



Nr. înreg. 5839 din data de 13.11.2025

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea „Regulamentului privind procedura de vânzare a terenurilor și construcțiilor aparținând domeniului privat al Comunei Giulvăz, județul Timiș”

Subsemnatul, **Florentin-Gheorghe CRISTEȚI**, Primar al Comunei Giulvăz, județul Timiș, în temeiul art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b) și c), alin. (7) lit. a) și al art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. g) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, supun spre analiză și aprobare Consiliului Local al Comunei Giulvăz proiectul de hotărâre având ca obiect:

„aprobarea Regulamentului privind procedura de vânzare a terenurilor și construcțiilor aparținând domeniului privat al Comunei Giulvăz, județul Timiș”.

I. Considerente de fapt

1. Situația actuală a patrimoniului

- Comuna Giulvăz deține în domeniul privat al UAT diverse terenuri și construcții (curți-construcții, terenuri intravilane arabile, resturi de parcelă, terenuri aferente unor construcții, construcții edificate pe domeniul privat etc.), evidențiate în:
 - inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al UAT;
 - registrele de rol și evidențele Compartimentului Urbanism/Patrimoniu;
 - cartea funciară, acolo unde există înscrieri efectuate.
- Pentru aceste bunuri, în ultimii ani, au existat:
 - solicitări punctuale de cumpărare a terenului aferent construcțiilor;
 - situații de „resturi de teren” sau parcele mici, neexploatabile economic prin alte forme;
 - necesitatea valorificării unor bunuri care nu mai sunt necesare desfășurării serviciilor publice locale.

2. Lipsa unui cadru local unitar, detaliat

- În prezent, Consiliul Local nu are aprobat un **regulament unitar** privind procedura de vânzare a terenurilor și construcțiilor din domeniul privat al comunei, ci doar prevederi dispersate în hotărâri punctuale sau în inventare de patrimoniu.
- Această situație poate genera:
 - practici neunitare de la o procedură la alta;
 - creșterea riscului de contestare în contencios administrativ pe motiv de lipsă de previzibilitate/procedură clară;
 - dificultăți în justificarea oportunității și legalității fiecărei operațiuni de valorificare, inclusiv în fața Curții de Conturi.

3. Necesitatea unui cadru normativ local clar și predictibil

- Pentru a asigura o **gestiune eficientă și transparentă a domeniului privat**, se impune:

- reglementarea expresă a etapelor de vânzare (studiu de oportunitate, evaluare ANEVAR, aprobare HCL, licitație publică prin ofertă scrisă/plic sigilat, adjudecare, validare, contract de vânzare-cumpărare, arhivare);
- instituirea unei comisii de vânzare și atribuțiile acesteia;
- stabilirea condițiilor minime de participare, a garanției de participare, a modului de publicitate și de comunicare a rezultatului;
- reglementarea clară a cazurilor limitative în care este permisă **vânzarea directă**, în temeiul art. 364 din Codul administrativ (terenuri aferente construcțiilor etc.);
- instituirea unei proceduri clare de **contestații** și a regulilor de arhivare.

4. Corelarea cu practica altor UAT-uri

- Modelul de regulament propus are în vedere:
 - dispozițiile Codului administrativ privind vânzarea bunurilor din domeniul privat;
 - reglementări și bune practici utilizate de alte unități administrativ-teritoriale (de ex. Regulamentul Comunei Găiceana, jud. Bacău), adaptate la realitățile și interesul public local din Giulvăz;
 - necesitatea de a evita proceduri informale, cu risc de nulitate sau cenzură din partea instanțelor sau a organelor de control.

II. Considerente de drept

La fundamentarea prezentului proiect de hotărâre stau, cu titlu principal, următoarele acte normative:

a) **prevederile art. 120–123 și art. 136 alin. (2)** din Constituția României, republicată, referitoare la principiile de bază ale administrației publice locale și la regimul juridic al proprietății publice și private;

b) **Carta Europeană a Autonomiei Locale**, ratificată prin Legea nr. 199/1997, care consacră dreptul autorităților administrației publice locale de a gestiona, în condiții de legalitate și responsabilitate, patrimoniul propriu;

c) **prevederile art. 287 și art. 332–333** din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la **concesionarea și închirierea** bunurilor proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale, relevante prin analogie în ceea ce privește principiile și exigențele de transparență, tratament egal și eficiență economică;

d) **prevederile art. 351–353** din Codul administrativ, privind vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat al unităților administrativ-teritoriale, inclusiv condițiile de stabilire a prețului, procedura de valorificare și obligația adoptării hotărârilor de consiliu local;

e) **prevederile art. 363 și 364** din Codul administrativ, referitoare la:

- regula generală a vânzării prin **licitație publică** cu ofertă scrisă, în plic închis, pentru bunurile din domeniul privat;
- **excepțiile** expres prevăzute în care este permisă vânzarea directă, fără licitație (în special terenuri aferente construcțiilor – drept de preemțiune al titularilor construcțiilor etc.);

f) **art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b) și c) și alin. (7) lit. a) și art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. g)** din Codul administrativ, care consacră atribuțiile Consiliului Local în materia administrării domeniului privat și competența acestuia de a adopta hotărâri privind reglementări de interes local, inclusiv regulamente și proceduri de valorificare a bunurilor;

g) **Legea nr. 213/1998** privind bunurile proprietate publică și regimul juridic al acestora, cu modificările și completările ulterioare, în ceea ce privește delimitarea dintre domeniul public și domeniul privat și modul de valorificare a acestuia din urmă;

h) **Codul civil (Legea nr. 287/2009, republicată)**, în special dispozițiile referitoare la dreptul de proprietate privată, la actele de dispoziție și la forma autentică a contractelor translativ de proprietate asupra imobilelor;

i) **H.G. nr. 715/2023** privind procedurile de valorificare a bunurilor proprietate publică și privată, în măsura în care este incidentă, cu aplicarea corespunzătoare a principiilor și regulilor procedurale;

j) **Legea nr. 52/2003** privind transparența decizională în administrația publică, republicată, pentru procedura de consultare și dezbateră publică a proiectului de hotărâre și a regulamentului aferent;

k) orice alte dispoziții legale incidente în materie de administrare și valorificare a patrimoniului unităților administrativ-teritoriale.

III. Oportunitatea adoptării regulamentului

Adoptarea prezentului Regulament este oportună și necesară pentru:

- **crearea unui cadru normativ local coerent**, care să detalieze procedura de vânzare, în acord cu Codul administrativ și celelalte acte normative incidente;
- **asigurarea securității juridice** a actelor emise de Consiliul Local și de Primar în domeniul valorificării bunurilor aparținând domeniului privat al UAT;
- **prevenirea litigiilor** și a situațiilor de cenzură din partea instanțelor de contencios administrativ sau a Curții de Conturi;
- **maximizarea veniturilor la bugetul local**, prin valorificarea în condiții de concurență și transparență a bunurilor care nu mai sunt necesare desfășurării serviciilor publice.

Față de cele prezentate,

PROPUN

adoptarea proiectului de hotărâre privind aprobarea „Regulamentului privind procedura de vânzare a terenurilor și construcțiilor aparținând domeniului privat al Comunei Giulvăz, județul Timiș”, în forma anexată.

Primar,
ing. Florentin-Gheorghe CRISTEȚI

✍.....