



COMUNA BALC

contact@comunabalc.ro
www.comunabalc.ro

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BALC

HOTĂRÂREA NR. 52

din 12 iunie 2025

- privind **aprobarea Regulamentului pentru vânzarea bunurilor imobile aflate în domeniul privat al comunei Balc**, în conformitate cu Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

Luând în dezbateri:

Referatul de aprobare înregistrat sub numărul 3457 din 05.06.2025 întocmit de Primarul comunei Balc, în calitate sa de inițiator al proiectului de hotărâre prin care se propune și se fundamentează aprobarea Regulamentului pentru vânzarea bunurilor imobile aflate în domeniul privat al comunei Balc;

Raportul de specialitate nr. 3458 din 05.06.2025 întocmit de d-na Nanu Ileana, referent în cadrul Compartimentului finanțe contabilitate, impozite și taxe;

Constatând că sunt îndeplinite cerințele cuprinse în art.136 alin.(8) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere art. 334-346, art. 363, art. 364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând avizele favorabile date de către Comisiile de specialitate din cadrul Consiliului Local al Comunei Balc,

În temeiul prevederilor art. 129 alin.(1), alin. (2) lit.,d”, alin.(7) lit.,c”, ale art. 133 alin. (2) lit.,a” și ale art. 139 alin.(1), ale art. 196 alin.(1) lit. „a”, coroborate cu cele ale art. 198 alin.(1) și alin.(3) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul Local al Comunei Balc, județul Bihor

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 Se aprobă Regulamentul pentru vânzarea bunurilor imobile aflate în domeniul privat al comunei Balc, conform Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Primarul comunei Balc prin aparatul de specialitate.

Art.3 Prezenta hotărâre se comunică:
Instituției Prefectului - Județul Bihor;
Primarului comunei;
Compartimentului finanțe contabilitate, impozite și taxe;
pentru afișare;
la dosar.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Vasile – Eugen HOSU



CONTRASEMNEAZĂ
Secretar General,
Ramona – Carmen VALOCIC

Total consilieri locali : 13
Prezenți : 12
Pentru : 12
Împotriva: -
Abțineri :-



REGULAMENT pentru vânzarea bunurilor imobile aflate în domeniul privat al comunei Balc

Capitolul I Dispoziții generale

Art. 1. Regulamentul privind vânzarea bunurilor imobile aflate în domeniul privat al comunei Balc, denumit în continuare *Regulament*, stabilește condițiile privind vânzarea imobilelor - terenuri și/sau clădiri - aflate în proprietatea privată a comunei Balc.

Art.2. Procedura de vânzare a imobilelor specificate la art. 1 este licitația publică, organizată în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și ale prezentului Regulament, cu excepția cazurilor când prin lege se prevede altfel.

Art. 3. Vânzarea prin licitație publică a imobilelor se va desfășura după normele procedurale ale licitației publice cu ofertă în plic închis, conform art. 334-346, art. 363 și art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019.

Art. 4. Principiile care stau la baza selectării ofertelor și a participării ofertanților la licitația publică pentru vânzarea imobilelor care fac obiectul prezentului Regulament sunt:

a) *transparența* - punerea la dispoziția tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii privind vânzarea prin licitație publică a unor imobile aflate în domeniul privat al comunei Balc;

b) *tratamentul egal* - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către comuna Balc, a criteriilor de atribuire a contractului de vânzare prin licitație publică a unor imobile aflate în domeniul privat al comunei Balc;

c) *proporționalitatea* - orice măsură stabilită de comuna Balc trebuie să fie necesară și corespunzătoare încheierii contractului de vânzare;

d) *nediscriminarea* - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de rasa, naționalitatea, originea etnică, limba, religia, sexul, opinia, apartenența politică, averea sau de originea socială a participanților la procedura de atribuire a contractului de vânzare prin licitație publică a unor imobile aflate în domeniul privat al comunei Balc;

e) *libera concurență* - asigurarea de către comuna Balc a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni cumpărător a unor bunuri imobile aflate în domeniul privat al comunei Balc, care vor fi scoase la vânzare.

