6)-(8) și art. 50 liniutele 4-5 din anexa la HCL nr. 177/2026** s-a stabilit ca în situația în care suprafața de teren nu depășește suprafața de 500 mp, vânzarea directă să se facă de către Comisia de vânzare a terenurilor, iar ce depășește suprafața de 500 mp va fi supusă aprobării Consiliului local.

Considerăm că reglementările aprobate de Consiliul local al municipiului local trebuie abrogate, deoarece art. 364 din Codul administrativ nu prevede nicio distincție în funcție de întinderea suprafeței de teren.

Una dintre regulile de interpretare logică se exprimă prin **adagiul „ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus”**, adică unde legea (norma juridică) nu distinge, nici interpretul nu trebuie să distingă. În alte cuvinte, generalitatea formulării unui text legal conduce la generalitatea aplicării lui, fără a se introduce distincții pe care textul respectiv nu le conține.

În această privință, redăm norma legală mai sus menționată:
“ART. 364

Excepții de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat

(1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, **constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor.** Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

(2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

(3) Prin legi speciale se pot institui alte excepții de la procedura licitației publice”.

Conchidem astfel că, conținutul anexei la HCL nr. 177/28.07.2026 trebuie să fie în concordanță cu dispozițiile legale invocate prin prezenta.

Totodată, învederăm că, în conformitate cu **art. 3 alin. (2) din Legea nr. 24/2000** privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată și modificată, **“Normele de tehnică legislativă se aplică, în mod corespunzător, și la elaborarea și adoptarea proiectelor de ordine, instrucțiuni și de alte acte normative emise de conducătorii organelor administrației publice centrale de specialitate, precum și la elaborarea și adoptarea actelor cu caracter normativ emise de autoritățile administrației publice locale”.**

Potrivit art. 81 alin. (2) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată și modificată, **"reglementările cuprinse în hotărârile consiliilor locale și ale consiliilor județene, precum și cele cuprinse în ordinele prefectilor sau în dispozițiile primarilor nu pot contraveni Constituției României și reglementărilor din actele normative de nivel superior"**.

Totodată, **"actele administrative de autoritate normative sau individuale trebuie adoptate sau emise pe baza legii, pentru executarea prevederii legii și în limitele acesteia"**, fiind una dintre condițiile de validitate. Se mai arată faptul că **"această condiție de validitate este obligatorie pentru toate organele administrației publice"** (Valentin I. Prisăcaru, Tratat de drept administrativ român-Partea generală-Ediția a III-a revăzută și adăugită de autor, Editura Lumina Lex, București, 2002, pag.384-385).

Legalitatea actului administrativ, potrivit literaturii de specialitate (Flavius-Antoniu Baias, Eugen Chelaru, Rodica Constantinovici, Ioan Macovei, Noul Cod Civil-Comentariu pe articole, Ediția 2 revizuită și adăugită, Editura C.H. Beck, București, 2014, pag. 103) **"poate fi definită ca reprezentând conformitatea actului respectiv cu legea fundamentală, cu legile elaborate de Parlament, cu Ordonanțele de Guvern și cu toate celelalte acte normative care au o forță juridică superioară"**.



Având în vedere cele expuse mai sus, vă solicităm **să reanalizați parțial Hotărârea nr. 177 din data de 28.07.2026 în sensul modificării prevederilor care nu sunt legale sau în concordanță, în vederea intrării în legalitate.**

În temeiul prevederilor art. 255 alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, modificată, coroborat cu art. 3 alin. (1) din Legea nr. 554/2004, a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare, **în caz că nu veți proceda conform dispozițiilor legale în vigoare, vom fi nevoiți să atacăm hotărârea în fața instanței de contencios administrativ și să solicităm revocarea acesteia.**

În acest sens, **secretarul general al municipiului Carei va aduce la cunoștință Consiliului local și Primarului, și va comunica în scris prefectului, soluția adoptată, până cel târziu la data de 30 septembrie 2026.**

Cu respect,

P R E F E C T,

Tamás Ferenc ALI ATTÉR



SECRETAR GENERAL,

Coșmin Mihai DORLE

**Serviciul juridic
ȘEF SERVICIU**

Ramona-Mirela TARTĂ

Întocmit
c.j. Adriana Elena TIBIL
Red. 3 ex. /4 pag.

REGULAMENT PRIVIND VÂNZAREA IMOBILELOR - CLĂDIRI ȘI TERENURI AFLATE ÎN PROPRIETATEA MUNICIPIULUI CAREI - DOMENIUL PRIVAT

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1.(1) Prezentul Regulament stabilește condițiile - cadru pentru vânzarea bunurilor imobile din patrimoniul Municipiului Carei - domeniul privat, în baza OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Titularul dreptului de proprietate este Municipiul Carei, iar competența materială de administrare a bunurilor imobile din patrimoniul în cauză este în sarcina Consiliului Local al Municipiului Carei.

(3) Prezentul regulament stabilește regimul juridic pentru atribuirea contractelor de vânzare având ca obiect bunurile imobile proprietatea Municipiului Carei aflate în domeniului privat, înscrise în cartea funciară și stabilește procedura de vânzare a acestor bunuri.

(4) Prezentul regulament:

- instituie un mecanism unitar în vederea vânzării bunurilor din proprietatea Municipiului Carei aflate în domeniul privat;
- elimină posibilele susceptibilități de tratament diferențiat între solicitanți;
- sporește eficiența actelor de administrare și asigură transparența lor;
- fundamentează atragerea de venituri suplimentare la bugetul local;
- asigură o concepție unitară din punct de vedere al urbanismului.

