**INSTRUCȚIUNI**
privind vânzările de terenuri şi/sau clădiri de către autoritățile publice

În temeiul art. 27 alin. (1) din Legea concurenței nr. 21/1996 şi al art. 30 alin. (1) din Legea nr. 143/1999 privind ajutorul de stat, republicate,

Consiliul Concurenței adoptă prezentele instrucțiuni.

**CAPITOLUL I: Dispoziții generale**
**1.1.** Prezentele instrucțiuni se vor aplica vânzării de terenuri şi/sau clădiri agenților economici de către autoritățile publice. Termenul autoritate publică include toate agențiile guvernamentale, autoritățile administrației publice centrale sau locale şi alte organizații publice.
**1.2.** Prezentele instrucțiuni se aplică vânzării de terenuri şi/sau clădiri din domeniul privat al statului, județului, oraşului sau comunei şi nu sunt aplicabile cazurilor în care autoritățile publice dau spre închiriere sau leasing terenuri şi/sau clădiri.

**CAPITOLUL II**: **Principii**
**2.1.** Vânzarea prin intermediul unei proceduri de ofertă necondiționată
**2.1.1.** Vânzarea de terenuri şi/sau clădiri în cadrul unei proceduri de ofertă deschisă şi necondiționată, care a făcut obiectul unei publicități şi care are aparența unei vânzări publice în cadrul căreia se acceptă cea mai bună sau unica ofertă, se face prin definiție, la valoarea pieței, şi, în consecință, nu reprezintă ajutor de stat.
**2.1.2.** Este irelevant că o evaluare diferită a terenului şi/sau clădirii a fost efectuată anterior procedurii de ofertă necondiționată, de exemplu în scopuri contabile sau pentru a se stabili o valoare de licitare inițială minimală.
**2.1.3.** O ofertă a făcut obiectul unei publicități atunci când este făcută publică în mod repetat, pe o perioadă rezonabil de îndelungată (două luni sau mai mult), în ziarele de difuzare națională, revistele de proprietăți imobiliare sau alte publicații specifice şi prin intermediul agenților imobiliari, adresându-se unei arii largi de potențiali cumpărători.
**2.1.4.** Oferta de vânzare de terenuri şi/sau clădiri, care, datorită valorii ridicate a acestora sau altor caracteristici, ar putea să atragă investitorii care operează la scară europeană sau internațională, va fi publicată în periodice de circulație internațională. O asemenea ofertă ar trebui, de asemenea, să fie făcută cunoscută prin intermediul agenților imobiliari care se adresează clienților din Europa sau de pe plan internațional.
**2.1.5.** O ofertă este necondiționată atunci când un cumpărător este, în general, liber să achiziționeze terenul şi/sau clădirea şi să le utilizeze în interes propriu. Pot fi impuse restricții pentru a se preveni afectarea unui interes public general, pentru respectarea normelor de protecție a mediului sau pentru a se evita ofertele cu scop pur speculativ. Restricțiile referitoare la planurile urbane şi regionale impuse proprietarilor, în conformitate cu legislația națională privind folosirea terenurilor şi/sau clădirilor, nu afectează natura necondiționată a unei oferte.
**2.1.6.** Dacă există o condiție privind vânzarea, conform căreia viitorul proprietar trebuie să-şi asume obligații specifice (altele decât cele care rezultă din legislația națională, dintr-o decizie a autorităților publice sau din obligații legate de protecția şi conservarea generală a mediului şi de sănătatea publică) în beneficiul autorităților publice sau în interesul public general, oferta trebuie privită ca "necondiționată" conform pct. 2.1.5 doar dacă potențiali cumpărători trebuie şi au posibilitatea să îndeplinească respectivele obligații, chiar dacă exercită sau nu o activitate economică şi oricare ar fi natura acesteia.
**2.2.** Vânzarea încheiată în urma altei proceduri decât cea de ofertă necondiționată. Evaluarea de către un expert independent
**2.2.1.** Dacă autoritățile publice nu intenționează să apeleze la o procedură similară celei descrise la pct. 2.1, trebuie efectuată o evaluare de către unul sau mai mulți experți independenți, înainte de negocierea vânzării, pentru a se stabili valoarea de piață, pe baza

