

HOTĂRÂREA
privind aprobarea Regulamentului privind achiziția de imobile de către comuna Coșești,
județul Argeș

Consiliul local al comunei Coșești, întrunit în ședința extraordinară în data de 30.03.2023

Având în vedere,

Referat de aprobare nr. 1896 din 17.03.2023, inițiatori consilierii locali din cadrul Consiliului Local Coșești

Raportul de specialitate al Compartimentului de Achiziții Publice din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului nr. 2063 din 22.03.2023 privind aprobarea Regulamentului privind achiziția de imobile de către Comuna Coșești, județul Argeș.

Solicitarea consilierilor locali din cadrul Consiliului Local Coșești nr.1852 DIN 15.03.2023, privind includerea pe ordinea de zi a ședinței de consiliu local a unui proiect de hotărâre privind aprobarea unui Regulament privind achiziția de imobile de către Comuna Coșești, județ Argeș

Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Coșești;

Luând în considerare prevederile art.29 alin.(1) lit.a) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice ,cu modificările și completările ulterioare;cele ale Legii nr.273/2006 privind finanțele publice locale,cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare art.120 alin.1),art.121 alin.1) alin.2 și art.136 din Constituția României ; Art.3 și art.4 din Cartea Europeană a autonomiei locale adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985,ratificată prin Legea nr. 199/1997;

Ținând cont de prevederile art. 557,art.559,art.859 alin.2),art.863 lit.a) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil,replicat

În temeiul prevederilor art. 136 alin.1 ,139 alin.(1) și alin.(3) coroborat cu art.196 alin.(1)) din O.U.G.Nr.57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE :

ART.1. Se aprobă Regulamentul privind achiziția de imobile de către Comuna Coșești, județ Argeș, conform Anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART.2. Cu ducerea la îndeplinirea prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul comunei Coșești, județ Argeș, prin compartimentele de specialitate din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului.

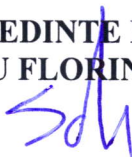
Art.3. Prin grija secretarului general al comunei Coșești prezenta hotărâre se aduce la cunoștința cetățenilor prin afișare la sediul Primăriei și pe site-ul comunei Coșești.

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică, prin grija secretarului general al comunei Coșești, Instituției Prefectului județului Argeș, primarului comunei Coșești - domnului Pană Nicolae, compartimentului de Achiziție Publică

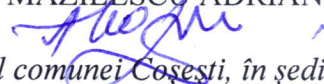
NR. 13

Data azi, 30.03.2023

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SANDU FLORIN GHEORGHE



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
MAZILESCU ADRIAN



Această hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al comunei Coșești, în ședința extraordinară din 30.03.2023, cu respectarea prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu un număr de 14 voturi pentru, 0 abțineri și 1 vot împotriva, din totalul de 15 consilieri locali în funcție și 15 consilieri locali prezenți la ședință.

REGULAMENT al Consiliului Local Coșești

din data de 30.03.2023 privind procedura de achiziție de imobile de către Comuna
COȘEȘTI, județ Argeș

CADRU LEGAL

Având în vedere:

- Legea nr. 50/1991 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul ministrului dezvoltării regionale și locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ.
- Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, modificată și completată, prevederile art. 29 (1) lit „a”
- Art.120 alin.1),art.121 alin.1) alin.2 și art.136 din Constituția României ;
- Art.3 și art.4 din Cartea Europeană a autonomiei locale adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- Dispozițiile art.859, art.1650 alin.1) și art.1652 din Codul Civil-Legea nr.287/2009, republicată;

Întrucât:

Legea 98/2016 – Legea privind achizițiile publice – reglementează modul de realizare a achizițiilor publice, procedurile de atribuire a contractelor de achiziție publică și de organizare a concursurilor de soluții, instrumentele și tehnicile specifice care pot fi utilizate pentru atribuirea contractelor de achiziție publică, precum și anumite aspecte specifice în legătură cu executarea contractelor de achiziție publică.

Scopul legii este acela de a asigura cadrulul legal necesar pentru a realiza achiziționarea de bunuri, servicii și lucrări în condiții de eficiență economică și socială.

La art. 29 alin.1) lit.a) al Legii 98/2016 se stipulează că aceasta nu se aplică pentru atribuirea contractelor de achiziție publică/acordurilor-cadru de servicii care au ca obiect cumpărarea sau închirierea, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora.

