

**ROMÂNIA**  
**CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA**

**HOTĂRÂREA NR. \_\_\_\_ / 2017**

**cu privire la aprobarea privind valorificarea, prin vânzare a bunurilor imobile, terenuri și/sau construcții, din domeniul privat al județului Covasna**

Consiliul Județean Covasna,  
întrunit în ședința sa ordinară din data de \_\_\_\_\_ 2017,  
analizând Expunerea de motive a Președintelui Consiliului Județean Covasna cu privire la aprobarea Regulamentului privind valorificarea, prin vânzare a bunurilor imobile, terenuri și/sau construcții, din domeniul privat al județului Covasna

având în vedere:

- raportul de specialitate al Direcției Juridice, Administrație Publică și Dezvoltarea Teritoriului,
- rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Județean Covasna,
- art. 4 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acestuia, cu modificările și completările ulterioare,
- Art. 555 și următoarele din Codul Civil,
- fiind îndeplinite prevederile art. 7 și urm. din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată,

în baza prevederilor art. 123, art. 91, alin. (1), lit. "c" și alin. (4), lit. "b" în temeiul art. 97 alin. (1) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.** Se aprobă Regulamentul privind valorificarea, prin vânzare a bunurilor imobile, terenuri și/sau construcții din domeniul privat al județului Covasna, conform anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** Cu data intrării în vigoare a prezentei hotărâri se abrogă Hotărârea Consiliului Județean Covasna nr. 150/2005 cu privire la aprobarea Regulamentului privind valorificarea, prin vânzare a bunurilor imobile, terenuri și/sau construcții, din domeniul privat al județului, aflate în administrarea Consiliului Județean Covasna.

**Art. 3.** Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Președintele Consiliului Județean Covasna și Direcția Juridică, Administrație Publică și Dezvoltarea Teritoriului din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Covasna.

Sf. Gheorghe \_\_\_\_\_ 2017.

**TAMÁS Sándor**  
**Președinte**

**Contrasemnează,**  
**VARGA Zoltán**  
**Secretar al județului Covasna**

Prezenta se comunică:

- 1 ex. la Instituția Prefectului-Județul Covasna;
- 2 ex. la Compartimentul administrație publică;
- 1 ex. la Direcția Juridică, Administrație Publică și Dezvoltarea Teritoriului;

SzIA

## REGULAMENT

**privind valorificarea, prin vânzare a bunurilor imobile, terenuri și/sau construcții,  
din domeniul privat al județului Covasna**

### CAPITOLUL I

#### Dispoziții generale

**Art. 1.** Prezentul Regulament are ca obiect reglementarea modului de valorificare, prin vânzare a bunurilor imobile terenuri și/sau construcții din domeniul privat al județului, precum și a acelor care sunt deținute în coproprietate cu o altă unitate administrativ-teritorială.

**Art. 2.** (1) Pot fi valorificate, prin vânzare bunurile imobile, terenuri și/sau construcții arătate la art. 1, care nu mai sunt necesare din motive economice, financiare, sociale și de mediu sau interesul public general justifică vânzarea.

(2) Valorificarea, prin vânzare a bunurilor arătate la alin.(1), se face prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

**Art. 3.** În acest scop, Consiliul Județean Covasna în calitate de administrator al bunului va iniția vânzarea prin declanșarea procedurilor tehnice și juridice de valorificare, urmând procedura vânzării prin licitație publică.

**Art. 4.** Calitatea de cumpărător o poate avea orice persoană fizică sau juridică română sau străină, în conformitate cu dispozițiile prezentului Regulament.

**Art. 5.** (1) Cetățenii străini și apatrizii pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenului numai în condițiile rezultate din aderarea României la Uniunea Europeană și din alte tratate internaționale la care România este parte, pe baza de reciprocitate, în condițiile prevăzute prin lege organică.

(2) În cazul în care proprietarul vinde o clădire unei persoane fizice sau juridice străine, va transmite acesteia numai dreptul de folosință asupra terenului aferent.

(3) Dreptul de proprietate asupra terenului, care se va vinde în condițiile prezentului Regulament se poate dobândi conform legislației române.

(4) În cazul în care cumpărătorul este o persoană fizică sau juridică străină se transmite acestuia doar dreptul de folosință asupra terenului respectiv.

**Art. 6** Sumele obținute din vânzarea bunurilor imobile prevăzute la art. 2 alin. (1) se fac venit la bugetul Județului Covasna.

