

REGULAMENT

privind achiziția de bunuri imobile în domeniul public sau privat al județului Bacău

CADRUL LEGAL:

Legea privind achizițiile publice nr.98/2016 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 cadrul legal necesar pentru a realiza achiziționarea de bunuri, servicii și lucrări în condiții de eficiență economică și socială.

Art.29 din Legea nr.98/2016 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.

Având în vedere dispozițiile art.91, alin. (1), lit. f și ținând cont de prevederile art.123, alin. (1), teza a doua din Legea privind administrația publică locală nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se stabilește următoarea procedură de achiziție a imobilelor de către județul Bacău.

PRINCIPIILE CARE STAU LA BAZA PROCEDURII DE ACHIZIȚIE A IMOBILELOR

Principiile care stau la baza achiziției de imobile de către Județul Bacău 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 ca orice persoană fizică sau juridică, indiferent de naționalitate, să poată participa la procedura de atribuire și să aibă șansa de a deveni contractant;
- c) Tratatul egal, respectiv stabilirea și aplicarea, oricând pe parcursul procedurii de atribuire, de reguli, cerințe, criterii, identice pentru toți ofertanții, astfel încât aceștia să beneficieze de șanse egale de a deveni contractanți;
- d) Transparența, respectiv aducerea la cunoștința publicului a tuturor informațiilor referitoare la aplicarea procedurii de atribuire;
- e) Proportionalitatea, respectiv asigurarea corelației între necesitatea autorității contractante, obiectul contractului și cerințele solicitate a fi îndeplinite;
- f) Eficienta utilizare a fondurilor publice, respectiv folosirea sistemului concurențial și a criteriilor economice pentru atribuirea contractului, cu scopul de a obține valoare pentru banii cheltuiți;
- g) Asumarea răspunderii, respectiv determinarea clară a sarcinilor și responsabilităților persoanelor implicate în procesul de achiziție, urmărindu-se asigurarea: profesionalismului, imparțialității și independenței deciziilor adoptate pe parcursul derulării acestui proces.

Cap. I – DISPOZIȚII GENERALE

Prezenta procedură stabilește cadrul general pentru:

- a) Achiziția publică a imobilelor, în cazul în care se intenționează achiziția de pe piață;
- b) Achiziția imobilelor prin procedura negocierii directe, în cazul:
 - b)1. exercitării dreptului de preempțiune, în conformitate cu prevederile Legii privind protejarea monumentelor istorice nr.422/2001, cu modificările și completările ulterioare;
 - b)2. imobilelor retrocedate care au avut destinație publică și sunt necesare a rămâne cu aceeași destinație;

- b)3. imobilelor strict necesare pentru extinderea sau construirea unor obiective de interes public;
- b)4. alte imobile.

Cap. II ACHIZIȚIA PUBLICĂ A IMOBILELOR

1. INIȚIEREA PROCEDURII

Art. 1. (1) Inițierea procedurii de achiziție publică va fi făcută de către direcțiile/serviciile din aparatul de specialitate al Consiliului Județean Bacău sau de către comisiile numite prin dispoziții ale Președintelui Consiliului Județean Bacău/hotărâri ale Consiliului Județean Bacău, prin întocmirea unui raport de fundamentare a necesității achiziției unui bun imobil, respectiv a unei construcții, părți de construcție, construcție și teren aferent sau teren.

(2) În raportul de fundamentare se vor specifica în mod obligatoriu:

- a) suprafețele minime ale construcției, părții de construcție, construcției și terenului aferent sau terenului,
- b) dotările necesare,
- c) amplasarea într-o anumită zonă (în situația în care acest lucru este necesar),
- d) destinația ce o va avea imobilul,
- e) alte date tehnice și elemente care să justifice necesitatea și oportunitatea achiziției.

(3) Raportul de fundamentare se înaintează, spre aprobare, Președintelui Consiliului Județean Bacău.

