

ROMANIA  
JUDETUL IASI  
COMUNA CRISTESTI  
COSILIU LOCAL

HOTARARE NR. 28  
Din 25.02.2021

privind aprobarea procedurii de achizitie publică de imobile de către comuna Cristești,  
județul Iași

Consiliul local al comunei Cristești, județul Iași, întrunit în ședință ordinară în data de 25.02.2021;

Având în vedere temeiurile juridice, repectiv prevederile:

- Art. 129, alin. (2), lit. c) și art. 287 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere afișarea referatului de aprobare și a proiectului de hotărâre, în aplicarea prevederilor art. 6 din Legea nr. 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică;

În baza prevederilor Legii nr. 24/2000, privind normele de tehnica legislativa pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificări și completări ulterioare;

Luând act de:

- a) referatul de aprobare prezentat de către primarul comunei Cristești în calitatea sa de inițiator, înregistrat sub nr. 1634/17.02.2021;
- b) raportul compartimentului agricol-cadastru din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Cristești, județul Iași, înregistrat sub nr. 1635/17.02.2021;

Având în vedere avizele Comisiori :

- pentru pentru activități economico-financiare și agricultură;
- pentru învățămînt, sănătate, familie, activități socio – culturale, culte, protecția copiilor, tineret și sport;
- juridică și de disciplină, amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism

În temeiul art. 139, alin. (1) și art. 196, alin. (1), lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul local al comunei Cristești, județul Iași adoptă următoarea

HOTĂRÂRE:

Art. 1. Se aprobă procedura de achiziție publică de imobile de către comuna Cristești, județul Iași, prezentată în anexa la prezenta hotărâre și din care face parte integrantă.

Art. 2. Cu aducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însarcinează Primarul Comunei Cristești, județul Iași, prin aparatul de specialitate.

Art. 3. Secretarul general al comunei va comunica în copie prezenta hotărare instituțiilor și persoanelor interesate.



Contrasemnează pentru legalitate,  
Secretar general U.A.T.  
Cons. jur. Cristian Amariei

Adoptată în ședință publică ordinară din data de 25.02.2021, cu un număr de 11 voturi „pentru”, 1 „abțineri” și 1 voturi „împotriva”, exprimate de un număr de 13 consilieri locali prezenți la ședință din numărul total de 13 consilieri în funcție.

## **ANEXA NR 1**

### **PROCEDURA privind achiziția de imobile de către Comuna Cristești, județul Iași**

#### **Capitolul I CADRU LEGAL**

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 tehnicele 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 cadrului legal necesar pentru a realiza achiziționarea de bunuri, servicii și lucrări în condiții de eficiență economică și socială.

La art.29 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.

Având în vedere prevederile legale cuprinse în art.287 din O.U.G. Nr.57/2019 privind Codul Administrativ, se stabilește urmatoarea procedură de achiziții imobile de către Comuna Cristești, județul Iași.

#### **Capitolul II PRINCIPIILE CARE STAU LA BAZA PROCEDURII DE ACHIZIȚIE IMOBILE**

Principiile care stau la baza achiziției de imobile de către Comuna Cristești, județul Iași 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 oferte în mod licit 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 cunoștință publicului a tuturor informațiilor referitoare la aplicarea procedurii de atribuire;

- f) *Proportionalitatea*, respectiv asigurarea corelației între necesitatea autorității contractante, obiectul contractului și cerilele solicitate a fi îndeplinite;
- g) *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;
- h) *Asumarea răspunderii*, respectiv determinarea clara a sarcinilor și responsabilităților persoanelor implicate în procesul de achiziție publică, urmărindu-se asigurarea: profesionalismului, imparțialității, independenței decizilor adoptate pe parcursul derulării acestui proces.

### **Capitolul III DISPOZITII GENERALE**

**Art.1** (1) Inițierea procedurii o are aparatul de specialitate al Primarului Comunei Cristești, județul Iași, prin emiterea unui Raport de fundamentare a necesității achiziției unui bun imobil, cladire și teren aferent / teren.

(2) În Raportul de fundamentare se vor specifica: suprafețele minime ale construcției și terenului, dotările necesare, amplasarea într-o anumita zonă, destinația ce o va avea clădirea sau terenul, proiectele ce urmează a se demara, alte date tehnice și elemente care să justifice necesitatea și oportunitatea achiziției.

