

ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
Comuna Dealu
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr..... Din 14 noiembrie 2022

privind aprobarea documentației pentru de achiziție de bunuri imobile, aprobarea achiziției prin procedura negocierii directe , a imobilului cu CF. 56281 , - de 896 mp, teren intravilan-curți construcții arabil, fâneață, edificat și CF,. 56297,- de 1357 mp. teren intravilan fâneață ,

Consiliul Local al comunei Dealu , întrunit în ședința ordinară din data denoiembrie 2022;
Având în vedere :

Expunerea de motive/ referatul de aprobare a primarului comunei la proiectul de hotărâre privind aprobarea achizițieide bunuri imobile , și aprobarea documentației pentru de achiziție de bunuri imobile, înregistrată cu nr..... din 14. 11. 2022,

și Raportul de specialitatea nr..... din..... 2022 a Compartimentului financiar impozite, taxe și achiziții publice, prin care s-a propus adoptarea unei hotărâri cu privire la aprobarea documentației de achiziție de bunuri imobile;

Prevederile Hotărârii Consiliului Local DEALU Nr. 15 . din 22. februarie 2022, privind APROBAREA bugetului local pe anul 2022, HOTĂRÂREA Nr. 31. din 21. aprilie 2022, privind modificarea listei de investitii în cadrul bugetului local pe anul 2022, HOTĂRÂREA Nr. 42. din 28. Iulie 2022, privind rectificarea bugetului local pe anul 2022, HOTĂRÂREA Nr. 48. din 29. Septembrie 2022, și HOTĂRÂREA Nr. 54. din 27. octombrie 2022, privind rectificarea bugetului local pe anul 2022,

Prevederile art.6, art. 7, art. 8. art. 9, art. 11, art.12. art. 20 , art. 21 alin (5) - (10) . art. 22 . din Regulamentul de stabilire a modalității de achiziție de bunuri imobile, aprobat prin HOTĂRÂREA Consiliului Local Dealu Nr. 70. Din 26. noiembrie 2020,

Avizul favorabil a Comisiei de specialitate din domeniul Economico - financiar, - buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al comunei,

Avizul favorabil a Comisiei de specialitate din domeniul Activității social - culturale, relații cu unități de învățământ, sănătate, culte , tineret și sport, protecție socială, protecție copii, juridică, muncă și de disciplină.

Avizul favorabil a Comisiei de specialitate din domeniul Agricultură, Protecția mediului și turism, amenajarea teritoriului și urbanism, servicii publice.

În conformitate cu temeiurile juridice, respectiv prevederile:

Legii nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, ultimile modificări prin

Legii nr.98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare, ultimile modificări prin

Legii nr.100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii, ultimile modificări prin

Legii concurenței nr.21/1996, republicată, și ale Legii nr.11/1991 privind combaterea concurenței neloiale, cu modificările și completările ulterioare.

Art.120 – 121 și 136 din Constituția României și ale art.1650 și următoarele din Codul civil - Legea nr. 287/2009**actualizat;

Art. 284 , și art. 354 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57. din 3 . iulie 2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ultimile modificări prin OUG nr. 116/2022,

Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, -proiectul de hotărâre a fost adus la cunoștință publică prin afișare la sediul Primăriei, timp de 30 de zile, conform art.7,alin.(1) și (2) din Lege,

și ale Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, modificată cu Legea Nr.29/2011,

În temeiul prevederilor art.129. alin (1), (2) lit.b), alin. (4). lit.a), art. 139. alin.(3). lit.a, art. 196. alin (1) lit. a). art. 200 , din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57. din 3 . iulie 2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,ultimile modificări prin OUG nr. 116/2022,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1.(1) Se aprobă Documentația de achiziție de bunuri imobile, prin procedura negocierii directe , pentru imobilul cu CF. 56281 , - de 896 mp, teren intravilan-curți construcții arabil, fâneață, edificat și CF. 56297,- de 1357 mp. teren intravilan fâneață , situate la **adresa Com. Dealu, sat Dealu, nr. 180 și 181 , jud. Harghita, proprietar VASS FERENC , anexată , (potrivit art. 9 alin (5) din Regulament)** compusă din:

- a) studiul de oportunitate
- b) fișa de date
- b) caietul de sarcini
- c) informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii

Art. 2. Pentru evaluarea ofertei , se desemnează o comisie de evaluare (art. 12. Din regulament) alcătuită dintr-un număr i de 3 de membri, după cum urmează:

.....
.....
.....

Art.3. Se aprobă DOCUMENTAȚIA DE EVALUARE - VALOARE DE PIAȚĂ A IMOBILULUI casă de locuit, grajd cu șură și terenuri aferente, amplasate la **adresa Com. Dealu, sat Dealu, nr. 180 și 181 , jud. Harghita, proprietar VASS FERENC , ELABORAT DE CĂTRE Dipl. Ing. MEZEI MARTIN, având valoarea de 60.107 euro, stabilit la curs valutar de 1 euro = 4,8876 lei, potrivit anexei cu acelaș titlu.**

(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, **SITUAȚIE ÎN CARE** autoritatea administrației publice locale va putea să transmită direct cereri de oferte către proprietarul acelu imobil, pe care urmează să îl achiziționeze, și pentru care în cazul de față - comisia de evaluare și de negociere, prin cererea de oferte, transmite și invitația de participare, -potrivit prevederilor art. 11 și art. 21 alin. (5) din Regulamentul de stabilire a modalității de achiziție de bunuri imobile,)

Art. 4. (1) Se încuviințează dl. Balint Elemer Imre – în calitate de primar al comunei Dealu , ca în situația în care procedura de negociere se finalizează prin stabilirea ca eligibilă a ofertei, respectiv aceasta îndeplinește cerințele și caracteristicile prevăzute în documentația de achiziție, s-a ajuns la un consens cu privire la prețul imobilului în urma negocierilor, la propunerea comisiei de evaluare și negociere, să încheie contractul de vânzare-cumpărare cu ofertantul declarat câștigător, în fața notarului public.

