

REGULAMENT – CADRU

Privind organizarea și funcționarea comisiei pentru închirieri și achiziții de imobile în favoarea Municipiului Baia Mare

CAPITOLUL I

DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1. Comisia de licitație pentru închirieri și achiziții de imobile în favoarea Municipiului Baia Mare este numită prin hotărârea Consiliului local al Municipiului Baia Mare.

Art.2. (1) Scopul comisiei este de a realiza procedurile și operațiunile specifice în vederea:

1. închirierea bunurilor imobile în favoarea Municipiului Baia Mare;
2. achiziții de bunuri imobile în favoarea Municipiului Baia Mare, altele decât cele supuse procedurilor de achiziții conform prevederilor Legii nr. 98/2016;
3. negocierea clauzelor contractelor civile de închiriere, vânzare-cumpărare imobile, schimburi de imobile, asocieri, în care Municipiul Baia Mare este parte;

(2) Pentru îndeplinirea atribuțiilor cu privire la achiziția/inchirierea de imobile în favoarea Municipiului Baia Mare comisia va proceda la:

- a) vizualizarea și inspectarea imobilelor propuse spre cumpărare/inchiriere;
- b) întocmirea unui raport cu privire la cele constatate ca urmare a vizualizării și inspectării imobilelor, precum și formularea unor solicitări pentru realizarea unor studii de specialitate cu privire la imobilele inspectate dacă este cazul și comunicarea acestora Consiliului Local;
- c) verificarea ofertelor, a informațiilor și documentelor prezentate de ofertanți, cu privire la imobilele propuse spre cumpărare/inchiriere;
- d) întocmirea proceselor-verbale cu privire la ofertele depuse și supunerea spre analiză Consiliului Local;
- e) negocierea (dacă este cazul) a prețului/chiriei bunului imobil precum și a condițiilor de achiziționare/inchiriere cu proprietarul acestuia, limita maximă a prețului de achiziție/inchiriere poate fi stabilită în baza raportului de evaluare a imobilului oferit spre cumpărare, raport însoțit de către Consiliul Local, sau poate fi stabilită de către comisie pe baza de negociere în baza mandatului dat de către Consiliul Local ;
- f) desemnarea ofertei câștigătoare.

Art. 3.(1) - Comisia este alcătuită dintr-un președinte, un vicepreședinte, membri titulari și doi secretari tehnici.

(2) Componența nominală a comisiei, precum și membrii supleanți se stabilesc prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Baia Mare.

(3) În situațiile în care membrii titulari, din motive întemeiate, nu pot participa la activitatea ședințelor comisiei, atribuțiile acestora vor fi îndeplinite de către membrii supleanți.

(4) Membrii Comisiei nu au dreptul să fie implicați în procesul de evaluare a ofertelor de închiriere/achiziție de imobile, dacă sunt:

a) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;

b) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice;

c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți;

d) persoane care pot avea un interes patrimonial de natură să le afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de evaluare a ofertelor.

e) ofertanți

(5) Înaintea deschiderii ședinței, membrii comisiei vor semna o declarație pe proprie răspundere cu privire la faptul că nu se află într-una din situațiile de incompatibilitate menționate la alin.(4).

CONVOCAREA COMISIEI

Art.4.(1) - Lucrările comisiei pentru închirieri/ achiziții de imobile se desfășoară prin ședințe care se convoacă, de regulă, lunar, în prima zi de joi a fiecărei luni, la sediul central al Primăriei Baia Mare.

(2) Comisia pentru închirieri/ achiziții de imobile se poate convoca în ședință extraordinară de către președinte sau la cererea a cel puțin 3 membri.

(3) Ședința va fi convocată cu cel puțin 3 zile lucrătoare înainte de data la care urmează să se țină. Convocatorul va cuprinde mențiuni privind locul și data desfășurării ședinței, iar în anexă se vor atașa ordinea de zi și materialele supuse dezbaterii, respectiv:

- hotărârea de consiliu privind aprobarea intenției de achiziții/inchiriere de imobile, a procedurii de urmat , oportunitatea și destinația care se va da imobilului, a raportului de evaluare și a prețului de pornire a negocierii;

- anunțul privind intenția de închiriere/achiziție de imobile, publicat în doua ziare de largă circulație locală sau națională;

Convocarea și materialele pot fi transmise și prin e-mail.

