ROMÂNIA

JUDEȚUL NEAMȚ

COMUNA ION CREANGĂ

PRIMAR

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**

 **Nr . 79 din 24.07.2025**

**privind aprobarea Regulamentului pentru achiziția de imobile, construcții și/sau terenuri, de către Comuna Ion Creangă**

 Analizând temeiurile juridice :

- art. 120 alin. (1) și art. 121 din Constituția României, republicată;

- art. 3 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;

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

-Art. 46 alin.(2) lit.,, a” din Legea nr. 273 /2006 privind finanţele publice locale , cu modificările şi completarile ulterioare  ;

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

-Legea nr. 52/2003 republicată, privind transparenta decizională în administratia publică;

- Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnica legislativă pentru eleborarea actelor administrative ;

 Tinand seama de :

 -H.C.L nr. 27 din 27.03.2025 privind aprobarea Bugetului local al comunei Ion Creanga , pentru anul 2025, cu modificarile si completarile ulterioare,

 Luând act de :

- Referatul de aprobare, intocmit de primarul comunei Ion Creanga, înregistrat la nr. 8370 din 24.07.2025 ,

-raportul de specialitate inregistrat la nr. 8371 din 24.07.2025, inctomit de d-na Trișcău Mariana,

-avizul pentru legalitate ,intocmit de secretarul general al UAT ;

-avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local .

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

 **Primarul comunei Ion Creanga, județul Neamț :**

**PROPUNE:**

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

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

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

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

1)………………………………..,., reprezentant al Consiliului Local,

2)…………………………………, reprezentant al Consiliului Local,

3)…………………………………, reprezentant al Consiliului Local,

4)…………………………………. reprezentant al Consiliului Local

5)…………………………………. Reprezentant al Primarului ,

6)………………………………..... Reprezentant al Primarului ,

7)…………………………………. Reprezentant al Primarului ,

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

 **Art.4** Secretarul general al UAT va comunica prezenta instituţiilor si persoanelor interesate.

INITIATOR PROIECT ,

PRIMAR

Dumitru- Dorin TABACARIU

**ANEXA**

**REGULAMENT PRIVIND ACHIZITIA DE IMOBILE**

**Capitolul 1 – DISPOZIȚII GENERALE**

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

Dispozițiile art. 29, alin. (1), lit. a) din acelaşi act normativ stabilesc că „*Prezenta lege* ***nu se aplică*** *pentru atribuirea contractelor de achiziţie publică/acordurilor-cadru de servicii care au ca obiect: a)* ***cumpărarea sau închirierea, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora***”

Respectând principiile enunţate de art. 2 alin. (2) din Legea nr. 98/2016 privind achiziţiile publice, cu modificările şi completările ulterioare, atribuirea contractelor de achiziţie publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice şi a contractelor de concesiune de servicii, cu modificările şi completările ulterioare, respectiv principiile cum ar fi ,, *nediscriminarea,,* tratamentul egal, recunoaşterea reciprocă, transparenţa, proporţionalitatea, asumarea răspunderii, ţinând cont de prevederile art. 129 alin. (1) și alin. (14) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare potrivit cărora ” *Consiliul local are inițiativă și hotărăște în condițiile legii,în toate problemele de interes local,cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale*.”respectiv „*Consiliul local îndeplinește orice alte atribuții,în toate domeniile de interes local,cu excepția celor date în mod expres în competența altor autorități publice.*”

**Secţiunea 1 - Scop. Principii**

**Art. 1**. Prezentul regulament reglementează modalităţile şi procedura de atribuire a contractului de achiziţie având ca obiect dobândirea dreptului de proprietate asupra imobilelor - terenuri, clădiri existente, asupra altor imobile ori a drepturilor asupra acestora.

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

1. garantarea şi tratamentul egal şi nediscriminarea vânzătorilor;
2. asigurarea transparenţei şi integrităţii procesului de achiziţie publică;
3. asigurarea utilizării eficiente a fondurilor publice, prin aplicarea procedurilor de atribuire de către autorităţile administraţiei publice locale ale Comunei Ion Creanga .

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

1. nediscriminarea;
2. tratamentul egal;
3. recunoaşterea reciprocă;
4. transparenţa;
5. proporţionalitatea;
6. asumarea răspunderii.