(2) Imobilul cumpărat se va trece în domeniul privat al comunei Dealu.

Art.5. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează comisia de evaluare și negociere constituită potrivit art. 2, și Primarul comunei Dealu , precum și Compartimentul financiar impozite, taxe și achiziții publice din cadrul primăriei .

Art.6. Prezenta hotărâre, împreună cu Anexele se aduce la cunoștință publică prin mijloacele locale de publicitate, se publică în Monitorul oficial local de pe pagina de internet a comunei Dealu www.comunadealu.ro, prin grija secretarului comunei , și întră în vigoare în termen de 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect .

Art.7. Prezenta hotărâre se va comunica prin grija secretarului comunei către:

- Instituția Prefectului Județului Harghita;
- membrii comisiei de evaluare și negociere constituită potrivit art. 2,
- Primarul Comunei Dealu
- Biroul financiar din cadrul primăriei.

DEALU, LA 14. 11. 2022.

Inițiator

Primar
Balint Elemer Imre



Contrasemnează pentru legalitate

Secretar general
Pal Margit



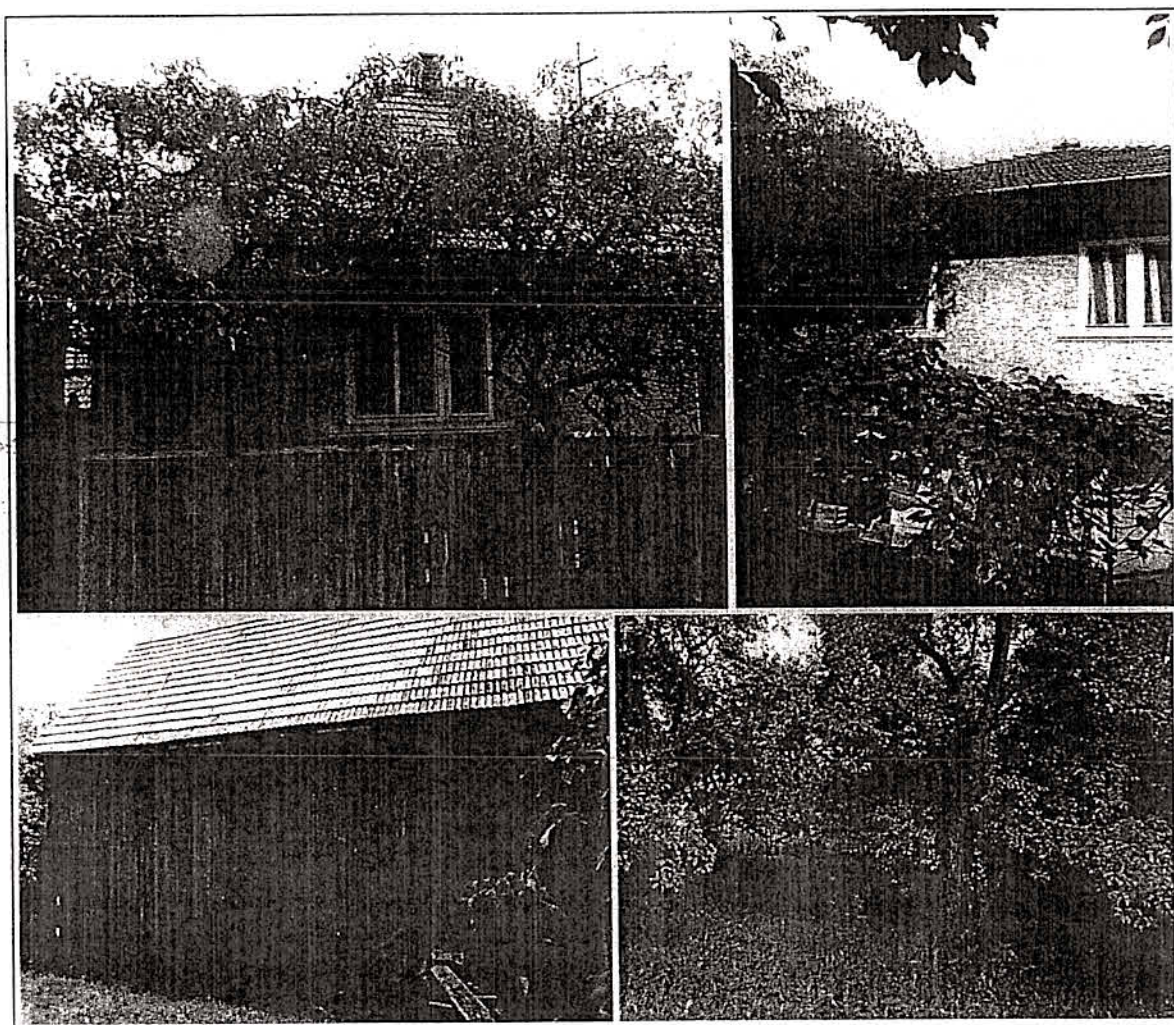
DOCUMENTAȚIE

DE EVALUARE VALOARE DE PIAȚĂ

încheiat azi 10. 11. 2022

„CASĂ DE LOCUIT, GRAJD CU ȘURĂ ȘI TERENURI
AFERENTE ”

Amplasat in : Com. Dealu, sat Dealu, nr, 180, 181, jud. Harghita



PROPRIETAR; VASS FERENC

ELABORAT; DIPL. ING. MEZEI MARTIN

Nr. 27 / 10. 11. 2022

RAPORT DE EVALUARE

Solicitant , beneficiar al evaluării :