## CAPITOLUL II

### Procedurile prealabile vânzării

#### Secțiunea I

#### Studiul de oportunitate și aprobarea vânzării

Art. 7 Inițierea vânzării are la bază un studiu de oportunitate efectuat, în prealabil, de către Consiliul Județean Covasna, care va cuprinde, în principal, următoarele elemente:

- a) date privind vânzătorul;
- b) titlul juridic în baza căruia este deținut bunul;
- c) descrierea bunului care urmează să fie vândut;
- d) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea;
- e) nivelul minim al prețului de vânzare, care este și prețul de pornire a licitației, stabilit prin raportul de evaluare a bunului, întocmit de un expert evaluator, conform prevederilor legale;
- f) precizarea tipului de licitație prin care se va face vânzarea;
- g) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de vânzare.

Art. 8. (1) Vânzarea bunurilor imobile, proprietate privată a județului, se aprobă pe baza studiului de oportunitate, prin hotărâre a Consiliului Județean Covasna.

(2) Hotărârea Consiliului Județean Covasna, prin care se aprobă scoaterea la licitație a terenului și/sau construcției în vederea vânzării, va cuprinde: datele de identificare a bunului, prețul de pornire, procedura de licitație și modalitatea de plată a prețului de adjudecare a imobilului.

Art. 9. Evaluarea bunurilor imobile care urmează a se valorifica prin vânzare se face prin întocmirea raportului de evaluare cu cel mult 90 de zile înainte de data ținerii licitației, de către unul sau mai mulți experți independenți.

#### Secțiunea a II-a

#### Dosarul de prezentare

Art. 10. (1) În baza studiului de oportunitate se elaborează dosarul de prezentare al vânzării.

(2) Dosarul de prezentare va fi pus, contra cost, la dispoziția celor interesați de către Consiliul Județean Covasna, la sediul său, situat în municipiul Sfântu Gheorghe, P-ța Libertății, nr. 4, județul Covasna.

(3) Prețul dosarului de prezentare se stabilește de către Consiliul Județean Covasna în așa fel încât să acopere cheltuielile ocazionate cu organizarea licitației.

(4) Dosarul de prezentare va cuprinde:

- a) datele de identificare ale proprietarului;
- b) datele de identificare ale organizatorului licitației;
- c) obiectul licitației cu precizarea datelor necesare pentru identificarea exactă a terenului și/sau construcției supuse vânzării: denumire, adresă, regim juridic, descrierea imobilului, datele și caracteristicile constructive ale acestuia precum și starea tehnică actuală;
- d) documentele necesare pentru înscrierea la licitație;
- e) termenul limită de prezentare a documentelor de către participanții la licitație;
- f) data și locul de desfășurare a licitației;
- g) condițiile de admitere la licitație, precum și clauzele privind pierderea garanției de participare;
- h) cota garanției de participare la licitație;
- i) valoarea taxei de participare la licitație;
- j) prețul de începere a licitației și valoarea saltului de supralicitare;
- k) modalitățile de plată a valorii de adjudecare a imobilului;
- l) orice alte condiții și precizări pe care comisia de licitație consideră că este necesar să le introducă.

Art. 11. În mod excepțional Consiliul Județean Covasna, poate să aducă modificări în conținutul dosarului de prezentare. Orice modificare va fi adusă la cunoștința ofertanților care au cumpărat dosarul de prezentare, în scris, prin poștă, curier, fax sau scanată și transmisă prin poștă electronică (e-mail), cu cel puțin 5 zile înainte de data stabilită pentru ținerea licitației.

### Secțiunea a III-a

#### **Publicitatea**

**Art.12 (1)** După aprobarea vânzării, conform art. 8 din prezentul Regulament, Consiliul Județean Covasna, este obligat să publice anunțul privind organizarea licitației într-un cotidian de circulație națională, în câte un cotidian de circulație

locală de limba română și de limba maghiară, precum și pe site-ul oficial al Consiliului Județean Covasna: [www.kvmt.ro](http://www.kvmt.ro). și [www.cjcv.ro](http://www.cjcv.ro).

(2) Anunțul de vânzare se va afișa în mod obligatoriu atât la sediul Consiliului Județean Covasna cât și la locul situării imobilului respectiv.

(3) Anunțul privind organizarea licitației se publică în limba română și în limba maghiară.

(4) Oferta de vânzare de terenuri și/sau construcții, care datorită valorii ridicate a acestora sau altor caracteristici, ar putea să atragă investitori care operează la scară europeană sau internațională, va fi publicată în periodice de circulație internațională.