Art. 5. În sensul prezentului Regulament, termenii de mai jos se definesc astfel:

a) Consiliul Local - Consiliul Local al comunei Balc;

b) oferta - oferta financiară împreună cu toate documentele pentru participare la licitația publică;

c) ofertanți - persoane fizice sau juridice, române sau străine, care îndeplinesc condițiile de participare la licitație și care transmit o ofertă;

d) organizatorul vânzării - comuna Balc

e) Primăria - Primăria comunei Balc.

Art. 6. Procedura aplicată este licitația publică cu ofertă în plic închis care cuprinde trei etape:

- a) etapa premergătoare procedurii de licitație;
- b) etapa desfășurării propriu-zise a licitației;
- c) etapa soluționării contestațiilor, dacă este cazul.

Capitolul II Etapa premergătoare procedurii de licitație

Art. 7. (1) Primarul comunei Balc, prin aparatul de specialitate, va iniția procedura de licitație, prin încheierea unui contract de prestări servicii cu un evaluator autorizat A.N.E.V.A.R., pentru a întocmi un raport de evaluare a bunurilor imobile care vor fi propuse în vederea vânzării și apoi va înainta spre aprobare Consiliului Local al comunei Balc proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a imobilelor proprietate privată a comunei Balc, însoțit de următoarele documente:

- a) documentația de atribuire care cuprinde și caietul de sarcini;
- b) raportul de evaluare.



(2) Consiliul Local va aproba prețul minim de vânzare, care va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raportul de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii și valoarea de inventar a imobilului.

(3) Compartimentul Finanțe, Contabilitate, Impozite și Taxe, din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Balc, va pune la dispoziție informațiile tehnico-economice necesare desfășurării în condiții legale a licitației.

(4) După aprobarea vânzării prin hotărârea Consiliului Local, autoritatea contractantă va proceda la publicarea anunțului privind organizarea licitației.

(5) Anunțul privind organizarea licitației se va aduce la cunoștință publică prin publicarea acestuia în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională, într-un cotidian de circulație locală, pe site-ul instituției și prin afișare la sediul Primăriei. Anunțul privind organizarea licitației se va aduce la cunoștință publică cu cel puțin 20 zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(6) Conținutul anunțului privind organizarea licitației va cuprinde următoarele elemente:

a) informații generale privind comuna Balc, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut;

c) informații privind documentația de atribuire: modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale compartimentului din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Balc, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;

d) informații economico-financiare: valoare minimă de la care pornește licitația, taxa de participare, garanția de participare la licitație și datele privind modalitățile de plată a taxei și a garanției de participare;

e) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;

f) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;

g) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;

h) data transmiterii anunțului de licitație către Monitorul Oficial, în vederea publicării.

(7) În vederea acoperirii costurilor de organizare a licitației, se instituie *taxa de participare la licitație* în cuantum de 500 lei, aprobat prin hotărâre a Consiliului Local și care reprezintă venit la bugetul local al comunei Balc. Taxa de participare la licitație se va achita de către ofertanți fie prin numerar la casieria Primăriei comunei Balc, fie prin virament bancar în conturile IBAN indicate de organizatorul vânzării, deschise la Trezoreria Marghita. Taxa de participare la licitație este nereturnabilă.

(8) Garanția de participare la licitație este în cuantum de 3% din prețul minim de vânzare fără T.V.A., aprobat prin hotărâre a Consiliului Local și se va achita de către ofertanți fie prin numerar la casieria Primăriei comunei Balc, fie prin virament bancar în conturile IBAN indicate de organizatorul vânzării, deschise la Trezoreria Marghita.