Potrivit prevederilor art. 863 lit.a) din Codul Civil, republicat, printre altele *”Dreptul de proprietate publică se dobândește prin a) achiziție publică efectuată în condițiile legii(...).*

Din interpretarea acestor prevederi rezultă, că dobândirea dreptului de proprietate publică prin achiziție publică trebuie să aibă o reglementare prin lege în sensul că, legiuitorul făcând trimitere la o lege specială existentă în domeniul achizițiilor publice. Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice prevede la art.1 următoarele: *”Prezenta lege reglementează modul de realizare a achizițiilor publice, procedurile de atribuire a contractelor de achiziție publică și de organizare a concursurilor de soluții, instrumentele și tehnicile specifice care pot fi utilizate pentru atribuirea contractelor de achiziție publice, precum și anumite aspecte specifice în legătură cu executarea contractelor de achiziție publică.”*

Art.2, alin.(1) are următorul conținut: *”Scopul prezentei legi îl constituie asigurarea cadrului legal necesar pentru a realiza achiziționarea de bunuri, servicii și lucrări în condiții de eficiență economică și socială.”*

La definiții, art.3, alin.(1) lit.2b) se specifică: *”achiziție sau achiziție publică-achiziția de lucrări, de produse sau servicii prin intermediul unui contract de achiziție publică de către una ori mai multe autorități contractante de la operatori economici desemnați de către acestea, indiferent dacă lucrările, produsele sau serviciile sunt destinate ori nu realizării unui interes public.”*

Astfel, se observă, că în ceea ce privește modalitatea de dobândire a dreptului de proprietate publică asupra bunurilor imobile – terenuri și clădiri, prevederile actului normativ citat nu au aplicabilitate.

Analizând dreptul pozitiv, constatăm că în prezent nu există nici un act normativ adoptat, emis sau aprobat de Parlamentul României, de Guvernul României sau de autoritățile publice centrale care ar avea ca obiect reglementarea modalității și procedurii de achiziție de imobile și care ar avea caracter general și cu aplicabilitate teritorială pe întregul teritoriu al statului român.

Capitolul I.

Dispozitii generale

SECȚIUNEA I

PRINCIPIILE CARE STAU LA BAZA PROCEDURII DE ACHIZIȚIE IMOBILE

Art.1. Prezentul regulament reglementează modalitățile și procedura de atribuire a contractului de achiziție având ca obiect dobândirea dreptului de proprietate asupra imobilelor, terenuri, clădiri existente, asupra altor imobile ori a drepturilor asupra acestora.

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

- a) garantarea și tratamentul egal și nediscriminarea vânzătorilor
- b) asigurarea transparenței și integrității procesului de achiziție publică
- c) asigurarea utilizării eficiente a fondurilor publice, prin aplicarea procedurilor de atribuire de către autoritățile administrației publice locale ale comunei Coșești.

(2) Principiile care stau la baza achiziției de imobile terenuri, clădiri existente, asupra altor imobile ori drepturilor asupra acestora, de către Comuna Coșești sunt:

a) Promovarea concurenței, respectiv asigurarea condițiilor pentru ca orice ofertant, persoană fizică sau juridică să aibă dreptul de a deveni, în condițiile legii, contractant;

b) Nediscriminarea, respectiv asigurarea condițiilor de manifestare a concurenței reale pentru orice persoană fizică sau juridică, indiferent de naționalitate, să poată participa la procedura de atribuire și să aibă șansa de a deveni contractant;

c) Tratamentul egal, respectiv stabilirea și aplicarea, oricând pe parcursul procedurii de atribuire, de reguli, cerințe, criterii identice pentru toți operatorii economici, astfel încât aceștia să beneficieze de șanse egale de a deveni contractanți;

d) Recunoașterea reciprocă, respectiv acceptarea produselor, serviciilor, lucrărilor oferite pe piața Uniunii Europene, diplomelor, certificatelor, a altor documente emise de autoritățile competente din alte state, specificațiilor tehnice, echivalente cu cele solicitate la nivel național;

e) Transparența, respectiv aducerea la cunoștința publicului a tuturor informațiilor referitoare la aplicarea procedurii de atribuire;

f) Proportionalitatea, respectiv asigurarea corelației între necesitatea autorității contractante, obiectul contractului și cerințele solicitate a fi îndeplinite;

g) Eficiența utilizare a fondurilor publice, respectiv folosirea sistemului concurențial și a criteriilor economice pentru atribuirea contractului cu scopul de a obține valoare pentru banii cheltuiți;

h) Asumarea răspunderii, respectiv determinarea clară a sarcinilor și responsabilităților persoanelor implicate în procesul de achiziție publică, urmărindu-se asigurarea: profesionalismului, imparțialității, independenței deciziilor adoptate pe parcursul derulării acestui proces.