(5) Termenul stabilit pentru ținerea licitației este de 15 zile lucrătoare de la data apariției anunțului de vânzare prevăzut la alin.(1), (2) și (4).

(6) În cazul repetării procedurii de licitație, atunci când Regulamentul îl prevede ca fiind necesar, anunțul referitor la aceasta se va publica cu cel puțin 5 zile înainte de termenul stabilit pentru repetarea licitației, cu respectarea prevederilor alin. (1), (2) și (3).

Art.13. Anunțul de vânzare la licitație va conține următoarele date:

- a) denumirea și adresa unității organizatoare a licitației;
- b) obiectul licitației, locul unde pot fi văzute imobilele, terenuri și/sau construcții, scoase la vânzare;
- c) termenul limită de prezentare a documentelor de către participanții la licitație, precum și locul unde se depun acestea;
- d) data, ora și locul ținerii licitației pentru vânzarea bunurilor imobile, precum și datele de desfășurare a următoarelor licitații în caz de neadjudecare;
- e) numărul de telefon și/sau fax, precum și adresa de e-mail de unde se pot obține informații suplimentare;
- f) condițiile de calificare pe care trebuie să le îndeplinească potențialii achizitori spre a fi admiși la licitație;
- g) contravaloarea dosarului de prezentare, cuantumul taxei și al garanției de participare la licitație și contul în care pot fi depuse acestea;
- h) denumirea, adresa, faxul și adresa de e-mail unde se transmit ori se depun contestațiile;

Art.14. Anunțul de vânzare se prezintă comisiei de licitație spre avizare înainte de data publicării.

### **CAPITOLUL III**

#### **Organizarea și desfășurarea procedurii de licitație**

##### **Secțiunea I**

##### **Comisia de licitație**

**Art. 15.** Președintele Consiliului Județean Covasna numește, prin dispoziție, comisia de licitație, care va asigura organizarea și desfășurarea licitației în conformitate cu prevederile prezentului Regulament.

**Art. 16. (1)** Comisia de licitație va fi alcătuită dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5, în următoarea componență:

- președinte
- membri

**(2)** Comisia va avea un secretar numit prin aceeași dispoziție de constituire a ei, dar acesta nu va fi membru al comisiei de licitație, fiind însărcinat cu redactarea și comunicarea documentelor licitației.

**Art. 17. (1)** Membri comisiei de licitație sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertelor, care se va păstra la dosarul licitației.

**(2)** În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de licitație va sesiza de îndată organizatorul licitației despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile.

**Art. 18.** Atribuțiile comisiei de licitație sunt:

- a) întocmirea dosarului de prezentare prevăzut la art. 10.
- b) verificarea îndeplinirii condițiilor de calificare a potențialilor ofertanți;
- c) selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior în cazul licitației publice deschise cu oferta în plic;
- d) întocmirea listei cuprinzând candidații admiși la prezentarea unei oferte și comunicarea acesteia;
- e) analizarea și evaluarea ofertelor;
- f) desemnarea câștigătorului licitației prin emiterea hotărârii de adjudecare.

**Art. 19. (1)** Comisia de licitație este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

**(2)** Comisia de licitație adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza prevederilor prezentului Regulament și ale legislației în vigoare.

**(3)** Deciziile comisiei de licitație se adoptă cu votul majorității membrilor.

**Art. 20.** Membrii comisiei de licitație au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

## **Secțiunea a II-a** **Documentele licitației**

**Art. 21. (1)** Documentele licitației sunt următoarele:

a) hotărârea Consiliului Județean Covasna prin care se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului și/sau construcției;

- b) dispoziția Președintelui Consiliului Județean Covasna, privind numirea comisiei de licitație și a comisiei de soluționare a contestațiilor după caz;
- c) anunțul privind organizarea licitației;
- d) dosarul de prezentare;
- e) cererea-tip de înscriere la licitație;
- f) procesul-verbal al licitației;
- g) hotărârea de adjudecare a licitației.

(2) În situația în care licitația are ca obiect vânzarea unor bunuri imobile aflate în proprietatea comună a județului Covasna și a altei unități administrativ-teritoriale, documentele licitației se vor completa cu hotărârea consiliului local al unității administrativ-teritoriale coproprietare, prin care se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului și/sau construcției. De asemenea, în această situație, documentul prevăzut la alin. (1) lit.c) va fi dispoziția autorității executive a unității administrativ-teritoriale stabilite prin acordul prevăzut la art. 58 din prezentul Regulament.