**Secţiunea 2 – Definiţii**

**Art. 3.** În sensul prezentului regulament, termenii şi expresiile de mai jos au următoarele semnificaţii:

1. acceptarea ofertei câştigătoare – comunicarea privind rezultatul procedurii de achiziţie de imobile, prin care autoritatea administraţiei publice locale a Comunei Ion Creangă îşi manifestă ***acordul de a se angaja juridic în contractul de achiziţie de imobile*** (contract de vânzare- cumpărare) ce urmează a fi încheiat cu ofertantul a cărui ofertă a fost declarată câştigătoare;
2. contract – orice contract ce are ca obiect achiziţionarea de imobile de către autoritatea administraţiei publice locale a Comunei Ion Creanga ;
3. fonduri publice – sume alocate din bugetul Comunei Ion Creanga pentru achiziţionarea de imobile, prealabil aprobate şi fundamentate;
4. imobil – sunt imobile, în înţelesul prezentului regulament, terenurile şi clădirile situate pe raza unităţii administrativ-teritoriale a Comunei Ion Creanga .
5. zile – zile calendaristice, în afara cazului în care se prevede expres că sunt zile lucrătoare. Termenul exprimat în zile începe să curgă de la începutul primei ore a primei zile a termenului şi se încheie la expirarea ultimei ore a ultimei zile a termenului. Dacă ultima zi a unui termen exprimat altfel decât în ore este o zi de sărbătoare legală, o duminică sau o sâmbătă, termenul se încheie la expirarea ultimei ore a următoarei zile lucrătoare.

**Secţiunea 3 - Domeniu de aplicare**

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

**Capitolul 2 – REGULI APLICABILE ÎN CAZUL ACHIZIŢIONĂRII DE IMOBILE**

**Secţiunea 1- Reguli generale**

**Art. 5.** Autorităţile administraţiei publice locale ale Comunei Ion Creanga , au obligaţia de a respecta principiile prevăzute la art. 2 alin. (2) în relaţia cu persoanele interesate să facă oferte care au ca obiect vânzarea de imobile.

**Art. 6. (1)** Procedura privind achiziţia de imobile de către Comuna Ion Creangă este procedura ***negocierii de preţ.***

(2) Negocierea de preţ este procedura prin care autorităţile administraţiei publice locale ale Comunei Ion Creanga , prin ***comisii de evaluare*** numite potrivit prezentului regulament, analizează propunerile financiare ale ofertanţilor, negociază clauzele contractuale, inclusiv preţul, cu unul sau mai mulţi ofertanţi clasaţi pe primul loc după ierarhizarea ofertelor, după caz.

**Art. 7.** (1) Comuna Ion Creanga achiziţionează imobile exclusiv pentru scopul realizării şi satisfacerii interesului public al locuitorilor.

(2) Necesitatea achiziţionării de imobile trebuie *să fie motivată*, de către autorităţile administraţiei publice locale, în cuprinsul unei ***note de fundamentare*** care stă la baza alocării fondurilor publice pentru acest scop, ori, în cazuri excepţionale, ***în cuprinsul unui referat de aprobare* care stă la baza *aprobării condiţiilor de vânzare-cumpărare de către Consiliul Local al Comunei Ion Creanga*** *,*

 **Art. 8.** Comuna Ion Creangă, are dreptul să iniţieze procedura de negociere de preţ pentru achiziţionarea de imobile finalizată prin încheierea unui contract de vânzare-cumpărare, cu respectarea cumulativă a următoarelor condiţii:

1. să fie alocate fonduri publice pentru achiziţionarea de imobile în bugetul local al Comunei Ion Creangă aprobat pentru anul în care se realizează achiziţia de imobile;
2. imobile ce urmează să fie achiziţionate să satisfacă nevoile şi scopul pentru care se doreşte achiziţionarea lor;
3. din conţinutul reglementărilor urbanistice să rezulte că imobilul îndeplineşte cerinţele necesare pentru care se doreşte achiziţionarea lor;
4. să fie elaborată un raport de evaluare de catre un evaluator specializat;

**Secţiunea 2- Reguli de elaborare a documentaţiei de achiziţie de imobile**

**Art. 9. (1)** Documentaţia de achiziţie de imobile se elaborează de către Compartimentele

 de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului şi se supune spre aprobare Consiliului Local al Comunei Ion Creangă ,