Art.2. În sensul prezentului Regulament, termenii de mai jos se definesc astfel:

(1) Calitatea de vânzător este recunoscută Municipiului Carei, pentru bunurile imobile proprietatea Municipiului Carei - domeniul privat, asupra cărora exercită un drept de proprietate privată.

(2) Calitatea de cumpărător o poate avea orice persoană fizică sau persoană juridică, română sau străină, în conformitate cu prevederile legale în vigoare și ale prezentului Regulament.

(3) Organizatorul vânzării este Municipiul Carei, prin structurile administrative ale aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Carei.

(4) Ofertanții pot fi persoanele fizice sau persoane juridice care fac o ofertă calificată în cadrul procedurii de licitație publică.

Art.3. Principiile care stau la baza procedurii de vânzare a bunurilor din proprietatea Municipiului Carei - domeniul privat sunt:

- a) *transparența* - punerea la dispoziția tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru vânzarea bunurilor imobile proprietatea Municipiului Carei - domeniul privat;
- b) *tratamentul egal* - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de vânzare de bunuri proprietate privată;
- c) *proporționalitatea* - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d) *nediscriminarea* - aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la licitația publică privind vânzarea bunurilor imobile proprietatea Municipiului Carei - domeniul privat ;
- e) *libera concurență* - asigurarea condițiilor pentru orice ofertant - persoană fizică sau persoană juridică, să poată dobândi imobile pe teritoriul României, să aibă dreptul de a participa la licitația publică în vederea cumpărării unor astfel de bunuri, proprietatea Municipiului Carei - domeniul privat, în condițiile legii;
- f) *eficiența utilizării fondurilor publice*.

Art.4.(1) Vânzarea se face în baza unui contract de vânzare, autentificat notarial, prin care persoana de drept public Municipiul Carei, numită vânzător, transmite unei alte persoane fizice sau persoane

juridice, numite cumpărător, proprietatea asupra unui bun imobil, din proprietatea Municipiului Carei – domeniul privat, în schimbul unui preț. Primarul Municipiului Carei, direct sau prin delegat, va semna pentru și în numele Municipiului Carei, actul de vânzare - cumpărare în fața notarului.

(2) Sumele obținute din vânzarea bunurilor imobile, proprietatea Municipiului Carei - domeniul privat, se fac integral venit la bugetul local.

(3) Taxele ocazionate de autentificare a contractului de vânzare la notar și efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară vor fi suportate de către cumpărător.

CAPITOLUL II – REGULI COMUNE PRIVIND VÂNZAREA BUNURILOR IMOBILE

2.1. Categorii de bunuri ce pot face obiectul vânzării:

Art.5.(1) Fac obiectul vânzării, potrivit prevederilor prezentului Regulament, bunurile imobile proprietatea Municipiului Carei - domeniul privat, în condițiile respectării documentelor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii.

(2) Anterior vânzării, imobilele supuse procedurilor de vânzare trebuie să fie înscrise în Cartea Funciară, având proprietar Municipiului Carei - domeniul privat.

Art.6. Nu pot face obiectul vânzării, următoarele bunuri imobile din proprietatea Municipiului Carei - domeniul privat:

- imobilele care fac obiectul unei cereri de reconstituire a dreptului de proprietate formulate în baza legislației în vigoare privind restituirea proprietăților;
- imobilele care fac obiectul unor litigii existente pe rolul instanțelor de judecată în care Municipiul Carei este parte;
- terenurile afectate de rețele edilitare publice;
- terenuri care sunt prevăzute cu regim special, menționate ca atare în documentațiile de urbanism.

2.2.Proceduri de vânzare

Art.7.(1) Potrivit prezentului Regulament vânzarea bunurilor imobile proprietatea Municipiului Carei - domeniul privat, se poate face prin una din procedurile:

- **licitație publică**, în cazul bunurilor imobile aflate în proprietatea Municipiului Carei - domeniul privat, în condițiile respectării documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, terenuri și construcții;

- **licitație publică cu strigare**, în cazul anumitor bunuri imobile - terenuri și construcții, aflate în proprietatea privată a Municipiului Carei, care se vor vinde în vederea realizării unor investiții cu impact asupra dezvoltării economice locale pentru care vânzarea aprobată de Consiliul Local al Municipiului Carei prevede această procedură;

- **vânzare directă**, în baza art. 364 alin.(1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, fără licitație publică, în cazul bunurilor imobile - terenuri aflate în proprietatea Municipiului Carei - domeniul privat, pe care sunt ridicate construcții, proprietarii construcțiilor - constructori de bună credință beneficiind de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor și care oferă, cel puțin, prețul stabilit pe baza unui raport de evaluare aprobat de Consiliul Local al Municipiului Carei.

2.3. Cadru de reglementare

Art. 8. Vânzarea bunurilor proprietatea Municipiului Carei - domeniul privat este reglementată de:

- OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;
- Codul civil, aprobat prin Legea nr.287/2009 - cu modificările și completările ulterioare;

- Orice acte administrative incidente procedurii de vânzare a bunurilor proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale.

2.4. Întocmirea documentației în vederea demarării procedurii de vânzare

Art. 9.(1) Documentația cadastrală de încadrare și delimitare a bunului imobil va fi întocmită de o persoană fizică sau juridică autorizată ANCPI.

(2) Stabilirea prețului de pornire al licitației pentru vânzarea bunurilor imobilelor se face în baza unui Raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR și aprobat de Consiliul Local al Municipiului Carei. Raportul de evaluare va menționa în mod obligatoriu prețul de circulație pe piața liberă a imobilelor din zonă.