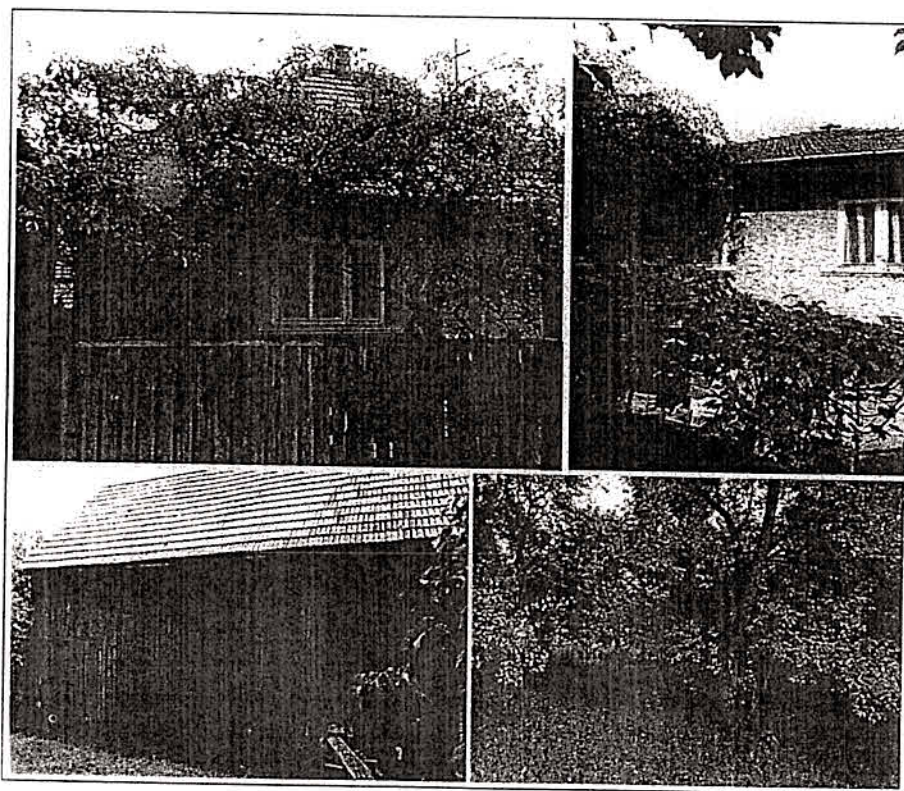
COMUNA DEALU, cu sediu sat Dealu, nr. 601, județul Harghita, cod fiscal 4367930,
prin Bálint Elemér-Imre, funcția primar, în calitate de ACHIZITOR.
CONTRACT DE PRESTĂRI SERVICII nr. 5735 / 04.11.2022

Destinație raport: pentru vânzare - cumpărare.

Obiectul evaluării:

„CASĂ DE LOCUIT, GRAJD CU ȘURĂ ȘI TERENURI AFERENTE ”

Adresa: Comuna Dealu, sat Dealu, nr. 180 și 181, jud. Harghita



Data evaluării: 04. 11. 2022

Curs valutar : 1 EURO = 4,8876

**Valoarea propusă pentru vânzare:
60.107 EURO**



1. SINTEZA EVALUĂRII

„CASĂ DE LOCUIT, GRAJD CU ȘURĂ ȘI TERENURI AFERENTE”

OBIECTUL EVALUAT: CLĂDIRE S + P, GRAJD P, TERENURI INTRAVILANE
 TIPUL PROPRIETĂȚII: VASS FERENC
 PROPRIETAR: COMUNA DEALU
 UTILIZATORUL EVALUĂRII: COMUNA DEALU

LOCALIZARE: Com. Dealu , sat Dealu, nr. 180, 181 , jud. Harghita
 CONSTRUCTIILE: arie desfasurata: 152 mp + 90 mp grajd cu șură,
 TERENUL: 2253 mp teren intravilan , curți construcții și fineață
 DATA INSPECTIEI : 23. 09. 2022
 DATA EVALUĂRII / RAPORTULUI: 04. 11. 2022 / 10.11.2022
 DREPTUL EVALUAT: dreptul deplin de proprietate asupra clădirilor și terenului aferent
 SCOPUL EVALUĂRII: Pentru vânzare
 BAZA EVALUĂRII: valoarea de piață
 VALORI OBTINUTE (fara TVA):

1. Prin abordarea prin piață:**60.107 EUR** Constructive inclusiv teren aferent = 60.107 EUR**CONCLUZIA ASUPRA VALORII:**

Valoarea de piata estimata a proprietatii (fara TVA), in conditiile in care plata s-ar face integral la data vanzarii este valoarea obtinuta prin **abordarea prin piață:**

60.107 EUR

repartizata astfel pe teren si constructii:

Valoare teren	22.530 €	110.118 Lei
Valoare constructie	37.577 €	183.661 lei

EVALUATOR:
 EC. MOLNAR ANTON



ÎNTOCMIT:
 ING. MEZEI MARTIN



Anexa la Hotărârea Consiliului Local

Nr. _____ / _____

STUDIU DE OPORTUNITATE

CAP. I. OBIECTUL ACHIZIȚIEI

Obiectul procedurii achiziției o constituie achiziționarea imobilelor situate în intravilanul comunei Dealu, reprezentând 2 terenuri cu o suprafață de 2.286 mp și 896 mp, respectiv construcții edificate pe terenul în suprafață de 896 mp.

Imobilele sunt identificate astfel:

- **Teren intravilan** în suprafață de 2.286 mp, întabulat în CF 56297 Dealu, nr.top. 56297, adresa loc Dealu, nr. 180, jud Harghita;
- **Teren intravilan** în suprafață de 896 mp, întabulat în CF 56281 Dealu, nr.top. 56281, adresa loc Dealu, nr. 181, jud Harghita, cu **construcții** întabulate în aceeași carte funciară sub nr.crt.A1.1, nr.top.56281-C1, respectiv nr. Crt A1.2., nr.top.56281-C2, reprezentând casă de locuit și grajd cu șură.

Imobilul aparține în cotă de 1/1 proprietății private a numitului VASS FERENC.

Cap. II. MOTIVAȚIA ACHIZIȚIEI

Calitatea de achizitor o are Comuna Dealu cu sediul în Dealu str. Principală Nr.601, județul Harghita, cod poștal: 537080, cod fiscal:4367930.

Imobilul întabulat în CF 56297 Dealu, reprezentând teren în suprafață de 2.286 mp a fost dobândit de către proprietarul Vass Ferenc în anul 2022, prin efectul legii, conform art. 41 alin.10 din Legea nr. 7/1996.