**Art. 22. (1)** Procesul-verbal al licitației se întocmește de către secretarul comisiei și va cuprinde date cu privire la obiectul licitației, componența comisiei de licitație, datele de identificare ale ofertanților precum și modul de desfășurare a licitației.

(2) Procesul-verbal se semnează de către membrii comisiei și de către participanții la licitație și se înregistrează în registrul de corespondență imediat după încheierea licitației.

**Art. 23.** Cererea-tip de înscriere la licitație va cuprinde, în principal, următoarele elemente:

- a) datele de identificare a ofertantului;
- b) datele de identificare a terenului și/sau construcției pentru care se solicită înscrierea la licitație;
- c) declarația de acceptare de către ofertant a prevederilor prezentului Regulament.

**Art. 24.** Toate documentele licitației publice sau ale negocierii directe, întocmite pe parcursul desfășurării licitației publice, respectiv negocierii directe, se vor păstra de către organizatorul licitației într-un dosar al licitației, care se va întocmi pentru fiecare licitație în parte.

### **Secțiunea a III-a** **Condiții de participare la licitație**

**Art. 25.** La licitațiile de vânzare a bunurilor imobile, terenuri și/sau construcții, poate participa orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care va prezenta următoarele documente:

- a) dovada achitării contravalorii dosarului de prezentare a imobilului, pentru care participă la licitație;
- b) dovada de plată a taxei și a garanției de participare la licitație;



c) actul care atestă împuternicirea acordată persoanei care reprezintă ofertantul în ședința de licitație;

d) documentele specifice, în funcție de încadrarea juridică a ofertanților:

- pentru persoanele juridice române:

(i) copii de pe certificatul de înregistrare eliberat de oficiul registrului comerțului, de pe actele constitutive;

(ii) ultimul bilanț și contul de profit și pierderi vizat de către Direcția Generală a Finanțelor Publice precum și ultima bilanță întocmită;

(iii) scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă română, sau de o filială a unei bănci străine în România;

(iv) cazierul fiscal, dacă este cazul;

- pentru persoanele juridice străine:

(i) certificat de înregistrare a societății comerciale străine, tradus în limba română, iar traducerea să fie legalizată de un notar public din România;

(ii) scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă sau de o filială a unei bănci străine în România;

- pentru persoanele fizice române:

(i) copie legalizată de pe actul de identitate;

(ii) copie de pe autorizație, pentru persoanele fizice, care desfășoară activități economice pe baza liberei inițiative;

(iii) cazier judiciar și adeverință de la administrația financiară privind plata debitelor;

- pentru persoanele fizice străine:

(i) copie legalizată de pe pașaport;

(ii) autorizație, pentru persoanele fizice, care desfășoară activități economice pe baza liberei inițiative, tradusă în limba română, iar traducerea să fie legalizată de un notar public din România;

(iii) cazier judiciar și adeverință privind plata debitelor, tradusă în limba română și legalizată de un notar public din România.

**Art. 26. (1) *Taxa de participare la licitație:*** se stabilește de comisia de licitație în funcție de cheltuielile ocazionate de organizarea și desfășurarea licitației.

**(2)** Taxa de participare la licitație achitată nu se restituie.

**Art. 27. (1) *Garanția de participare la licitație:*** se stabilește în cuantum de până la 10% din prețul de pornire al licitației.

**(2)** Ofertanții pierd garanția de participare la licitație, dacă își retrag oferta înainte de desemnarea câștigătorului sau dacă nu oferă pe timpul desfășurării licitației cel puțin prețul de pornire.

**(3)** Ofertanților necâștigători li se va restitui garanția de participare la licitație.

**(4)** Garanția de participare la licitație a ofertantului declarat câștigător reprezintă avansul din valoarea de vânzare rezultată în urma licitației.

**Art. 28.** Taxa și garanția de participare sunt valabile pentru o singură licitație și se vor achita, cu cel puțin 24 de ore înainte de data ținerii licitației, prin numerar la casieria organizatorului licitației sau prin depunerea sumelor de bani în conturile indicate de acesta.

**Art. 29.** Toate documentele prevăzute la art. 23 și art. 25 din prezentul Regulament, depuse de persoanele fizice sau juridice române, cu excepția cazului în care acestea prezintă rapoarte de activitate sau situații financiare, vor fi prezentate în original și în copie pentru confruntarea acestora cu originalul.

