

Anexa 2 la HCL 104/05.11.2019



## CAIET DE SARCINI

**Privind vânzare prin licitație publică a imobilului – 300 mp teren intravilan, aparținând domeniului privat al comunei Pojorâta**

### **CAP. I. OBIECTUL VÂNZĂRII**

1.1. Se supune licitației publice deschise în vederea vânzării, imobilul:

- **300 mp, identificat cu nr. cadastral 31219, înscris în CF 31219, situat în intravilanul comunei Pojorâta,**

1.2. Datele de identificare sunt prevăzute în schița anexată la prezentul caiet de sarcini.

### **CAP. II. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII**

2.1. Motivele de ordin legislativ, economic și social care impun vânzarea unor bunuri – terenuri sunt următoarele:

- prevederile art. 354-355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Sumele obținute din vânzarea acestui teren se vor constitui venit la bugetul Consiliului Local Pojorâta

### **CAP. III . ELEMENTE DE PREȚ**

3.1.(1) Prețul de pornire al licitației pentru vânzarea terenului, menționat la cap. 1, stabilit prin Raport de evaluare și însușit de Consiliul Local, este de:

- **6.370 lei, valoarea aferenta imobilului în suprafață de 300 mp, identificat cu nr. cadastral 31219, înscris în CF 31219, situat în intravilanul comunei Pojorâta, PREȚ STABILIT CONFORM RAPORTULUI DE EVALUARE ÎNTOCMIT DE S.C. GEOSTONE S.R.L., ÎNSUȘIT DE CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI POJORĂȚA**

(2) **Prețul final de vânzare urmează a fi stabilit în urma licitației publice.**

3.2. Modalități și termene de plată: plata se va face conform contractului de vânzare cumpărare în urma licitație publice.

3.3. Neplata prețului în termen și în condițiile stabilite duce la anularea licitației respectiv la rezilierea unilaterală a contractului și pierderea garanției de participare la licitație.

3.4. Taxa de participare la licitație este de **300 lei**.

3.5. Garanția de participare la licitație, este de **600 lei**.

3.6. **Treapta de licitație este de: 100 lei**

3.7. Cheltuielile legate de: întocmirea Documentației cadastrale privind amplasarea și delimitarea bunului imobil , de efectuarea lucrărilor de publicitate imobiliară, valoarea raportului de evaluare și de autentificarea contractului de vânzare – cumpărare vor fi suportate de cumpărător.

### **CAP.IV. DREPTURILE PĂRȚILOR**

#### ***Drepturile Vânzătorului***

4.1. Vânzătorul va solicita constituirea unei garanții de participare la licitație.

4.2. În cazul adjudecării licitației, pentru ofertantul desemnat castigator, garanția de participare la licitație se constituie în garanție de bună execuție a contractului. Garanția de bună execuție a contractului reprezintă o măsură asiguratorie pentru încadrarea în termenele prevăzute în prezentul caiet de sarcini și contractul de vânzare-cumpărare. Această garanție se va restitui, după caz, în momentul îndeplinirii de către cumpărător a tuturor obligațiilor asumate prin contractul de vânzare-cumpărare.

4.3. Vânzătorul are dreptul să rezilieze unilateral contractul în cazul în care cumpărătorul nu respectă clauzele contractuale, cu suportarea de către cumpărător a consecințelor prevăzute în caietul de sarcini și contractul de vânzare cumpărare.

### ***Drepturile cumpărătorului***

4.5. Cumpărătorul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, terenul care face obiectul contractului de vânzare - cumpărare.

4.6. Cumpărătorul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului care face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de părți.

4.7. Cumpărătorul intră în deplină proprietate asupra terenului.

## **CAP. V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

5.1 Cumpărătorul are obligația să achite prețul imobilului la valoarea adjudecată în termenul prevăzut de beneficiar;

5.2 Să plătească cheltuielile vânzării: cheltuieli propriu-zise ale actului, taxele de timbru și de autentificare, onorariul notarial și alte cheltuieli efectuate în acest scop;

5.3. Cumpărătorul are obligația să semneze contractul de vânzare -cumpărare în maxim 10 (zece) zile calendaristice de la data adjudecării terenului. În caz contrar, vânzătorul va organiza o nouă licitație.