Secțiunea 2

Definiții

Art.3. În sensul prezentului Regulament, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

a) Achiziție: dobândirea definitivă de către o persoană juridică, definită ca autoritate contractantă, a unor proprietăți imobiliare, prin atribuirea unui contract de vânzare-cumpărare;

- b) Autoritate contractantă – Comuna Coșești
- d) Ofertant - Persoana fizică sau juridică cu care Comuna Coșești încheie contractul de vânzare cumpărare
- e) Contract: orice contract ce are ca obiect achiziționarea de imobile de către autoritatea administrației publice a comunei Coșești
- f) Fonduri publice: sume alocate din bugetul comunei Coșești pentru achiziționarea de imobile, prealabil aprobate și fundamentate.
- g) Imobil - sunt imobile, în înțelesul prezentului regulament, terenuri, clădiri situate pe raza comunei Coșești, județ Argeș.
- h) documentație de atribuire – documentația ce stă la baza achiziției de imobile în cazul cumpărării prin licitație deschisă

Secțiunea 3. Domeniu de Aplicare

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

Capitolul II Reguli aplicabile în cazul achiziționării de imobile

Secțiunea I Reguli generale

Art.5. (1) Procedura privind achiziția de imobile de către Comuna Coșești este procedura cumpărării prin licitație deschisă și achiziție prin negociere directă.

(2) Negocierea de preț este procedura prin care autoritățile publice locale ale comunei Coșești, prin comisia de negociere, numită potrivit prezentului Regulament, analizează propunerile financiare ale ofertanților, negociază clauzele contractuale, inclusiv prețul, cu unul sau cu mai mulți ofertanți clasati pe primul loc, după ierahizare.

Art.7. (1) Comuna Coșești achiziționează imobile exclusiv pentru scopul realizării și satisfacerii interesului public al locuitorilor comunei.

(2) Necesitatea achiziționării de imobile trebuie să fie motivată, de către autoritățile publice locale, în cuprinsul unui referat de aprobare/notă de fundamentare care stă la baza aprobării condițiilor de vânzare cumpărare de către Consiliul Local Coșești.

Art.8. Comuna Coșești poate să inițieze procedura de achiziționare de imobile care se finalizează prin încheierea unui contract de vânzare-cumpărare, cu respectarea cumulativă a următoarelor condiții:

a) să fie alocate fonduri publice pentru achiziționarea de imobile în bugetul local al comunei Coșești, aprobat pentru anul în care se realizează achiziția de imobile

b) imobilul ce urmează să fie achiziționat să satisfacă nevoile și scopul pentru care se dorește achiziționarea lor

c) din conținutul reglementărilor urbanistice să rezulte că imobilul indeplinește cerințele necesare pentru care se dorește achiziționarea lor

d) să existe, elaborat, la solicitarea exclusivă a comunei Coșești un raport de evaluare de către un evaluator specializat expert ANEVAR.

Secțiune 2

Reguli de elaborare a documentației de achiziție imobiliare

Art.8 (1) Inițierea procedurii se poate face de către compartimentele de specialitate din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului, Primarul comunei Coșești, Consilierii Locali din cadrul Consiliului Local și se supune spre aprobare Consiliului Local.

(2) În cazul în care autoritatea publică nu deține capacitate organizatorică și tehnică pentru elaborarea documentației de achiziție de imobile, aceasta poate apela la serviciile unor consultanți de specialitate.

(3) Contractarea serviciilor prevăzute la alin.(2) se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 98/2016, ale Legii nr. 21/1996, republicată și ale Legii nr.11/1991 privind combaterea concurenței neloiale și completările ulterioare.

(4) **Inițierea se produce prin emiterea unei solicitari /raport de aprobare/nota de fundamentare însoțită de un studiu de oportunitate** în cuprinsul căruia se vor specifica: suprafețele minime ale construcției și terenului, dotările necesare, amplasarea într-o anumită zonă, destinația ce o va avea clădirea sau terenul, numărul de locuri de parcare necesare, proiectele ce urmează a se demara, alte date tehnice și elemente care să justifice necesitatea și oportunitatea achiziției și alte informații pentru a asigura o informare completă, corectă și explicită.

(5) Studiul de oportunitate se aprobă de către cumpărător, respectiv Consiliul Local Coșești, pe baza propunerii de inițiere a procedurii de achiziție a imobilului prevăzută la art.8.

(7) Achiziționarea se aprobă pe baza Studiului de oportunitate, prin hotărâre a Consiliului Local Coșești.

