



ANEXA NR.1 la HCL nr.45/2025

CAIET DE SARCINI

privind licitația publică cu ofertă în plic pentru vânzarea unui spatiu comercial aparținând domeniului privat al Orașului Azuga

Art.1. Vânzarea spatiului comercial aparținând domeniului privat al orașului Azuga a fost aprobată de Consiliul local al Orașului Azuga, după cum urmează :

1. Vânzarea spatiului comercial compus din **parter** in suprafata de **190,90 mp** si **subsol** in suprafata de **195,60 mp**, situat în **str. Postavariei, nr. 1** , cu număr cadastral 21190-C1-U12 aparținând domeniului privat al orașului Azuga, aprobată prin Hotărârea Consiliului local al Orașului Azuga **nr. 37/30.04.2025**.

Art.2. Informații privind autoritatea contractantă:

Denumire oficială: UAT Oraș Azuga, prin Primăria Orașului Azuga

Adresă: str.Independenței, nr.10A , oraș Azuga, județ Prahova, tel.0244. 326.300, fax 0244 .326.330, e-mail: contact@primariaazuga.ro

Art.3.Scopul aplicării procedurii

UAT Oraș Azuga, prin Primăria Orașului Azuga invită persoanele juridice și/sau fizice interesate să depună oferte în vederea atribuirii contractului de vânzare pentru :

- spatiul comercial compus din **parter** in suprafata de **190,90 mp** si **subsol** in suprafata de **195,60 mp**, situat în **str. Postavariei, nr. 1**, cu număr cadastral **21190-C1-U12**, aparținând domeniului privat al orașului Azuga ;

Spatiul comercial este identificat in documentatia cadastrala anexa la prezentul, spatiul comercial fiind inregistrat in Cartea Funciara a localitatii nr. 21190-C1-U12, conform incheiere de Carte Funciara nr. 63628/23.04.2025, detaliile constructiei fiind mentionate in extrasul de Carte Funciara anexa la documentatie.

Art.4. Legislație aplicabilă

Procedura de vânzare se organizează în conformitate cu prevederile **OUG 57/2019** privind **Codul administrativ** și Hotărârea Consiliului local al orașului Azuga **nr. 37/30.04.2025** și va fi licitație publică cu ofertă în plic.

Art.5. Valoarea estimată

5.1.Prețul de pornire al licitației este:

- **211.503 lei**, fără TVA, aprobat prin **HCL nr. 37/30.04.2025** pentru spatiu comercial compus din parter in suprafata de 190,90 mp si subsol in suprafata de 195,60 mp, situat în **str. Postavariei, nr. 1**, cu număr cadastral **21190-C1-U2**;

5.2.La încheierea contractelor de vânzare, la prețul de adjudecare se adaugă TVA.

Art.6.Criteriul de atribuire: cel mai mare preț oferit.

Art. 7. Organizarea și desfășurarea licitației

Licitatia publica se va initia prin publicarea unui anunt de catre Primăria Orașului Azuga în Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulatie nationala și într-unul de



circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicație electronică.

Anunțul de licitație se va întocmi după aprobarea documentației de atribuire de către Consiliul local al Orașului Azuga.

Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Art. 8. Licitația va avea loc în data de, ora _____, la sediul Primăriei Orașului Azuga din str. Independenței, nr.10A.

(1) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

(2) Autoritatea contractantă va asigura obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintea o solicitare în acest sens. Autoritatea contractantă are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească **4 zile lucrătoare** de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

(3) Persoana interesată are obligația de a depune diligentele astfel încât documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu cel puțin **5 zile lucrătoare** înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(4) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

(5) Autoritatea contractantă va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească **5 zile lucrătoare** de la primirea unei astfel de solicitări.

(6) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(7) Autoritatea contractantă va transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin **5 zile lucrătoare** înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(8) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (7), acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

(9) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

Art.9. REGULI PRIVIND OFERTA

1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la Secretariatul Primăriei Orașului Azuga, din str.Independenței, nr.10A, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

Ofertantii vor depune la sediul Primăriei Orașului Azuga, din str.Independenței, nr.10A, oraș Azuga, județ Prahova, **pana la data de**, **ora** _____, două plicuri sigilate, unul interior și unul exterior.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul, care conține minim următoarele informații:

- numele și prenumele/ denumire societate
- domiciliul / sediul
- CNP/CUI; telefon/e-mail

b) declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări și declarație pe proprie răspundere că nu deține bunuri pe raza orașului Azuga, în cazul în care ofertantul nu deține bunuri pe raza orașului Azuga (anexe la prezentul);



c) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:

- dovada achitării taxei de participare și a caietului de sarcini ;
- dovada achitării garanției de participare ;
- copie BI/CI sau CUI
- certificat fiscal valabil, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii la bugetul

local al orașului Azuga (în cazul în care deține bunuri pe raza orașului Azuga) sau de la domiciliu/sediu .

- certificat fiscal valabil, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii la bugetul de

stat

- certificat constatator de la ONRC (pentru persoanele juridice)

- împuternicire notarială dată participantului de către ofertant pentru a participa

la licitație în numele său, dacă este cazul.

IMPORTANT:

Toate documentele depuse în copie se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

Lipsa unuia sau mai multor documente va conduce automat la eliminarea din procedură.

(5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

(6) Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, semnată de către ofertant.

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului și are perioada de valabilitate de 90 de zile.

(9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

(10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(11) Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(12) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

(13) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (15) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(14) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate.

(15) În urma analizării 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 urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(16) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (15), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(17) În termen de **3 zile lucrătoare** de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(18) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(13).

Art. 10. Protecția datelor

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secțiuni, autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.