5.4. Cumpărătorul are obligația să obțină toate avizele solicitate conform legislației în vigoare, pentru realizarea vreunei construcții pe teren.

5.5. Cumpărătorul își asuma riscul existenței pe teren a unor rețele edilitare și va suporta pe cheltuială proprie toate lucrările de deviere a rețelelor edilitare care afectează terenul.

### ***Obligațiile Vânzătorului***

5.5. Vânzătorul are obligația să pună la dispoziția cumpărătorului terenul liber de orice sarcini.

5.6. Vânzătorul are obligația să elibereze autorizația de construcție pentru realizarea oricărei construcției în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data depunerii actelor legale necesare.

5.7. Vânzătorul are obligația să nu îl tulbure pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate din contract.

## **CAP. VI. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

6.1. La rezilierea contractului, în condițiile art. 3.3. din Caietul de sarcini, comuna Pojorîta devine proprietar asupra terenului fără ca, cumpărătorul să poată emite vreo pretenție sub formă bănească sau sub orice altă formă de la vânzător în legătură cu plățile efectuate anterior de către acesta.

6.3. Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de vânzare - cumpărare se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești de drept comun.

## **CAP.VII. DISPOZITII FINALE**

7.1. În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, cumpărătorul pierde garanția de participare la licitație.

7.2. Drepturile și îndatoririle părților stabilite prin contract sunt imperative.

7.3. Prezentul Caiet de sarcini face parte integrantă din contractul de vânzare – cumpărare.

### **CAP. IX. CONDIȚIILE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE :**

Vânzarea se va face prin licitație publică, în termen de 30 zile de la publicarea anunțului privind organizarea licitației, orele 10<sup>00</sup>, la sediul Primăriei comunei Pojorâta.

#### **MODUL DE DESFĂȘURARE AL LICITAȚIEI :**

Licitatia se va desfasura într-o singura etapa, dupa urmatoarea procedura:

1. Pana la inclusiv data stabilită pentru organizarea licitației, ora \_\_\_\_\_, persoanele interesate vor depune ofertele, conform dispozitiilor urmatoare.
2. Oferta reprezinta angajamentul ferm al ofertantului si se depune la sediul vânzătorului.
3. Depunerea ofertelor reprezinta manifestarea de vointa a ofertantului de a incheia contractul de vânzare, la pretul propus, in cazul adjudecarii.
4. Ofertele depuse dupa data licitației, ora \_\_\_\_\_, vor fi excluse de la licitatie si vor fi inapoiate ofertantilor fara a fi deschise.
5. Ofertele se depun intr-un singur exemplar, iar perioada de valabilitate a acestora este de 60 de zile de la adjudecare.
6. Cel tarziu pana la data limita de depunere a ofertelor, fiecare ofertant este obligat sa achite taxa de participare la licitatie, cat si garantia de participare.
7. Ofertantii transmit ofertele lor în plicuri sigilate, care vor fi inregistrate in ordinea primirii lor, de organizatorul licitatiei- Primăria comunei Pojorîta - la sediul sau. Nu poate deține calitatea de ofertant/participant la procedură, persoanele fizice și juridice care se află în litigiu cu comuna Pojorîta, în caz de depunere, ofertele acestora fiind returnate nedeschise.
8. **Treapta de licitație este de: 100 lei**
9. Pe plicul exterior se va indica numai licitatie publica deschisa pentru care este depusa oferta, cu specificatia: „OFERTA PENTRU LICITATIA PUBLICA DESCHISĂ DIN DATA DE \_\_\_\_\_ - PRIVIND VÂNZAREA TERENULUI IN SUPRAFATA DE MP. \_\_\_\_\_, SITUAT IN \_\_\_\_\_”.
10. Președintele comisiei de licitație va începe ședința de licitație după constatarea îndeplinirii tuturor condițiilor de participare a ofertanților.
11. În cazul în care, la data și ora anunțată pentru desfășurarea licitației, nu sunt prezenți cel puțin 2 (doi) ofertanți pentru adjudecarea terenului, licitația se amână. Licitatia se va repeta după 7 zile caelndaristice, iar dacă la două repetări succesive de licitație nu se prezintă nici un singur solicitant, terenul se va atribui în mod direct.
12. Licitatia se continua numai după ce Comisia constată că sunt îndeplinite condițiile de capabilitate de către cel puțin 2 ofertanți.
13. Pentru terenul licitat, după adjudecare, comisia întocmește un proces-verbal de adjudecare și de licitație, semnate de comisie și de adjudecător, în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

**Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație**

## **CRITERII DE ELIGIBILITATE**

Plicul va trebui sa contina:

- a) acte doveditoare privind calitatile si capaciatile ofertantilor:
  - Pentru persoane juridice :
    - certificat de inregistrare la Oficiul registrului comertului de pe langa Tribunal si certificat constatator eliberat de aceeasi institutie,
    - certificat fiscal privind impozitele si taxele locale in cazul persoanelor juridice – valabil la data depunerii ofertelor si care sa ateste neexistenta unor datorii catre bugetul local;
    - certificat de atestare fiscala pentru persoane juridice, valabil la data depunerii ofertelor si care sa ateste neexistenta unor datorii catre bugetul de stat;
  - Pentru persoane fizice :
    - actul de identitate;
    - certificat fiscal privind impozitele si taxele locale – valabil la data depunerii ofertelor si care sa ateste neexistenta unor datorii catre bugetul local;
- b) dovada achitarii garanției de participare – in original sau in xerocopii certificate conform cu originalul de catre ofertant.
- c) formularul de ofertă financiară.

### **ANALIZAREA ȘI COMPARAREA OFERTELOR:**

La data, ora și locul anunțat pentru deschiderea licitației vor fi prezenți membrii comisiei de licitație și ofertanții care au prezentat documentele necesare pentru participarea la licitație, conform caietului de sarcini.

Președintele comisiei de licitație descrie bunul imobil-teren, anunță valoarea de vânzare stabilită potrivit hotărârii consiliului local și modul de desfășurare al licitației.

**Prețul minim de pornire la licitație este de 6.370 lei, conform prevederilor de la punctul 3.1.(1).**

Ofertele pentru care s-au transmis notificări de retragere sau ofertele întârziate se vor restitui nedeschise.

Toate actele enumerate mai sus vor fi depuse in xerocopii certificate de catre ofertant conform cu originalul.

- Lipsa oricarui dintre actele prevazute mai sus conduce la descalificarea ofertei respective.
- Pe plic se inscriu numai numele si denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul sau social, dupa caz.
- Plicul va contine oferta propriu-zisa pentru terenul ce face obiectul licitatiei, redactata in limba romana si semnata de catre participant.
- Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și pana la data limita pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
- Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- Oferta depusa la o alta adresa a vânzătorului decât cea stabilită sau după expirarea datei limita pentru depunere se returnează nedeschisă.
- Conținutul ofertelor rămâne confidențial pana la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștința de conținutul respectivelor oferte numai după aceasta data.
- Comisia de evaluare va proceda la deschiderea ofertelor la data stabilită pentru licitație, ora \_\_\_\_, la sediul Primăriei comunei Pojorâta, jud.

Suceava. Comisia de evaluare adopta decizii in mod autonom, cu votul majoritatii membrilor.

- După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute la criteriile de eligibilitate, literele a și b.
- După analizarea conținutului plicului, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va menționa rezultatul analizei.
- Criteriul de atribuire a contractului de vânzare este cel mai mare nivel al prețului.
- **Ofertele sub valoarea pretului de pornire la licitație stabilită prin H.C.L. vor fi excluse de la licitație!**
- **Treapta de licitație este de: 100 lei**
- În urma analizei ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urma de la procedura de atribuire.

Pe parcursul procedurii de licitație, comisia de licitație poate propune solicitarea oricăror clarificări și completări necesare.

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea de clarificări în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Revocarea ofertei de către ofertant după adjudecare atrage după sine pierderea garanției de participare.

