



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
ORAȘUL BRAGADIRU
PRIMAR



PROIECT
DE
HOTĂRÂRE

*privind aprobarea declanșării procedurii de achiziție de pe piața liberă a unor imobile de locuințe
cu destinație de locuințe sociale, de necesitate și convenabile*

Primarul orașului Bragadiru, județul Ilfov;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al domnului Cimpoeru Vasile – primarul orașului Bragadiru, județul Ilfov;
- Raportul de specialitate al Serviciului registrul agricol, cadastru și spațiul locativ;
- Raportul de specialitate al Serviciului Buget, Finante, Contabilitate;
- Raportul comisiei de specialitate pentru agricultură, activități economico-financiare, amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism a Consiliului Local al orașului Bragadiru, județul Ilfov;
- Raportul comisiei de specialitate juridică mși de disciplină a Consiliului Local al orașului Bragadiru, județul Ilfov;
- Raportul comisiei de specialitate pentru învățământ, sănătate, familie, muncă și protecție socială, protecția copilului și activități social – culturale, culte a Consiliului;

În conformitate cu prevederile :

- art. 863 lit d) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 2 , lit. „b”, lit. „c”, lit. „f” din Legea nr.114/1996 a locuințelor, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- art. 21 din H.G.nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice în aplicarea prevederilor Legii nr. 114/1996;
- Legii nr. 114/2002 privind prevenirea și combaterea marginalizării social, cu modificările și completările ulterioare
- Legii nr. 292/2011 a asistenței sociale cu modificările și completările ulterioare
- art. 17 din Legii nr.98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129, alin.(1) și art. 196 alin (1), litera a) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă declanșarea procedurii de achiziție de pe piața liberă, a unor imobile de locuințe cu destinație de locuințe sociale, de necesitate și convenabile.



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
ORAȘUL BRAGADIRU
PRIMAR



Art. 2. Imobilele cu destinație de locuințe sociale, de necesitate și convenabile, vor fi achiziționate din sumele stabilite cu această destinație în bugetul anual al orașului Bragadiru, județul Ilfov.

Art. 3. Se aprobă constituirea Comisiei de identificare a necesităților de locuințe sociale, de necesitate și convenabile, în componența Comisiei mixte de repartizare a locuințelor sociale din fondul locativ de stat. Comisia de identificare a necesităților de locuințe sociale, de necesitate și convenabile, va întocmi necesitățile și criteriile de ierarhizare pentru fiecare an, raportat la lista finală de priorități valabilă pentru anul în care se achiziționează imobilele.

Art. 4. Se constituie Comisia de negociere și stabilire a prețului de achiziție a imobilelor de locuit susceptibile a avea destinația de locuințe sociale, de necesitate și convenabile având următoarea componență:

1. Grigore Marian Dumitru	- Viceprimar	- președinte
2. Dică Mona – Liana	- Consilier juridic	- secretar
3. Voicu Florentina	- inspector	- membru
4. Badea Georgiana - Emilia	- referent	- membru
5. Ene Nicoleta	- inspector	- membru
6. Ioniță Ana – Maria	- consilier	- membru
7. Măgureanu Sorin – Adrian	- arhitect șef	- membru

Art. 5. Raportul final al Comisiei de negociere și stabilire a prețului de achiziție a imobilelor de locuit susceptibile a avea destinația de locuințe sociale, de necesitate și convenabile, va fi supus aprobării Consiliului Local Bragadiru.

Art. 6. Procedura pentru achiziționarea imobilelor de locuit susceptibile a avea destinația de locuințe sociale, de necesitate și convenabile, este prevăzută în anexa atașată la prezenta hotărâre și face parte integrantă din aceasta.

Art. 7. Se împuternicește Primarul orașului Bragadiru în vederea semnării contractelor de vânzare-cumpărare.