(9) Comisiile de evaluare a ofertelor și de soluționare a contestațiilor sunt alcătuite fiecare din câte cinci membri, dintre care doi membri reprezentanți ai Consiliului Local al comunei Balc, un reprezentant al Agenției Naționale de Administrare Fiscală și doi membri reprezentanți ai autorității contractante, precum și câte trei membri supleanți, dintre care doi reprezentanți ai Consiliului Local al comunei Balc și un reprezentant al autorității contractante. Cele două Comisii sunt compuse din:

a) un președinte;

b) patru membri;

c) un secretar;

d) trei membri supleanți.

(10) Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forță majoră.

(11) Membrii Comisiei de soluționare a contestațiilor nu pot fi și membri ai Comisiei de evaluare a ofertelor. Cele două comisii vor fi asistate din punct de vedere tehnic de către un secretar, care nu va avea drept de vot, acesta putând face parte din ambele comisii.



(12) Membrii Comisiei de evaluare a ofertelor, cei ai Comisiei de soluționare a contestațiilor și membrii supleanți ai acestora au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate, în conformitate cu prevederile legale incidente.

(13) Persoanele desemnate să facă parte din Comisia de evaluare a ofertelor, respectiv, membrii Comisiei de soluționare a contestațiilor, precum și membrii supleanți ai acestora sunt obligați să dea în prealabil o declarație privind compatibilitatea, imparțialitatea și obligația de păstrare a confidențialității în raport cu calitatea de membru al comisiei, declarații care se vor păstra la dosarul licitației.

(14) Comisia de evaluare a ofertelor are următoarele atribuții principale:

- a) analiza și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
- b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
- c) analiza și evaluarea ofertelor;
- d) întocmirea raportului;
- e) întocmirea proceselor-verbale;
- f) desemnarea ofertei câștigătoare;
- g) propune primarului comunei Balc anularea licitației, în cazul în care nu s-au respectat reglementările legale pe parcursul procedurii de licitație.

(15) Comisia de soluționare a contestațiilor are următoarele atribuții principale:

- a) analizează și soluționează contestațiile administrative depuse de către ofertanții participanți la procedura de licitație;
- b) întocmește procesul-verbal al deliberărilor;
- c) comunică soluția contestatorului;
- d) propune primarului comunei anularea licitației, în cazul în care nu s-au respectat reglementările legale pe parcursul procedurii de licitație.

(16) Președintele Comisiei de evaluare a ofertelor și cel al Comisiei de soluționare a contestațiilor au următoarele atribuții principale:

- a) conduce ședințele Comisiei din care face parte;
- b) semnează împreună cu secretarul Comisiei toate documentele realizate de către aceasta;
- c) asigură reprezentarea comisiei;
- d) propune primarului comunei Balc înlocuirea unui membru al Comisiei cu un supleant, în cazul imposibilității participării acestuia la ședințele Comisiei;
- e) semnalează primarului comunei orice problemă care împiedică desfășurarea în condiții legale a procedurii de licitație.

(17) Fiecare dintre membrii Comisiei de evaluare a ofertelor beneficiază de câte un vot.

(18) Comisia de evaluare a ofertelor este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

Art. 8. Orice persoană fizică sau juridică interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire, în baza unei solicitări depuse în acest sens.

Art. 9.(1) Organizatorul vânzării are obligația de a pune la dispoziția persoanei interesate, un exemplar din documentația de atribuire, pe suport de hârtie și/sau prin mijloace electronice, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea solicitării din partea acesteia.

(2) Dacă un potențial ofertant optează pentru a primi documentația de atribuire pe suport de hârtie, atunci va trebui să achite la casieria Primăriei Balc suma de 100 lei.

Art. 10. (1) Orice persoană interesată are dreptul să solicite clarificări privind documentația de atribuire.

(2) La clarificările solicitate, organizatorul vânzării va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (1), aceasta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

Art. 11. Modificările intervenite în documentația de licitație, ulterior publicării anunțului de vânzare, vor fi comunicate tuturor celor care au solicitat documentația, prin orice mijloace, cu minim 3 zile lucrătoare înainte de ziua stabilită pentru licitație.