(3) Se va adopta o hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Carei privind aprobarea vânzării directe / prin licitație publică a imobilului.

2.5. Comisia de evaluare

Art. 11.(1) Comisia de evaluare care se va ocupa de aplicarea procedurilor de desfășurarea licitației în conformitate cu prevederile prezentului Regulament și a dispozițiilor legale în vigoare se constituie prin dispoziție a Primarului Municipiului Carei.

(2) Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației.

(3) Comisia de evaluare este alcătuită dintr-un număr de 5 membri, dintre care 2 consilieri locali, 2 funcționari publici din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Carei și un reprezentant al ANAF, în următoarea structură:

- 1 președinte – din cadrul STAPI (desemnat prin dispoziția primarului);
- 1 secretar – din cadrul Compartimentului Patrimoniu al SJPADPPA (desemnat prin dispoziția primarului);
- 2 consilieri locali - membri - desemnați prin Hotărârea Consiliului Local Carei ;
- 1 reprezentant al ANAF – membru – desemnat de Serviciul Fiscal Carei.

(4) Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se desemnează un supleant.

Art.12.(1) Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

(2) Membrii comisiei de evaluare și supleanții sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere în raport cu calitatea de membru al comisiei, după termenul limita de depunere a ofertelor, declarații care se vor păstra la dosarul licitației.

(3) Supleanții participă la ședințele comisiei numai în situația în care membrii acestora se afla în imposibilitatea de participare.

(5) Nu au dreptul să fie implicate în procesul de evaluare a ofertelor de vânzare prin licitație următoarele persoane:

- soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul, persoana fizică;
- 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 ori subcontractanți propuși;
- membri în cadrul consiliului de administrație/organul de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționarilor ori asociații semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv ori care se afla în relații comerciale cu persoane din cadrul entității contractante.

Art. 13. Comisia de evaluare are, în principal, următoarele atribuții:

- verificarea îndeplinirii condițiilor de participare;
- verificarea documentelor de calificare în corelație cu cerințele caietului de sarcini și ale instrucțiunilor de participare la licitație;
- analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;

- analizarea și evaluarea ofertelor aflate în plicul interior;
- întocmirea proceselor-verbale;
- întocmirea raportului procedurii;
- în cazuri justificate, elaborarea unei propuneri de anulare a licitației;
- desemnarea ofertei câștigătoare;
- după stabilirea ofertei câștigătoare, înaintează, primarului spre aprobare, raportul comisiei cu privire la rezultatul procedurii de licitație.

Art.14.(1) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor săi, iar deciziile comisiei se iau cu votul majorității membrilor săi.

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

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

Art.15. Secretarul comisiei are, în principal, următoarele atribuții:

- primește ofertele;
- convoacă comisia de licitație la solicitarea președintelui comisiei;
- întocmește procesele-verbale ale ședinței de licitație;
- primește raportul de evaluare pe care îl înaintează Primarului Municipiului Carei;
- trimite către ofertanți, cu confirmare de primire, adresa de admitere/excludere a ofertelor lor, indicând motivele excluderii.

CAPITOLUL III - PROCEDURILE PREALABILE VÂNZĂRII

3.1. Inițierea vânzării

Art.16. (1) Inițiativa vânzării bunurilor imobile proprietatea Municipiului Carei - domeniul privat o are Municipiul Carei, prin reprezentanții săi legali. Asupra acestei inițiative, Consiliul Local al Municipiului Carei se exprimă prin hotărâre, după determinarea situației juridice a imobilului, pe baza documentației de atribuire și a raportului de specialitate, elaborate de Compartimentul Patrimoniu, respectiv cu avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Carei.

(2) Inițiativa o poate avea și orice persoană interesată prin depunerea unei cereri de intenție ce va fi urmată de adoptarea unei hotărâri de consiliu în acest sens, cu respectarea pașilor mai sus menționați.

(3) Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Carei, prin care se aprobă vânzarea bunurilor imobile proprietatea Municipiului Carei - domeniul privat, va cuprinde următoarele elemente:

- a) datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;
- b) documentația de atribuire;
- c) prețul minim al vânzării.

Art.17. (1) În vederea vânzării prin licitație publică a bunurilor proprietatea Municipiului Carei - domeniul privat, Compartimentul Patrimoniu va întocmi Documentația de atribuire a vânzării, care va conține Fișa de date a procedurii, Caietul de sarcini, Formulare și Model contract de vânzare.

(2) În cazul vânzării directe a bunurilor proprietatea Municipiului Carei - domeniul privat, se vor întocmi doar raportul de specialitate, raportul de evaluare și proiectul de hotărâre pentru aprobarea vânzării imobilului fără licitație publică, de către Compartimentul Patrimoniu, precum și instrucțiunile necesare.

3.2. Documentația de atribuire

Art.18. Documentația de atribuire a contractului, prevăzută în ANEXA 1 la prezentul regulament, este întocmită de Compartimentul Patrimoniu și cuprinde următoarele:

- a) Fișa de date a procedurii
- b) Caietul de sarcini
- c) Formulare
- d) Model contract de vânzare.

Art. 19. Fișa de date a procedurii conține în mod obligatoriu următoarele:

- a) informații privind inițiatorul licitației;
- b) procedura aplicată;
- c) valoarea contractului de vânzare – cumpărare;
- d) informații privind criteriul de atribuire aplicat pentru stabilirea ofertei câștigătoare;
- e) informații privind organizarea și desfășurarea procedurii de atribuire a contractului de vânzare – cumpărare;
- f) informații privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
- g) informații privind modul de utilizare a căilor de atac;
- h) alte informații.