**Art. 30.** Comisia de licitație va analiza documentele prezentate și va întocmi lista cu ofertanții acceptați, excluzând de la participare pe cei care nu au prezentat în totalitate, până la începerea licitației, documentele de participare.

## **CAPITOLUL IV**

### **Desfășurarea licitației publice**

**Art. 31.** Organizatorul licitației poate folosi una dintre următoarele proceduri de licitație:

- a) licitație publică deschisă cu strigare;
- b) licitație publică deschisă cu oferta în plic;
- c) negociere directă.

### **Secțiunea I**

#### **Procedura licitației publice cu strigare**

**Art. 32. (1)** Desfășurarea procedurii de licitație se realizează în prezența tuturor membrilor comisiei, ședințele fiind conduse de președintele comisiei de licitație.

**(2)** În ziua și la ora stabilită pentru începerea licitației, în cazul în care sunt minim 2 participanți la licitație, președintele comisiei de licitație anunță deschiderea licitației, obiectul acesteia, face prezența participanților la licitație și constată dacă sunt îndeplinite condițiile legale pentru desfășurarea licitației, inclusiv cele de publicitate, citește lista celor excluși și motivele excluderii, după care anunță prețul inițial de vânzare de la care se pornește strigarea, cu stabilirea salturilor de supralicitare la un quantum de minim 10% din prețul de pornire al licitației.

**Art. 33. (1)** Participanții la licitație vor prezenta oferta de preț prin strigări, oferta care trebuie să respecte condițiile de salt precizate la deschiderea licitației. Președintele comisiei de licitație anunță tare și clar suma oferită de licitant.

**(2)** O dată ce unul din licitanți a oferit o sumă, nici un alt licitant nu va putea oferi aceeași sumă, ci doar o sumă mai mare, cu respectarea saltului minim.

**(3)** Dacă la a treia strigare a ultimei oferte nu se oferă o sumă mai mare, președintele comisiei de licitație anunță adjudecarea vânzării în favoarea participantului la licitație, care a oferit ultima sumă.

**Art. 34.** După anunțarea verbală a câștigătorului, președintele comisiei de licitație declară închisă licitația, iar secretarul comisiei întocmește un proces-verbal care se semnează de membri comisiei de licitație și de participanții la licitație și care va constitui temeiul legal de încheiere a contractului de vânzare-cumpărare.

**Art. 35. (1)** În cazul în care nu s-au prezentat minim 2 participanți la licitație, sau în cazul în care nici un ofertant nu oferă cel puțin prețul de pornire a licitației, aceasta se va repeta, încheindu-se proces-verbal de constatare.

(2) Repetarea licitației se va face în termen de 15 zile de la data precedentei. Data stabilită pentru repetarea licitației se aduce la cunoștință publică în condițiile art. 12.

(3) Dacă nici la acest termen nu se califică cel puțin 2 ofertanți, sau nu se oferă prețul minim de pornire a licitației, se va proceda în felul următor:

a) în cazul în care se califică un singur ofertant, a cărui ofertă este corespunzătoare, comisia de licitație adjudecă imobilul în favoarea acestuia, la prețul inițial;

b) în cazul în care nu se califică nici un ofertant, sau dacă se dovedește că prețul fixat de evaluator nu poate fi obținut, licitația se va repeta după trecerea unui termen de 15 zile de la data organizării precedentei licitații, cu respectarea condițiilor de publicitate prevăzute în art.12 al prezentului Regulament, prețul terenului și/sau construcției putând fi diminuat cu până la 5%, diminuare care poate fi considerată a fi justificată de condițiile pieței.

(4) Dacă se dovedește că terenurile și/sau construcțiile în cauză nu pot fi vândute la prețul fixat de evaluator, diminuat cu 5%, imobilul va fi retras de la vânzare, urmând ca declanșarea unei noi proceduri de vânzare a bunului respectiv să fie aprobată prin hotărârea Consiliului Județean Covasna.

## **Secțiunea a II-a**

### **Procedura licitației publice deschise cu oferta în plic**

**Art. 36. (1)** Pentru desfășurarea licitației publice deschise cu oferta în plic este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți.

(2) În cazul în care până la expirarea termenului limită de depunere a ofertelor nu se prezintă cel puțin două oferte, Consiliul Județean Covasna va proceda la republicarea anunțului publicitar în condițiile art. 12, iar procedura licitației publice va fi reluată de la etapa depunerii ofertelor.

**Art. 37. (1)** Plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de licitație la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul publicitar.