Art. 11. Comisia de evaluare

La nivelul autorității publice contractante se organizează o comisie de evaluare, componența acesteia fiind aprobată prin dispoziție a primarului, care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza cerințelor prevăzute în documentația de atribuire.

(1) Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către o comisie de evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.

(2) Membrii comisiei de evaluare sunt : 1 reprezentant al Consiliului local al Orașului Azuga și 4 reprezentanți din aparatul de specialitate al primarului.

(3) Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

(4) Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese .

Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

- analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
- întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
- analizarea și evaluarea ofertelor;
- întocmirea raportului de evaluare;
- întocmirea proceselor-verbale;
- desemnarea ofertei câștigătoare.

Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

(5) Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

Art. 12. Participanții la licitația publică

(1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile Orașului Azuga în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Ofertantul care nu poate participa la licitație , va împuternici, prin document autentificat la notariat, o persoană care să participe la licitație.

Art. 12.1. Garanția de participare la licitație este de 5% din prețul de pornire al licitației, fără TVA, respectiv :

- pentru spațiul comercial compus din **parter** în suprafața de **190,90 mp** și **subsol** în suprafața de **195,60 mp**, situat în **str. Postavariei, nr. 1**, cu număr cadastral **21190-C1-U12**, garanția este de **10.600 lei**.

- garanția de participare la licitație se depune în lei, direct la **casieria Primăriei orașului Azuga** sau prin **ordin de plată** bancar depus în contul Orașului Azuga, cod fiscal 2843850, **cont nr. R042TREZ5295006XXX000454** deschis la Trezoreria Bușteni, cu specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitația pentru vânzare teren.....

- ofertantul va pierde garanția de participare dacă își retrage oferta înainte de începerea licitației, în oricare dintre etapele acesteia ;

- vânzătorul este obligat să restituie, la cerere, celorlalți ofertanți garanția de participare ; -



- ofertantul declarat câștigător va pierde garanția de participare dacă nu se prezintă să încheie contractul în termenul prevăzut în prezentul caiet de sarcini.

- garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi restituită, la cerere, după încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Art.12.2. Taxa de participare la licitație este de _____ lei și se achită la **casieria Primăriei Orașului Azuga** sau prin **ordin de plată** în contul Orașului Azuga, cod fiscal 2843850, **nr. RO91TREZ52921360250XXXXX** deschis la Trezoreria Bușteni. Taxa de participare la licitație reprezintă cotă-parte de cheltuială ce revine fiecărui participant din întreaga sumă a cheltuielilor efectuate cu organizarea și desfășurarea licitației și nu se restituie.

Art.12.3. Contravaloarea caietului de sarcini, inclusiv documentația necesară licitației este de **50,00 lei** și se achită la **casieria Primăriei Orașului Azuga** sau prin **ordin de plată** în contul Orașului Azuga, cod fiscal 2843850, **nr. RO91TREZ52921360250XXXXX** deschis la Trezoreria Bușteni. Prețul reprezintă costul de multiplicare a documentației licitației și nu se restituie.

Art.13. Determinarea ofertei câștigătoare

(1) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în prezentul caiet de sarcini.

(2) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

(3) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu sunt redactate în limba română și care nu conțin plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, cu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia înscrise.

(4) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să îndeplinească condițiile prezentului caiet de sarcini. În caz contrar, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea legislației.

(5) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

(6) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (5) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(7) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

(8) În urma analizării 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 urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(9) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (8), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(10) În termen de **3 zile lucrătoare** de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(11) Raportul prevăzut la alin. (9) se depune la dosarul licitației.

(12) Comisia de evaluare stabilește câștigătorul licitației, ținând seama de criteriul de atribuire. Oferta câștigătoare este oferta cu cel mai mare preț oferit.

(13) În cazul în care există oferte de preț egale, se trece la licitație cu strigare, pasul licitației fiind de 1,00 euro/mp..

(14) Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

(15) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult **20 de zile calendaristice** de la finalizarea procedurii de atribuire.



Art.14. Anularea procedurii de licitație

(1) Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de vânzare-cumpărare în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

(2) În sensul prevederilor alin. (1), procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute de art. 311 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.;

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

(3) Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(4) Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, 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.

Art.15. Încheierea contractului

Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de **20 de zile calendaristice** de la data comunicărilor privind atribuirea contractului.

Câștigătorul licitației are obligația să achite prețul terenului și să încheie contractul de vânzare-cumpărare în termen de **90 de zile** de la primirea comunicărilor privind câștigarea licitației.

Cheltuielile privind întocmirea documentației cadastrale și de înscriere în Cartea funciară, a raportului de evaluare pentru stabilirea valorii de piață a terenului, precum și încheierea actului autenticat la notariat cad în sarcina cumpărătorului (câștigătorul licitației).

Art.16. Neîncheierea contractului

(1) Neîncheierea contractului într-un termen de **90 de zile** de la primirea comunicărilor privind câștigarea licitației poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

(2) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(3) Daunele-interese prevăzute la alin.(1) și (2) reprezintă c.valoarea raportului de evaluare și a documentației cadastrale întocmite pentru terenul ofertat.

(4) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar Autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii.

(5) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

(6) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (5), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (4).

VI. DISPOZITII FINALE

1. Prezentul caiet de sarcini, inclusiv documentația necesară licitației se pun, contracost, la dispoziția solicitantului.

Documentele licitației pot fi achiziționate, contra-cost, de la secretariatul Primăriei Orașului Azuga, din str.Independenței, nr.10A, tel. 0244.326.300 sau pe e-mail : contact@primariaazuga.ro.

Președinte de ședință
Irimia Marius Stefan

Contrasemnează Secretar general
Lazar Alina Georgiana