Art. 20. Caietul de sarcini conține în mod obligatoriu următoarele:

- a) datele de identificare ale inițiatorului licitației;
- b) descrierea și identificarea bunului imobil care urmează să fie vândut;
- c) informații referitoare la prețul minim de pornire la licitație;
- d) instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de atribuire a contractului de vânzare – cumpărare;
- e) instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor ;
- f) instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de atribuire a contractului de vânzare – cumpărare;
- g) instrucțiuni privind determinarea ofertei câștigătoare;
- h) instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
- i) alte informații – clauze contractuale obligatorii, garanția de participare la licitație, taxa de participare la licitație.

CAPITOLUL IV - ORGANIZAREA LICITAȚIEI

4.1. Anunțul publicitar

Art.21.(1) Secretarul comisiei de evaluare procedează la publicarea anunțului privind organizarea licitației.

(2) Anunțul privind organizarea procedurii de licitație se publică într-un cotidian de circulație națională , pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Carei, în Monitorul oficial al României partea a VI-a , ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice, cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data fixată pentru organizarea licitației.

(3) Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către autoritatea contractantă și va cuprinde cel puțin următoarele date, conform art.335 alin.(2) din OUG nr.57/2019:

- informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut;
- 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 autorității contractante 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;
- informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii;
- data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

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

(5) Autoritatea contractantă 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) autoritatea contractantă 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) Autoritatea contractantă 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) autoritatea contractantă 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 diligentele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă 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) Autoritatea contractantă 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) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentului capitol, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(13) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (11), autoritatea contractantă 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 autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (13), aceasta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsură 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.

4.2. Reguli privind oferta

Art.22. (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 Primăriei Municipiului Carei în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, 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 autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant. Nu se acceptă completarea ofertei după deschidere. În situația în care se constată lipsa vreunui document, oferta va fi respinsă.

(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 a procedurii 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 autorității contractante 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 de la această dată.

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

(14) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute de prezentul Regulament.

4.3. Costuri aferente procedurii de atribuire

Art.23. Taxa de participare la licitație se stabilește astfel încât să acopere cheltuielile ocazionate de organizarea procedurii.

Art.24. Garanția de participare la licitație este în cuantum între 3% și 10% din prețul de pornire al licitației fără TVA. Acest cuantum este stabilit în documentația pentru elaborarea și prezentarea ofertei, se exprimă în lei și se depune la casieria Primăriei Municipiului Carei / virată în contul indicat în documentația de atribuire.

Art.25. Autoritatea administrației publice locale are dreptul de a vira garanția pentru participare în bugetul propriu, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când acesta din urmă se află într-una dintre următoarele situații:

- când ofertantul își revocă oferta, după expirarea datei limită pentru depunerea ofertelor și înainte de adjudecare;

- oferta sa fiind câștigătoare, ofertantul refuză să semneze contractul de vânzare - cumpărare în termenul stabilit pentru încheierea acesteia.

Art.26.(1) Garanția de participare se reține de vânzător ofertantului câștigător, până în momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare, urmând ca după această dată, garanția să constituie avans din prețul de vânzare datorat de cumpărător .

(2) Pentru ofertanții ale căror oferte au fost excluse, garanția de participare se restituie în termen de 5 zile lucrătoare de la data semnării contractului de vânzare -cumpărare.

(3) Garanția de participare constituită de ofertanții ale căror oferte au fost declarate necâștigătoare, se returnează, în baza unei cereri scrise și a unei copii după chitanța / ordinul de plată care atestă efectuarea plății.

Art.27. Autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoane fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsură 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.

CAPITOLUL V - DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

5.1. Desfășurarea licitației - reguli generale

Art.28. Bunurile imobile proprietatea Municipiului Carei - domeniului privat, care fac obiectul vânzării prin licitație publică se vând prin procedura de licitație deschisă în plic închis.

Art.29.(1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau persoană juridică care îndeplinește următoarele condiții:

- a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- a depus oferta, împreună cu documentele solicitate în documentația de licitație, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.
- nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind vânzarea de bunuri ale Municipiului Carei în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpa proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

(2) Va fi exclus din procedura pentru vânzarea unui bun imobil proprietatea Municipiului Carei - domeniului privat orice ofertant care se află în oricare dintre următoarele situații:

- este insolubil sau în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt administrate de un judecător sindic sau activitățile sale comerciale sunt suspendate;
- face obiectul procedurii legale pentru declararea sa în una din situațiile de mai sus;
- nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, a taxelor către bugetul consolidat de stat sau către bugetul local;
- a furnizat informații false în documentele de calificare;
- nu a achitat contravaloarea taxei de participare la licitație, a garanției de participare ori a caietului de sarcini;
- oferta nu respectă în totalitate cerințele prevăzute în caietul de sarcini și în instrucțiunile pentru organizarea și desfășurarea procedurii de atribuire a contractului de vânzare-cumpărare, nu depune toate documentele solicitate de organizatorul licitației, fie acestea au termenele de valabilitate peste cele stabilite în caietul de sarcini/lege ;
- documentele sunt depuse după expirarea termenului stabilit;
- prețul oferit este mai mic decât prețul minim de pornire stabilit și aprobat prin hotărâre de consiliu local.