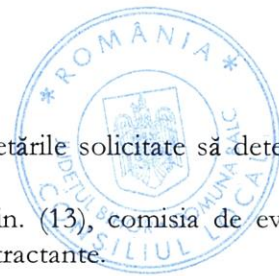
Art. 12. Prezentarea ofertelor va respecta următoarea procedură:

- a) ofertele se depun la sediul Primăriei comunei Balç, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, conform cerințelor solicitate prin caietul de sarcini și prin Regulament;
- b) ofertele se depun până la data și ora limită stabilite pentru participarea la licitație;
- c) ofertele se înregistrează la Registratura comunei Balç în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora înregistrării.

Capitolul III **Desfășurarea licitației** **A. Depunerea ofertei**

Art. 13. Reguli privind oferta:

- (1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
- (2) Ofertele se redactează în limba română.
- (3) Ofertele se depun la sediul autorității contractante, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în Registrul Oferte, precizându-se data și ora.
- (4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:
 - a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
 - b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;
 - c) acte doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire.
- (5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.
- (6) Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, care trebuie să fie semnat de către ofertant.
- (7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.
- (8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe o perioadă de valabilitate de maxim 6 luni. Prin depunerea ofertei, ofertantul acceptă și își însușește regulile și condițiile prevăzute în Regulament.
- (9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
- (10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- (11) Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă, fiind declarată neconformă.
- (12) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai la această dată.
- (13) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal întocmit de către secretarul Comisiei de evaluarea ofertelor, în care se menționează ofertele valabile, neconforme și inacceptabile și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Ofertele care nu vor respecta în totalitate condițiile documentației de atribuire sau care nu conțin toate documentele solicitate vor fi declarate inacceptabile, iar ofertele care nu respectă datele de depunere sau de răspuns la solicitările de clarificări vor fi declarate neconforme. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii Comisiei de evaluare a ofertelor.
- (14) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în documentația de atribuire.
- (15) Comisia de evaluare a ofertelor are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de către ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.
- (16) Solicitarea de clarificări este propusă de către Comisia de evaluare a ofertelor și se transmite ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la data deschiderii plicurilor interioare.
- (17) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.



(18) Autoritatea contractantă nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

(19) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (13), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(20) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

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

Dacă nici la a doua licitație publică nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, se va organiza vânzarea prin procedura negocierii directe cu ofertantul a cărui ofertă a fost declarată valabilă. Ofertantului i se va aduce la cunoștință, prin notificare, detaliile privind organizarea procedurii de negociere directă. Aceasta se va organiza în termen de 20 de zile de la cea de-a doua ședință de licitație și vor respecta prevederile art. 31-35 din prezentul Regulament.

(22) Autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

B. Desfășurarea licitației

Art. 14. (1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile de plată exigibile a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale, în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație. În acest sens, fiecare persoană care dorește să participe la licitație depune odată cu oferta, o declarație pe propria răspundere cu privire la îndeplinirea condițiilor prezentului alineat.

Art. 15. Licitarea se va desfășura conform procedurii prezentate mai jos:

a) În ziua și la ora anunțată pentru desfășurarea licitației, președintele Comisiei de evaluare a ofertelor dă citire publicațiilor în care a fost făcut anunțul de vânzare, condițiilor vânzării, listei participanților, prezintă modul de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea/neîndeplinirea condițiilor legale de desfășurare a procedurii.

b) Se deschid plicurile exterioare în ședință publică.

c) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la art. 13 alin. (2)-(5) din prezentul Regulament. În caz contrar, se anulează procedura de licitație și se organizează una nouă. În cazul anulării procedurii de licitație din acest motiv, plicurile interioare se returnează ofertanților nedeschise.

d) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul Comisiei de evaluare a ofertelor menționează rezultatul analizei în procesul-verbal al licitației. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

e) Se trece la deschiderea plicurilor interioare care conțin ofertele. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.