Art. 8. Primarul orașului Bragadiru, prin serviciile de specialitate, va duce la îndeplinire prevederile prezentului proiect de hotărâre și comisiile stabilite la art. 3 și art. 4.

PRIMAR,
VASILE CIMPOERU



Avizat,
Secretar,
VERONICA IONIȚĂ



Anexă la HCL nr. ____ / ____ 2020

**Procedură
pentru achiziționarea imobilelor de locuit, susceptibile a avea destinația de locuințe sociale, de
necesitate și convenabile**

CAP.I Dispoziții generale

Art.1

- (1) Prezenta procedură se aplică pentru achiziționarea imobilelor susceptibile a avea adestinația de locuințe sociale, de necesitate și convenabile.
- (2) Prin locuință socială, de necesitate și convenabile este imobilul cu destinația de locuire definită în acord cu prevederile cap. V din Legea nr. 114/1996 a locuinței.
- (3) Contractual de achiziție imobil este acel contract de achiziție definitive a unei clădiri și a terenului afferent acestuia.

CAP. II. Principiile care stau la baza atribuirii contractului de achiziție imobile

Art.2

- (1) Libera concurență, respectiv asigurarea condițiilor pentru ca orice ofertant să aibă dreptul de a deveni în condițiile legii, contractant.
- (2) Transparența, respectiv punerea la dispoziția tuturor celor interesați informațiile referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de achiziție imobile.
- (3) Tratatment egal, respectiv aplicarea în mod nediscriminatoriu a criteriilor de selecție și a criteriilor pentru atribuirea contractului.
- (4) Confidențialitatea, garantarea protejării secretelor comerciale și a informațiilor declarate ca și confidențialitate de către ofertant precum și a oricăror alte informații care pot aduce atingere drepturilor acestora de a-și proteja proprietatea intelectuală sau secretul comercial.
- (5) Eficiența utilizării fondurilor respective folosirea sistemului concurențial și a criteriilor economice pentru atribuirea contractelor.
- (6) Nediscriminarea –asigurarea condițiilor de manifestare a concurenței reale pentru orice persoană indiferent de naționalitate să poată participa la procedura de atribuire și să aibă șansa să devină contractant.
- (7) Proportionalitatea –asigurarea corelației între necesitatea autorității contractante obiectul contractului și cerințele solicitate a fi îndeplinite.
- (8) Asumarea răspunderii –determinarea clară a sarcinilor și responsabilităților persoanelor implicate în procesul de achiziție urmărindu-se asigurarea : profesionalismului, imparțialității, independenței deciziilor adoptate pe parcursul derulării acestui proces.



ROMÂNIA
JUDETUL ILFOV
ORAȘUL BRAGADIRU



(9) În sensul prezentei proceduri următoarele noțiuni se referă la:

- ofertă –formulare sau documente solicitate de către autoritatea contractantă în documentația de atribuire.
- zi/zile –reprezintă zile calendaristice dacă nu se specifică în mod diferit.

CAP.III - Comisia de identificare a necesităților de locuințe sociale și Comisia de negociere și stabilire a prețului de achiziție a imobilelor de locuit susceptibile a avea destinația de locuințe sociale, de necesitate și convenabile.

Art.3 Comisia de identificare a necesităților de locuințe sociale, de necesitate și convenabile se compune din membrii Comisiei mixte de repartizare a locuințelor din fondul locativ de stat. Comisia de identificare a necesităților de locuințe sociale, de necesitate și convenabile, va întocmi necesitățile și criteriile de ierarhizare ale locuințelor pentru fiecare an raportat la lista finală de priorități valabilă pentru anul în care se achiziționează imobilele.