Imobilul întabulat în CF 56281 Dealu, reprezentând teren în suprafață de 896 mp a fost dobândit tot în anul 2022 conform legii nr.18/1991, Legii nr. 1/2000, și Legii nr. 169/1997, prin constituire. Construcțiile întabulate în aceeași CF sub nr.crt.A1.1, nr.top.56281-C1, respectiv nr. Crt A1.2., nr.top.56281-C2 au fost dobândite cu titlu inițial de moștenire și partaj conform Încheierii nr.341/2005 (A1.1.), respectiv prin efectul legii (A1.2).

Terenul și construcțiile la ora actuală nu sunt în folosință.

Comuna Dealu a analizat oportunitatea achiziționării acestui imobil având în vedere normele și cadrul legislativ pentru realizarea implementării proiectului denumit: **Proiectul regional de dezvoltare a infrastructurii de apă și apă uzată din județul Harghita, în perioada 2014-2020**, fiind o investiție prioritară în ceea ce privește infrastructura de apă și apă uzată a comunei Dealu. În concret imobilele identificate sunt localizate pe tronsonul de aducțiune proiectată și constituie singura cale de a înființa stația de pompare pe aria acestei zone. Din punct de vedere tehnic nu este altă alternativă de a executa aceste lucrări, fiind singura variantă viabilă, pentru instalarea stației de pompare conf. proiectului - SPAU nr. 3, terenul în cauză aflându-se la cota optimă de 734 m în satul Dealu. Deci, imobilul are caracteristici specifice datorită locului de amplasare, și considerăm că, nu este posibilă realizarea unei investiții, de natura celor precizate pe un alt imobil, având în vedere atât cota optimă la care se află terenul cât și faptul că, foarte multe terenuri din zonă nici nu sunt întabulate, astfel fiind îngreunată procedura de achiziție a acestora.

Inițiativa achiziționării acestor imobile are ca obiectiv principal realizarea, respectiv punerea în funcțiune a stației de pompare din cadrul proiectului mai sus amintit, cu respectarea reglementărilor legislative și a normelor din domeniu.

Achiziționarea imobilelor sus-menționate este indicată de următoarele motive de ordin legislativ, economic-financiar, social și de mediu:

1. Motivația pentru componenta legislativă:

- prevederile art.129 OUG 57/2019 potrivit căreia consiliul local hotărăște cu privire la dezvoltarea economico-socială și de mediu a comunei, orașului sau municipiului;
- HCL nr. 70 din 26.11.2020 având ca anexă Regulamentul de stabilire a modalității de achiziție a bunurilor imobile (denumit în continuare Regulament).
- HCL 58/24.09.2020, respectiv HCL 59/2019;
- Statutul Asociației de Dezvoltare Intercomunitară Harghita Viz Egyesulet.

2. Motivația pentru componenta economico - financiară:

Principalul avantaj al achiziționării imobilelor din cauză este implementarea în condiții optime a proiectului **Proiectul regional de dezvoltare a infrastructurii de apă și apă uzată din județul Harghita, în perioada 2014-2020**.

Principalul obiectiv al strategiei locale pentru dezvoltarea sectoarelor de apă și apă uzată este asigurarea conformării cu cerințele legislației naționale și europene în cadrul perioadelor de tranziție agreate de România și UE pentru sectorul de mediu:

Obiectivul 1 – Implementarea Directivei UE 91/271/CEE (transpusă în legislația națională prin NTPA 011/2002) cu privire la colectarea și epurarea apelor uzate din județul Harghita și evitarea descărcării apelor uzate neepurate în receptorii naturali;

Obiectivul 2 – Conformarea cu cerințele Directivei UE 98/83/EC cu privire la calitatea apei destinate consumului uman transpusă în legislația națională prin Legea apei potabile nr. 458/2002 amendată prin Legea 311/2004;

Obiectivele specifice vizează reabilitarea și extinderea infrastructurii în domeniul apei și apei uzate, cu privire la:

- îmbunătățirea calității apei potabile și protejarea sănătății publice;
- protejarea mediului, în particular, a calității apei în cursurile de apă și a apei subterane;
- maximizarea numărului de locuitori conectați la sistemul public de alimentare cu apă și la sistemul de canalizare;
- extinderea serviciului de colectare a apelor uzate;
- îmbunătățirea standardelor serviciilor și creșterea siguranței în funcționare a sistemelor de alimentare cu apă și de canalizare;
- optimizarea rețelei de distribuție și a sistemului de colectare și epurare a apelor uzate;
- asigurarea economiei de energie și reducerea costurilor generale de operare;
- definirea unui program de investiție pe termen lung în sectorul de apă și apă uzată;

3. Motivația pentru componenta economico-socială:

Din punct de vedere social, prin achiziționarea imobilelor în caiză, care vor contribui substanțial la realizarea investiției și gestionarea serviciilor publice de alimentare cu apă și de canalizare din satele aparținătoare Comunei Dealu, va conduce la asigurarea unor servicii eficiente de alimentare cu apă potabilă și de colectare a apelor de canalizare și implicit la îmbunătățirea condițiilor de viață ale locuitorilor.

În particular, pe lângă impactul favorabil asupra economiei locale, avantajele sociale rezida în:

- asigurarea apei potabile la standarde de calitate conform directivelor UE, în termenele negociate de România
- asigurarea furnizării de servicii de calitate
- racordarea la sistemele publice de alimentare cu apă potabilă și de canalizare a gospodăriilor
- creșterea calității cadrului de viață și a atractivității zonei, implicit crearea potențială a unor locuri de muncă;

4. Motivația pentru componenta de mediu:

-utilizarea durabilă a resurselor;

-gestionarea eficientă a apelor și a apelor uzate și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare;

Din punct de vedere al protecției mediului, comuna Dealu participând la această investiție importantă, va avea efecte benefice în mod special asupra factorului uman, apelor freatice și solului din arealul acestei unități administrativ-teritoriale.