(8) Studiul de oportunitate trebuie să cuprindă, în principal, (dar fără a se limita la acestea) următoarele elemente:

- a) descrierea și identificarea bunului imobil care urmează a fi achiziționat
- b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică achiziționarea imobilului
- c) nivelul maxim al prețului de achiziționare
- d) procedura utilizată pentru achiziționarea imobilului și justificarea acesteia.
- e) orice alte informații, motive și justificări relevante, după caz.

Secțiunea 3

Reguli privind anunțul de achiziție de imobile

Art.9) În cazul cumpărării prin licitație deschisă, anunțul de achiziție se întocmește după aprobarea documentației de către autoritățile publice locale, în speță Consiliul Local Coșești.

(1) Anunțul de achiziție trebuie să cuprindă, cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind autoritatea administrației publice locale, în special denumirea, codul fiscal, adresa, număr telefon și/sau adresa de- mail
- b) informații generale cu privire la imobilul ce urmează să fie achiziționat
- c) informații privind documentația de achiziție, și anume modalitatea cum persoanele interesate pot să intre în posesia unui exemplar al documentației de achiziție.
- d) data și locul în care va fi programată depunerea ofertelor

(2) Anunțul de achiziție de imobile se publică pe site-ul autorității publice, se publică într-un cotidian local și se afișează în loc vizibil și accesibil publicului.

Art.10. În cazul achiziției prin negociere directă, în situația în care obiectul achiziționării îl reprezintă un imobil concret determinat, având la bază motive de natura investițiilor publice ale căror realizare invocă existența unui imobil concret, determinat, unic prin caracteristici și/sau modul, locul amplasării acestuia, autoritatea administrația publică locală va putea să transmită direct cererile de ofertă către proprietarul imobilului, pe care urmează să îl achiziționeze.

Secțiunea 4 **Comisia de evaluare și negociere**

Art.11.(1) Pentru evaluarea ofertelor se stabilește o comisie de evaluare și negociere formată din membrii numiți prin hotărâre de consiliu local al comunei Coșești. Această comisie trebuie să fie alcătuită dintr-un număr impar, care nu poate fi mai mic de 5, unul dintre aceștia având calitate de președinte și unul de secretar.

(2) Fiecare dintre membrii acestei comisii beneficiază de un vot.

(3) La ședințele comisiei de evaluare și negociere, președintele acesteia poate invita experți în achiziții publice, personalități recunoscute pentru experiența și competența lor în domenii care reprezintă relevanța din perspectiva achiziționării imobilului, aceștia neavând calitatea de membrii.

(4) La comisiile de evaluare și negociere pot participa persoanele prevăzute la art.8 alin.3, aceștia beneficiind de un vot consultativ.

(5) Deciziile comisiei de evaluare și negociere se adoptă cu votul majorității membrilor.

Art.12. (2) Membrii comisiei de evaluare și negociere și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese conform Legii 161/2003, actualizată.

(3) Membrii comisiei de evaluare și negociere și invitații sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate, confidențialitate pe propria răspundere.

(4) În caz de incompatibilitate, președintele comisiei va sesiza acest aspect Consiliului Local al comunei Coșești în următoarea ședința de consiliu local, și va propune înlocuirea persoanei în cauză.

(5) Atribuțiile comisiei de evaluare și negociere sunt:

a) identificarea imobilelor ce urmează a fi achiziționate, inclusiv prin vizite pe teren și consemnarea celor constatate printr-un proces verbal.

b) analiza și selectarea ofertelor dacă nu sunt incidente în cauza prevederile art. 10 alin. 1)

c) întocmirea proceselor verbale, în funcție de caz

d) stabilirea ofertelor care îndeplinesc cerințele minime impuse (suprafața minimă, locul de amplasare...)

e) stabilirea ierarhiei ofertelor

f) în situația prevăzută la art.10 alin.1) din prezentul regulament, pe baza ofertei înaintate, comisia va participa la negocierea prețului.

(6) Comisia de evaluare și negociere este legal întrunită doar în prezența tuturor membrilor, astfel cum a fost stabilită prin hotărârea de consiliu.

Art.13.(1) Pe parcursul aplicării procedurii de achiziție de imobile autoritățile administrației publice locale au obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interes și/sau manifestarea concurenței neloiale.