SECRETARIATUL COMISIEI

Art. 5. (1) - Secretariatul comisiei de licitație pentru închirieri, concesiuni, vânzări și achiziții de imobile se asigură de către secretarii tehnici numiți prin H.C.L. din cadrul compartimentului functional cu atribuții în evidenta –administrarea patrimoniului municipiului .

(2) Atribuțiile secretarilor comisiei de licitație pentru închirieri, vânzări și achiziții de imobile sunt următoarele:

1. întocmirea și transmiterea spre publicare a anunțurilor privind organizarea negocierilor, redactarea ordinii de zi, supunerea acestora spre semnare Președintelui Comisiei și convocarea comisiei;
 2. primirea de la direcțiile și serviciile de resort a materialelor care urmează să fie dezbătute în ședința Comisiei pentru închirieri și achiziții de imobile, multiplicarea și întocmirea mapelor pentru fiecare membru, cuprinzând materialele puse în discuție;
 3. înmânarea în timp util (conform prevederilor regulamentului), către membrii Comisiei a ordinii de zi și a mapelor cu lucrările puse în discuție;
 4. consemnarea deciziilor/hotărârilor Comisiei de licitație pentru închirieri și achiziții de imobile în procese verbale care vor fi comunicate în timp util membrilor Comisiei, direcțiilor și serviciile de resort, asigurarea afisării sau transmiterea spre publicare a rezultatelor negocierilor, după caz;
 5. păstrarea și arhivarea unui exemplar din materialele propuse spre dezbateri, a hotărârii Comisiei pentru închirieri și achiziții de imobile și mențiunile cu privire la comunicare;
 6. desfășoară orice activitate legată de buna desfășurare a lucrărilor Comisiei pentru închirieri și achiziții de imobile dispusă de președinte.
- (3) Secretarii tehnici ai comisiei pentru închirieri și achiziții de imobile sunt obligați să respecte confidențialitatea lucrărilor și dezbaterilor din ședințele acestora.

LUCRĂRILE COMISIEI

Art.6.(1) - Lucrările ședințelor Comisiei pentru închirieri și achiziții de imobile se vor desfășura astfel:

1. ședința este prezidată de președintele Comisiei, iar în lipsa acestuia de către vicepreședinte, iar în lipsa acestora lucrările comisiei se amână pentru o altă dată;

2. problemele de pe ordinea de zi sunt supuse dezbaterii, fiecare membru având dreptul să-și susțină punctul de vedere;
 3. comisia este legal întrunită în prezența a cel puțin două treimi din numărul membrilor săi și ia decizii valabile cu votul majorității membrilor;
 4. în situația în care nu este întrunit numărul legal de membri necesar pentru desfășurarea dezbaterilor, lucrările ședinței se amână pentru o dată ulterioară.
- (2) Dezbaterile din ședință sunt consemnate de către secretar, într-un proces verbal care va cuprinde mențiuni privind locul și data desfășurării ședinței, numărul membrilor prezenți, ordinea de zi, ordinea deliberărilor, deciziile luate, numărul de voturi întrunite și opiniile separate.
- (3) La încheierea dezbaterilor, membrii Comisiei pentru închirieri și achiziții de imobile au obligația să semneze procesul verbal de ședință, după examinarea exactității celor înscrise. Procesul verbal de ședință se semnează și de către secretarii Comisiei.

CAPITOLUL II

ORGANIZAREA PROCEDURII DE INCHIRIERE/ACHIZIȚIE DE IMOBILE ÎN FAVOAREA MUNICIPIULUI BAIA MARE

Art.7. Prin hotărâre a Consiliului Local se va aproba, pentru fiecare inchiriere/achiziție de bunuri imobile precis individualizate:

- intenția de inchiriere/achiziție a imobilelor,
- studiul de oportunitate prin care se va stabili necesitatea inchirierii/achiziționării și destinația ce se va da imobilului,
- alocarea fondurilor pentru inchirierea/achiziția de imobile pentru anul în curs,
- întocmirea raportului de evaluare al imobilului obiect al inchirierii/cumpărării,
- termenul de achitare a prețului și cine suportă cheltuielile ocazionate de întocmirea raportului de evaluare și a contractului de vânzare-cumpărare/inchiriere
- întocmirea unei expertize tehnice a imobilului la propunerea comisiei, funcție de gradul de degradare al acestuia.