f) În urma analizării ofertelor de către Comisia de evaluare a ofertelor, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia menționează în procesul-verbal al licitației ofertele valabile, neconforme și inacceptabile și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare. În baza procesului-verbal comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante și care se depune la dosarul licitației.

g) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

h) Comisia de evaluare a ofertelor stabilește câștigătorul ca fiind ofertantul care a oferit cel mai mare preț. În documentația de atribuire pot fi incluse și alte condițiile specifice impuse de natura bunurilor ce vor fi vândute. În acest caz, documentația de atribuire va conține ponderea fiecărui criteriu, precum și modalitatea de stabilire a câștigătorului licitației.

i) Pe baza evaluării ofertelor și a stabilirii clasamentului ofertanților pentru fiecare bun imobil în parte, secretarul Comisiei de evaluare a ofertelor finalizează procesul-verbal al licitației care trebuie semnat de toți membrii Comisiei și de către ofertanții prezenți. În cazul în care vreun membru sau ofertant refuză să semneze, secretarul Comisiei menționează în locul semnăturii respectivei personane, cuvântul „refuză”. Persoana în cauză își poate motiva în scris refuzul de a semna. În cadrul procesului-verbal al licitației este consemnat refuzul semnării, precum și orice altă observație a acesteia.

j) Refuzul de a semna procesul-verbal al licitației de către vreunul dintre ofertanți nu afectează valabilitatea acestuia.

k) În urma desfășurării licitației se întocmește procesul-verbal de adjudecare pentru fiecare bun imobil în parte, iar rezultatul adjudecării va fi comunicat ofertantului câștigător în termen de 3 zile de la data adjudecării, în scris, cu confirmare de primire.

l) Ofertanților cu oferte declarate valabile, dar necâștigătoare li se va comunica acest fapt, precum și motivele care au stat la baza deciziei respective, în termen de 3 zile de la data adjudecării, în scris, cu confirmare de primire.

m) Împotriva procesului-verbal de adjudecare se pot formula contestații care se vor depune la sediul Primăriei comunei Balc, strada Petőfi Sándor, nr.48, comuna Balc, județul Bihor.

n) Dacă se admite contestația, licitația va fi anulată și procedura de vânzare va fi reluată conform prevederilor prezentului Regulament.

o) Vânzarea se face în baza unui contract de vânzare-cumpărare, încheiat în formă autentică de către un notar public.

p) Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare-cumpărare la notar și efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară vor fi suportate de către cumpărător.

q) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicărilor prevăzute la alin. k) și alin. l).

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

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

- 1) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- 2) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
- 3) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
- 4) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
- 5) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
- 6) durata contractului;
- 7) nivelul vânzării;
- 8) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- 9) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
- 10) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

t) Prețul la care s-a adjudecat bunul imobil se achită integral până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.



u) Suma obținută din vânzarea bunului imobil, se face integral venit la bugetul local al comunei Balc.

Art.16. Toate documentele licitației publice întocmite pe parcursul desfășurării procedurii de licitație publică se păstrează și se arhivează într-un dosar al licitației de către secretarul Comisiei de evaluare a ofertelor.

Art. 17. Dosarul licitației este alcătuit din următoarele acte:

- a) hotărârea Consiliului Local privind aprobarea vânzării bunurilor imobile;
- b) Regulamentul;
- c) documentația de atribuire și caietul de sarcini;
- d) anunțul privind organizarea licitației publice;
- e) dispoziția primarului comunei Balc de înființare a Comisiei de evaluare a ofertelor și a celei de soluționare a contestațiilor;
- f) procesul-verbal al licitației;
- g) procesul-verbal de adjudecare, pentru fiecare bun imobil în parte;
- h) extrasul de carte funciară al fiecărui bun imobil adjudecat;
- i) dosarul de participare la licitație al fiecărui ofertant;
- j) declarațiile membrilor Comisiilor privind incompatibilitatea, imparțialitatea și obligația de păstrare a confidențialității;
- k) adresele prin care s-au solicitat clarificări, indiferent de forma în care au fost primite;
- l) răspunsul la clarificările solicitate;
- m) orice eventuale contestații;
- n) decizia/deciziile comisiei de soluționare a contestațiilor;
- o) anunțul privind atribuirea contractului;
- p) contractele de vânzare-cumpărare pentru imobilele adjudecate;
- q) procesele-verbale de predare-primire.