(2) Nerespectarea alin.1) se sancționează potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(3) Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare/negociere următoarele persoane:

a) persoane care pot avea un interes de natură să le afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare/negociere a ofertei.

b) este soț sau rudă până la gradul al treilea, inclusive, ori afîn până la gradul al treilea cu unul dintre ofertanți/persoane care fac parte din organul de conducere, de administrație sau de supervizare al unora dintre ofertanți/candidați;

c) în ultimii trei ani a avut contracte de muncă sau de colaborare cu unul dintre ofertanți sau a făcut parte din consiliul de administrație al acestora sau din orice alt organ de conducere, de administrație sau de supervizare al acestora;

d) deține părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul social subscris al unuia dintre ofertanți / candidați;

e) se află într-un conflict de interese astfel cum este acesta definit în legislația în vigoare

(4) Declarațiile trebuie semnate înainte de începerea procedurii de atribuire/negociere. În cazul în care unul dintre membrii comisiei se află în una din situațiile prevăzute la art.14, atunci acesta are obligația de a solicita înlocuirea sa din componența comisiei respective, locul acestuia fiind luat de un membru suplent.

Art.14 Comisia de evaluare/de negociere răspunde prioritar de următoarele activități pe care le desfășoară în cadrul procedurii de achiziție imobile:

- a) deschiderea ofertelor și după caz a altor documente ce însoțesc oferta
- b) verificarea îndeplinirii cerințelor de eligibilitate solicitate prin documentația de atribuire
- c) verificarea ofertelor prezentate din punct de vedere al modului în care acestea corespund cerințelor minime din documentația de atribuire
- d) stabilirea ofertelor care nu îndeplinesc toate cerințele din documentație și care se declară respinse
- e) stabilirea ofertelor care îndeplinesc toate cerințele din documentație și care se declară admise
- f) verificarea în teren a imobilelor din oferte, cu întocmirea unui proces verbal de constatare pentru fiecare în parte
- g) aplicarea criteriului de atribuire, astfel cum a fost stabilit în documentație
- h) stabilirea ofertei câștigătoare
- i) în cazuri justificate, elaborarea unei propuneri de anulare a procedurii de atribuire
- j) elaborarea și semnarea Raportului procedurii, ce se înaintează primarului pentru aprobare.

Secțiunea 5.

Reguli privind achiziția de imobile

Art.15. Procedurile de achiziție imobile vor demara dacă:

(1) În cazul cumpărării prin licitație deschisă:

- a) sunt asigurate fondurile necesare pentru anul în curs;
- b) a fost aprobată de Consiliu Local cumpărarea imobilului și procedura prin care se realizează această achiziție;
- c) a fost elaborată documentația de achiziție;
- d) a fost constituită comisia de evaluare a ofertelor/negociere.

(2) În cazul procedurii de achiziție prin negociere directă:

- a) sunt asigurate fondurile necesare pentru anul în curs;
- b) Se va adopta Hotărâre a Consiliului Local privind aprobarea: Studiului de Oportunitate, aprobarea evaluării asupra terenului/imobilului elaborată de către un evaluator autorizat, constituirea comisiei de negociere a prețului de vânzare - cumpărare în vederea achiziționării imobilului conform dispozițiilor prevăzute în prezentul Regulament.
- c) Rezultatul negocierii se consemnează într-un proces verbal de negociere semnată de către părți, și se prezintă Primarului comunei Coșești în vederea inițierii procedurii prevăzute de lege pentru aprobarea acestuia de către consiliul local al comunei Coșești
- d) contractul de vânzare/cumpărare se va semna la un birou notarial

Capitolul III

COMISIA DE LUCRU

Art.16 În cazul cumpărării prin licitație deschisă, Prin dispoziția Primarului sau Hotărârea Consiliului Local, se va constitui comisia de lucru pentru:

- a) întomirea documentației de atribuire a contractului de achiziție imobil, în cazul în care se intenționează achiziții de imobile de pe piața liberă;
- b) analiza în teren a bunului, a verificării documentelor de proprietate și stării tehnice pentru imobilele ce urmează a fi achiziționate prin procedura negocierii directe, în cazul: exercitării dreptului de preempțiune, în conformitate cu prevederile Legii 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare; a imobilelor retrocedate care au avut destinație publică și sunt necesare a rămâne cu aceeași destinație, a imobilelor necesare pentru extinderea sau construirea unor obiective de interes public, alte asemenea.

Art.17 (1) Documentația de atribuire a contractului de achiziție imobil va cuprinde, caietul de sarcini, modelul de contract conținând clauzele contractuale obligatorii, formulare și modele de documente.

Documentația de atribuire conține orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului/candidatului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de atribuire, fără a limita, descrierea bunului ce urmează a fi achiziționat, specificațiile tehnice și cerințele minime, modul de desfășurare a procedurii și documentele ce trebuie prezentate de ofertanți.