(3) Comisia de evaluare poate exclude, prin votul majorității membrilor, un ofertant dacă explicațiile care au fost solicitate nu sunt concludente sau credibile.

Art. 30.(1) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

(2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări.

(3) Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj.

Art. 31. Criteriul de atribuire a contractului de vânzare - cumpărare este cel mai mare preț oferit.

5.2. Desfășurarea procedurii de licitație publică cu oferte în plic sigilat

Art. 32.(1) Licitația se va desfășura conform procedurii prezentate mai jos:

- a) plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație;
- b) la ședința de licitație organizată pentru vânzarea bunurilor imobile proprietate privată a Municipiului Carei participă membrii comisiei numiți prin dispoziția Primarului Municipiului Carei și participanții care au depus oferte;

- c) licitația este condusă de președintele comisiei de evaluare sau supleantul acestuia;
- d) în ziua și la ora anunțată pentru desfășurarea licitației, președintele comisiei dă citire publicațiilor în care a fost făcut anunțul de vânzare, condițiilor vânzării, listei participanților, prezintă modul de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea /neîndeplinirea condițiilor legale de desfășurare;
- e) se deschid plicurile exterioare în ședința publică;
- f) după deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare analizează documentele aferente ofertelor din plicul exterior și elimină ofertele care nu respectă prevederile art.22, alin.(2)-(5);
- g) pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la art.22 alin.(2)-(5) din prezentul Regulament. În caz contrar, se anulează procedura de licitație și se organizează una nouă;
- h) în urma deschiderii plicurilor exterioare și analizarea documentele aferente ofertelor depuse de către comisia de evaluare, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal de analiză a documentelor aferente ofertelor, în care se va preciza rezultatul analizei: ofertele care au fost depuse în termenul prevăzut în anunțul publicitar, ofertele care au fost calificate potrivit criteriilor de eligibilitate, ofertele care nu au îndeplinit criteriile de eligibilitate și au fost respinse, orice alte clarificări care au fost aduse de ofertanți asupra ofertelor depuse de ei și solicitate de comisia de evaluare;
- i) deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la lit.h) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți. În cazul în care unul sau mai mulți participanți refuză semnarea procesului-verbal, comisia consemnează acest fapt în procesul-verbal;
- j) sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini;
- k) în situația în care exista două oferte valabile, comisia de evaluare, analizează ofertele din plicurile interioare. Președintele comisiei de licitație anunță prețul inițial de pornire al licitației precum și prețurile oferite de către ofertanți în cadrul ofertelor depuse de aceștia;
- l) determinarea ofertei câștigătoare se face pe baza criteriului *"cel mai mare preț oferit"*;
- m) în cazul în care ofertanții declară același preț, departajarea acestora se face în urma depunerii în plic a unei noi oferte urmată de confruntarea ofertelor până la adjudecare, dacă este cazul, începând de la valoarea ofertată;
- n) în urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriului de atribuire, desemnează oferta câștigătoare, iar secretarul acesteia întocmește procesul-verbal de deschidere a ofertelor, de evaluare și adjudecare, în care menționează ofertele valabile, rezultatul evaluării ofertelor și stabilirea ofertantului câștigător;
- o) procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare;
- p) în baza procesului-verbal prevăzut la lit. h) și a procesului-verbal prevăzut la lit. n), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante;
- q) în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător precum și pe ceilalți ofertanți ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
- r) raportul prevăzut la lit. q) se depune la dosarul licitației.

Art. 33. Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui oferta a fost stabilită drept câștigătoare.

Art. 34.(1) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, partea a VI-a un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

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

- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) data publicării anunțului de licitație;
- c) criteriul utilizat pentru determinarea ofertei câștigătoare;
- d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;

- e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărei 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.
- (3) Autoritatea contractantă 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.
- (4) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (3) autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.
- (5) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (3) autoritatea contractantă 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.
- (6) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (3).
- (7) 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.
- (8) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație. Dacă la prima licitație a fost declarată o ofertă valabilă, aceasta este valabilă și pentru cea de-a doua licitație.
- (9) Cea de-a doua licitație se desfășoară și dacă există doar o singură ofertă valabilă.
- Art. 35.** (1) Suma obținută din vânzarea bunului imobil se face integral venit la bugetul local.
- (2) În cazul în care, cu excepția unor situații de forță majoră, temeinic dovedite, contractul de vânzare - cumpărare nu este semnat, ofertantul declarat câștigător pierde dreptul de cumpărare a bunului imobil, precum și dreptul la restituirea garanției de participare. În acest caz procedura va fi anulată, urmând a fi reluată în condițiile prezentului Regulament.
- (3) Vânzarea se va putea perfecta cu plata prețului integral. În prețul integral se include garanția de participare depusă de ofertantul câștigător. Prețul se achită în numerar sau prin virament.
- (4) În cazul vânzării imobilelor proprietatea Municipiului Carei - domeniului privat, care depășesc valoarea de vânzare de **100.000 EURO** (fără TVA), vânzarea se va putea perfecta și în 3 (trei) rate, astfel : 30% din prețul adjudecat în termen de 20 de zile de la data comunicării deciziei de atribuire a contractului de vânzare-cumpărare, 35% din prețul adjudecat în termen de 6 luni de la data comunicării deciziei de atribuire a contractului de vânzare-cumpărare și 35% în termen de 12 luni de la data comunicării deciziei de atribuire a contractului de vânzare-cumpărare .
- (5) În cazul în care, se va stabili modalitatea de plată în rate, Municipiul Carei va nota în cartea funciara deschisă pentru imobilul în cauză, Antecontractul de vânzare-cumpărare autentificat la notar, precum și interdicția grevării acestuia până la momentul achitării integrale a prețului.
- (6) În cazul în care, se va stabili modalitatea de plată în rate, în termen de 30 de zile calendaristice, de la comunicarea privind rezultatul procedurii de vânzare, Municipiul Carei va încheia la notar cu ofertantul câștigător un antecontract (promisiune bilaterală) de vânzare-cumpărare, sub rezerva dovezii achitării primei rate în cuantum de 30% din prețul adjudecat. În prima rată se include și garanția de participare depusă de ofertantul câștigător. Antecontractul de vânzare-cumpărare va fi notat în cartea funciara. Toate cheltuielile privind autentificarea antecontractului de vânzare - cumpărare și de publicitate imobiliară vor fi suportate de cumpărător.
- (7) Cele 3 (trei) rate stabilite se vor achita în lei, la cursul euro-leu al BNR din ziua efectuării plății.
- (8) După achitarea integrală a prețului de adjudecare a bunului, autoritatea contractantă va încheia contractul de vânzare - cumpărare autentificat la notar.
- (9) În cazul în care cumpărătorul nu va achita prima rată în termenul de 20 de zile de la data comunicării deciziei de atribuire a contractului de vânzare-cumpărare, aceasta atrage neîncheierea antecontractului de vânzare-cumpărare și pierderea garanției de participare depusă de ofertantul - câștigător .