1. În cazul în care autoritatea publică nu deţine capacitatea organizatorică şi tehnică pentru elaborarea documentaţiei de achiziţie de imobile, aceasta poate apela la serviciile unor consultanţi de specialitate.
2. Contractarea serviciilor se face conform prevederilor legale si ale Legii nr. 11/1991 privind combaterea concurenţei neloiale, cu modificările şi completările ulterioare.
3. În cadrul documentaţiei elaborate şi aprobate în condiţiile alin. (1) se precizează orice cerinţă, criteriu, regulă şi alte informaţii necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă şi explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de achiziţie de imobile de către Comuna Ion Creangă
4. Documentaţia de achiziţie de imobile cuprinde:
5. studiul de oportunitate;
6. fişa de date;
7. caietul de sarcini;
8. informaţii referitoare la clauzele contractuale obligatorii;
9. **Studiul de oportunitate** se aprobă de către cumpărător, respectiv de către Consiliul Local al Comunei Ion Creanga , pe baza propunerii Primarului Comunei Ion Creangă .
10. Achiziţionarea se aprobă, pe baza studiului de oportunitate, prin hotărâre a Consiliului Local al Comunei Ion Creangă.
11. Studiul de oportunitate trebuie să cuprindă, în principal, următoarele elemente:
12. descrierea şi identificarea bunului imobil care urmează a fi achiziţionat;
13. motivele de ordin economic, financiar, social şi de mediu, care justifică achiziţionarea imobilului;
14. nivelul maxim al preţului de achiziţionare;
15. procedura utilizată pentru achiziţionarea imobilului şi justificarea alegerii procedurii;
16. alte informaţii, motive şi justificări relevante, după caz.

(9) Fişa de date cuprinde:

1. informaţii generale cu privire la Comuna Ion Creanga ;
2. descrierea şi identificarea imobilului care urmează a fi achiziţionat;
3. nivelul maxim al preţului de achiziţionare;
4. procedura utilizată pentru achiziţionarea imobilului;
5. instrucţiuni privind modul de elaborare şi prezentare a ofertelor;
6. alte informaţii considerate relevante de către Comuna Ion Creanga pentru achiziţionarea de imobile.
7. În baza studiului de oportunitate prevăzut la alin. (6) compartimentele din cadrul aparatului de specialitate a primarului elaborează caietul de sarcini al achiziţiei pe care îl supune spre aprobare Consiliului Local al Ion Creanga .
8. Caietul de sarcini trebuie să cuprindă, în principal, următoarele elemente:
9. informaţii generale privind obiectul achiziţionării de imobile;

 -descrierea şi identificarea bunului imobil care urmează să fie achiziţionat, (inclusiv parametrii minimi pe care trebuie să îi aibă imobilele, respectiv suprafaţa imobilelor, după caz, zona în care se doreşte a fi amplasate imobilele, actul juridic prin care se face dovada că imobilele nu sunt grevate de sarcini, actul juridic prin care se face dovada titlului de proprietate, cartea tehnică a construcţiei după caz, orice alte documente considerate relevante pentru achiziţie);

 -destinaţia bunurilor imobile ce urmează a fi achiziţionate;

 -motivele de ordin economic, financiar, social şi de mediu urmărite de către autorităţile administraţiei publice locale ale Comunei Ion Creanga pentru achiziţionarea imobilelor;

1. condiţii generale ale achiziţionării de imobile:

 -precizări privind modalităţile de plată;

1. instrucţiuni privind formalităţile care trebuie îndeplinite, referitoare la modul de prezentare şi depunere a ofertei;
2. orice alte informaţii relevante privitoare la desfăşurarea procedurii de negociere.

**Secţiunea 3 - Reguli privind anunţul de achiziţie de imobile**

**Art. 10**. (1) Anunţul de achiziţie se întocmeşte după aprobarea documentaţiei de

achiziţie de către autoritatea administraţiei publice.

(2) Anunţul de achiziţie trebuie să cuprindă, cel puţin, următoarele elemente:

1. informaţii generale privind autoritatea administraţiei publice locale, în special denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon, telefax şi / sau adresa de email a persoanei de contact etc.;
2. informaţii generale cu privire la imobilul ce urmează să fie achiziţionat, în special descrierea bunului imobil ce urmează a fi achiziţionat;
3. informaţii cu privire la documentaţia de achiziţie, cum ar fi modalitatea sau modalităţile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentaţiei de achiziţie;
4. informaţii privind ofertele: data limită de depunere a ofertelor; adresa la care trebuie depuse ofertele; numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
5. data şi locul la care este programată începerea negocierilor;
6. Anunţul de achiziţie de imobile se publică într-un cotidian local şi pe site-ul autorităţii administraţiei publice locale, cu cel puţin 10 zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.
7. În cazuri excepţionale, prevăzute la art. 11, autoritatea administraţiei publice locale poate transmite direct cereri de oferte către persoane fizice sau juridice care pot participa la procedura de achiziţie.
8. Data limită de depunere a ofertelor este stabilită în documentaţia de achiziţie şi este cuprinsă între 10 şi 30 de zile de la data comunicării cererii de ofertă sau de la data apariţiei anunţului într-un cotidian local şi pe site-ul autorităţii administraţiei publice locale.