**Art.2** (1) Raportul se înaintează analizei conducerii Primăriei spre aprobare.

(2) Procedurile de achiziție imobile vor demara dacă:

- a) sunt asigurate fondurile necesare pentru anul în curs;
- b) a fost aprobată de Consiliu Local Cristești 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;

### **Capitolul IV COMISIA DE LUCRU**

**Art.3** Prin dispoziția Primarului Comunei Cristești, județul Iași se va constitui comisia de lucru pentru:

- a) întocmirea documentației de atribuire a contractului de achiziție imobil, în cazul în care se intenționează achiziții de imobile de pe piață 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 preempiune, 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.4 (1)** Documentația de atribuire a contractului de achiziție imobil va cuprinde, fără a limita, descrierea bunului ce urmează a fi achiziționat, specificațiile tehnice și cerințele minime, modul de desfășurare a procedurii, documentele ce trebuie prezentate de ofertanți, după cum urmează:

**A:** Parametrii minimi pe care trebuie să îi aibă imobilul:

- a) suprafață utilă minimă, dotarea tehnică și dotările interioare, suprafața minimă a terenului aferent, zona în care se dorește a fi amplasat imobilul etc;
- b) criteriul de atribuire a contractului de achiziție imobil;
- c) prețul cel mai scăzut;
- d) criterii de ierarhizare și ponderea lor;

**B:** Criteriile de ierarhizare/factorii de evaluare se vor stabili distinct de cerințele minimale și pot include, fără a limita, următoarele:

- a) suprafață totală construită;
- b) suprafață totală a imobilului(construcție și teren/teren);
- c) amplasarea zonală a imobilului;
- d) anul construcției;
- e) utilitățile obligatorii;
- f) căi de acces, distanța față de căile de acces rutier;
- g) suprafață utilă minimă;
- h) posibilități de extindere;
- i) prețul pe metru pătrat construit/prețul pe metru pătrat teren liber;
- j) modalități de plată în rate;

**C:** Factorii de evaluare a ofertei precum și ponderea relativă a acestora sau algoritmul de calcul vor fi definiți în cadrul documentației de atribuire pentru achiziție imobil.

**D:** Modalități de plată acceptate sunt plata integrală sau plata în rate.

**E:** Documentele referitoare la imobil, ce trebuie prezentate de ofertanți, sunt următoarele:

- a) actul juridic prin care se face dovada titlului de proprietate;
- b) exstras de carte funciară (după caz?)
- c) actul juridic prin care se face dovada ca nu există ipotecă asupra imobilului;
- d) extrase din cartea tehnică a construcției (autorizații, proiect, procese verbale de recepție finală, alte asemenea);
- e) certificat de urbanism;
- f) certificat de atestare fiscală prin care să ateste că nu figurează cu datorii la bugetul de stat.

**F:** Va fi exclus din procedura pentru atribuirea contractului de cumpărare imobile orice ofertant care se află în una din următoarele situații:

- a) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor și taxelor, a utilităților și a altor obligații aferente imobilului;
- b) prezintă informații false sau nu prezintă informațiile solicitate de către autoritatea contractantă;
- c) se află în litigii referitoare la imobil, există contracte de închiriere, concesiune, folosință e.t.c. care pot întârzi sau pot face imposibilă exercitarea prerogativelor dreptului de proprietate.
- d) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuților de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- e) prin excepție, este posibilă cumpărarea unui imobil care este oferit spre vânzare în cadrul procedurii de execuție silită, chiar dacă societatea este în insolvență sau a lăsat și are datorii către instituțiile publice, cu condiția ca suma achitată să fie utilizată cu prioritate pentru acoperirea obligațiilor bugetare.

**G:** Modalitatea de prezentare și depunere a ofertelor.

**H:** Perioada de valabilitate a ofertelor.

**I:** Clauze contractuale obligatorii, dacă este cazul.

**J:** Modalitatea de desfășurare a procedurii de atribuire.

**K:** Locul și ora unde urmează să se desfășoare procedura de atribuire.

**L:** Modul de contestare a procedurii de atribuire.

**M:** 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 câștigatoare 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 referiri la situația în care nu s-a prezentat nicio ofertă și reluarea procedurii

**Art.5(1)** În cazul procedurii de achiziție prin negocieri directă, se va efectua o evaluare de către un evaluator autorizat, ce deține contract de prestări servicii cu Comuna Cristești, județul Iași.

(2) Comisia de lucru va întocmi în acest caz un raport privind starea tehnică și juridică a imobilului ce se dorește să fie achiziționat, și va specifica dacă este oportună demararea procedurii.

**Art.6** Documentația de atribuire a contractului de achiziție imobil sau Raportul comisiei de lucru în cazul procedurii prin negocieri directă, aprobate de Primarul Comunei Cristești, județul Iași, se transmit spre aprobare Consiliului Local Cristești sub forma unui proiect de hotărare de consiliu local.

## Capitolul IV HOTĂRÂREA CONSIGIULUI LOCAL

**Art.7** Pentru aprobarea procedurii de atribuire a contractului de cumpărare bunuri imobile, hotărârea de consiliu local va conține, fără a fi limitative, articole privind:

- a) aprobarea achiziției imobilului;
- b) destinația ce urmează a o avea acesta;
- c) componența comisiei de evaluare sau a comisiei împuternicită sa negocieze cu proprietarul imobilului, a membrilor supleanți și a secretariatului acestora;
- d) aprobarea documentației de atribuire;
- e) aprobarea pragului valoric până la care comisia poate negocia cu vânzatorul (în cazul procedurii prin negociere directă)

f) referiri la suportarea cheltuielilor ocasionate de redactarea și autentificarea contractului de vânzare-cumpărare, precum și a altor taxe care țin de perfectarea cumpărării.