Art. 2. Procedura de achiziție va fi demarată dacă:

- a) sunt asigurate fondurile necesare achiziției;
- b) a fost aprobată de autoritatea deliberativă 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. DEMARAREA PROCEDURII

Art. 3. Pentru demararea procedurii, prin hotărâre a consiliului județean se va aproba:

- a) intenția de achiziție a imobilului;
- b) destinația ce urmează a o avea acesta;
- c) identificarea surselor de finanțare necesare achiziției;
- d) mandatarea Președintelui Consiliului Județean Bacău să constituie comisia de lucru și comisia de evaluare a ofertelor prin dispoziție.

3. CONSTITUIREA COMISIEI DE LUCRU ȘI ELABORAREA DOCUMENTAȚIEI DE ACHIZIȚIE

Art. 4. (1) Comisia de lucru se va constitui prin dispoziția Președintelui Consiliului Județean Bacău, în următoarea componență:

- a) Președinte, cu drept de vot;
- b) Președinte supleant, cu drept de vot;
- c) Doi membri;
- d) Doi membri supleanți;
- e) Secretar;
- f) Secretar supleant.

(2) Comisia de lucru are ca atribuție întocmirea documentației de atribuire a contractului de achiziție a imobilului, în cazul în care se intenționează achiziția de pe piața liberă, și respectiv analiza în teren a bunului, verificarea documentelor de proprietate și a stării tehnice pentru imobilele ce urmează a fi achiziționate prin procedura negocierii directe, în cazul: exercitării dreptului de preempțiune, în

conformitate cu prevederile Legii nr.422/2001, a imobilelor retrocedate care au avut destinație publică și sunt necesare a rămâne cu aceeași destinație, alte imobile.

Art. 5. Documentația de atribuire a contractului de achiziție a imobilului va cuprinde, (fără ca limitarea să fie exhaustivă):

- a) descrierea bunului ce urmează a fi achiziționat;
- b) specificațiile tehnice și cerințele minime;
- c) valoarea estimată a achiziției;
- d) documentele ce trebuie prezentate de ofertanți și în care să se specifice cel puțin:
 - d)1. suprafața utilă minimă, dotarea tehnică și dotările interioare, suprafața minimă a terenului aferent, numărul locurilor de parcare, zona în care este amplasat imobilul, etc;
 - d)2. actul juridic prin care se face dovada dreptului de proprietate;
 - d)3. extras de carte funciară, în termenul de valabilitate;
 - d)4. dovada faptului că ofertantul și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor și taxelor, a utilităților și a altor obligații aferente imobilului. Pentru persoane juridice, suplimentar, se va solicita: dovada faptului că și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor 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;
- e) criteriul de atribuire a contractului de achiziție – prețul cel mai scăzut;
- f) criteriile de ierarhizare și / sau factorii de evaluare a ofertelor și ponderea acestora; Aceștia pot include, cel puțin, suprafața totală construită, suprafața liberă de construcții, suprafața totală a imobilului (construcție și teren), amplasarea zonală a imobilului, anul realizării construcției, utilitățile existente, căi de acces sau distanța față de căile de acces rutier, suprafața utilă minimă, posibilitățile de recompartimentare, finisaje exterioare, finisaje interioare, posibilități de extindere, prețul pe mp construit, prețul pe mp teren, modalități de plată în rate;
- g) modalitatea de plată (integral sau în rate);
- h) modalitatea de prezentare și depunere a ofertelor, respectiv faptul că:
 - h)1. va fi exprimată în moneda națională,
 - h)2. are caracter ferm și obligatoriu din punct de vedere al conținutului pe toată perioada derulării procedurii,
 - h)3. se depune și se înregistrează la registratura autorității contractante, specificându-se data și ora, și se păstrează nedeschise, urmând a fi puse la dispoziția comisiei de evaluare.
 - h)4. ofertantul are dreptul de a-și modifica sau a-și retrage oferta numai înainte de data limita stabilită pentru depunerea ofertei.
 - h)5. ofertantul are obligația de a menține oferta valabilă pe toată perioada de valabilitate stabilită prin documentația de atribuire.
- i) perioada de valabilitate a ofertelor;
- j) clauze contractuale obligatorii, dacă este cazul;
- k) modul de desfășurare a procedurii;
- l) modul de contestare a procedurii de atribuire;
- m) condiții de anulare a procedurii de atribuire;
- n) cazurile de excludere din procedură (fără ca limitarea să fie exhaustivă), respectiv: prezentarea de informații false, neprezentarea informațiilor solicitate de către autoritatea contractantă, existența unui/unor litigii referitoare la imobil, existența unor contracte de închiriere/folosință care pot întârzia sau pot face imposibilă exercitarea prerogativelor dreptului de proprietate;
- o) criteriile de departajare în cazul ofertelor egale.
- p) referiri la situația în care nu s-a prezentat nicio ofertă și posibilitatea de reluare a procedurii.