Documentația de atribuire a contractului de achiziție imobil va cuprinde:

- a) Parametrii minimi pe care trebuie să îi aibă imobilul, respectiv suprafața utilă minimă, dotarea tehnică și dotările interioare, suprafața minimă a terenului aferent, nr locuri parcare, zona în care se dorește a fi amplasat imobilul etc
- b) Criteriul de atribuire a contractului de achiziție imobil – prețul cel mai scăzut;
- c) Criterii de ierarhizare și ponderea lor:
- d) Criteriile de ierarhizare/factorii de evaluare se vor stabili distinct de cerințele minime și pot include, fără a limita, următoarele:
 - 1) Suprafața totală construită
 - 2) Suprafața liberă de construcții
 - 3) Suprafața totală a imobilului (construcție și teren)
 - 4) Amplasarea zonală a imobilului
 - 5) Anul construcției
 - 6) Distanța față de un mijloc de transport în comun
 - 7) Utilitățile obligatorii
 - 8) Căi de acces, distanța față de căile de acces rutier
 - 9) Suprafața utilă minimă
 - 10) Posibilități de recompartimentare
 - 11) Finisaje exterioare
 - 12) Finisaje interioare
 - 13) Posibilități de extindere
 - 14) Prețul pe mp construit, prețul pe mp teren liber
 - 15) Modalități de plată în rate
- e) Factorii de evaluare a ofertei precum și ponderea relativă a acestora sau algoritmul de calcul vor fi bine definiți în cadrul documentației de atribuire pentru achiziție imobil, aceștia fiind stabiliți în funcție de necesitățile obiective ale solicitanților (serviciile/direcțiile/instituțiile/societățile din subordinea Consiliului Local Coșești)
- f) Modalități de plată acceptate (integral sau în rate);
- g) Documente referitoare la imobil, ce trebuie prezentate de ofertanți, printre care: actul juridic prin care se face dovada titlului de proprietate, actul juridic prin care se face dovada că nu există ipoteca asupra imobilului, extrase din cartea tehnică a construcției (autorizații, proiect, procese verbale de recepție finală, alte asemenea), certificat de urbanism.
- h) Documentele de eligibilitate ce trebuie depuse de ofertanți: va fi exclus din procedura pentru atribuirea contractului de cumpărare imobile orice ofertant care se află în una din următoarele situații:
 - i) Nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor și taxelor, a utilităților și a altor obligații aferente imobilului;
 - j) Prezintă informații false sau nu prezintă informațiile solicitate de către autoritatea contractantă;
 - k) Se află în litigii referitoare la imobil, există contracte de închiriere/concesiune/folosință etc care pot întârzia sau pot face imposibilă exercitarea prerogativelor dreptului de proprietate
 - l) Pentru persoane juridice, suplimentar: nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Prin excepție, este posibilă cumpărarea unui imobil care este oferit spre vânzare în cadrul procedurii de executare silită, chiar dacă societatea este în insolvență sau faliment și are datorii către instituțiile publice, cu condiția ca suma achitată să fie utilizată cu prioritate pentru acoperirea obligațiilor bugetare.

- m) Modalitatea de prezentare și depunere a ofertelor;
 - n) Perioada de valabilitate a ofertelor;
 - o) Clauze contractuale obligatorii, dacă este cazul
 - p) Modalitatea de desfășurare a procedurii de atribuire
 - q) Locul și ora unde urmează să se desfășoare procedura de atribuire
 - r) Modul de contestare a procedurii de atribuire
 - s) Condiții de anulare a procedurii de atribuire
- (2) Autoritatea contractantă nu poate schimba, în procesul de evaluare a ofertelor, criteriul de atribuire sau criteriile de ierarhizare/factorii de evaluare stabiliți în documentație.
- (3) Oferta care este declarată câștigătoare trebuie să îndeplinească toate cerințele din documentația de atribuire a contractului de achiziție imobil și specificațiile tehnice minime considerate obligatorii, astfel cum au fost stabilite în documentație .
- (4) Documentația de atribuire va cuprinde și criteriile de departajare în cazul ofertelor egale.
- (5) Documentația de atribuire va cuprinde referiri la situația în care nu s-a prezentat nicio ofertă și reluarea procedurii

Art.18 (1) În cazul procedurii de achiziție prin negociere directă, se va efectua o evaluare de către un evaluator autorizat, ce deține contract de prestări servicii cu Comuna COȘEȘTI.

(2) În cazul cumpărării de construcții, Comisia de lucru va întocmi un raport preliminar privind starea tehnică și juridică a imobilului ce se dorește a fi achiziționat, și va specifica dacă este oportună demararea procedurii de expertizare a clădirii.