Art.4

- (1) Membrii comisiei de negociere și stabilire a prețului de achiziție a imobilelor de locuit susceptibile a avea destinația de locuințe sociale, de necesitate și convenabile - în continuare comisie-sunt în număr de 7 persoane și sunt numiți prin hotărâre de Consiliu local. Președintele comisiei se desemnează dintre membrii acesteia.
- (2) Comisia răspunde, prioritar, de desfășurarea următoarelor activități:
 - a) Vizitarea imobilelor propuse spre înstrăinare
 - b) Întocmirea proceselor verbale ca urmare a vizitelor efectuate
 - c) Stabilirea ofertelor care îndeplinesc cerințele minime impuse
 - d) Aplicarea criteriilor de ierarhizare potrivit celor stabilite în documentație
 - e) Stabilirea ierarhiei ofertelor care îndeplinesc cerințele minime impuse (suprafața utilă minima, dotarea tehnică,și dotari interioare, numărul de locuri de parcare, amplasare zonală)
 - f) Negocierea prețului cu ofertantul invitat la negociere
 - g) Întocmirea documentației de atribuire pentru achiziția imobilului
 - h) Întocmirea raportului final al procedurii.

Art.5

Pe parcursul desfășurării procedurii de negociere preț/membrii comisiei au obligația de a păstra confidențialitatea asupra conținutului negocierilor,precum și asupra oricăroralte informații prezentate de către ofertanți a căror dezvăluire ar putea aduce atingere dreptului acestora de a-și proteja secretele comerciale.

Art.6

- (1) Membrii comisiei au obligația de a semna pe proprie răspundere o declarație de confidențialitate și imparțialitate prin care se angajează să respecte prevederile art.4 și prin care confirm că nu se află în niciuna din situațiile următoare:
 - a) Este soț sau rudă până la gradul al treilea inclusive orin afin până la gradul al treilea cu vreunul dintre ofertanți.
 - b) În ultimii trei ani a avut contracte de muncă sau de colaborare cu unul dintre ofertanți sau a facut parte din consiliul de administrație al acestora sau din orice alt organ de conducere sau de administrație al acesteia.



ROMÂNIA
JUDETUL ILFOV
ORAȘUL BRAGADIRU



- c) Deține părți sociale sau acțiuni din capitalul social subscris al unuia dintre ofertanți.
- (2) Declarația prevăzută la alin (1) trebuie semnată înainte de ședința de începere a negocierii.
- (3) În cazul în care unul dintre membrii desemnați în comisia de evaluare și negociere constată că se află în una sau mai multe din situațiile prevăzute la alin (1) atunci acesta are obligația de a solicita înlocuirea sa din componența comisiei respective.

CAP. IV. Procedura pentru atribuirea contractului de achiziție imobil.

Art.7

- (1) Contractele de vânzare-cumpărare se vor încheia în urma aplicării procedurii de negociere de preț, respectiv procedura prin care comisia analizează și negociază propunerea financiară și clauzele contractuale cu ofertanții declarați eligibili.
- (2) În cazul în care procedura proprie de achiziție nu se poate realiza din lipsa ofertanților declarați eligibili comisia poate propune Consiliului Local reluarea procedurii cu modificarea după caz, a unor prevederi ale documentației pentru cumpărare imobil cum ar fi: extinderea zonei geografice de amplasare a imobilului, renunțarea la unele cerințe privind parametrii solicitați inițial.
- (3) În situația în care în urma aplicării prezentei proceduri ofertantul clasat pe primul loc se retrage, negocierea se poate continua cu următorul clasat.
- (4) Dacă după aplicarea prezentei proceduri se desemnează ofertele eligibile, care îndeplinesc și condițiile tehnice cerute în caietul de sarcini, după scurgerea timpului de depunere a contestațiilor și după rezolvarea acestora, prin Primar, va încheia, în condițiile prezentei proceduri, contractele de vânzare-cumpărare a imobilului.

CAP. V Reguli generale de participare.