4. CONSTITUIREA COMISIEI DE EVALUARE A OFERTELOR

Art. 6. Comisia de evaluare a ofertelor se va constitui prin dispoziția Președintelui Consiliului Județean Bacău, în următoarea componență:

- a) Președinte, cu drept de vot;
- b) Președinte supleant, cu drept de vot;
- c) Doi membri;
- d) Doi membri supleanți;
- e) Secretar;
- f) Secretar supleant.

Art. 7. Comisia de evaluare are următoarele atribuții:

- 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 ofertate, cu întocmirea unui proces verbal de constatare pentru fiecare în parte;
- g) stabilirea ofertei câștigătoare;
- h) elaborarea unei propuneri de anulare a procedurii de atribuire, în cazuri justificate;
- i) elaborarea și semnarea raportului procedurii și înaintarea acestuia Președintelui Consiliului Județean Bacău pentru aprobare.

Art. 8. (1) Pe parcursul desfășurării procedurii, membrii comisiei au obligația de a păstra confidențialitatea asupra conținutului documentelor depuse de ofertanți, a căror dezvăluire ar putea aduce atingere drepturilor legitime ale acestora.

(2) Membrii comisiei de evaluare au obligația de a depune, înainte de ședința de începere a evaluării, o declarație de confidențialitate și imparțialitate prin care se angajează să respecte prevederile legale privind conflictul de interese și prin care confirmă, totodată, că, în raport cu ofertanții nu se află într-o astfel de situație.

5. PROCEDURA DE ACHIZIȚIE ȘI EVALUAREA OFERTELOR

Art. 9. (1) În scopul asigurării transparenței pentru procedura de atribuire a contractelor de achiziție a imobilelor, se va asigura publicitatea astfel:

- a) Publicarea anunțului de participare la procedura de atribuire a contractului de achiziție imobile într-un cotidian local și pe site-ul Consiliului Județean Bacău;
- b) Transmiterea anunțului de achiziție către cel puțin 3 agenții imobiliare.

(2) Anunțul va conține cel puțin: date despre bunul ce se dorește a fi achiziționat, locul de unde poate fi procurată documentația de atribuire, data limită pentru depunerea ofertelor (stabilită astfel încât ofertanții să aibă cel puțin 10 zile de la data publicării anunțului în cotidianul local), numărul de telefon și persoana de contact de unde se pot obține relații suplimentare.

Art. 10. (1) Orice persoana fizică sau juridică care îl deține în proprietate un imobil, înscris în regim de carte funciară, ce satisface cerințele cuprinse în documentația de atribuire și care dorește să-l înstrăineze, are dreptul de a participa la procedură.

(2) Oferta care este declarată câștigătoare trebuie să îndeplinească toate cerințele din documentația de atribuire și specificațiile tehnice minime considerate obligatorii.

(3) Autoritatea contractantă nu poate schimba, în procesul de evaluare a ofertelor, criteriul de atribuire, criteriile de ierarhizare sau factorii de evaluare stabiliți în documentație.

Art. 11. (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 și se returnează către ofertant.

(4) 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.