(2) După deschiderea plicurilor exterioare, în ședință publică, comisia de licitație elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute la art. 25 din prezentul Regulament.

(3) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să îndeplinească condițiile de calificare, prevăzute în prezentul Regulament.

**Art. 38. (1)** După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de licitație va întocmi procesul-verbal, în care se va menționa rezultatul deschiderii plicurilor respective.

(2) Deschiderea plicurilor interioare se face în ședință publică, numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de licitație și de către toți ofertanții.

(3) Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia. În acest plic se va afla oferta propriu-zisă.

**Art. 39.** Comisia de licitație analizează ofertele din plicurile interioare și poate, atunci când consideră necesar, să ceară ofertanților precizări cu privire la conținutul ofertei lor.

**Art. 40. (1)** Comisia de licitație alege oferta, pe care o consideră cea mai bună și întocmește un raport care va cuprinde descrierea procedurii de licitație, elementele esențiale ale ofertelor depuse și motivele alegerii ofertantului câștigător.

(2) Raportul întocmit de către comisia de licitație și ofertele prezentate sunt transmise de îndată Președintelui Consiliului Județean Covasna.

(3) După primirea raportului comisiei de licitație, Președintele Consiliului Județean Covasna procedează, în termen de 5 zile calendaristice, la informarea ofertantului câștigător despre alegerea sa și la anunțarea celorlalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor.

(4) Oferta cu prețul cel mai mare va fi declarată câștigătoare.

(5) Comunicarea rezultatelor licitației publice se face, la cerere, și în limba maghiară.

**Art. 41.** În cazul în care licitația publică deschisă nu a condus la desemnarea unui câștigător, această situație se va consemna într-un proces-verbal. Repetarea licitației se va face în condițiile prevăzute în art. 35 alin (2) din prezentul Regulament.

**Art. 42. (1)** În caz de egalitate de sume, licitația se va repeta în termen de 15 zile, cu participarea ofertanților aflați la egalitate. Situația va fi consemnată într-un proces-verbal, care va fi semnat de comisia de licitație și de ofertanții prezenți.

(2) Prețul de pornire a licitației este cel din ofertele aflate la egalitate.

**Art. 43. (1)** Dacă și la termenul următor se menține egalitatea de sume, se va aplica procedura licitației publice deschise cu strigare în termen de 15 de zile, cu participarea ofertanților aflați la egalitate.

(2) Prețul de pornire este ultimul preț oferit în cadrul procedurii de licitație cu oferta în plic.

**Art. 44.** Dacă nici cea de-a doua licitație nu a condus la desemnarea unui câștigător, aceasta se va consemna într-un proces-verbal care va sta la baza deciziei de recurgere la procedura de negociere directă.

### **Secțiunea a III-a** **Procedura negocierii directe**

**Art. 45. (1)** În cazul în care nu a fost desemnat nici un câștigător în urma celei de-a doua licitații publice deschise, se aplică procedura negocierii directe.

(2) În urma procedurii de negociere directă, Consiliul Județean Covasna atribuie vânzarea persoanei fizice sau persoanei juridice, române ori străine, pe care o alege.

**Art. 46.** Negocierea directă se va organiza în termen de 20 de zile de la cea de-a doua ședință de licitație.

**Art. 47. (1)** Consiliul Județean Covasna are obligația să publice, în condițiile art. 12 din prezentul Regulament, intenția de a recurge la procedura de negociere directă.

(2) La data prevăzută în anunțul publicitar pentru începerea procedurii de negociere directă, comisia de licitație programează ofertanții și îi informează, în scris, despre data negocierii directe.

**Art. 48. (1)** În cadrul acestei proceduri, participanții vor prezenta aceleași documente, menționate la art. 25 din prezentul Regulament.

(2) Pentru negocierea directă va fi păstrat dosarul de prezentare aprobat pentru licitația publică.

**Art. 49.** Condițiile negocierii directe nu pot fi inferioare celei mai bune oferte respinse la licitația publică deschisă.

**Art. 50.** Comisia de licitație va negocia cu fiecare ofertant în parte, la data stabilită conform programării, în condițiile prevăzute în dosarul de prezentare.

**Art. 51.** După încheierea negocierii directe, comisia de licitație întocmește un proces-verbal, care va cuprinde concluziile negocierilor purtate și în care se va alege cea mai avantajoasă ofertă.

#### **Secțiunea a IV-a Contestații**

**Art. 52.** Participanții la licitație pot formula contestații, în cazul în care consideră că nu s-au respectat dispozițiile legale referitoare la organizarea și desfășurarea licitației.