Art.8

Orice persoană fizică sau juridică care dorește să înstrăineze o clădire care satisface cerințele cuprinse în documentația pentru achiziție imobil și care deține un titlu de proprietate valabil asupra acesteia are dreptul de a participa, în condițiile prezentelor norme, la procedura pentru achiziționarea imobilelor de locuit, susceptibile a avea destinația de locuințe sociale, de necesitate și convenabile.

CAP. VI – Evitarea situațiilor de concurență neloială

Art.9

Pe parcursul derulării de atribuire a contractului de achiziție imobil, aparatul de specialitate va lua toate măsurile legale necesare pentru a combate apariția eventualelor situații de concurență neloială sau conflict de interes și orice alte fapte considerate contravenții ori infracțiuni potrivit legii. În măsura în care aceste situații se produc se vor lua toate măsurile legale pentru contracararea lor.



CAP. VII Întocmirea și conținutul documentației pentru cumpărarea de imobil

Art. 10

În baza evaluării și a criteriilor de ierarhizare prezentate de către Comisia de identificare a necesităților de locuințe sociale, de necesitate și convenabile, aparatul de specialitate al Primarului va întocmi documentația pentru achiziție.

Art. 11

Documentația pentru achiziție imobil aprobată de ordonatorul principal de credite va trebui să cuprindă cel puțin:

- a) Informații generale privind achizitorul și cerințele privind
 - Parametrii minimi pe care trebuie să îi aibă imobilul, suprafața utilă minimă, dotarea tehnică și dotări interioare (nr. de locuri de parcare)
 - Zona în care se dorește a fi amplasat imobilul
 - Actul juridic prin care se face dovada că nu există ipotecă asupra imobilului
 - Actul juridic prin care se face dovada titlului de proprietate
 - Cartea tehnică a construcției
 - Orice alte documente considerate relevante pentru achiziție
- b) Precizări privind :
 - Modalitățile de plată acceptate
 - Criteriile de ierarhizare și ponderea lor
 - Clauzele obligatorii pentru contractual de achiziție imobil
- c) Instrucțiuni privind :
 - Formalitățile care trebuie îndeplinite referitoare la modul de prezentare și depunere a ofertei
 - Forma și cuatumul garanției de bună execuție a contractului
 - Orice alte informații relevante privitoare la desfășurarea procedurii de negociere
- d) Caietul de sarcini
- e) Modelul contractului de vânzare-cumpărare încheiat sub semnătură privată având valoarea unei promisiuni de vânzare a bunului imobil

Art.12

- (1) Documentația pentru achiziție imobil va cuprinde detaliat criteriile de ierarhizare a ofertelor întocmite de Comisia de identificare a necesităților de locuințe sociale și modul de aplicare a acestora.
- (2) Criteriile de ierarhizare se stabilesc prin luarea în considerare a elementelor care au un correspondent în cerințele solicitate a fi îndeplinite de imobil, fără a se limita la următoarele:
 - Prețul (metro pătrat construit sau oferta în totalitate) și modalitățile de plată
 - Suprafața totală construită și suprafața utilă
 - Amplasarea zonală a imobilului
 - Anul construcției
 - Distanța față de un mijloc de transport în comun



ROMÂNIA
JUDETUL ILFOV
ORAȘUL BRAGADIRU



- Utilitățile obligatorii
- Finisaje interioare
- Finisaje exterioare

3) gradul de importanță al criteriilor de ierarhizare va fi stabilit de la caz la caz în funcție de prioritatea de îndeplinire a necesităților obiective stabilite de către Comisia de identificare a necesităților de locuințe sociale, de necesitate și convenabile.

CAP. VIII Publicitatea

Art.13

- (1) În scopul asigurării unei transparențe maxime pentru procedura proprie de achiziție se va asigura publicitatea utilizând metodele de mai jos:
- Publicarea anunțului de intenție privind achiziția publică într-un cotidian local și pe site ul Primăriei orașului Bragadiru
 - Transmiterea direct de minim 3 cereri de oferte către personae fizice sau juridice care pot participa la procedura de achiziție publică inclusive de către agențiile imobiliare
- (2) Autoritatea contractantă are obligația de a preciza în anunțul de participare sau în invitația de participare data limită pentru depunerea ofertelor.
- (3) Data limită pentru depunerea ofertelor este stabilită prin caietul de sarcini.