## Capitolul V PUBLICITATEA

**Art.8** Primăria Comunei Cristești, prin grija secretarului general al comunei, în scopul asigurării transparenței pentru procedura de atribuire a contractelor de achiziții imobile, va asigura publicitatea prin publicarea anunțului de participare la procedura de atribuire a contractelor de achiziții imobile într-un cotidian local, pe site-ul Comunei Cristești, județul Iași și prin afișare la sediul Primăriei Comunei Cristești, județul Iași.

**Art.9 (1)** Anunțul va conține date despre bunul ce se dorește să achiziționeze, locul unde se găsește documentația de atribuire, data limită pentru depunerea ofertelor, numărul de telefon și persoană de contact de unde se pot obține relatări suplimentare.

(2) Orice persoană fizică sau juridică care dorește să înstrâineze un imobil care satisfac cerințele cuprinse în documentația de atribuire pentru cumpărarea unui imobil de către Comuna Cristești, județul Iași și care îl deține cu titlu valabil, are dreptul de a participa la procedură, în condițiile prezentului act, de a achiziționa la prețul de 5 lei/exemplar, documentația de atribuire și de a obține informații de la autoritatea contractantă.

## Capitolul VI ELABORAREA OFERTEI

**Art. 10 (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 neschimbăt pe toată durata evaluării ofertei.

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

**Art.11 (1)** Ofertele se depun și se înregistrează la registratura Primăriei Comunei Cristești, județul Iași și se păstează nedeschise, urmând a fi puse la dispoziția comisiei.

**(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.

## **Capitolul VII** **COMISIA DE EVALUARE/NEGOCIERE**

**Art. 12** 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 dreptului acestora.

**Art. 13** Membrii comisiei au obligația de a semna pe proprie răspundere o declarație de confidențialitate și imparțialitate prin care se angajează să respecte prevederile art.12 și prin care confirmă totodată că nu se află în niciuna din situațiile următoare:

**a)** este soț sau rudă până la gradul al treilea inclusiv ori afn până la gradul al treilea cu unul dintre ofertanți/persoane care fac parte din organul de conducere, de administrație sau de supervizare al unor dintre ofertanți/candidați;

**b)** în ultimii trei ani a avut contracte de munca 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;

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

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

**(2)** Declarațiile trebuie semnate înainte de începerea procedurii de atribuire/negociere.

**(3)** În cazul în care unul dintre membrii comisiei se află în una din situațiile prevăzute la art.13, atunci acesta are obligația de a solicita înlocuirea sa din componența comisiei respective, locul acestuia fiind luat de un membru supleant.

**Art.14** Comisia de evaluare răspunde de următoarele activități:

**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 process-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 Comunei Cristești, județul Iași pentru aprobare.

**Art.15** Comisia de negociere va negocia prețul cu proprietarul/proprietarii imobilului, nedepășint pragul valoric stabilit prin hotărârea de consiliu local. Comisia va elabora și semna în acest sens Procesul verbal de negociere.

### **Capitolul VIII DESCHIDAREA ȘI EVALUAREA OFERELOR**

- Art.16 (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 ofertă are dreptul de a participa la ședința de deschidere.
- (3) Oferetele depuse după data limită, nu se deschid și se returnează către ofertant.
- (4) Comisia de evaluare nu are dreptul de a respinge oferta dacă ofertantul respectiv nu este prezent (personal sau prin împuñicit) 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 totodata lista documentelor depuse de fiecare în parte.
- (6) La intruirile comisiei de evaluare, în scopul analizării ofertelor în detaliu, au dreptul de a participa numai membrii acesteia și a secretarului comisiei.
- (7) Comisia se va deplasa în teren pentru vizualizarea imobilelor din oferte, consemnând toate aspectele constatate într-un proces verbal de constatare.

**Art.17(1)** După finalizarea etapei de evaluare a ofertelor, comisia întocmește Raportul procedurii, consemnând oferta câștigătoare. Raportul procedurii va fi supus aprobării Primarului Comunei Cristești, județul Iași

- (2) Secretarul comisiei va afișa, în trei zile lucrătoare, rezultatul evaluării, la sediul Primăriei Comunei Cristești, județul Iași și pe site-ul Comunei Cristești, județul Iași.
- (3) 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. Ofertantului castigator î se va comunica și în scris.

### **Capitolul IX** **DISPOZITII FINALE**

**Art. 18** După comunicarea Raportului procedurii de atribuire/ Procesului verbal de negociere/ Deciziei comisiei de soluționare a contestațiilor, Primarul comunei Cristești, județul Iași va efectua procedurile pentru încheierea în formă autentică a contractului de vânzare – cumpărare și de plată a imobilului, urmând ca ulterior să efectueze operațiunile de înregistrare a acestuia în evidența patrimoniului Comunei Cristești, județul Iași.

**Art. 19** Prevederile prezentei proceduri se vor completa , după caz, cu dispozițiile legale în vigoare.