

Anexa 2 la HCL nr...../13.06.2025

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea, prin licitație publică a unui teren fânețe în suprafață de 1346 mp, identic din punct de vedere cadastral cu nr. 40711 ce aparține domeniului privat al comunei Pojorâta, înscris în Cartea Funciară 40711

CAP. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

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

*** teren fânețe în suprafață de 1346 mp, identic din punct de vedere cadastral cu nr. 40711, ce aparține domeniului privat al comunei Pojorâta, înscris în Cartea Funciară 40711**

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 însoțit de Consiliul Local, este de:

- **107.300 lei, valoarea aferentă imobilului în suprafață de 1346 mp teren fânețe, identificat cu nr. cadastral 40711, înscris în CF 40711, situat în intravilanul comunei Pojorâta, PREȚ STABILIT CONFORM RAPORTULUI DE EVALUARE, ÎNSUȘIT DE CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI POJORÂTA**

(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 licitației 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 **200 lei**.

3.5. Garanția de participare la licitație, este de **10.730 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

Obligațiile cumpărătorului

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 rețelilor edilitare care afectează terenul.

5.6. Să permită accesul, la conducta de apă în caz de avarie, fapt care va fi stipulat și în contractul de vânzare – cumpărare.

5.7. Cumpărătorul va achita contravaloarea raportului de evaluare.

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 10⁰⁰, 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 dispozițiilor 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 Pojorâta - la sediul sau. Nu poate deține calitatea de ofertant/participant la procedură, persoanele fizice și juridice care se află în litigiu cu comuna Pojorâta, 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 licitatia 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 să conțină:

- a) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:
 - Pentru persoane juridice :
 - certificat de înregistrare la Oficiul registrului comerțului de pe lângă Tribunal și certificat constatator eliberat de aceeași instituție,
 - certificat fiscal privind impozitele și taxele locale în cazul persoanelor juridice – valabil la data depunerii ofertelor și care să ateste neexistența unor datorii către bugetul local;
 - certificat de atestare fiscală pentru persoane juridice, valabil la data depunerii ofertelor și care să ateste neexistența unor datorii către bugetul de stat;
 - Pentru persoane fizice :
 - actul de identitate;
 - certificat fiscal privind impozitele și taxele locale – valabil la data depunerii ofertelor și care să ateste neexistența unor datorii către bugetul local;
- b) dovada achitării garanției de participare – în original sau în xerocopii certificate conform cu originalul de către 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 107.300 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 în xerocopii certificate de către ofertant conform cu originalul.

- Lipsa oricăruia dintre actele prevăzute mai sus conduce la descalificarea ofertei respective.
- Pe plic se înscrie numai numele și denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul sau social, după caz.
- Plicul va conține oferta propriu-zisă pentru terenul ce face obiectul licitației, redactată în limba română și semnată de către participant.
- Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
- Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- Oferta depusă la o altă adresă a vânzătorului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

- Conținutul ofertelor rămâne confidențial până 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 în mod autonom, cu votul majorității 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, litera 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 prețului 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 anulării 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.

Recapitulatie:

- ✓ **Preț de pornire al licitației : 107.300 lei**
- ✓ **Treapta de licitație este de: 100 lei**
- ✓ **Taxă de participare licitație: 200 lei**
- ✓ **Garanție de participare licitație: 10.730 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 SUPRAFEȚEI DE 1346 MP TEREN ARABIL 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 1346 mp, identic din punct de vedere cadastral cu nr. 40711 situat în intravilanul comunei Pojorâta, ce aparține domeniului privat al comunei Pojorâta, înscris în Cartea Funciară 40711, 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 1346 mp, identic din punct de vedere cadastral cu nr. 40711 situat în intravilanul comunei Pojorâta, ce aparține domeniului privat al comunei Pojorâta, înscris în Cartea Funciară 40711, 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