Anexa la Hotărârea Consiliului Local Satu Mare nr. 173/11.07.2025

**Procedura de cumpărare de imobile construcții și/sau terenuri**

**de către Municipiul Satu Mare**

1. **Scopul procedurii**

**Art. 1.** Această procedură reglementează etapele şi responsabilităţile privind achiziţionarea de către UAT Satu Mare a unor bunuri imobile (construcții și/sau teren) necesare realizării și satisfacerii interesului public al unității administrativ-teritoriale.

1. **Cadrul legal**

**Art. 2.** Prezenta procedură este întocmită în baza următoarelor acte normative:

1. Legea nr. 273/2006 privind finanţele publice locale, cu modificările şi completările ulterioare;
2. OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;
3. Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările şi completările ulterioare;
4. Ale acte normative aplicabile în materie.

**3. Definiţii:**

 **Art. 3.** În înţelesul prezentului regulament:

1. *imobil –* orice bun imobil identificabil (teren, clădire) aflat în proprietatea unei persoane fizice sau juridice;
2. *interes public –* orice scop care vizează satisfacerea unei nevoi a comunităţii locale (infrastructură, educaţie, sănătate, servicii sociale etc.)
3. **Domeniul de aplicare**

**Art. 4.** Bunurile imobile care pot face obiectul cumpărării sunt:

a) monumentele istorice aflate în proprietatea unor persoane fizice sau juridice, în cazul exercitării dreptului de preempțiune în conformitate cu prevederile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;

b) imobilele construcții și/sau teren retrocedate care au avut și au destinație de uz și interes public și este necesar să se păstreze aceeași destinație;

c) imobilele necesare pentru, clarificarea unor situații juridice, întregirea unor imobile de interes public sau construirea unor obiective de interes public.

**Art. 5.** Municipiul Satu Mare are dreptul să inițieze procedura de negociere de preț pentru achiziționarea de imobile, finalizată prin încheierea unui contract de vânzare - cumpărare, cu respectarea cumulativă a următoarelor condiții:

a) să fie alocate fonduri publice pentru achiziționarea de imobile, construcții și terenuri, în bugetul local al municipiului, aprobat pentru anul în care se realizează achiziția de imobile;

b) imobilele ce urmează să fie achiziționate să satisfacă nevoile și scopul pentru care se doreste achiziționarea lor;

c) din conținutul reglementărilor urbanistice să rezulte ca imobilele îndeplinesc cerințele pentru care se dorește achiziționarea lor;

d) imobilele să fie libere de sarcini şi să aibă o situaţie clară şi verificabilă;

e) să fie elaborat un raport de evaluare al imobilelor de către un evaluator autorizat ANEVAR.

1. **Etapele procedurii**

**Art. 6.** Procedura se iniţiază de către Primar prin intermediul compartimentelor de specialitate prin identificarea necesităţii de achiziţionare a imobilului în scopul realizării unui obiectiv/interes public,

**Art. 7.** Situaţia juridică a imobilului se va verifica prin depunerea de către proprietar/proprietari a următoarele acte:

1. Extras de carte funciară nu mai vechi de 30 de zile;
2. Declarație pe proprie răspundere sub semnătură privată prin care proprietarul/proprietarii declară că nu au cunoștință de existența vreunui litigiu pe rolul instanțelor de judecată;
3. Certificat fiscal din care să rezulte faptul că proprietarul/proprietarii sunt la zi cu plata creanțelor datorate la bugetul local pentru imobilul construcție și/sau teren care urmează a fi cumpărat;

**Art. 8.** (1)Primarul municipiului Satu Mare va numi prin dispoziție comisia de negociere care va fi alcătuită din 3-5 membri constând din specialiști din cadrul aparatului de specialitate al primarului, precum și din cadrul instituțiilor subordonate dacă este cazul.

(2)Secretariatul comisiei va fi asigurat de persoane nominalizate din cadrul Serviciului Patrimoniu Concesionări Închirieri.

(3) La întrunirile comisiei de negociere au dreptul să participe numai membri acesteia, numiți prin dispoziția primarului cu excepția ședințelor comisiei de negociere în care are loc negocierea prețului la care vor participa și proprietarul/proprietarii imobilelor sau persoana/persoanele desemnate de aceștia.

**Art. 9.** Comisia va întocmi un proces verbal de negociere care va fi semnat de către toți membri comisiei și de către proprietarii imobilului sau de reprezentanții legali ai acestora.

**Art. 10.** Secretarul comisiei va întocmi raportul comisiei care se semnează de către toți membri comisiei și va fi aprobat de către ordonatorul principal de credite, raport care va sta la baza inițierii proiectului de hotărâre privind aprobarea achiziției și a prețului de achiziție a imobilului.

1. **Determinarea prețului**

 **Art. 11.** La stabilirea prețului se vor avea în vedere următoarele:

* suma ofertată de către proprietar/proprietari;
* valoarea de piață a imobilului stabilită prin raportul de evaluare executat de către un evaluator atestat ANEVAR.

**Art. 12.** (1) Raportul de evaluare are caracter consultativ în cadrul negocierii, dar limitează plafonul maxim al ofertei finale.

(2) Negocierile pot viza orice elemente de natură financiară, tehnică sau contractuală, cu condiția să nu se afecteze valoarea stabilită în raportul de evaluare.

 **Art. 13.** Negocierea preţului trebuie să respecte următoarele principii:

* legalitate;
* transparenţă;
* eficienţă economică;
* justa valorificare a fondurilor publice;
* respectarea dreptului de proprietate şi a consimţământului liber exprimat.
1. **Dispoziții finale**

**Art. 14.** Prevederile prezentei proceduri se completează cu dispozițiile legale în materie, în vigoare sau apărute ulterior și intră în vigoare începând cu data aprobării prin hotărâre a Consiliului Local al municipiului Satu Mare.

 **Art. 15.** Apartenența la domeniul public sau privat al UAT Satu Mare se va stabili prin hotărârea consiliului local de aprobare a achiziției și a prețului de achiziției, în funcție de destinația pe care o va avea bunul imobil achiziționat sau de scopul achiziției.

Faur Mihaela/2ex

Vizat spre neschimbare,

Președinte de ședință, Secretar general,