CAP. IX Eligibilitatea și înregistrarea

Art.14

Va fi exclus din procedura pentru atribuirea contractului de achiziție orice ofertant /candidat care se află în una din situațiile următoare:

- a) Este în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt conduse de un administrator judiciar sau activitățile sale comerciale sunt suspendate ori fac obiectul unui aranjament cu creditorii sau este într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege.
- b) Nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către stat.
- c) Prezintă informații false sau nu prezintă informațiile solicitate de către autoritatea contractantă.

CAP. X Elaborarea și înregistrarea ofertei

Art.15

- (1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației pentru elaborarea și prezentarea ofertei specificată în caietul de sarcini.
- (2) Oferta are caracter ferm și obligatoriu din punct de vedere al conținutului pe toată perioada derulării achiziției publice ofertantul având obligația de a



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
ORAȘUL BRAGADIRU



~~exprima în ofertă prețul în lei, preț care va~~
rămâne neschimbat pe toată perioada desfășurării procedurii de achiziție publică.

- (3) Ofertantul care nu respectă cerințele din caietul de sarcini va fi descalificat de către autoritatea contractantă.

CAP. XI Modificarea, retragerea și valabilitatea ofertei
Art.16

- (1) Orice ofertant are dreptul de a-și modifica sau de a-și retrage oferta numai înainte de data limită stabilită pentru depunerea ofertei.
- (2) Ofertantul nu are dreptul de a-și retrage sau de a-și modifica oferta după expirarea datei limită pentru depunerea ofertei.
- (3) Ofertantul are obligația de a menține oferta valabilă pe toată perioada de valabilitate stabilită de către autoritatea contractantă.
- (4) Autoritatea contractantă are dreptul de a solicita depunerea de garanții de participare.

CAP. XII Aplicarea procedurii de negociere preț pentru atribuirea contractului de achiziție imobil.
Art. 17

- (1) Procedura de negociere de preț se desfășoară în mai multe etape după cum urmează:

A. Etapa de studiere a pieței

- a) Transmiterea spre publicare într-un cotidian local și pe site ul Primăriei orașului Bragadiru a unui anunț de intenție privind achiziția de imobile de locuințe cu destinația de locuințe sociale.
- b) Consultarea bazei de date cu privire la imobilele oferite spre vânzare (internet, ziare) și transmiterea de invitații către deținători, invitațiile trebuie să aibă același conținut cu anunțul de intenție.

B. Etapa de ierahizare

- a) Primirea și înregistrarea ofertelor și a propunerilor tehnice și financiare
- b) Anunțarea ofertelor care îndeplinesc cerințele minime impuse prin caietul de sarcini
- c) Stabilirea ofertelor care îndeplinesc cerințele minime impuse prin caietul de sarcini
- d) Aplicarea criteriilor de ierahizare potrivit celor stabilite în documentația de atribuire
- e) Transmiterea invitației de participare la negociere ofertantului clasat pe primul loc în urma ierahizării
- f) Înainte de demararea negocierilor evaluatorul intern al autorității contractante va întocmi un raport de evaluare, conform prevederilor legale de care comisia de negociere să țină cont la evaluarea ofertelor.



ROMÂNIA
JUDETUL ILFOV
ORAȘUL BRAGADIRU



C. Etapa de negociere

- a) Negocierea prețului cu ofertanții conform listei de ierarhizare
- b) În cazul în care comisia de evaluare și negociere și ofertantul nu ajung la un acord asupra prețului și asupra clauzelor contractuale ofertantul este liber să se retragă, comisia invitând la negociere pe următorul clasat.
- c) Negocierea continuă până în momentul în care :

- Fie, părțile, comisia și ofertantul ajung la un acord asupra prețului și a clauzelor contractuale
- Fie toți ofertanții, până la ultimul clasat se retrag.