(10) În cazul în care, cumpărătorul nu va achita a doua rată în termenul stabilit, scadența fiind de 30 zile de la data facturării, se vor percepe majorări de întârziere în cuantum de 0,1 % / zi de întârziere din suma datorată, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate.

(11) În cazul în care, cumpărătorul nu va achita cea de-a doua rată în termen de 90 de zile de la data scadenței celei de-a doua rate, aceasta atrage rezilierea de drept a antecontractului de vânzare-cumpărare. Rezilierea realizează prin notificarea scrisă a Municipiului Carei și își produce efectele de la data comunicării acesteia debitorului.

(12) Sumele de bani achitate până la momentul rezilierii antecontractului de vânzare-cumpărare nu vor fi returnate de către vânzător cumpărătorului și se solicită radierea notării antecontractului de vânzare-cumpărare din cartea funciară.

(13) În cazul în care, cumpărătorul nu va achita a treia rată în termenul stabilit, scadența fiind de 30 zile de la data facturării, se vor percepe majorări de întârziere în cuantum de 0,1 % / zi de întârziere din suma datorată, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate.

(13) În cazul în care cumpărătorul nu va achita a treia rată în termen de 90 de zile de la data scadenței celei de-a treia rate, aceasta atrage rezilierea de drept a antecontractului de vânzare-cumpărare. Rezilierea realizează prin notificarea scrisă a Municipiului Carei, și își produce efectele de la data comunicării acesteia debitorului.

(14) Sumele de bani achitate până la momentul rezoluțiunii antecontractului de vânzare-cumpărare nu vor fi returnate de către vânzător cumpărătorului și se solicită radierea notării antecontractului de vânzare-cumpărare din cartea funciară.

(15) Toate cheltuielile privind autentificarea contractului de vânzare – cumpărare și de publicitate imobiliară vor fi suportate de cumpărător.

(16) Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de vânzare cumpărare încheiat la notar.

(17) Transmiterea dreptului de proprietate operează în momentul încheierii contractului de vânzare cumpărare în formă autentică.

5.3. Desfășurarea procedurii de licitație publică deschisă cu strigare

Art.36. (1) Licităția se va desfășura conform procedurii prezentate la art.32 lit. a)-j), respectiv lit. n) – r), urmând ca determinarea ofertei câștigătoare să se facă urmând pașii de mai jos :

a) După deschiderea plicurilor interioare care conțin ofertele financiare înscrise în formularele de ofertă financiară, se trece la licitație prin strigare directă, pornind de la oferta cea mai mare, continuându-se cu cel puțin un pas de licitare peste prețul cel mai mare ofertat.

b) Pasul de licitare va fi de 2 % din prețul cel mai mare ofertat .

c) Procedura de supralicitare se continuă până când niciun ofertant nu mai supralicitează.

d) Prețul adjudecat va include cel puțin 1(un) pas de licitare de 2 % din oferta cea mai mare.

e) Bunul se adjudecă ofertantului care, după 3(trei) strigări succesive la interval de 1(un) minut, oferă prețul cel mai mare .

f) Oricare participant poate oferi un pas superior de licitare, chiar dacă nu a oferit unul sau mai mulți pași anterior.

g) Comisia de evaluare stabilește oferta câștigătoare ca fiind cea a ofertantului care după 3(trei) strigări succesive a oferit cel mai mare preț pentru bunul adjudecat .

(2) Pentru încheierea contractului de vânzare – cumpărare cu ofertantul declarat câștigător se aplică prevederile de la Art. 34 și Art. 35. ale prezentului Regulament.

5.4. Dispoziții privind soluționarea litigiilor referitoare la atribuirea contractului de vânzare – cumpărare

Art. 37. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea contractului de vânzare-cumpărare se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ. Acțiunea în justiție se

introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărei jurisdicție se află sediul vânzătorului.

5.5. Încheierea Contractului de vânzare-cumpărare atribuit prin licitație

Art. 38. (1) Încheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice 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 autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile prezentului Regulament.

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

(5) În cazul în care, în situația prevăzută la alin.(4), nu există o oferta clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin.(3).