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

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

Art. 12. (1) După finalizarea etapei de evaluare a ofertelor, comisia va întocmi raportul procedurii, consemnând oferta câștigătoare și-l va supune aprobării Președintelui Consiliului Județean Bacău.

(2) Raportul procedurii de atribuire a contractului de achiziție a imobilului, aprobat de către Președintele Consiliului Județean Bacău, va fundamenta promovarea proiectului de hotărâre de consiliu județean privind aprobarea achiziției.

(3) Secretarul comisiei va afișa, în trei zile lucrătoare, rezultatul evaluării, la sediul Consiliului Județean Bacău și pe site-ul Consiliului Județean Bacău. Anunțul va conține elementele care au condus la declararea fiecărei oferte ca fiind câștigătoare/necâștigătoare. Ofertantului câștigător i se va comunica acest fapt și în scris.

6. APROBAREA ACHIZIȚIEI

Art. 13. Pentru aprobarea achiziției imobilului, hotărârea de consiliu județean va conține, cel puțin, prevederi privind:

- a) aprobarea achiziției imobilului, prețul acestuia și modalitățile de plată (într-o singură tranșă sau în rate);
- b) mandatarea Președintelui Consiliului Județean Bacău să încheie contractul de vânzare – cumpărare, în numele Județului Bacău;
- c) referiri la suportarea cheltuielilor ocazionate de redactarea și autentificarea contractului de vânzare-cumpărare, precum și a altor taxe care țin de perfectarea tranzacției;
- d) includerea imobilului în domeniul public sau privat al Județului Bacău.

7. INCHEIEREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE – CUMPĂRARE

Art. 14. După aprobarea hotărârii de consiliu județean privind aprobarea achiziției imobilului, se vor efectua procedurile pentru încheierea în forma autentică a contractului de vânzare – cumpărare, de plată a prețului imobilului și de înscriere a dreptului dobândit în regim de carte funciară.

Cap. III ACHIZIȚIA IMOBILELOR PRIN PROCEDURA NEGOCIERII DIRECTE

1. INIȚIEREA PROCEDURII

Art. 15. (1) Inițierea achiziției prin procedura negocierii directe va fi făcută de către direcțiile/serviciile din aparatul de specialitate al Consiliului Județean Bacău sau comisii numite prin dispoziții ale Președintelui Consiliului Județean Bacău/hotărâri ale Consiliului Județean Bacău, prin întocmirea unui raport de fundamentare a necesității achiziției unui bun imobil, respectiv a unei construcții, părți de construcție, construcție și teren aferent sau teren.

(2) În raportul de fundamentare se vor specifica în mod obligatoriu:

- a) destinația ce o va avea imobilul,
- b) elementele care să justifice necesitatea și oportunitatea achiziției,

c) motivul pentru care imobilul nu poate fi achiziționat prin procedura achiziției publice.

(3) Raportul se înaintează, spre aprobare, Președintelui Consiliului Județean Bacău.

Art. 16. Achiziția prin procedura negocierii directe va fi demarată condiționat de:

- a) aprobarea achiziției imobilului și procedura prin care se realizează această achiziție prin hotărâre a Consiliului Județean Bacău;
- b) identificarea surselor de finanțare necesare achiziției;
- c) constituirea comisiei de lucru/de negociere.

2. DEMARAREA PROCEDURII

Art. 17. Pentru demararea procedurii, prin hotărâre a Consiliului Județean Bacău se va aproba:

- a) demararea procedurii de achiziție a imobilului și procedura prin care se realizează această achiziție;
- b) destinația ce urmează a o avea acesta;
- c) identificarea surselor de finanțare necesare achiziției;
- d) mandatarea Președintelui Consiliului Județean Bacău să constituie comisia de lucru și comisia de negociere a prețului, prin dispoziție.
- e) aprobarea pragului valoric până la care comisia poate negocia cu vânzătorul.