**Art. 11**. (1) În situaţia în care obiectul achiziţionării îl reprezintă un imobil concret determinat, având la bază motive de natura investiţiilor publice ale căror realizare invocă existenţa unui imobil concret, determinat, unic prin caracteristici şi / sau modul, locul amplasării acestuia, autoritatea administraţiei publice locale va putea să transmită direct cereri de oferte către proprietarul acelui imobil, pe care urmează să îl achiziţioneze.

1. Prevederile alin. (1) se aplică restrictiv, şi numai în acele situaţii, când imobilul are caracteristici specifice datorită locului de amplasare şi dacă nu este posibilă realizarea unei investiţii, de natura celor precizate la alin. (1) pe un alt imobil.
2. In situatia prevăzută la art.11 alin.(1) studiul de oportunitate este obligatoriu iar întocmirea caietului de sarcini si a fișei de date este opțională.

**Secţiunea a 4-a - Comisia de evaluare şi negociere**

**Art. 12.** (1) Pentru evaluarea ofertelor, Primarul Comunei Ion Creanga prin dispoziţie, desemnează o comisie de evaluare alcătuită dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5-7 , dintre care unul va fi preşedintele acesteia

1. Componenţa comisiei de evaluare, membrii acesteia precum și supleantii lor se stabilesc din cadrul aparatului de specialitate al primarului şi din rândul consilierilor locali care se desemneaza prin hotărârea Consiliului Local al Comunei Ion Creanga .
2. Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot .
3. La şedinţele comisiei de evaluare preşedintele acesteia poate invita personalităţi recunoscute pentru experienţa şi competenţa lor în domenii care reprezintă relevanţă din perspectiva achiziţionării imobilului, aceştia neavând calitatea de membri.
4. Persoanele prevăzute la alin. (4) beneficiază de un vot consultativ.
5. Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorităţii membrilor.

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

1. Membrii comisiei de evaluare şi invitaţii sunt obligaţi să dea o declaraţie de compatibilitate, imparţialite şi confidenţialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertelor, care se va păstra în dosarul achiziţiei.
2. În caz de incompatibilitate, preşedintele comisiei de evaluare îl va sesiza de îndată pe Primarul Comunei Ion Creanga despre existenţa stării de incompatibilitate şi va propune înlocuirea persoanei incompatibile cu alte persoane.
3. Atribuţiile comisiei de evaluare sunt:
4. identificarea imobilelor ce urmează a fi achiziționate, inclusiv prin vizite pe teren și consemnarea celor constatate într-un proces-verbal;
5. analiza și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele depuse;
6. analizarea și evaluarea ofertelor;
7. analizarea rapoartelor de evaluare pentru fiecare caz în parte;
8. întocmirea proceselor-verbale prevăzute în documentația de achiziție, în fiecare caz în parte;
9. stabilirea ofertelor care îndeplinesc cerințele minime impuse;
10. aplicarea criteriilor de ierarhizare stabilite în documentația de achiziție;
11. stabilirea ierarhiei ofertelor care îndeplinesc cerințele minime impuse (suprafața minimă, locul de amplasare etc.)
12. negocierea prețului cu ofertantul invitat la negocieri;
13. în situația prevăzută la art. 11 din prezentul regulament, pe baza ofertei înaintate, va negocia prețul achiziției și va încheia un proces verbal cu rezultatul negocierii care se va supune ulterior aprobării Consiliului Local al Comunei Ion Creanga .
14. Comisia de evaluare și de negociere este legal întrunită numai în prezența majorității membrilor.
15. Comisia de evaluare și de negociere adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de achiziție și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.
16. Membrii comisiei de evaluare și de negociere au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

**Secţiunea a 5-a - Reguli privind conflictul de interese**

**Art. 14.** (1) Pe parcursul aplicării procedurii de achiziție de imobile autoritățile administrației publice locale ale Comunei Ion Creanga au obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și / sau manifestarea concurenței neloiale.