Capitolul IV **Soluționarea contestațiilor**

Art. 18.(1) Orice participant, persoană fizică sau juridică, din cele participante la procedura de licitație poate formula contestație dacă se consideră vătămată prin modul în care au fost evaluate documentele de participare și s-a desfășurat licitația.

(2) Contestația se formulează în scris și se înregistrează la registratura Primăriei comunei Balc în termen de 3 zile de la data încheierii procedurii de licitație.

(3) Contestațiile se vor soluționa în termen de 5 zile de la data expirării termenului de depunere a acestora.

(4) Contestația conține următoarele elemente:

- a) numele, prenumele, domiciliul sau reședința contestatorului persoană fizică, numărul de telefon fix/mobil, adresa de e-mail;
- b) în cazul persoanelor juridice, denumirea, sediul, numărul de înregistrare de la Registrul Comerțului, C.U.I./C.I.F., administratorul/administratorii, persoana împuternicită să reprezinte persoana juridică și calitatea acestora, numărul de telefon fix/mobil, adresa de email;
- c) obiectul contestației;
- d) motivarea în fapt și în drept a contestației;
- e) mijloacele de probă pe care se sprijină contestația;
- f) semnătura autorizată a persoanei care a formulat contestația.

Capitolul V **Încheierea contractelor**

Art. 19. Contractul de vânzare se încheie într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 15, lit.k), în limba română, în patru exemplare, câte două pentru fiecare parte, urmând a se autentifica ulterior la un notar public. Orice litigiu legat de procedura de vânzare prin licitație publică și de



contractul de vânzare-cumpărare încheiat ca urmare a adjudecării, este supus legislației române și este de competența instanțelor judecătorești din România.

Art. 20. Prețul final ce va fi achitat de către cumpărător este egal cu prețul adjudecat la care se adaugă T.V. A. (acolo unde este cazul, conform legislației în vigoare). Plata integrală pentru bunul vândut este o condiție prealabilă încheierii contractului de vânzare.

Art. 21. Contractul de vânzare-cumpărare se încheie cu respectarea legii române, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia cumpărătorului. Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.

Capitolul VI **Restituirea garanției și modalități de plată**

Art. 22. Ofertanților a căror ofertă a fost declarată necorespunzătoare sau necâștigătoare, li se va returna garanția de participare, în termen de 10 zile de la data comunicării rezultatului procedurii, în baza unei cereri scrise, într-un cont IBAN personal, aparținând ofertantului, indiferent de modul de constituire al garanției.

Art. 23. Ofertanților care și-au adjudecat cel puțin un bun imobil li se va reține garanția de participare în cuantumul unei plăți parțiale, ca avans, din prețul licitat de aceștia.

Capitolul VII **Anularea licitației**

Art. 24. Comuna Balc are dreptul de a anula licitația în următoarele situații:

- a) nu au fost depuse minim 2 oferte eligibile;
 - b) au fost prezentate numai oferte necorespunzătoare, respectiv care:
 - au fost depuse după data-limită de depunere a ofertelor;
 - nu au fost elaborate și prezentate în concordanță cu cerințele din documentația de atribuire;
 - conțin propuneri referitoare la clauzele contractuale, propuneri care sunt în mod evident dezavantajoase pentru vânzător;
- circumstanțe excepționale care afectează procedura de vânzare prin licitație sau datorită cărora este imposibilă încheierea contractului. În această situație singura obligație a organizatorului licitației este aceea de a restitui garanția de participare la licitație;
- ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului;
 - în cazul prevăzut la art. 26, alin. (6);
 - contestația unui ofertant este admisă.