Art.19 Documentația de atribuire a contractului de achiziție imobil și Raportul comisiei de lucru în cazul procedurii prin negociere directă, se transmit compartimentelor de specialitate din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului, în vederea promovării proiectului de hotărâre de consiliu local.

Capitolul IV

Reguli privind negocierea de preț pentru achiziționarea de imobile

Art.19 (1) Negocierea de preț pentru achiziționarea de imobile este procedura prin care autoritatea administrației publice locale a comunei Coșești, prin comisia de evaluare și de negociere constituită potrivit prevederilor prezentului regulament, negociază prețul cu unul sau mai mulți ofertanți după caz.

(2) Prealabil demarării procedurii de negociere de preț, în etapa inițierii achiziționării, autoritatea administrației publice locale, pe baza fondurilor alocate în bugetul local, va estima prețul imobilului care dorește să-l achiziționeze.

(3) Evaluarea prealabilă a prețului imobilului ce urmează a fi achiziționat se face prin elaborarea unui raport de evaluare/expertiză de valoare.

(3) Persoana fizică sau juridică a cărei oferte a fost analizată, admisă și ierarhizată va fi anunțat cu privire la ziua și ora în care comisia de negociere va efectua vizitarea imobilului, cu scopul de a analiza pe teren dacă imobilul îndeplinește sau nu cerințele și /sau caracteristicile și implicit dacă corespunde scopului pentru care s-a inițiat procedura de achiziție. Despre vizitarea imobilului se întocmește un proces verbal, în care printre altele se consemnează constatările comisiei cu privire la caracteristicile imobilului.

(4) Comisia de evaluare și negociere, în funcție de rezultatul ierarhizării și a vizitei prevăzute la alin.(30), transmite invitația de participare la negociere ofertantului a cărui ofertă se consideră corespunzătoare cu cerințele autorității administrației publice locale și este în concordanță cu scopul pentru care s-a inițiat procedura de achiziție a imobilului.

(5) Prin cererea de ofertă transmisă către ofertant se trimite inclusiv invitația de participare la vizitarea imobilului.

Art.20 Comisia de negociere negociază prețul imobilului cu ofertantul a cărui imobil are caracteristici unice și este singurul imobil care corespunde cu cerințele și scopul urmărit de autoritatea publică locală Coșești.

Art.21 În cazul în care comisia de negociere și ofertantul nu ajung la un acord asupra prețului și asupra clauzelor contractuale, ofertantul este liber să se retragă, comisia urmând să invite la negociere pe următorul clasat.

Art.22 În situația existenței unui singur ofertant, și când părțile participante la negociere nu ajung; la un consens, comisia de negociere va relua negocierile, din nou, în termen de 10 zile.

Art.23 Dacă nici cu această ocazie, părțile nu ajung la un acord, comisia de negociere va propune autorității administrației publice reluarea tuturor etapelor procedurii, inclusiv modificarea unor prevederi ale procedurii privind intenția de achiziționare.

Art.24 Prețul terenului, nu poate să depășească în nicio situație valoarea de piață a imobilului concretizată în cuprinsul raportului de evaluare și de negociere întocmit în condițiile prevăzute în prezentul regulament.

Art.25 Procesul verbal de negociere se supune spre aprobare Consiliului Local Coșești.

Capitolul V **HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL**

Art.26 Pentru aprobarea procedurii de atribuire a contractului de cumpărare bunuri imobile, hotărârea de consiliu local va conține, fără a fi limitative, articole privind: aprobarea achiziției imobilului, destinația ce urmează a o avea aceasta și direcția/instituția publică care o va administra, componența comisiei de evaluare sau a comisiei de negociere cu proprietarul imobilului, a membrilor supleanți, aprobarea documentației de atribuire, aprobarea pragului valoric până la care comisia poate negocia cu vânzătorul (în cazul procedurii prin negociere directă) referiri la suportarea cheltuielilor ocazionate de redactarea și autentificarea contractului de vânzare-cumpărare, precum și a altor taxe care țin de perfectarea cumpărării.

Capitolul VI **ELABORAREA OFERTEI - în cazul achiziției prin licitație deschisă**

Art.27(1) Poate fi ofertant, respectiv are dreptul de a participa la procedura de negociere preț, în condițiile prezentului regulament, orice persoană fizică sau juridică care este interesată de înstrăinarea unui imobil care are caracteristicile, respectiv îndeplinește cerințele prevăzute în documentația de achiziție imobile și care deține cu titlu de proprietate valabil, înscris în cartea funciară și liber de sarcini asupra acesteia.