1. Nerespectarea prevederilor alin. (1) se sancționează potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
2. Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare / evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de achiziție.
3. Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:
4. soț / soție, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;
5. soț / soția, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice;
6. persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți;
7. persoane care pot avea un interes de natură să le afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare / evaluare a ofertelor.

**Capitolul 3 - ACHIZIŢIONAREA DE IMOBILE**

**Secţiunea 1 - Reguli privind oferta**

**Art. 15. (1)** Poate fi ofertant, respectiv are dreptul de a participa la procedura de negociere preț, în condițiile prezentului regulament, orice persoană fizică sau juridică care este interesată de înstrăinarea unui imobil care are caracteristicile, respectiv îndeplinește cerințele prevăzute în documentația de achiziție imobile, și care deține un titlu de proprietate valabil, înscris în cartea funciară și liber de sarcini asupra acesteia.

1. Ofertele se depun la sediul autorității administrației publice locale sau la locul precizat în anunțul de achiziție ori în cererea de oferte transmise în situația prevăzută la art. 11., după caz, în modalitățile prevăzute în documentația de achiziție, în fiecare caz în parte.
2. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.
3. Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea administrației publice locale ale Comunei Ion Creanga în cuprinsul documentației de achiziție.
4. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

**Art. 16**. (1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de achiziție.

1. Ofertantul are obligația de a depune oferta în conformitate cu prevederile celor cuprinse în documentația de achiziție.
2. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

**Art. 17.** (1) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în documentația de achiziție, în anunțul de achiziție și / sau în cererea de ofertă transmisă în situația prevăzută la art. 11, după caz.

1. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
2. Oferta depusă la o altă adresă a autorității administrației publice locale ale Comunei Ion Creanga decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
3. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea administrației publice locale ale Comune Ion Creanga , inclusiv și comisia de evaluare și de negociere, urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.
4. În situația prevăzută la art. 11 oferta de pret transmisă de proprietarul imobilului se prezinta Consiliului Local.

**Art. 18.** (1) Orice ofertant are dreptul de a-și modifica sau de a-și retrage oferta numai înainte de data limită stabilită pentru depunerea ofertei.

1. Ofertantul nu are dreptul de a-și retrage sau de a-și modifica oferta după expirarea datei limită pentru depunerea ofertei.
2. Ofertantul are obligația de a menține oferta valabilă pe toată perioada de valabilitate stabilită de către autoritățile administrației publice locale ale Comunei Ion Creanga

 (4) Documentele de dovedire a eligibilității și de participare pentru persoanele juridice române și străine sunt:

1. dovada titlului de proprietate valabil asupra bunului imobil înscris în cartea

funciară, liber de sarcini;

1. extrasul de carte funciară actualizat în copie conformă;
2. copia conformă de pe actul constitutiv al persoanei juridice;
3. certificatul de înregistrare fiscală, în copie conformă, și certificatul constatator emis de Oficiul Registrul Comerțului, în original, alte acte doveditoare privind înființarea și funcționarea persoanei juridice, în copie conformă;
4. declarația pe propria răspundere că nu se află în litigiu cu organizatorul procedurii de achiziție;
5. certificatul de atestare fiscală, în original, valabil la data depunerii ofertei, emis de primărie, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local aferente bunului imobil ofertat;
6. actul de reprezentare sau actul de împuternicire în cazul în care ofertele sunt

depuse de împuterniciții ofertanților, în formă autentică;

1. declarația pe propria răspundere că imobilul nu face obiectul vreunui litigiu și nici nu face obiectul restituirii în baza legilor reparatorii; i) oferta.

**(5)** - Documentele de dovedire a eligibilității și de participare pentru persoanele fizice române și străine sunt:

1. dovada titlului de proprietate valabil asupra bunului imobil înscris în cartea funciară, liber de sarcini;
2. extrasul de carte funciară actualizat, în copie conformă;
3. declarația pe propria răspundere că nu se află în litigiu cu organizatorul procedurii de achiziție;
4. declarația pe propria răspundere că imobilul nu face obiectul vreunui litigiu și nici nu face obiectul restituirii în baza legilor reparatorii;
5. copia conformă de pe BI/CI sau actul de împuternicire în formă autentică, în cazul în care oferta este depusă de împuterniciții ofertanților și nu personal de aceștia;
6. certificatul de atestare fiscal, în original, valabil la data depunerii ofertei, emis de primărie, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local cu privire la imobilul ofertat;
7. oferta.