Asigurarea ape potabile de calitate și îmbunătățirea sistemului de canalizare, conduc la protejarea sănătății umane, în timp ce colectarea și transportul corespunzător al apelor de canalizare previn poluarea solului și a apelor freatice.

Cap. IV. ELEMENTE DE PREȚ

În cauză s-a efectuat evaluarea imobilelor de către expert evaluator Mezei Martin, membru ANEVAR la suma totală de 60.107 euro, stabilit la curs valutar 1 euro=4,8876 lei.

Comisia de evaluare pe baza ofertei înaintate, va negocia prețul achiziției.

Prețul imobilului, nu poate să depășească în nicio situație valoare de piață a imobilului, concretizată în cuprinsul raportului de evaluare și de negociere întocmit în condițiile prevăzute la art.20 din Regulamentul de stabilire a modalității de achiziție de bunuri imobile.

Deoarece în cauză este vorba despre un imobil concret determinat, ca urmare va exista un singur ofertant, devin aplicabile prevederile art.21 alin.1 din Regulament și anume: când părțile participante la negociere nu ajung la un consens, comisia de evaluare și negociere, va relua negocierile, din nou, în termen de 10 zile. Dacă nici cu această ocazie, părțile nu se ajung la un acord, comisia de evaluare și negociere va propune autorității administrației publice locale reluarea tuturor etapelor procedurii, inclusiv și modificarea unor prevederi ale dosarului achiziției.

Cap. V. MODALITATEA DE ACHIZIȚIONARE A IMOBILELOR

Procedura privind achiziția de imobile de către Comuna Dealu este procedura negocierii de preț, potrivit art.6 din Regulament.

Cap. VI. TERMENUL PREVIZIBIL PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE ACHIZIȚIONARE

Încheierea contractului de vânzare-cumpărare se va face în termen de aprox. 30 de zile de la data aprobării documentației de achiziție prin hotărâre a consiliului local.

Calendarul propus pentru achiziționarea imobilului este următorul:

- aprobarea documentației de atribuire, desemnarea comisiei de evaluare – termen de 10 zile (lucrătoare) de la elaborare.
- anunțarea proprietarului cu privire la ziua și ora în care comisia de evaluare și de negociere va efectua vizitarea imobilului – în termen de o zi de la aprobarea documentației de atribuire prin HCL.

- transmiterea directă a cererii de oferte către proprietarul imobilelor, pe care comuna Dealu urmează să achiziționeze, respectiv și a invitației de participare la negociere.– în termen de max. 2 de zile de la efectuarea vizitei imobilului.
- negocierea de preț– max. 20 de zile de la trimiterea invitației de participare la negociere.
- contractarea – o zi
- predarea imobilului/amplasamentului - o zi
- întocmirea dosarului de achiziție – o zi

Avizat
Compartimentul juridic
secretar



Intocmit,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "M. M. M.", written over a horizontal line.

Anexa la Hotărârea Consiliului Local

Nr. _____ / _____

FIȘA DE DATE A ACHIZIȚIEI

Unor imobile în cadrul proiectului „ Proiect regional de dezvoltare a infrastructurii de apă și apă uzată din județul Harghita, în perioada 2014-2020”

A. Informații generale cu privire la unitatea administrativ teritorială care inițiază achiziția:

Denumire oficială: COMUNA DEALU		
Adresă: COM. DEALU, SAT DEALU, NR.26, JUD. HARGHITA		
Localitate:	Cod poștal: 537080	Țara: ROMÂNIA
Punct(e) de contact: COM. DEALU, SAT DEALU, NR.601, JUD. HARGHITA În atenția Dl.-ui primar Balint Elemer-Imre	Telefon: +40 0266225106	
E-mail: comdealu@yahoo.com;	Fax: +40 0266225106	
Adresa/ele de internet (dacă este cazul):		
Adresa sediului principal al autorității contractante (URL):		
Adresa profilului cumpărătorului (URL): www.e-licitatie.ro		

B.Descrierea și identificarea imobilului care urmează să fie achiziționat:

- **Teren intravilan** în suprafață de 2.286 mp, întabulat în CF 56297 Dealu, nr.top. 56297, adresa loc Dealu, nr. 180, jud Harghita;
- **Teren intravilan** în suprafață de 896 mp, întabulat în CF 56281 Dealu, nr.top. 56281, adresa loc Dealu, nr. 181, jud Harghita, cu **construcții** întabulate în aceeași carte funciară sub nr.crt.A1.1, nr.top.56281-C1, respectiv nr. Crt A1.2., nr.top.56281-C2, reprezentând casă de locuit și grajd cu șură.

C. Nivelul maxim al prețului de achiziționare

Prețul imobilului, 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 la art.20 din Regulamentul de stabilire a modalității de achiziție de bunuri imobile (denumit în continuare Regulament).

Evaluarea imobilelor s-a efectuat de către expert evaluator Mezei Martin, membru ANEVAR la suma totală de 60.107 euro, stabilit la curs valutar 1 euro=4,8876 lei.

D. Procedura utilizată pentru achiziționarea imobilului:

Procedura privind achiziția de imobile de către Comuna Dealu este procedura negocierii de preț, potrivit art.6 din Regulamentul de stabilire a modalității de achiziție de bunuri imobile.

E. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

Oferta trebuie să îndeplinească condițiile din Cap.III secțiunea 1 din Regulamentul de stabilire a modalității de achiziție de bunuri imobile.

Limba de redactare a ofertelor este limba română.

Perioada de valabilitate a ofertelor este 30 de zile. Ofertantul are obligația de a menține oferta pe toată durata de valabilitate a ofertelor. Comuna Dealu poate solicita prelungirea duratei ofertelor în cazuri excepționale, dar nu mai mult decât cu 60 de zile. Ofertantul este obligat să comunice în scris comunei Dealu dacă este de acord cu prelungirea perioadei de valabilitate a ofertei.

Ofertantul va prezenta descrierea imobilului, și va formula propunerea sa financiară în moneda națională (lei).

Oferta va fi depusă la sediul comunei Dealu, din antet.