3. CONSTITUIREA COMISIEI DE LUCRU

Art. 18. (1) Comisia de lucru se va constitui prin dispoziția Președintelui Consiliului Județean Bacău, în următoarea componență:

- a) Președinte, cu drept de vot;
- b) Președinte supleant, cu drept de vot;
- c) Doi membri;
- d) Doi membri supleanți;
- e) Secretar;
- f) Secretar supleant.

(2) Comisia de lucru are ca atribuții verificarea în teren a bunului imobil, a documentelor de proprietate și stării tehnice a acestuia.

(3) Comisia va întocmi un raport privind starea tehnică și juridică a imobilului ce se dorește a fi achiziționat, și va specifica dacă există acordul de principiu al proprietarului privind vânzarea și dacă este oportună demararea procedurii de achiziție a serviciilor de evaluare a imobilului.

(4) Raportul comisiei de lucru, aprobat de către Președintele Consiliului Județean Bacău, vor fundamenta promovarea proiectului de hotărâre de consiliu județean.

4. CONSTITUIREA COMISIEI DE NEGOCIERE

Art. 19. Comisia de negociere se va constitui prin dispoziția Președintelui Consiliului Județean Bacău, în următoarea componență:

- a) Președinte, cu drept de vot;
- b) Președinte supleant, cu drept de vot;
- c) Doi membri;
- d) Doi membri supleanți;
- e) Secretar;
- f) Secretar supleant.

Art. 20. (1) Pe parcursul desfășurării procedurii, membrii comisiei au obligația de a păstra confidențialitatea asupra conținutului documentelor depuse de ofertanți, a căror dezvăluire ar putea aduce atingere drepturilor legitime ale acestora.

(2) Membrii comisiei de negociere au obligația de a depune, înainte de ședința de negociere, o declarație de confidențialitate și imparțialitate prin care se angajează să respecte prevederile legale

privind conflictul de interese și prin care confirmă, totodată, că, în raport cu ofertanții nu se află într-o astfel de situație.

Art. 21. (1) Comisia de negociere va negocia prețul cu proprietarul/prorietarii imobilului, nedepășind pragul valoric stabilit prin hotărârea de consiliu județean, va elabora procesul verbal de negociere și-l va supune aprobării Președintelui Consiliului Județean Bacău.

(2) Raportul procesului verbal de negociere, aprobat de către Președintele Consiliului Județean Bacău, va fundamenta promovarea proiectului de hotărâre de consiliu județean privind aprobarea achiziției.

5. APROBAREA ACHIZIȚIEI

Art. 22 Pentru aprobarea achiziției imobilului, hotărârea de consiliu județean va conține, cel puțin, prevederi privind:

- a) aprobarea achiziției imobilului, prețul acestuia și modalitățile de plată (într-o singură tranșă sau în rate);
- b) mandatarea Președintelui Consiliului Județean Bacău să încheie contractul de vânzare – cumpărare, în numele Județului Bacău;
- c) referiri la suportarea cheltuielilor ocazionate de redactarea și autentificarea contractului de vânzare-cumpărare, precum și a altor taxe care țin de perfectarea tranzacției;
- d) includerea imobilului în domeniul public sau privat al Județului Bacău.

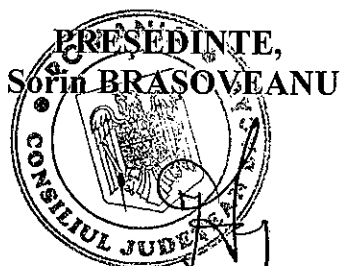
6. INCHEIEREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE – CUMPĂRARE

Art. 23. După aprobarea hotărârii de consiliu județean privind aprobarea achiziției imobilului, se vor efectua procedurile pentru încheierea în forma autentică a contractului de vânzare – cumpărare, de plată a prețului imobilului și de înscriere a dreptului dobândit în regim de carte funciară.

Cap IV DISPOZITII FINALE

Art. 24. Prevederile prezentului regulament se completează cu dispozițiile legale în materie.

PREȘEDINTE,
Sorin BRASOVEANU



Contrasemnează,
SECRETARUL JUDEȚULUI
Elena Cătălina ZARĂ