- Documentele prevăzute la alin.(4) și (5) se vor numerota, se vor aranja în ordinea prezentată mai sus şi vor fi precedate de un opis.

- Documentele de dovedire a eligibilității și participare, se vor depun într-un plic sigilat, însoțit de o cerere de participare la licitație, formular pus la dispoziție de autoritatea contractantă, pe care se va specifica: „Ofertă pentru participarea la procedura de achiziție publică de imobile ……” și „Denumirea/ numele ofertantului”.

- Organizatorul procedurii nu va primi plicuri cu documente de participare după data limită menționată în anunțul publicitar.

- Ofertele care nu respectă cerințele din documentaţia de atribuire sau nu conțin toate documentele solicitate și prevăzute la alin.(2), respectiv alin.(3), după caz, vor duce la respingerea ofertei depuse și nu vor putea participa la procedură.

- Plicurile se depun la locul precizat și în termenele stabilite în documentația de atribuire și se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, precizându-se data şi ora.

- Va fi exclus din procedura pentru atribuirea contractului de achiziţie orice ofertant/proprietar care se află în una din situațiile următoare:

A. pentru persoanele juridice române sau străine:

1. nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor și taxelor aferente imobilului ofertat;
2. prezintă informații false sau nu prezintă informațiile solicitate de către autoritatea contractantă.

B. pentru persoane fizice:

1. nu si-a îndeplinit obligațiile de plată către bugetul local cu privire la imobilul ofertat;
2. prezintă informații false sau nu prezintă informațiile solicitate de către autoritatea contractantă.

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

**Art. 19.** (1) Negocierea de preț pentru achiziționarea de imobile este procedura prin care autoritățile administrației publice locale ale Comunei Ion Creanga , prin comisia de evaluare și de negociere constituită potrivit prevederilor art. 12, negociază prețul cu unul sau cu mai mulți ofertanți, după caz.

1. Prealabil demarării procedurii negocierii de preț, în etapa inițierii achiziției, autoritatea administrației publice locale, pe baza fondurilor publice alocate în bugetul local, va estima prețul imobilul pe care dorește să îl achiziționeze.
2. Evaluarea prealabilă a prețului imobilului ce urmează a fi achiziționat se face prin elaborarea unui raport de evaluare întocmit de un expert ANEVAR.
3. Dispozițiile art. 9 alin. (2) se aplică în mod corespunzător.

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

1. Comisia de evaluare și de negociere în cadrul ședinței de deschidere prevăzută la alin. (1), elimină ofertele care nu îndeplinesc cerințele prevăzute în documentația de achiziție și trece la ierarhizarea ofertelor pe baza criteriilor de ierarhizare stabilite în conținutul documentației de achiziție.
2. Ofertanții ale căror oferte au fost admise și ierarhizate vor fi anunțati cu privire la ziua și ora în care comisia de evaluare și de negociere va efectua vizitarea imobilului, cu scopul de a analiza pe teren dacă imobilul îndeplinește sau nu cerințele și / sau caracteristicile prevăzute în documentația de achiziție, și implicit dacă corespunde scopului pentru care s-a inițiat procedura de achiziție. Despre vizitarea imobilului se întocmește un proces-verbal, în care, printre alte, se consemnează constatările comisiei cu privire la caracteristicile imobilului.
3. Secretarul Comisiei de evaluare și de negociere, în funcție de rezultatul ierarhizării și a vizitei prevăzute la alin. (3), transmite invitație de participare la negociere ofertantului al cărui ofertă se consideră că corespunde cel mai mult cu cerințele autorității administrației publice locale ale Comunei Ion Creanga și este în concordanță cu scopul pentru care s-a inițiat procedura de achiziție a imobilului.
4. În situația prevăzută la art. 11., secretarul Comisiei de evaluare și de negociere transmite invitația de participare.
5. La data menționată în invitația de participare, comisia de evaluare și de negociere negociază prețul imobilului ce urmează să facă obiectul achiziționării cu ofertantul clasat pe primul loc în urma ierarhizării.
6. În situația prevăzută la art. 11, Comisia de evaluare și de negociere, negociază prețul imobilului cu ofertantul al cărui imobil are caracteristici unice și este singurul imobil care corespunde cu cerințele și cu scopul urmărit de autoritățile administrației publice locale.
7. În cazul în care comisia de evaluare și negociere și ofertantul nu ajung la un acord asupra prețului și asupra clauzelor contractuale, ofertantul este liber să se retragă, comisia urmând să invite la negociere pe următorul clasat.
8. În situația existenței unui singur ofertant, și când părțile participante la negociere nu ajung la un consens, comisia de evaluare și negociere, va relua negocierile, din nou, în termen de 10 zile. Dacă nici cu această ocazie, părțile nu ajung la un acord, comisia de evaluare și negociere va propune autorității administrației publice locale reluarea tuturor etapelor procedurii, inclusiv și modificarea unor prevederi ale dosarului achiziției.
9. Prețul imobilului – teren sau construcție, nu poate să depășească în nicio situație valoare de piață a imobilului, concretizată în cuprinsul raportului de evaluare întocmit de un expert autorizat.