Comisia de evaluare va deschide oferta la ședința publică de evaluare a ofertei, și va anunța dacă oferta este corespunzătoare cu cerințele caietului de sarcini.

Negocierea de preț se va realiza potrivit procedurii prevăzute la secțiunea a 2.a din Cap.III a Regulamentului, și va fi consemnată într-un raport final de către Comisia de evaluare, prin care se stabilește prețul final de achiziție a imobilelor.



Întocmit,
Compartiment achiziții

A handwritten signature in blue ink, written over a horizontal line.

Anexa la Hotărârea Consiliului Local

Nr. _____ / _____



APROBAT,
ORDONATOR DE CREDITE
PRIMAR
BALINT ELEMER-IMRE

CAIET DE SARCINI

Achizitionare imobil in cadrul proiectului „ Proiect regional de dezvoltare a infrastructurii de apă și apă uzată din județul Harghita, în perioada 2014-2020”

1. DATE PRIVIND AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

Denumirea: Comuna Dealu

Sediul: Comuna Dealu, Localitatea Dealu, Nr.601, Județul Harghita.

Telefon: +40 0266-225106

Fax: +40 0266-225106

Email: comdealu@yahoo.com

Tipul Autorității Contractante: *Unitate Administrativ Teritorială*

Activitatea principală: Servicii publice locale

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

Achizitionare imobile:

- **Teren intravilan** în suprafață de 2.286 mp, întabulat în CF 56297 Dealu, nr.top. 56297, adresa loc Dealu, nr. 180, jud Harghita;
- **Teren intravilan** în suprafață de 896 mp, întabulat în CF 56281 Dealu, nr.top. 56281, adresa loc Dealu, nr. 181, jud Harghita, cu **construcții** întabulate în aceeași carte funciară sub nr.crt.A1.1, nr.top.56281-C1, respectiv nr. Crt A1.2., nr.top.56281-C2, reprezentând casă de locuit și grajd cu șură.

3. DESTINAȚIA BUNURILOR

Bunurile sunt destinate pentru realizarea implementării proiectului denumit: **Proiectul regional de dezvoltare a infrastructurii de apă și apă uzată din județul Harghita, în perioada 2014-2020**, această achiziție fiind o investiție prioritară în ceea ce privește infrastructura de apă și apă uzată a comunei Dealu. În concret imobilele identificate sunt localizate pe tronsonul de aducțiune

proiectată și constituie singura cale de a înființa stația de pompare pe aria acestei zone. Din punct de vedere tehnic nu este altă alternativă de a executa aceste lucrări, fiind singura variantă viabilă, pentru instalarea stației de pompare conf. proiectului - SPAU nr. 3, terenul în cauză aflându-se la cota optimă de 734 m în satul Dealu. Deci, imobilul are caracteristici specifice datorită locului de amplasare, și considerăm că, nu este posibilă realizarea unei investiții, de natura celor precizate pe un alt imobil, având în vedere atât cota optimă la care se află terenul cât și faptul că, foarte multe terenuri din zonă nici nu sunt întabulate, astfel fiind îngreunată procedura de achiziție a acestora.

4. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU

Din punct de vedere social, prin achiziționarea imobilelor în cauză, care vor contribui substanțial la realizarea investiției și gestionarea serviciilor publice de alimentare cu apă și de canalizare din satele aparținătoare Comunei Dealu, va conduce la asigurarea unor servicii eficiente de alimentare cu apă potabilă și de colectare a apelor de canalizare și implicit la îmbunătățirea condițiilor de viață ale locuitorilor.

Această investiție publică va contribui la stimularea vieții economice și sociale prin dezvoltarea infrastructurii de apă și apă uzată a comunei Dealu.

Motivul de ordin mediu: gestionarea eficientă a apelor și a apelor uzate și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

Motivul de ordin financiar:

5. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Contravaloarea imobilului va fi achitat cu ocazia semnării contractului autentic de vânzare-cumpărare în fața notarului public/ prin virarea întregii sume într-o singură tranșă în contul indicat de către ofertant.

6. CLAUZELE OBLIGATORII PENTRU CONTRACTUL DE ACHIZIȚIE IMOBILE

Clauzele obligatorii contractuale sunt precizate într-un separat.

7. CERINȚE ASUPRA OFERTEI

Oferta se formulează în termenul arătat în cadrul cererii de oferte și invitației de participare la negociere care vor fi trimise destinatarului de către comuna Dealu. Oferta trebuie să conțină identificarea imobilelor și prețul de vânzare a acestora.

Oferta se depune în format de hârtie la sediul comunei Dealu.

În oferta formulată se arată și datele de identificare a contului deținut la orice unitate bancară de către proprietarul imobilului.

În cazul în care oferta nu conține datele minime cerute prin prezenta, aceasta va fi declarată necorespunzătoare și se va relua procedura cererii de oferte.



Întocmit,

A handwritten signature in blue ink, written over a horizontal line.

Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii

Contractul de vânzare-cumpărare va conține obligatoriu următoarele clauze:

1. Vanzătorul transmite cumpărătorului proprietatea asupra bunul imobil astfel identificat:

- **Teren intravilan** în suprafață de 2.286 mp, întabulat în CF 56297 Dealu, nr.top. 56297, adresa loc Dealu, nr. 180, jud Harghita;
- **Teren intravilan** în suprafață de 896 mp, întabulat în CF 56281 Dealu, nr.top. 56281, adresa loc Dealu, nr. 181, jud Harghita, cu **construcții** întabulate în aceeași carte funciară sub nr.crt.A1.1, nr.top.56281-C1, respectiv nr. Crt A1.2., nr.top.56281-C2, reprezentând casă de locuit și grajd cu șură.

2. Prețul imobilelor vândute estelei, astfel cum aceasta a fost stabilit cu ocazia negocierii de preț din data deîntre UAT comuna Dealu și proprietarul Vass Ferenc.

3. Plata pretului se face astfel:

Prețul integral a imobilului va fi achitat într-o singură tranșă prin virament bancar în contul bancar identificat prin oferta formulată de către proprietarul imobilului.