**Art. 53. (1)** Contestațiile se adresează Președintelui Consiliului Județean Covasna, în termen de 5 zile calendaristice de la închiderea procedurii, în cazul licitației publice deschise cu strigare și de la comunicarea rezultatelor, în cazul licitației publice deschise cu oferta în plic.

(2) În termen de 10 zile calendaristice de la primirea contestației, Președintele Consiliului Județean Covasna este obligat să soluționeze contestația și să comunice răspunsul său contestatorului.

**Art. 54. (1)** Pentru soluționarea contestațiilor, Președintele Consiliului Județean Covasna va numi, prin dispoziție, o comisie formată din 3 specialiști din cadrul aparatului de specialitate.

(2) Din comisia de soluționare a contestațiilor nu pot face parte membri comisiei de licitație.

(3) Comisia de soluționare a contestațiilor va analiza toate documentele întocmite de către comisia de licitație și va propune președintelui, în termen de trei zile de la desemnare, admiterea sau după caz, respingerea contestației.

**Art. 55.** Contestația suspendă continuarea desfășurării procedurii de vânzare, până la soluționarea ei.

**Art. 56.** În cazul în care contestația este fondată, licitația va fi anulată, cu notificarea tuturor ofertanților și se va proceda la organizarea unei noi licitații.

**Art. 57.** În cazul unui răspuns negativ la contestația depusă de către ofertantul respins, acesta va putea recurge la instanța de contencios administrativ competentă, în condițiile Legii nr. 554/2004.

#### CAPITOLUL IV

##### Reglementări speciale în cazul vânzării imobilelor aflate în coproprietate

**Art. 58.** În cazul în care se supun vânzării bunuri imobile aflate în proprietatea privată comună a județului Covasna și a altei unități administrativ-teritoriale, Președintele Consiliului județean Covasna respectiv primarul unității administrativ-teritoriale vor stabili, prin încheierea unui acord, coproprietarul care va realiza procedurile tehnice și juridice de valorificare a imobilelor, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament, precum și a competențelor autorităților administrației publice în cauză, astfel cum sunt acestea stabilite prin lege.

**Art. 59.** Cheltuielile rezultate din organizarea procedurilor de licitație vor fi suportate de către coproprietarul desemnat prin acordul încheiat conform art.58, care vor fi decontate ulterior pe baza documentelor justificative în funcție de cota parte deținută de fiecare coproprietar.

**Art. 60.** Sumele obținute din vânzarea bunurilor imobile aflate în proprietatea comună a județului Covasna și a altei unități administrativ-teritoriale, se fac venit la bugetul județului Covasna, respectiv a unității administrativ-teritoriale coproprietare, în funcție de cotele părți deținute de fiecare dintre acestea.

**Art. 61.** (1) Prin derogare de la prevederile art. 16, alin. (1) și, respectiv art. 54, alin. (1), comisia de licitație, respectiv comisia de soluționare a contestațiilor vor fi compuse din câte 5 membri.

(2). Numărul persoanelor desemnate de președintele Consiliului Județean Covasna și de primarul unității administrativ teritoriale coproprietar va fi în funcție de cota parte deținută.

(3). În cazul în care coproprietarii dețin cote părți de câte ½ din bunul imobil supus vânzării, atunci Președintele Consiliului Județean Covasna va desemna 3 membri, iar primarul unității administrativ-teritoriale va desemna 2 membri.

(4). Numirea comisiei de licitație și a comisiei de soluționare a contestațiilor se va face din rândul membrilor desemnați, prin dispoziția autorității executive a unității administrativ-teritoriale stabilite prin acordul prevăzut la art. 58.

## **CAPITOLUL V**

### **Dispoziții finale**

**Art. 62. (1)** În toate cazurile contractul de vânzare-cumpărare a imobilului, terenuri și/sau construcții se încheie cu câștigătorul licitației într-un termen de maximum 10 zile calendaristice, calculat de la data adjudecării licitației ori de la data la care contestațiile au fost rezolvate și aduse la cunoștința ofertanților.

**(2)** Contractul de vânzare-cumpărare încheiat în urma adjudecării licitației poate fi modificat numai cu acordul părților semnatare.

**Art. 63.** Nesemnarea contractului de vânzare-cumpărare de către câștigătorul licitației, din motive imputabile acestuia, conduce la pierderea garanției de participare, la anularea licitației și la plata eventualelor daune cauzate.