5.6. Anularea Licităției

Art. 39. (1) Prin excepție de la prevederea conform căreia vânzătorul este obligat să încheie contractul de vânzare - cumpărare cu ofertantul a cărui oferta a fost stabilită ca fiind câștigătoare, autoritatea publică locală are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de vânzare - cumpărare 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 de la alin.(1), procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite 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. 311 din Codul administrativ;

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

Art. 40. Municipiul Carei are dreptul de a anula licitația în următoarele situații:

a) nu au fost depuse minim 2 oferte eligibile;

b) au fost prezentate numai oferte necorespunzătoare, respectiv care:

- au fost depuse după data limită de depunere a ofertelor;

- nu au fost elaborate și prezentate în concordanță cu cerințele din documentația de atribuire;

- conțin propuneri referitoare la clauzele contractuale, propuneri care sunt în mod evident dezavantajoase pentru vânzător;

c) circumstanțe excepționale care afectează procedura de vânzare prin licitație sau din cauza cărora este imposibilă încheierea contractului. În această situație singura obligație a organizatorului licitației este aceea de a restitui garanția de participare la licitație;

d) ofertantul declarat câștigător își revocă oferta;

e) ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de vânzare - cumpărare;

f) contestația unui ofertant este admisă.

Art. 41. Decizia de anulare a licitației adoptată cu votul tuturor membrilor comisiei de licitație, se aprobă de către Primar și se va comunica în scris tuturor participanților, arătând motivele care au stat la baza acestei anulări.

CAPITOLUL VI. Vânzarea Directă - către Constructorii de Bună Credință

6.1. Condițiile de vânzare directă a terenurilor

Art. 42. (1) Dreptul de preempțiune reglementat de art. 364 (1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, dă dreptul constructorilor de bună credință, persoane fizice sau persoane juridice, la cumpărarea de către aceștia a terenurilor aferente construcțiilor pe care sunt edificate, în conformitate cu prevederile legale și a prezentului regulament, dacă acestea sunt în proprietatea Municipiului Carei – domeniul privat.

(2) Prin teren aferent construcției se înțelege: suprafața de teren aferentă casei de locuit/spațiului cu altă destinație și anexelor, precum și curtea și grădina din jurul acestora, evidențiată ca atare în actele de proprietate, în cartea funciară, în registrul agricol sau în alte documente funciare.

(3) Vânzarea terenurilor fără licitație publică se poate face în favoarea proprietarilor construcțiilor (persoane fizice sau juridice), în cazul în care aceste terenuri sunt în proprietatea Municipiului Carei – domeniul privat, sunt aferente construcțiilor definitive și se află în folosință efectivă a acestora, în următoarele situații:

- a) Terenurile atribuite în folosință, prin efectul unei hotărâri judecătorești;
- b) Terenurile reprezentând diferența de teren între cel obținut prin Ordinul Prefectului și cel deținut efectiv în folosință;
- c) Terenul aferent construcțiilor cumpărate în baza Legii 112/1995;
- d) Terenurile pentru care proprietarii tabulari / extratabulari ai construcțiilor nu au constituit un drept de folosință, însă proprietarii construcțiilor dovedesc prin orice fel de înscrisuri calitatea de deținători de bună credință;
- e) Terenurile pentru care proprietarii tabulari / extratabulari ai construcțiilor au constituit un drept de folosință;
- f) Terenurile ce constituie diferențe rezultate dintre suprafața înscrisă în actul de proprietate și suprafața reală folosită și constatată în urma măsurărilor topometrice, înscrise în cartea funciară;
- g) Terenuri care deși nu sunt un corp comun cu acela pe care este amplasată construcția dar se află în imediata apropiere a acesteia și aflate în folosință efectivă a proprietarului construcției, sau a antecesorilor săi în drepturi, de o perioadă îndelungată de timp, respectiv o parcelă cu un nr. topografic (cadastral) înscris în altă carte funciară;
- h) În situațiile în care terenul care se solicită a fi cumpărat formează un nr. top ce se află în domeniul public al Municipiului Carei, deoarece o cotă parte din acesta este afectată de "domeniul public", iar diferența este în folosință petentului, posibil și a altor terți, se impune aprobarea dezmembrării în loturi cadastrale nou obținute care reflectă situația în fapt, reglementând juridic parcelele afectate domeniului public și cele destinate domeniului privat.

Art. 43. Pentru inițierea procedurii de vânzare directă, persoanele interesate vor depune cerere de cumpărare care va fi însoțită următoarele documente :

- a) Act de proprietate al construcției deținute,
- b) Pentru proprietari tabulari/extratabulari ai construcției :
 - Persoane fizice - Copii ale C.I./ B.I. ale persoanelor fizice;
 - Persoane juridice - actul constitutiv și copii B.I./C.I. al reprezentantului legal;
- c) Extras de carte funciară pentru informare a construcției deținută în proprietate, nu mai vechi de 30 de zile;
- d) Extras de carte funciară pentru informare al terenului solicitat spre cumpărare, nu mai vechi de 30 de zile;
- e) Documentație topo cadastrală de încadrare și delimitare a bunului imobil pentru care se solicită cumpărarea, cu vecinătățile, întocmită de o persoană fizică/ juridică autorizată ANCPI. Documentația va fi întocmită în sistem STEREO 1970, avizată O.C.P.I. Satu Mare și prezentată și pe suport electronic;
- f) Declarație pe proprie răspundere prin care petentul declară că nu are cunoștință de existența vreunui litigiu pe rolul instanțelor de judecată;

- g) Declarații în formă autentică ale petentului și ale altor 2 persoane prin care se declară faptul că terenul solicitat a fi cumpărat, este în folosința efectivă a proprietarului construcției de o perioadă îndelungată, în cazurile în care solicitarea se încadrează la art. 42, lit. d), g), h);
- h) Certificat fiscal eliberat de Serviciul Impozite și Taxe Locale, din care să rezulte faptul că solicitantul /solicitanții plătesc taxe / impozite și sunt la zi cu plata acestora pentru terenul care face obiectul cererii de cumpărare.