.....Lei/EURO se achita de cumpărător astăzi, data autentificării prezentului contract, prin virament bancar din contul cumpărătorului identificat sub nr. RO _____ deschis la _____ în contul vânzătorului identificat prin cod IBAN nr. _____ deschis la _conform OP nr._

Suma de la punctul 2. se va achita prin transfer bancar in contul nr. cod IBAN nr. _____ deschis la _conform OP nr._ pe numele vanzatorului./ la _.

Părțile convin și acceptă ca dovada plății acestor sume se face cu ordinul de plată emis de cumpărător pentru suma și contul prevazut la pct. 3. Vanzătorul dă dreptul cumpărătorului să solicite și să obțină de la (banca vânzătorului) conform dispozițiilor art. 1504 alin.2 din codul civil, confirmarea scrisă a efectuării plății prin

virament în contul său.
Vânzătorul declară că renunță expres la beneficiul înscrierii în cartea funciară a ipotecii legale pentru prețul datorat prevăzut în favoarea lui de dispozițiile Codul Civil.

4. Predarea imobilului se va face în termen de zile de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, în starea în care se afla la data efectuării vizitei de către Comisia de evaluare.

5. În cazul în care imobilul care face obiectul vânzării este bun propriu al unuia dintre soți, dar are destinația de locuință a familiei, contractul de vânzare-cumpărare trebuie semnat și de către sotul neproprietar, în calitate de Declarant. În contractul de vânzare-cumpărare se va include următoarea declarație a sotului neproprietar:

“Subsemnata _, cu domiciliul în _, strada _, nr. _, bl. _, sc. _, et. _, ap. _, judetul/sectorul _, posesor al BI/CI seria _ nr. _ eliberat(a) de _ la data de _, CNP _, în calitate de soție a vânzătorului, cunoscând dispozițiile art. 322 din Codul Civil, îmi exprim consimțământul pentru înstrăinarea imobilului cu destinația de locuință a familiei ce formează obiectul prezentului contract.”

6. În cazul în care imobilul ce face obiectul vânzării este bunul propriu al unuia dintre soți și nu are destinația de locuință a familiei, în contract se va include următoarea declarație a vânzătorului:

“Subsemnatul _ în calitate de Vânzător, declar că imobilul ce formează obiectul prezentului contract este bun propriu și nu are destinație de locuință a familiei conform art. 321 Cod Civil.”

Clauzele contractuale se completează cu toate dispozițiile legale în vigoare la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, începând de la art.1650 și următoarele din Noul Cod Civil, referitoare la contractul de vânzare.

Întocmit,



[Handwritten signature]

ROMANIA
JUDEȚUL HARGHITA
COMUNA DEALU
PRIMAR
Nr.6794. din 14. 11. 2022,

REFERAT DE APROBARE

PRIVIND documentația pentru achiziție de bunuri imobile, aprobarea achiziției prin procedura negocierii directe, a imobilului cu CF.nr. 56281 - de 896 mp, teren intravilan - curți construcții arabil, fâneață, edificat și CF. nr. 56297 - de 1357 mp. teren intravilan fâneață

Având în vedere normele prevăzute de Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ cât și obligativitatea prevăzută la art. 129. Alin. 1) din Codul administrativ în care este prevăzut că Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

Acelaș articol Alineatul (2) prevede că :

" Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

b) atribuții privind dezvoltarea economico-socială și de mediu a comunei, orașului sau municipiului;

Pentru îndeplinirea atribuțiilor susenumerate, în calitate de Primar al Comunei Dealu, am inițiat proiectul de hotărâre privind **documentația pentru achiziție de bunuri imobile, aprobarea achiziției prin procedura negocierii directe, a imobilului cu CF.nr. 56281 - de 896 mp, teren intravilan - curți construcții arabil, fâneață, edificat și CF. nr. 56297 - de 1357 mp. teren intravilan fâneață, la care a fost luate în considerare și prevederile :**

- art. 44 privind "Aprobarea proiectelor de investiții publice locale " respectiv Art. 45 "Condiții pentru includerea investițiilor în proiectul bugetului" din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare

- principiile enunțate de art. 2 alin. (2) din Legea 98/2016 privind achiziții publice, cu modificările și completările ulterioare și a prev. art.2 alin.(2) Legii nr.100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii;

- Art. 5. Lit. j. potrivit căruia "dreptul și capacitatea efectivă a autorităților administrației publice locale de a soluționa și de a gestiona, în numele și în interesul colectivităților locale la nivelul cărora sunt alese, treburile publice, în condițiile legii;"

Proiectul de hotărâre inițiat, referitor la **documentația pentru achiziție de bunuri imobile, aprobarea achiziției prin procedura negocierii directe, a imobilului cu CF.nr. 56281 - de 896 mp, teren intravilan - curți construcții arabil, fâneață, edificat și CF. nr. 56297 - de 1357 mp. teren intravilan fâneață**, urmează să servească la achiziționarea imobilelor necesare desfășurării proiectului POIM, la care comuna urmează să beneficieze de investiții prin Harviz SA., asigurând astfel suprafețele de teren cu sau fără construcții ce vor fi ocupate de infrastructura ce urmează să fie construită, pe teritoriul administrativ al Comunei Dealu.