**Art. 64. (1)** În cazul achitării prețului în rate, eşalonarea prețului se face pe cel mult 6 luni și se va percepe dobânda legală stabilită de actele normative aplicabile în materie.

**(2)** În cazul achitării prețului în rate, garanția de participare se include în preț la achitarea ultimei rate.

**Art. 65.** Procesele-verbale împreună cu toate documentele licitației se vor păstra cu caracter permanent în arhiva Consiliului Județean Covasna.

-----

**ROMÂNIA**  
**CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA**  
**PREȘEDINTE**

Nr. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ 2017

**EXPUNERE DE MOTIVE**

**cu privire la aprobarea Regulamentului privind valorificarea, prin vânzare a bunurilor imobile, terenuri și/sau construcții, din domeniul privat al județului Covasna**

De la data aprobării prin Hotărârea Consiliului Județean Covasna nr. 150/2005 a Regulamentului privind valorificarea, prin vânzare a bunurilor imobile, terenuri și/sau construcții, din domeniul privat al județului, aflate în administrarea Consiliului Județean Covasna au intervenit o serie de modificări legislative dar și în ceea ce privește bunurile aflate în domeniul privat al județului Covasna.

În ceea ce privește modificările de ordin legislativ arătăm că Ordinul Consiliului Concurenței nr. 136/2003 care a stat la baza aprobării Hotărârii nr. 150/2005 a fost abrogat. De asemenea a fost publicată Legea nr. 17/2014 care reglementează condițiile în care cetățeni străini pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor situate în România.

Cel mai important lucru însă este faptul că până în prezent județul Covasna are calitatea de coproprietar pe cote părți al unor imobile cu alte unități administrativ teritoriale, care teoretic pot fi susceptibile de înstrăinare.

Conform celor de mai sus, precum și deoarece Regulamentul aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Covasna nr. 150/2005 nu conține reglementări specifice care ar putea fi aplicate în cadrul procedurilor de valorificare prin vânzare a unor imobile care se află în coproprietatea județului Covasna, este necesar aprobarea unui nou regulament în acest sens care să fie în concordanță cu prevederile legale în materie, respectiv să fie aplicabil și pentru bunurile imobile aflate în coproprietatea județului Covasna.

Propun spre aprobare proiectul de hotărâre întocmit în acest sens.

Deoarece Regulamentul propus are caracter normativ, este necesar parcurgerea procedurilor privind transparența decizională în administrația în condițiile Legii nr. 52/2003, republicată.

**Președinte,**  
**TAMÁS Sándor**



**ROMÂNIA**  
**CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA**  
**DIRECȚIA JURIDICĂ, ADMINISTRAȚIE**  
**PUBLICĂ ȘI DEZVOLTAREA**  
**TERITORIULUI**  
Nr. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ 2017

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**cu privire la aprobarea Regulamentului privind valorificarea, prin vânzare a bunurilor  
imobile, terenuri și/sau construcții, din domeniul privat al județului Covasna**

De la data aprobării prin Hotărârea Consiliului Județean Covasna nr. 150/2005 a Regulamentului privind valorificarea, prin vânzare a bunurilor imobile, terenuri și/sau construcții, din domeniul privat al județului, aflate în administrarea Consiliului Județean Covasna au intervenit o serie de modificări legislative dar și în ceea ce privește bunurile aflate în domeniul privat al județului Covasna.

În ceea ce privește modificările de ordin legislativ arătăm că Ordinul Consiliului Conscurenței nr. 136/2003 care a stat la baza aprobării Hotărârii nr. 150/2005 a fost abrogat. De asemenea a fost publicată Legea nr. 17/2014 care reglementează condițiile în care cetățeni străini pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor situate în România.

Cel mai important lucru însă este faptul că până în prezent județul Covasna are calitatea de coproprietar pe cote părți al unor imobile cu alte unități administrativ teritoriale, care teoretic pot fi susceptibile de înstrăinare.

Conform celor de mai sus, precum și deoarece Regulamentul aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Covasna nr. 150/2005 nu conține reglementări specifice care ar putea fi aplicate în cadrul procedurilor de valorificare prin vânzare a unor imobile care se află în coproprietatea județului Covasna, este necesar aprobarea unui nou regulament în acest sens care să fie în concordanță cu prevederile legale în materie, respectiv să fie aplicabil și pentru bunurile imobile aflate în coproprietatea județului Covasna.

**Director executiv,**

**SZTAKICS István Attila**