Art. 25. Primarul decide prin dispoziție anularea licitației la propunerea, după caz, a Comisiei de evaluare a ofertelor sau a Comisiei de soluționare a contestațiilor. Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

Art. 26. Neîncheierea contractului:

(1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 15, lit. k) poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

(2) Neîncheierea din culpa ofertantului declarat câștigător a contractului atrage după sine pierderea de către acesta a garanției de participare și posibilitatea de plată a daunelor-interese, urmând ca imobilul/imobilele pentru care nu s-a efectuat plata să se declare disponibile pentru o nouă licitație.

(3) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile prezentului Regulament, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

(4) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) și (2) se stabilesc de către instanța de judecată competentă în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.



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

(6) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (5), nu există o ofertă clasată pe locul doi, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile prezentului Regulament, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

Capitolul VIII

Excepții de la regulile privind procedura de vânzare prin licitație a bunurilor din domeniul privat al comunei Balc

Art. 27. În cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a comunei Balc pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de Consiliul Local.

Art. 28. Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii Consiliului Local și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Art. 29. Comisia pentru negociere directă și Comisia de soluționare a contestațiilor vor fi numite prin dispoziția Primarului comunei Balc dintre reprezentanți ai autorității contractante și vor asigura organizarea operațiunilor privitoare la derularea procedurii, respectiv a soluționării contestațiilor. Fiecare comisie va fi alcătuită dintr-un număr de 3 membri, după cum urmează: unul are calitate de președinte, doi membri, un secretar și doi membri supleanți. Membri comisiei de soluționare a contestațiilor nu pot fi și membri ai Comisiei pentru negociere directă.

Art. 30. Dosarul negocierii directe este alcătuit din următoarele acte:

- a) hotărârea Consiliului Local privind aprobarea vânzării bunurilor imobile;
- b) Regulamentul;
- c) notificarea către proprietarii construcțiilor;
- d) scrisoarea de intenție a proprietarilor prin care își exprimă opțiunea de cumpărare, alături de următoarele documente:
 - actul de identitate al proprietarului persoană fizică;
 - certificat de înregistrare al societății comerciale;
 - actul care atestă proprietatea asupra construcției;
 - actul care atestă împuternicirea dată participantului pentru a participa la procedura de negociere directă;
 - e) dispoziția primarului comunei Balc de înființare a Comisiei de vânzare prin negociere directă și a celei de soluționare a contestațiilor;
 - f) procesul-verbal al negocierii directe;
 - g) procesul-verbal de adjudecare;
 - h) extrasul de carte funciară al bunului-imobil adjudecat;
 - i) declarațiile membrilor Comisiilor privind incompatibilitatea, imparțialitatea și obligația de păstrare a confidențialității;
 - j) orice eventuale contestații;
 - k) decizia/deciziile comisiei de soluționare a contestațiilor;
 - l) contractul de vânzare-cumpărare;
 - m) procesele-verbale de predare-primire.

Art. 31. Negocierea directă se va organiza în termen de 30 de zile calendaristice de la depunerea scrisorii de intenție a proprietarului și pornește de la prețul aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local al comunei Balc, fiind obligatorie parcurgerea a cel puțin unui pas egal cu 10% din prețul aprobat. În cazul în care se depun contestații privind desfășurarea procedurii de negociere directă, se aplică prevederile art. 18 din prezentul Regulament.

Art. 32. Prețul final ce va fi achitat de către cumpărător este egal cu prețul negociat la care se adaugă T.V.A. (acolo unde este cazul conform legislației în vigoare).

Art. 33. Prețul se achită integral în termen de 10 zile calendaristice de la data adjudecării, iar contractul de vânzare-cumpărare se încheie în termen de 10 zile de la data achitării integrale a sumei prevăzută la art. 32.

Art. 34. Bunul-imobil se va preda pe bază de proces-verbal de predare-primire la data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

Art. 35. În cazul în care, cu excepția unor situații de forță majoră, temeinic dovedite, contractul de vânzare-cumpărare nu este semnat, din vina adjudecătorului, acesta pierde dreptul de cumpărare a bunului-imobil.