Valoarea achiziției este cuprinsă în **DOCUMENTAȚIA DE EVALUARE - VALOARE DE PIAȚĂ A IMOBILULUI casă de locuit, grajd cu șură și terenuri aferente, amplasate la adresa Com. Dealu, sat Dealu, nr. 180 și 181, jud. Harghita, proprietar VASS FERENC, ELABORAT DE CĂTRE Dipl. Ing. MEZEI MARTIN, având valoarea de 60.107 euro, stabilit la curs valutar de 1 euro = 4,8876 lei, potrivit anexei cu acelaș titlu.**

Proiectul întrunește condițiile legale, de formă și de fond, urmând a fi dezbătut și aprobat de consiliu local,

Propun adoptarea hotărârii privind aprobarea **documentației pentru achiziție de bunuri imobile, aprobarea achiziției prin procedura negocierii directe, a imobilului cu CF.nr. 56281 - de 896 mp, teren intravilan - curți construcții arabil, fâneață, edificat și CF. nr. 56297 - de 1357 mp. teren intravilan fâneață.**

Dealu, la 14. noiembrie 2022



PRIMAR
Bálint Elemer Imre

ROMANIA
JUDEȚUL HARGHITA
COMUNA DEALU
SECRETAR
nr. 6795. din.14.11. 2022

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind adoptarea unei hotărâri cu privire la aprobarea documentației de achiziție de bunuri imobile;

Consiliul local Dealu prin HOTĂRÂREA Nr. 70. Din 26. noiembrie 2020, a aprobat Regulamentul de stabilire a modalității de achiziție de bunuri imobile.

Regulamentul de stabilire a modalității de achiziție de bunuri imobile a fost întocmit în baza prevederilor:

- Art.1650 și următorii din Codul civil -Legea nr. 287/2009**actualizat, și ale Legii nr.98/2016 privind achiziții publice, cu modificările și completările ulterioare, statuate în Paragraful 4 – Exceptări specifice, art.29 alin. (1) lit. a) *conform căruia cumpărarea sau închirierea, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora, coroborat cu prevederile art.30 alin. (1) lit a din Lege nr.100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii - Secțiunea a 4-a – Exceptări aplicabile contractelor de concesiune de servicii conform căruia: "Prezenta lege nu se aplică contractelor de concesiune de servicii care au ca obiect:a) cumpărarea sau închirierea, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora";*

- Art. 44 privind "Aprobarea proiectelor de investiții publice locale " respectiv Art. 45 "Condiții pentru includerea investițiilor în proiectul bugetului" din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare

- principiile enunțate de art. 2 alin. (2) din Legea 98/2016 privind achiziții publice, cu modificările și completările ulterioare și a prev. art.2 alin.(2) Legii nr.100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii;

- Art. 5. Lit. j. potrivit căruia "dreptul și capacitatea efectivă a autorităților administrației publice locale de a soluționa și de a gestiona, în numele și în interesul colectivităților locale la nivelul cărora sunt alese, treburile publice, în condițiile legii;"

-Titlului III Regimul general al autonomiei locale , Articolul 84. Dispoziții generale aplicabile autonomiei locale din OUG nr. 57/2029, Codul administrativ la alin. (1) prevede că " Autonomia locală, definită la art. 5 lit. j), se exercită de autoritățile administrației publice locale."

-Alinetul (2) prevede că " Autonomia locală conferă autorităților administrației publice locale dreptul ca, în limitele legii, să aibă inițiative în toate domeniile, cu excepția celor care sunt date în mod expres în competența altor autorități publice."

Consiliul Local al comunei Dealu , conform atribuțiilor ce- i revin în temeiul prevederilor Articolului 129 (Atribuțiile consiliului local) și art. 196 alin. (1) - prin hotărâre, adoptă Regulamentul privind aprobarea Regulamentului de stabilire a modalității de achiziție de bunuri imobile.

Acelaș articol 129, la alineatul (2) lit. b) prevede că consiliul are "atribuții privind dezvoltarea economico-socială și de mediu a comunei, orașului sau municipiului;

Pe baza acestui regulament , primarul comunei a inițiat proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației pentru achiziție de bunuri imobile, aprobarea achiziției prin procedura negocierii directe , a imobilului cu CF.nr. 56281 - de 896 mp, teren intravilan - curți construcții arabil, fâneață, edificat și CF. nr. 56297 - de 1357 mp. teren intravilan fâneață , -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, SITUAȚIE ÎN CARE autoritatea administrației publice locale va putea să transmită direct cereri de oferte către proprietarul aceluși imobil, pe care urmează să îl achiziționeze, și pentru care în cazul de față - comisia de evaluare și de negociere, prin cererea de oferte, transmite și invitația de participare,

-potrivit prevederilor art. 11 și art. 21 alin. (5) din Regulamentul de stabilire a modalității de achiziție de bunuri imobile

Proiectul de hotărâre inițiat, urmează să servească la achiziționarea imobilelor necesare desfășurării proiectului POIM, la care comuna urmează să beneficieze de investiții prin Harviz SA., asigurând astfel suprafețele de teren cu sau fără construcții ce vor fi ocupate de infrastructura ce urmează să fie construită, pe teritoriul administrativ al Comunei Dealu.

Sumele necesare achiziționării sunt prevăzute și aprobate prin Hotărârea Consiliului Local DEALU Nr. 15 din 22. februarie 2022, privind APROBAREA bugetului local pe anul 2022, HOTĂRÂREA Nr. 31 din 21. aprilie 2022, privind modificarea listei de investiții în cadrul bugetului local pe anul 2022, HOTĂRÂREA Nr. 42 din 28. Iulie 2022, privind rectificarea bugetului local pe anul 2022, HOTĂRÂREA Nr. 48 din 29. Septembrie 2022, și HOTĂRÂREA Nr. 54 din 27. octombrie 2022, privind rectificarea bugetului local pe anul 2022.

Valoarea achiziției este cuprinsă în **DOCUMENTAȚIA DE EVALUARE - VALOARE DE PIAȚĂ A IMOBILULUI casă de locuit, grajd cu șură și terenuri aferente, amplasate la adresa Com. Dealu, sat Dealu, nr. 180 și 181, jud. Harghita, proprietar VASS FERENC, ELABORAT DE CĂTRE Dipl. Ing. MEZEI MARTIN, având valoarea de 60.107 euro, stabilit la curs valutar de 1 euro = 4,8876 lei, potrivit anexei cu acelaș titlu.**

Proiectul întrunește condițiile legale, de formă și de fond, urmând a fi dezbătut și aprobat de consiliu local, iar după aprobare urmează ca achizițiile în numele UAT Dealu să fie realizate în condițiile descrise în acest regulament,

DEALU la 14 noiembrie 2022.

Consilier financiar
Duțu Edit