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

**Art. 21.** (1) În situația în care procedura de negociere se finalizează prin stabilirea ca eligibilă a unei oferte, respectiv aceasta îndeplinește cerințele și caracteristicile prevăzute în documentația de achiziție, s-a ajuns la un consens cu privire la prețul imobilului în urma negocierilor, comisia de evaluare și negociere propune autorității administrației publice locale, ca aceasta prin reprezentantul legal, să încheie contractul de vânzare-cumpărare cu ofertantul declarat câștigător.

1. Încheierea contractului de vânzare-cumpărare se face în condițiile și cu respectarea celor prevăzute de Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare.
2. Prealabil încheierii contractului de vânzare-cumpărare, în formă autentică, Consiliul Local al comunei Ion Creanga , prin hotărâre, va aproba încheierea contractului și va mandata pe Primarul comunei Ion Creanga , ca acesta din urmă, în calitate de reprezentant legal al comunei Ion Creanga , să încheie în interesul și în numele comunei Ion Creanga contractul de vânzare – cumpărare.
3. Dosarul achiziției, din care fac parte documentația de achiziție compusă din documentele prevăzute la art. 9 alin. (5), toate actele administrative aprobate de autoritățile administrației publice locale cu ocazia procedurii de achiziție, deciziile, rapoartele, procesele- verbale, declarațiile elaborate, întocmite și completate în cadrul activităților realizate de comisia de evaluare și negociere, se întocmește în două exemplare, și se păstrează la Compartimentul financiar contabil, taxe și impozite, din cadrul Primăriei Comunei Ion Creanga .

**Capitolul 4 - DISPOZIŢII FINALE**

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

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

 ROMANIA

JUDETUL NEAMT

PRIMARIA COMUNEI ION CREANGA

NR. 8370 din 27.04.2025

**REFERAT DE APROBARE**

**al Proiectului de hoărâre privind aprobarea Regulamentului pentru achiziția de imobile, construcții și/sau terenuri, de către Comuna Ion Creangă**

 Examinând cererea d-nei Chideșciuc Ionela , domiciliataă in satul Ion Creanga , str. Cramei, nr. 16 , comuna Ion Creanga, judetul Neamt prin care ne comunică intentia de vanzare a cladirii/ chioșcului alimentar din curtea Scolii Gimnaziale comuna Ion Creangă .

 Luând act de Adresa nr. 28526 din 18.06.2025 a Ministerului Educatiei si Cercetarii inregistrata la Primaria comunei Ion Creanga la nr. 7580 din 04.07.2025 cu privire la functionarea chioșcului alimentar din curtea scolii in sensul că nu sunt îndeplinite conditiile legale de închiriere a terenului ocupat de spatiul respectiv si a faptului ca Consiliul de Administratie al Unitatii de invatamant iți exprimă acordul de achizitie a clădirii, fiind o necesitate pentru unitatea școlară , precizării conform Hotărârii nr. 5 din 23.07.2025 .

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

 Conform Legii achizitiilor publice nr. 98/ 2016 potrivit prevederilor art. 29, alin. (1), lit. a) stabilesc că „*Prezenta lege* ***nu se aplică*** *pentru atribuirea contractelor de achiziţie publică/acordurilor-cadru de servicii care au ca obiect: a)* ***cumpărarea sau închirierea, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora***” .