Capitolul IX **Dispoziții finale**

Art. 36. Prețul de pornire a licitației, conform Raportului de evaluare însușit și aprobat de către Consiliul Local al comunei Balc este valabil pentru o perioadă de 6 luni de la data întocmirii acestuia.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Vasile – Eugen HOSU



SECRETAR GENERAL,
Ramona – Carmen VALOCIC



Anexă la Regulamentul pentru vânzarea bunurilor imobile aflate în domeniul privat al comunei Balc

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Încheiat între:

COMUNA BALC, cu sediul în localitatea Balc, str. Petőfi Sándor, nr. 48, județul Bihor, reprezentată prin d-nul Sabău Sorin - Ionuț - primar și d-na Valocic Ramona - Carmen - secretar general, în calitate de **Vânzător (Proprietar)**, pe de o parte

și

localitatea....., str....., cu sediul în județul....., cod de înregistrare fiscală....., nr., bl., sc., ap., e-mail....., reprezentată prin....., telefon....., fax....., BI/CI....., în calitate de **Cumpărător, pe de altă parte.**

În temeiul prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, ale Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil și ale Hotărârii Consiliului Local Balc nr. privind aprobarea Regulamentului pentru vânzarea unor bunuri imobile aflate în domeniul privat al comunei Balc, s-a încheiat prezentul Contract de vânzare-cumpărare.

II. Obiectul contractului

Art. 1. Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra imobilului construcție/teren în suprafață de..... mp, identificat în CF Balc nr., situat administrativ în comuna Balc, str., nr., județul Bihor, proprietar Comuna Balc - domeniul privat, în cotă de 1/1 părți.

III. Prețul și condițiile de plată

Art. 2. Prețul de vânzare a imobilului construcție/teren în suprafață de..... mp, identificat în CF Balc nr., proprietar COMUNA BALC - domeniul privat, în cotă de 1/1 părți, situat administrativ în comuna Balc, str., nr., județul Bihor, este de..... lei, (exclusiv T.V.A.), conform Procesului-verbal de adjudecare nr., încheiat de comisia pentru organizarea și desfășurarea vânzării prin licitație publică/negociere directă, numită prin Dispoziția Primarului nr.

Art. 3. Pentru suma de.....(exclusiv T.V.A.), respectiv lei.....(T.V.A. inclus) s-a emis Factura nr.din data de.....

Art. 4. Cumpărătorul a achitat prețul imobilului astfel:

- Ordin de plată nr., în sumă de..... Lei

IV. Transferul dreptului de proprietate

Art. 5. Cumpărătorul dobândește dreptul de proprietate asupra imobilului la momentul autentificării prezentului contract, dată de la care toate impozitele, taxele și contribuțiile în legătură cu imobilul construcție/teren cad în sarcina Cumpărătorului.

V. Drepturile și obligațiile părților

Art. 6. Predarea bunului imobil construcție/teren se face prin proces-verbal de predare – primire și reprezintă punerea acestuia la dispoziția cumpărătorului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, bunul fiind liber de orice sarcini și garantat împotriva oricărei evicțiuni totale sau parțiale, ori vicii ascunse, conform art. 1695 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată.

Art. 7. Toate cheltuielile efectuate pentru autentificarea prezentului contract, precum și cele cu privire la înscrierea în Cartea Funciară a Cumpărătorului ca nou proprietar, vor fi suportate de către cumpărător.

Prezentul contract de vânzare-cumpărare conține 2 (două) file și s-a încheiat la data de....., în 4 (patru) exemplare originale, din care 2 (două) pentru Vânzător și 2 (două) pentru Cumpărător.

Mențiune: T.V.A. se aplică în situația în care legislația impune acest lucru.

VÂNZATOR, PROPRIETAR

CUMPĂRĂTOR,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Vasile – Eugen HOSU



SECRETAR GENERAL,
Ramona – Carmen VALOCIC