Art. 28 (1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Oferta are caracter ferm și obligatoriu din punct de vedere al conținutului pe toată perioada derulării procedurii, ofertantul având obligația de a exprima în ofertă prețul în lei, preț care va rămâne neschimbat pe toată durata evaluării ofertei.

(3) Oferta care nu respectă cerințele din documentația de atribuire va fi respinsă de către comisie.

Art.29 (1) Oferetele se depun și se înregistrează la registratura autorității contractante, specificându-se data și ora, și se păstrează nedeschise, urmând a fi puse la dispoziția comisiei sau la locul precizat în anunțul de achiziție sau cererea de oferte, în funcție de caz.

(2) Ofertantul are dreptul de a-și modifica sau a-și retrage oferta numai înainte de data limită stabilită pentru depunerea ofertei.

(3) Ofertantul are obligația de a menține oferta valabilă pe toată perioada de valabilitate stabilită prin documentația de atribuire.

Art.30 Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Art.31 Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea administrației locale Coșești, inclusiv și comisia de evaluare și de negociere, urmând a lua la cunoștință conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

Art.32 Comisia de evaluare și de negociere respinge ofertele acelor persoane care se află în una dintre următoarele situații:

- a) persoanele fizice și /sau juridice care nu și-au îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și a altor creanțe față de bugetul local al comunei Coșești
- b) persoanele care prezintă informații nereale, false sau cei care refuză furnizarea informațiilor solicitate de către autoritatea administrației publice locale Coșești
- c) de asemenea, ofertele acelor persoane care nu respectă cerințele din documentația de achiziție se resping

Capitolul VII DESCHIDEREA SI EVALUAREA OFERELOR

Art.33 (1) Comisia de evaluare are obligația de a deschide ofertele și, după caz, alte documente prezentate de participant, la locul stabilit, la data și ora precizate în anunț.

(2) Orice ofertant care a depus oferta are dreptul de a participa la ședința de deschidere.

(3) Ofertele depuse după data limită, nu se deschid, se returnează către ofertant.

(4) Comisia de evaluare nu are dreptul de a respinge oferta dacă ofertantul respectiv nu este prezent (personal sau prin împuternicit) la ședința de deschidere.

(5) Ședința de deschidere se finalizează printr-un proces verbal, în care sunt consemnate aspectele formale la deschiderea ofertelor, elementele principale ale fiecărei oferte, consemnându-se totodată lista documentelor depuse de fiecare în parte.

(6) La întrunirile comisiei de evaluare, în scopul analizării ofertelor în detaliu, au dreptul de a participa numai membrii acesteia și ai secretariatului comisiei.

(7) Comisia se va deplasa în teren pentru vizualizarea imobilelor din oferte, consemnând toate aspectele constatate într-un proces verbal de constatare.

Art.34 (1) După finalizarea etapei de evaluare a ofertelor, comisia întocmește Raportul procedurii, consemnând oferta câștigătoare. Raportul procedurii va fi supus aprobării Primarului.

(2) Secretariatul comisiei va afișa, în trei zile lucrătoare, rezultatul evaluării, la sediul primăriei și pe site-ul oficial. Ofertanții au obligația de a se prezenta la sediul autorității contractante pentru a lua cunoștință despre rezultatul evaluării ofertelor. Anunțul va conține elementele care au condus la declararea ca fiind câștigătoare/necâștigătoare a fiecărei oferte. Ofertanților li se vor comunica rezultatul și în scris și va fi comunicat prin e-mail, poștă sau prin ridicarea comunicării de la sediul Primăriei.

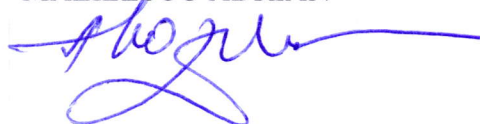
Capitolul VIII. DISPOZIȚII FINALE

Art. 35 După comunicarea Raportului procedurii de atribuire/ Procesului verbal de negociere/ Deciziei comisiei de soluționare a contestațiilor, Compartimentul Juridic, va efectua procedurile pentru încheierea în forma autentică a contractului de vânzare-cumpărare și de plată a imobilului.

Art. 36(1) Prevederile prezentului regulament se aduc la cunoștința publică prin afișare la sediul Primăriei comunei Coșești, strada Principală, Comuna Coșești, județ Argeș și prin publicarea pe site-ul oficial al comunei Coșești.

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

Întocmit,
SECRETAR GENERAL
MAZILESCU ADRIAN



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SANDU FLORIN GHEORGHE