D. Etapa de finalizare a negocierii

- a) Încheierea negocierii se produce atunci când comisia de evaluare și negociere și ofertantul au ajuns la un acord asupra prețului și asupra clauzelor contractuale
- b) Întocmirea dosarului de achiziție imobil
- (2) Procedura de negociere de preț pentru atribuirea contractului de achiziție clădire se poate desfășura și dacă se primește o singură ofertă care corespunde cerințelor din documentație.
- (3) În cazul în care procedura nu se finalizează nu se finalizează cu atribuirea unui contract se vor aplica prevederile enunțate art.7 alin (2).

CAP. XIII Dosarul achiziției și monitorizarea atribuirii contractului de achiziție imobil

Art. 18

- (1) Autoritatea contractantă, prin comisia de negociere are obligația de a întocmi dosarul de achiziție imobil.
- (2) Dosarul achiziției trebuie să cuprindă cel puțin următoarele documente:
 - a) Evaluări prezentate de către Comisia de identificare a necesităților de locuințe sociale
 - b) Criteriile de ierarhizare stabilite de Comisia de identificare a necesităților de locuințe sociale
 - c) Existența fondurilor alocate (extras din planul anual de achiziții)
 - d) Documentația pentru achiziție imobil
 - e) Dispoziția Primarului orașului Bragadiru privind numirea comisiei de contestații
 - f) Anunțul de intenție privind achiziția unei clădiri și invitația de participare
 - g) Procesele verbale întocmite cu ocazia vizionării imobilelor
 - h) Raportul de evaluare a ofertelor
 - i) Invitațiile la negociere
 - j) Procesele verbale întocmite cu ocazia fiecărei ședințe de negociere
 - k) Hotărârea comisiei de evaluare și negociere cu privire la rezultatul aplicării procedurii de negociere de preț pentru atribuirea contractului de achiziție imobil
 - l) Contestațiile primite, rezoluțiile și după caz măsurile corective adoptate de comisia de soluționare a contestațiilor și comunicate ofertanților



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
ORAȘUL BRAGADIRU



m) Contractual de achiziție imobil, semnat în formă autentică

CAP. XIV

ART. 19

- (1) Împotriva hotărârii comisiei de evaluare și negociere cu privire la rezultatul aplicării procedurii de negociere de preț pentru atribuirea contractului de
- (2)
- (3) achiziție imobil cei interesați pot formula contestație în termen de 5 zile de la publicarea pe site ul Primăriei orașului Bragadiru a hotărârii.
- (4) Contestația va fi soluționată de către comisia de contestații formată din 5 membrii numiți prin dispoziția Primarului odata cu declanșarea procedurii de achiziție .
- (5) Contestația se va soluționa în termen de 5 zile de la împlinirea termenului de contestație. Hotărârea luată în privința contestației va fi comunicată contestatorului în termen de 3 zile de la adoptarea hotărârii privind soluționarea contestației.

CAP. XV Încheierea contractului de achiziție imobil functional

Art. 20

Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractual de achiziție imobil în formă autentică cu persoana fizică sau juridică a cărei ofertă a fost acceptată de către comisia de evaluare și negociere după ce raportul final întocmit după soluționarea eventualelor contestații a fost aprobat de către Consiliul local al orașului Bragadiru.

CAP. XVI Dispoziții finale

Art.21

- (1) Prezentele norme de procedură privind atribuirea contractelor de achiziție publică de bunuri imobile intră în vigoare la data aprobării de către Consiliul Local Bragadiru.
- (2) Orice cerere de clarificare privind aplicarea prezentei procedure se va face în scris la adresa autorității locale.

PRIMAR,
VASILE CIMPOERU