Art. 44. (1) Terenurile supuse procedurii de vânzare directă în baza prezentului regulament trebuie să aparțină domeniului privat al Municipiului Carei.

(2) În cazul în care terenul care face obiectul vânzării nu figurează în evidențele de publicitate imobiliară în proprietatea proprietății private a Municipiului Carei, Aparatul de Specialitate al Primarului și Consiliul Local al Municipiului Carei vor întreprinde în prealabil toate demersurile legale în vederea trecerii acestuia în proprietatea privată a Municipiului Carei, inclusiv prin întocmirea sesizării de deschidere a procedurii succesorale vacante.

(3) Compartimentul Juridic va dacă terenul în cauză face sau nu obiectul unui litigiu.

(4) Secretarul General va verifica dacă terenul este notificat /revendicat în baza legilor în vigoare.

(5) Depunerea cererilor de cumpărare a terenurilor nu înseamnă obligativitatea Municipiului Carei de a vinde terenurile solicitate.

6.2. Determinarea prețului

Art. 45. (1) Pentru terenurile ce formează obiectul vânzării directe prețul de vânzare se stabilește în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator atestat ANEVAR. Contravaloarea serviciilor de evaluare este suportată de solicitantul de cumpărare a terenului.

6.3. Analiza și aprobarea cererilor de vânzare directă a terenurilor

Art. 46. (1) Analiza cererilor de vânzare directă a terenurilor depuse de persoanele interesate conform prevederilor art. 43. se face de Serviciul Juridic, Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol prin Compartimentul Patrimoniu, în conformitate cu prevederile prezentului Regulament și a dispozițiilor legale în vigoare.

(2) Pentru aplicarea prevederilor alin. (1), Compartimentul Patrimoniu are, în principal, următoarele atribuții:

- verificarea îndeplinirii condițiilor de eligibilitate prevăzute de prezentul regulament a cererilor de vânzare directă a terenurilor prin analiza documentelor prevăzute la art. 43, atașate acestor cereri, în corelație cu cerințele prezentului regulament;
- în cazul în care terenul care face obiectul vânzării figurează în evidențele de publicitate imobiliară în proprietatea altor persoane fizice sau juridice, Compartimentul Patrimoniu procedează la trecerea acestuia în proprietatea privată a Municipiului Carei – conform prevederilor art. 44. alin. (2);
- în urma analizării cererilor de către Compartimentul Patrimoniu, aceasta :
 - avizează cererile de vânzare care îndeplinesc condițiile prezentului regulament cu propunerea de aprobare a vânzării directe a terenului
 - respinge cererile de vânzare care nu îndeplinesc condițiile prezentului regulament și comunică solicitanților respingerea cererilor

Art. 47. Pentru determinarea prețului de vânzare al terenului a cărui cerere a fost avizată cu propunerea de vânzare, Compartimentul Patrimoniu solicită efectuarea evaluarea terenului de către un evaluator atestat ANEVAR.

Art. 48. În baza avizului de îndeplinire a condițiilor prezentului regulament și a raportului de evaluare a prețului terenului, Compartimentul Patrimoniu înaintează cererilor de vânzare directă a terenurilor Consiliului Local cu propunerea de aprobare a vânzării.

Art. 49. (1) Compartimentul Patrimoniu, în termen de 15 zile de la aprobarea de către Consiliul Local al Municipiului Carei a vânzării terenurilor, notifică în scris, cu confirmare de primire, solicitanții cererilor de cumpărare a terenurilor cu privire la aprobarea vânzării.

(2) Solicitanții își pot exprima opțiunea fermă de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

(3) Cumpărătorul trebuie să facă dovada plății integrale a contravalorii prețului de vânzare, la care se adaugă TVA-ul - dacă este cazul, conform legislației în vigoare, precum și a celorlalte cheltuieli ocazionate de procedura de vânzare directă (costurile pentru întocmirea documentației cadastrale, a raportului de evaluare, precum și costurile de autentificare a contractului de vânzare cumpărare vor fi suportate de către cumpărător), în termenul prevăzut în notificare și înainte de semnarea contractului de vânzare cumpărare.

(5) După achitarea sumelor privind vânzarea se va încheia în formă autentică contractul de vânzare cumpărare.

Art. 50. Prevederile art. 35 se aplică și în cazul vânzării directe - către constructorii de bună credință.

Art. 51. Toate documentele întocmite pe parcursul desfășurării procedurii de vânzare directă se vor păstra într-un dosar al vânzării.

CAPITOLUL VII - Dispoziții Finale

Art. 52. Orice litigiu legat de prezentul regulament și de contractul de vânzare - cumpărare încheiat ca urmare a aplicării procedurilor din acest regulament este supus legislației române și este de competența instanțelor judecătorești din România.

Art. 53. Prezentul regulament se va actualiza ori de câte ori va fi nevoie, în funcție de evoluția legislației în vigoare, iar orice modificare a acestuia se va efectua exclusiv prin hotărâre a Consiliului Local.