



JUDEȚUL TIMIȘ COMUNA GIULVĂZ

RO ■ TIMIȘ ■ 307225 ■ Comuna Giulvaz Nr.172 Tel: +40-(0)256-416201 Fax: +40-(0)256-416543
www.primariagiulvaz.ro e-mail: primaria_giulvaz@yahoo.com



Nr. 5840 din 13.11.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

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

Subsemnata Ioana COBRAC, inspector asistent în cadrul Compartimentului Urbanism, în baza atribuțiilor de serviciu, analizând proiectul de hotărâre inițiat de Primarul Comunei Giulvăz, formulez prezentul raport de specialitate.

I. Obiectul raportului

Prezentul raport de specialitate are ca obiect fundamentarea, din punct de vedere tehnic și juridic, a proiectului de hotărâre privind aprobarea „Regulamentului privind procedura de vânzare a terenurilor și construcțiilor aparținând domeniului privat al Comunei Giulvăz, județul Timiș”, regulament care se propune a fi anexă la hotărâre și parte integrantă din aceasta.

II. Situația de fapt

1. Patrimoniul privat al UAT

În evidențele Compartimentului Urbanism/Patrimoniu/Financiar Contabilitate Impozite și Taxe sunt înscrise, ca aparținând domeniului privat al Comunei Giulvăz, numeroase imobile (terenuri și construcții), cu diverse destinații și suprafețe.

O parte dintre aceste bunuri:

- nu mai sunt necesare desfășurării activităților curente ale UAT;
- reprezintă „resturi de parcelă” sau terenuri cu utilitate redusă pentru activitatea administrativă;
- sunt terenuri aferente construcțiilor deținute de persoane fizice sau juridice, pentru care există sau pot exista solicitări de cumpărare.

2. Cereri și practică administrativă

La nivelul primăriei au fost și pot fi depuse cereri de cumpărare a unor terenuri aparținând domeniului privat al comunei (în special terenuri aferente construcțiilor).

În lipsa unui regulament local detaliat, fiecare situație riscă să fie tratată ad-hoc, cu potențiale diferențe de tratament între solicitanți și cu risc sporit de contestare.

3. Necesitatea procedurii unitare

Din punct de vedere tehnic și patrimonial, este necesar:

- ca înainte de orice vânzare să fie clar stabilit regimul juridic și urbanistic al imobilului (încadrarea în domeniul privat, categoria de folosință, înscrierea în cartea funciară etc.);
- să existe reguli clare privind:
- întocmirea studiului de oportunitate;
- evaluarea bunurilor de către expert ANEVAR;
- forma și conținutul caietului de sarcini;
- publicitatea procedurii (Monitorul Oficial Local, cotidian, site, afișaj etc.);
- condițiile de participare, documentele obligatorii, garanția de participare;
- modul de desfășurare a licitației publice cu ofertă scrisă, în plic sigilat, conform art. 363 din Codul administrativ;
- procedura de vânzare directă în cazurile limitativ prevăzute de art. 364 din Codul administrativ;



JUDEȚUL TIMIȘ COMUNA GIULVĂZ

RO ■ TIMIȘ ■ 307225 ■ Comuna Giulvaz Nr.172 Tel: +40-(0)256-416201 Fax: +40-(0)256-416543
www.primariagiulvaz.ro e-mail: primaria_giulvaz@yahoo.com



- modul de adjudecare, validare și încheiere a contractului de vânzare-cumpărare;
- explicitarea dreptului de contestație și procedura de soluționare administrativă.

III. Baza legală

Din perspectiva Secretarului general al comunei Giulvaz, proiectul de regulament este fundamentat, în principal, pe:

- a) Constituția României, art. 120–123 și art. 136 alin. (2), privind principiile administrației publice locale și regimul proprietății;
- b) Carta Europeană a Autonomiei Locale, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- c) O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare: art. 287 și art. 332–333 – concesionarea și închirierea bunurilor aparținând domeniului privat al UAT (principii și proceduri comparabile sub aspectul transparenței și competitivității); art. 351–353 – vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat al UAT; art. 363 – regula vânzării prin licitație publică cu ofertă scrisă, în plic închis; art. 364 – cazurile de vânzare directă, cu precădere terenuri aferente construcțiilor aparținând persoanelor fizice sau juridice care beneficiază de drept de preemțiune; art. 129 și art. 139 – atribuțiile Consiliului Local și temeiul adoptării de regulamente și hotărâri privind administrarea domeniului privat.
- d) Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică și regimul juridic al acestora, în ceea ce privește delimitarea patrimoniului UAT;
- e) Codul civil (Legea nr. 287/2009, republicată), pentru partea ce privește actele de dispoziție asupra bunurilor imobile și forma autentică a contractelor translativ de proprietate;
- f) H.G. nr. 715/2023 privind procedurile de valorificare a bunurilor proprietate publică și privată, aplicabilă în măsura în care reglementează principii și exigențe de procedură relevante;
- g) Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, care impune parcurgerea procedurii de consultare publică pentru prezentul proiect de hotărâre și regulamentul aferent;
- h) alte acte normative incidente pentru segmentul cadastrului, publicității imobiliare, fiscalității locale și arhivării.

IV. Conținutul principal al Regulamentului

Regulamentul propus:

- definește domeniul de aplicare, principiile (legalitate, transparență, tratament egal, nediscriminare, eficiență etc.) și noțiunile utilizate (bun imobil, licitație publică, ofertant, adjudecator, comisie de vânzare, caiet de sarcini);
- stabilește etapele procedurii de vânzare (inițiere, studiu de oportunitate, evaluare ANEVAR, hotărâre a Consiliului Local, constituirea comisiei de vânzare, licitație publică prin ofertă scrisă/plic închis, adjudecare, validare, încheierea contractului, arhivare);
- reglementează comisia de vânzare, atribuțiile acesteia, declarațiile de confidențialitate și de neîncadrare în conflict de interese;
- reglementează concret procedura de licitație publică cu ofertă scrisă în plic închis, în concordanță cu art. 363 Cod administrativ (depunerea ofertelor, conținutul plicurilor exterior și interior, verificarea documentelor, evaluarea ofertelor financiare, adjudecarea în funcție de prețul cel mai mare etc.);
- instituie procedura de vânzare directă exclusiv în cazurile prevăzute de art. 364 Cod administrativ (ex. teren aferent construcției deținut de solicitant), pe baza unui raport de evaluare ANEVAR, a unui referat de oportunitate și a unei hotărâri individuale a Consiliului Local;



JUDEȚUL TIMIȘ COMUNA GIULVĂZ

RO ■ TIMIȘ ■ 307225 ■ Comuna Giulvaz Nr.172 Tel: +40-(0)256-416201 Fax: +40-(0)256-416543
www.primariagiulvaz.ro e-mail: primaria_giulvaz@yahoo.com



- reglementează contestațiile, termenul de depunere și de soluționare, precum și efectul suspensiv al acestora la nivel administrativ;
- prevede arhivarea dosarului procedurii, atât în format fizic, cât și, acolo unde este cazul, în format electronic;
- conține anexe-tip (formulare și modele): cerere de participare, declarații pe proprie răspundere, dovadă de depunere ofertă, registru de oferte, procese-verbale, tabel comparativ al ofertelor, proces-verbal de adjudecare, raport final al comisiei, fișe de derulare, modele de contract etc., care asigură un grad ridicat de standardizare și trasabilitate a procedurilor.

V. Concluzii

Având în vedere:

- necesitatea valorificării eficiente și transparente a bunurilor aparținând domeniului privat al Comunei Giulvaz;
- necesitatea asigurării unui tratament egal pentru toți potențialii ofertanți, în strictă concordanță cu principiile Codului administrativ și ale dreptului european;
- obligația Consiliului Local de a stabili, prin hotărâre, regulile procedurale de vânzare a bunurilor din domeniul privat al UAT;
- faptul că regulamentul propus este aliniat dispozițiilor legale în vigoare și practicilor existente la nivelul altor unități administrativ-teritoriale,

PROPUN

Consiliului Local al Comunei Giulvaz:

- să adopte hotărârea privind aprobarea „Regulamentului privind procedura de vânzare a terenurilor și construcțiilor aparținând domeniului privat al Comunei Giulvaz, județul Timiș”;
- să prevadă expres că regulamentul se aplică tuturor procedurilor de vânzare ce vor fi inițiate ulterior intrării sale în vigoare, iar orice reglementări locale anterioare contrare se abrogă.

Compartiment Urbanism,

Ioana COBRAC

.....