indicatorilor de piață general acceptați şi a criteriilor de evaluare general admise. Prin urmare, prețul pieței astfel stabilit este prețul minim de achiziționare care poate fi acceptat fără a se acorda un ajutor de stat.
**2.2.2.** Un expert însărcinat cu evaluarea bunurilor este o persoană care se bucură de o bună reputație şi care:
**a)** posedă o diplomă corespunzătoare, eliberată de un centru de formare recunoscut oficial, sau un titlu universitar echivalent;
**b)** are experiența şi competența necesare în evaluarea terenurilor şi/sau clădirilor cu localizarea şi de categoria bunurilor respective.
Dacă nu există titluri universitare potrivite, expertul însărcinat cu evaluarea bunurilor trebuie să fie membru al unei organizații recunoscute profesional care are în sarcină evaluarea terenurilor, clădirilor şi:
a) este numit de instanțele sau organele jurisdicționale competente; sau
b) deține un atestat de specialitate şi un nivel suficient de pregătire având cel puțin 3 ani de experiență practică postcalificare în evaluarea terenurilor şi/sau clădirilor.
**2.2.3.** Expertul trebuie să fie independent în îndeplinirea obligațiilor sale, adică autoritățile publice nu sunt abilitate să emită ordine care privesc rezultatele evaluării. Organismele publice de evaluare şi funcționarii publici sau alți angajați ai acestora sunt considerați independenți doar în măsura în care este efectiv exclus ca evaluările lor să fie influențate de o manieră abuzivă.
**2.2.4.** Valoarea de piață semnifică prețul la care terenul şi/sau clădirea ar putea fi vândute, la data evaluării, prin contract privat încheiat între un vânzător decizând liber şi un cumpărător independent, înțeles fiind că bunul a făcut obiectul unei oferte publice, condițiile pieței permit o vânzare în condiții normale şi că termenul disponibil pentru negocierea vânzării este normal, având în vedere natura bunului.
**2.3.** Aplicarea marjei de 5%
**2.3.1.** Dacă, după încercări rezonabile pentru a vinde terenul şi/sau clădirea la valoarea de piață, se dovedeşte că prețul fixat de evaluator nu poate fi obținut, prețul terenurilor şi/sau clădirilor poate fi diminuat cu până la 5%, diminuare care poate fi considerată a fi justificată de condițiile pieței. Dacă, după o perioadă rezonabilă, se dovedeşte că terenurile şi/sau clădirile în cauză nu pot fi vândute la prețul fixat de evaluator, diminuat cu 5%, o nouă evaluare poate fi realizată, iar pentru aceasta se va ține cont de experiența dobândită anterior de către expert şi de ofertele primite până la acea dată.
**2.4.** Obligații specifice
**2.4.1.** Vânzarea de terenuri şi/sau clădiri poate fi prevăzută, pentru interesul general, cu obligații specifice legate de terenurile şi/sau clădirile respective, iar nu de persoana cumpărătorului sau de activitățile sale economice, sub condiția ca oricare potențial cumpărător să fie ținut de ele şi, în principiu, să fie în măsură să-şi asume asemenea obligații, indiferent că el exercită sau nu o activitate economică, oricare ar fi natura acesteia.
**2.4.2.** Inconvenientele economice inerente obligațiilor specifice trebuie să fie evaluate distinct de experți independenți şi pot fi deduse din prețul de cumpărare. Obligațiile pe care cumpărătorul şi le asumă, cel puțin parțial, în propriul său interes trebuie să fie evaluate ținându-se seama de faptul că pot constitui un avantaj cum ar fi: publicitate, sponsorizare sportivă şi culturală, imagine, ameliorare a ambientului cumpărătorului sau cu privire la activitățile de agrement pentru personalul acestuia.
**2.4.3.** Sarcinile economice aferente obligațiilor care, potrivit dreptului comun, se aplică tuturor proprietarilor funciari nu trebuie să fie deduse din prețul de cumpărare. Astfel de sarcini pot fi: îngrijirea şi întreținerea terenurilor şi/sau a clădirilor ori plata de taxe şi cheltuieli similare.
**2.5.** Costuri suportate de autoritatea publică
**2.5.1.** Costurile inițiale suportate de autoritatea publică cu dobândirea terenului şi/sau clădirii constituie un parametru al valorii de piață, dacă nu a trecut o perioadă semnificativă între data achiziției şi cea a vânzării terenului şi/sau clădirii în cauză.
**2.5.2.** În principiu, valoarea de piață nu trebuie să fie fixată sub costurile inițiale o perioadă de cel puțin 3 ani după achiziția terenului şi/sau clădirii, în afară de cazul în care expertul

independent constată expres un recul general al valorii de circulație a terenurilor şi/sau clădirilor pe piața în cauză.

**CAPITOLUL III: Notificarea**

**3.1.** În vederea stabilirii existenței unui ajutor de stat, cât şi a modului în care acesta afectează acordurile internaționale la care România este parte, furnizorii ajutorului de stat trebuie să notifice Consiliului Concurenței următoarele tranzacții:

**a)** orice vânzare care nu a fost încheiată pe baza unei proceduri de ofertă deschisă şi necondiționată, cuprinzând/prevăzând vânzarea către cel mai bun ofertant sau către unicul ofertant;

**b)** orice vânzare care a avut loc în lipsa unei asemenea proceduri, la o valoare inferioară celei de pe piață, aşa cum a fost stabilită de experți independenți.

**CAPITOLUL IV**: **Plângeri**

**4.1.** Atunci când Consiliul Concurenței primeşte o plângere sau o sesizare din partea unui terț, care se referă la existența unui element de ajutor de stat într-un acord de vânzare de terenuri şi/sau clădiri de către autoritățile publice, acesta va stabili că ajutorul de stat nu este implicat, dacă, în urma analizării informațiilor comunicate de către furnizorii ajutorului de stat, constată că regulile prevăzute la cap. II au fost respectate.

**CAPITOLUL V: Dispoziții finale**

**5.** Condiții pentru aplicarea prezentelor instrucțiuni

**5.1.** Dispozițiile prezentelor instrucțiuni se vor aplica în conformitate cu Regulamentul privind forma, conținutul şi alte detalii ale notificării unui ajutor de stat şi cu Regulamentul privind pragul minim al ajutorului de stat care nu cade sub incidența obligației de notificare, puse în aplicare prin Ordinul preşedintelui Consiliului Concurenței nr. 27/2000.

**6.** Ajutorul de stat care nu intră sub incidența prezentelor instrucțiuni

**6.1.** Prezentele instrucțiuni se aplică ajutoarelor de stat acordate pentru vânzarea de terenuri şi clădiri de către autoritățile publice, notificate după intrarea în vigoare a acestor instrucțiuni, precum şi atunci când ajutoarele de stat au fost notificate înainte de intrarea lor în vigoare, dar decizia Consiliului Concurenței este ulterioară acestei date sau Consiliul Concurenței nu a emis încă o decizie.

**7.** Punerea în aplicare

**7.1.** Prezentele instrucțiuni se adoptă prin ordin al preşedintelui Consiliului Concurenței şi intră în vigoare dupa publicarea în Monitorul Oficial al României, Partea I.