 Am procedat la intocmirea unui regulament pentru achiziția de imobile, construcții și/sau terenuri, de către Comuna Ion Creangă prin care au fost reglementate conditiile si procedurile care trebuie indeplinite pentru realizarea cumpararii imobilului / imobilelor de catre UAT Comuna Ion Creanga, motivate de faptul că :

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

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

 Cu respectarea art. 46 alin.(2) lit.,, a” din Legea nr. 273 /2006 privind finanţele publice locale , cu modificările şi completarile ulterioare , va supunem spre analiza , dezbatere si aprobare Regulamentului pentru achiziția de imobile, construcții și/sau terenuri, de către Comuna Ion Creangă, conform

proiectului de hotarare, in forma si continutul prezentat dearece respecta prevederile legale in vigoare

PRIMAR

Dumitru- Dorin TABACARIU

 ROMANIA

JUDETUL NEAMT

PRIMARIA COMUNEI ION CREANGA

NR. 8371 din 27.04.2025

**RAPORT DE SPECIALITATE**

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

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

 Având in vedere necesitatea si oportunitatea extinderii activităților in jurul Scolii Gimnaziale comuna Ion Creangă, atat pentru activitatile educationale cat si cele care vin in sprijinul scolii cât si lipsa spatiilor pentru functionarea unui cabinet medical scolar , intentia UAT Comuna Ion Creanga impreuna cu Consiliul local Ion Creanga si Consiliul de Administratie al unitatii de învățământ doresc sa achizitioneze cladirea/ chiosc un teren pentru folosinta scolii pus in vanzare de proprietarii imobilului .

 Reglementarea modalităţi şi procedura de atribuire a contractului de achiziţie având ca obiect dobândirea dreptului de proprietate asupra imobilelor - terenuri, clădiri existente, asupra altor imobile ori a drepturilor asupra acestora, ***achiziţia de terenuri, clădiri***, respectiv pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare având ca obiect bunuri imobile s-a procedat la intocmirea unui regulament.

 Scopul realizarii unui regulament îl constituie:

* garantarea şi tratamentul egal şi nediscriminarea vânzătorilor;
* asigurarea transparenţei şi integrităţii procesului de achiziţie publică;

 - asigurarea utilizării eficiente a fondurilor publice,

 Prin acest regulament s-a creat cadrul privind procedura cumpărarii de imobile care cuprinde informatii referitoare la :

* procedura de achizitie- negocierii de preţ.
* Comisiile de evaluare
* Necesitatea achiziţionării de imobile
* Reguli de elaborare a documentaţiei de achiziţie de imobile
* Reguli privind negocierea prețului pentru achiziționarea de imobile
* Încheierea contractului de vânzare-cumpărare

 In conformitate cu ăprevederile :

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

-art. 46 alin.(2) lit.,, a” din Legea nr. 273 /2006 privind finanţele publice locale , cu modificările şi completarile ulterioare  ;

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

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

 Va supunem spre analiza , dezbatere si aprobare proiectul de hotarare de consiliu local pentru aprobarea Regulamentului pentru achiziția de imobile, construcții și/sau terenuri, de către Comuna Ion Creangă, in forma prezentata.

INTOCMIT

CONSILIER

Mariana TRIȘCĂU

**AVIZ**

**privind avizul de legalitate la proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului pentru achiziția de imobile, construcții și/sau terenuri, de către Comuna Ion Creangă**

 În conformitate cu prevederile art.243 alin.(1) lit.”a” din O.U.G nr.57/ 2019 privind Codul administrativ , înaintez consiliului local prezentul aviz.

 Analizând proiectul de hotărâre inițiat de primarul comunei Ion Creanga , am constatat că sunt îndeplinite condiţiile de fond și de formă ale proiectului de hotărâre :

* S-au respectat normele de tehnică legislativă pentru elaborarea proiectului de hotărâre, respectiv prevederile Legii nr.24/2000, republicată, cu modificările şi completările ulterioare ;
* Este iniţiat de dl. primar, conf.art. 136 alin.(1) din O.U.G nr.57/ 2019 privind Codul administrativ ,

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

 Tinând cont ca proiectul de hotărâre, este insotit de referatul de aprobare al primarului comunei si de raportul compartimentului de specialitate , consider că sunt îndeplinite condiţiile şi avizez favorabil proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului pentru achiziția de imobile, construcții și/sau terenuri, de către Comuna Ion Creangă

Ion Creanga , la data de 24.07.2025

SECRETAR GENERAL

 Mihaela Niță