Ofertanților li se va restitui garanția de participare integral, în termen de maxim 5 zile de la data ramanerii definitive a raportului de adjudecare.

În cazul anularii procedurii de atribuire, conform dispozițiilor legale, se va comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

Caietul de sarcini, inclusiv toată documentația necesară participării la licitație se va pune la dispoziția solicitantului de către organizator.

#### **Recapitulație:**

- ✓ **Preț de pornire al licitației : 6.370 lei**
- ✓ **Treapta de licitație este de: 100 lei**
- ✓ **Taxă de participare licitație: 300 lei**
- ✓ **Garanție de participare licitație: 600 lei.**

Întocmit,  
Comisia de licitație  
Presedinte: Cristian-Mihai CÂRLOANȚĂ  
Membrii: Silviu Dumitru LEHACI  
Daniel FISUȘ  
Secretar: Sorin CÎRLOANȚĂ

OFERTANT

**DECLARAȚIE DE PARTICIPARE PENTRU LICITAȚIA PUBLICĂ DESCHISĂ ÎN VEDEREA  
VÂNZĂRII SUPRAFETEI DE 300 MP TEREN SITUAT ÎN INTRAVILANUL COMUNEI  
POJORÂTA, JUDEȚUL SUCEAVA**

Către,

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația \_\_\_\_\_  
din data de \_\_\_\_\_

Prin prezenta,

Noi, \_\_\_\_\_

(denumirea ofertantului) ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică deschisă pentru cumpărarea terenului în suprafață de **300 mp, identificat cu nr. cadastral 31219 înscris în CF 31219, situat în intravilanul comunei Pojorâta**, teren aparținând domeniului privat al comunei Pojorâta, organizată în ședință publică la data \_\_\_\_\_ ora \_\_\_\_\_ de către Consiliul Local al comunei Pojorâta.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, condițiile respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în caietul de sarcini și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Oferta noastră este valabilă un număr de \_\_\_\_\_ zile, la locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertelor din partea noastră va participa un reprezentant autorizat să ne reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

DATA

Ofertant

S.C. \_\_\_\_\_ S.R.L (S.A)

Persoană fizică \_\_\_\_\_

Sediul/Domiciliul

Nr. inreg. Reg. Comerțului J \_\_/\_\_\_\_/

C.F sau CNP

## FORMULAR DE OFERTA

Pentru terenul în suprafața de **300 mp, identificat cu nr. cadastral 31219, înscris în CF 31219, situat în intravilanul comunei Pojorâta**, supusă vânzării prin licitație publică deschisă organizată la data de \_\_\_\_\_ ora \_\_\_\_ oferim un preț de cumpărare de \_\_\_\_\_ (prețul se va exprima în cifre și litere).

Menționăm faptul că în cazul în care oferta noastră va fi declarată câștigătoare ne obligăm să acceptăm, necondiționate și în întregime, toate condițiile de vânzare menționate de către organizatorul procedurii în instrucțiunile de participare la licitație și caietul de sarcini.

Oferta noastră este valabilă un număr de \_\_\_\_\_ zile.

Nume, prenume

În calitate de

Ștampila societății

## CONTRACT DE VÂNZARE

- contract cadru -

Între:

**Comuna Pojorâta**, cu sediul Primăriei în comuna Pojorâta, județul Suceava, având cod de identificare fiscală 4441425, reprezentată prin (împuternicit) ....., domiciliat în....., sat....., nr....., județul Suceava, identificat prin CI seria....., nr....., eliberată la data ..... de SPCLEP ....., CNP....., conform împuternicirii nr..... din dat de ..... În calitate de vânzătoare;-----

--

Și;

Domnul / doamna....., cetățean român, căsătorit (ă) cu .....CNP ....., sub regimul ....., cu / fără convenție matrimonială, născut (ă) la data de .....în ..... județul....., domiciliat(ă) în ..... sat....., nr....., județul ....., identificat (ă) prin CI seria ....., nr...../..... eliberată de SPCLEP....., CNP .....; în calitate de cumpărător / cumpărătoare, a intervenit prezentul contract de vânzare în următoarele condiții:

Noi, Comuna Pojorâta, prin .....( împuternicit)..... vindem domnului / doamnei/ SC.....imobilul constând din suprafața de .....mp teren ( categoria)..... situat în intravilanul / extravilanul comunei Pojorâta, județul Suceava, identic cu imobilul având numărul cadastral ....., înscris în Cartea Funciară electronică nr.....a localității Pojorâta, conform încheierii numărul.....din data de ....., eliberată de BCPI Câmpulung Moldovenesc, dobândit n baza actului administrativ nr..... din data de ..... emis de Consiliul Local al comunei Pojorâta, a actului administrativ nr. ....din data de .....emis de comuna Pojorâta, județul Suceava.

Înstrăinarea imobilului a fost aprobată prin vânzare prin licitație publică, conform Hotărârii Consiliului local nr..... din data de .....și a procesului verbal încheiat la data de ....., înregistrat sub nr.....din data de .....



Prețul total al vânzării este de .....lei fără TVA, conform facturii nr.....din data de .....și a fost achitat integral.

Imobilul are taxele și impozitele achitate, nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane după cum rezultă din extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr.....din data de .....eliberat de BCI Câmpulung Moldovenesc.

Transmisiunea proprietății cu toate atributele sale și predarea imobilului împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei se face astăzi, data autentificării contractului.

Noi, Comuna Pojorâta, prin ..... garantăm pe cumpărător contra evicțiunii și viciilor imobilului, conform prevederilor art.1695 și art.1707 Ncc. A fost îndeplinită de către cumpărător/ cumpărătoare obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care noi, vânzătorii, avem obligația să le remediem de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

Eu, .....înțeleg să cumpăr ca bun comun ( în devălmășie) cu soțul / soția .....CNP..... de la Comuna Pojorâta, prin.....imobilul mai sus arătat la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut mă declar de acord.

Valoarea minimă a imobilului stabilită prin studiul de piață pentru anul 2019 este de .....lei.

Noi, Comuna Pojorâta, prin....., declarăm cunoscând articolul 326 din Codul Penal că nu am înstrăinat, ipotecat sau garantat în favoarea vreunei persoane fizice sau juridice, a unei instituții bancare imobilul ce formează obiectul prezentului contract. De asemenea declarăm că obiectul prezentului contract nu formează obiectul vreunui dosar aflat pe rolul vreunei instanțe de orice grad.

De asemenea, ni s-a pus în vedere dispozițiile Legii nr. 241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, în sensul că este nulă vânzarea prin care părțile se înțeleg printr-un act secret să se plătească un preț mai mare decât cel ce se declară în actul autentic, întrucât prețul vânzării trebuie să fie serios și determinat de părți.

Subsemnatele părți declarăm faptul că notarul public ne-a adus la cunoștință prevederile Legii 129/2019 privind prevenirea și sancționarea spălării banilor, precum și pentru instituirea unor măsuri de prevenire și combatere a finanțării terorismului.

Subsemnatul .....pentru Comuna Pojorâta , declar pe răspundere personală cunoscând prevederile art.326 Cod Penal privind falsul în declarații , că suntem beneficiarii reali ai sumei de bani încasată cu titlu de preț, în temeiul prezentului act de vânzare – cumpărare.

Subsemnatul (a) .....declar pe răspundere personală cunoscând prevederile art.326 Cod Penal privind falsul în declarații , că suma de bani pe care am achitat-o pentru bunul imobil care face obiectul prezentului contract de vânzare – cumpărare, cu titlu de preț, provine din economiile personale.

În baza art.35 alin.1 din Legea 7/1996 republicată, notarul public va îndeplini formele de publicitate imobiliară în cartea funciară a imobilului a cărui tranzacție s-a efectuat.

Eu, dobânditoarea, am luat cunoștință de obligația de a depune o declarație fiscală la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale în raza de competență a căreia se află imobilul dobândit prin prezentul contract, în termen de 30 de zile începând de la data dobândirii.

**VÂNZĂTOARE,**

**CUMPĂRĂTOR,**

**COMUNA POJORÂTA  
(prin împuternicit)**