Art.8.(1) Cumpărarea/inchirierea bunurilor imobile, în mod direct, prin negociere cu proprietarul bunului (oferantul), care poate fi persoană fizică sau persoana juridică, se face în baza ofertei de vânzare sau a ofertei de cumpărare, în baza hotărârii de Consiliu Local prin care se aproba; intenția de inchiriere/achiziție a imobilului/lor, oportunitatea, destinația imobilului și condițiile pentru ofertanți privind situația juridică și fizică a imobilului, precum și datele de identificare ale proprietarului dacă acesta este cunoscut.

(2) În cazul înregistrării unei oferte se va proceda la realizarea studiului de oportunitate, document care se întocmeste, prin grija compartimentului funcțional cu atribuții în evidența patrimoniului municipiului.

Art.9. Proprietarul/ii bunului imobil sunt notificați în termen de 30 zile de la data adoptării hotărârii consiliului local prin care se aprobă intenția de închiriere/cumpărare a bunului imobil, despre inițierea negocierii și pentru completarea ofertei cu documentele solicitate prin instrucțiunile pentru ofertanți, prin grija compartimentului funcțional cu atribuții în evidența patrimoniului municipiului .

Art.10.(1) Pentru aplicarea procedurii de negociere a prețului în vederea închirierii/achiziționării de imobile comisia va analiza documentele comunicate de către ofertant, va vizita imobilul propus spre închiriere/cumpărare, va întocmi un raport ca urmare a vizitei efectuate, raport care va cuprinde și referiri cu privire la informațiile și documentele cuprinse în ofertă.

(2) Comisia va solicita întocmirea unei expertize tehnice a clădirii în situația prevăzută de art.7, precum și un raport de evaluare al bunului imobil.

(3) Propunerea de contractare a întocmirii raportului de evaluare și după caz a expertizei tehnice va fi supusă spre analiză Consiliului Local, dacă prin hotărârea de inițiere a procedurilor nu s-a aprobat acest lucru.

Art.11.(1) În situația în care prin hotărârea Consiliului Local se hotărăște continuarea negocierilor, se va proceda, prin grija compartimentului funcțional cu atribuții în evidența patrimoniului municipiului, la întocmirea raportului de evaluare a bunului și a expertizei tehnice, dacă s-a solicitat acest lucru .

(2) Prin aceeași hotărâre a Consiliului Local se vor aproba și termenul de achitare a prețului precum și cine suportă cheltuielile ocazionate de întocmirea expertizelor și de încheierea contractului de vânzare-cumpărare/inchiriere.

Art.12.(1) Negocierea se va derula de către comisia constituită în acest sens, în baza documentelor solicitate de la ofertant și /sau elaborate de către compartimentul funcțional cu atribuții în evidența patrimoniului municipiului .

(2) Negocierea continuă până în momentul în care comisia și ofertantul ajung la un acord asupra prețului și a clauzelor contractuale.

(3) Prețul oferit nu va depăși prețul din raportul de evaluare al imobilului obiect al cumpărării/inchirierii.

Art.13. La finalizarea negocierilor comisia va intocmi un proces verbal cu privire la rezultatul negocierilor, document ce va contine toate datele necesare elaborarii unui proiect de hotarare respectiv: datele de identificare ale imobilului, situatia juridica a imobilului, datele de identificare ale proprietarului, pretul unitar sau pretul total negociat, clauzele privind suportarea cheltuielilor cu tranzactia respectiv publicitatea imobiliara, termenele de achitare a pretului, ori ce alte date pe care le considera relevante in vederea elaborarii de catre compartimentului functional cu atributii în evidenta patrimoniului municipiului, care va intocmi proiectul de hotarare pe care-l va comunica spre analiză Consiliului Local.

Art.14. Hotărârea privind achiziția/inchirierea imobilului și încheierea contractului de vânzare-cumpărare/inchiriere se adoptă de către Consiliul Local, conform prevederilor legale si a atributiilor stabilite de Codul administrativ.