

CAIET DE SARCINI

privind VÂNZAREA prin licitație publică, deschisă, cu preselectie și strigare a terenului în suprafață de 7.200 mp, proprietatea Municipiului Baia Mare situat în Baia Mare, Zona industrială Sud, cuprinsă între B-dul Unirii, FN (langa nr. 41 D), și str.Dumbravei, identificată prin CF 114734 Baia Mare, nr. cadastral 114734.

CAP. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Terenul care urmează a fi VÂNDUT se află situat în intravilanul Municipiului Baia Mare, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare.

1.2. Terenul care face obiectul vânzării este înscris în CF 114734 Baia Mare, nr. cadastral 114734, în suprafață de 7.200 mp, teren agricol, categoria pășune.

1.3. Pe teren se vor realiza obiective economice nepoluante, construcții industriale mici și mijlocii, înălțime maximă 18.00 m, vor corespunde din punct de vedere al destinației cu PUZ nr 757/2009.

Cap. II. MOTIVATIA VÂNZĂRII

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care se referă la vânzarea unor bunuri - terenuri, sunt următoarele:

- prevederile art. 123 din Legea nr. 215/2001 republicată cu modificări și completări, care precizează că, terenurile proprietate privată a unităților administrativ teritoriale pot face obiectul unei vânzări prin licitație publică.

- prevederile art.13 din Legea 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare, care precizează că, terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției

- administrarea eficientă a domeniului public și privat al Municipiului Baia Mare pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

- dezvoltarea urbană a localității prin asigurarea unor locuri de muncă pentru locuitorii municipiului, în scopul dezvoltării sociale și creșterea nivelului de trai prin atragerea de investiții inclusiv în infrastructură,

Cap. III. CONDIȚIILE VÂNZĂRII

Terenul situat în Municipiul Baia Mare, se vinde prin licitație publică în scopul realizării pe acesta a unei hale de producție în suprafață de minim 2.500 mp în termen de maxim 24 de luni de la vânzare și crearea unui număr de minim 35 de locuri de muncă în termen de maxim 36 de luni de la data vânzării.

Aceste condiții reprezintă condiții rezolutorii în sensul prevăzut de art.1401 din Noul Cod Civil și vor fi stipulate în contractul de vânzare cumpărare, care se va încheia cu adjudecatorul licitației.

Cap. IV. ELEMENTE DE PRET

4.1. Prețul de pornire la licitație al vânzării este de **7 Euro/mp** plătit în lei la cursul BNR de la data încheierii contractului de vânzare cumpărare. Treapta de licitație se stabilește la **0,5 euro**.

4.2. Plata terenului se va face în termen de 10 zile calendaristice de la data încheierii contractului de vânzare cumpărare, în lei la cursul euro stabilit de BNR, din data încheierii contractului de vânzare cumpărare.

4.3. În cazul în care plata nu se face în termenul stipulat vânzătorul va proceda la rezilierea contractului, fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu expres).

4.4. Garanția de participare la licitație de 10% din valoarea de pornire a licitației, depusă de ofertantul castigator, în suma de **20.650 lei**, se reține de proprietar până în momentul încheierii contractului de vânzare cumpărare.

4.5 Garanția de participare la licitație se va constitui prin virarea sumei de **20.650 lei** în contul RO84TREZ4365006XXX000129 al Municipiului Baia Mare, CUI 3627692, deschis la Trezoreria Baia Mare, având înscris la explicații „Garanție participare la licitație cumpărare **7.200 mp** teren str Dumbravei”.

4.6 Asupra garanției de participare vânzătorul poate emite pretenții în sensul reținerii acesteia în cazul în care ofertantul stabilit castigator nu încheie contractul de vânzare cumpărare în termen de **30 de zile** de la comunicarea adjudecării, sau după încheierea contractului nu achită prețul contractului la termenul scadent.

4.7 Reținerea garanției de participare, se va face de către vânzător fără a notifica anterior ofertantul, în termenele prevăzute la art.4.6 din prezentul caiet de sarcini.

Cap. V. CARACTERISTICILE INVESTITIEI

5.1. Investiția se va realiza în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism, va fi obiectiv economic nepoluant, cu scop industrial și servicii, realizată și pusă în funcțiune în termen de **doi ani** de la încheierea contractului de vânzare cumpărare, și va duce la crearea a minim 35 de locuri de muncă în termen de **3 ani** de la încheierea contractului de vânzare cumpărare, în caz contrar contractul va fi reziliat, după împlinirea termenului de realizare fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu expres).

5.2. Arhitectura va fi în concordanță cu mediul arhitectural zonal și în conformitate cu prevederile regulamentelor de urbanism.

5.3. Se vor folosi la finisajul exterior materiale care să confere personalitate obiectivului ce se va realiza.

5.4. Amplasarea în teren ca și accesele vor fi proiectate și realizate astfel încât să se asigure circulația în zonă conform prevederilor legale, fără incidente.

5.5. Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția clădirilor învecinate precum și protecția mediului.

5.6. Investiția se va realiza, respectând prevederile **Planului Urbanistic General** pentru zona respectiva.

5.7. Durata de execuție a obiectivelor va fi de maxim 24 luni de la data eliberării autorizației de construire. În termen de maxim 12 luni de la eliberarea autorizației de construcție solicitantul este obligat să înceapă lucrările. Perioada lucrărilor poate fi prelungită conform Legii nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu maxim 12 luni, la cererea cumpărătorului

CAP. VI . OBLIGATIILE PARTILOR

6.1. Proprietarul are următoarele obligații:

- a.- Sa predea vânzătorului bunul vândut pe baza unui **proces verbal de predare-primire**.
- b.- Vânzătorul are obligația de a nu tulbura pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de vânzare cumpărare.

6.2. Cumparatorul are urmatoarele obligatii.

- a.- sa plătească prețul, în termenul și modul stabilit prin contract.
- b.- sa realizeze lucrările de investiții corespunzătoare proiectului și avizelor legale.
- c.- sa plătească impozitele și taxele datorate statului și Administrației Publice Locale.
- d.- să nu revândă terenul, decât după realizarea investițiilor la care s-a obligat;
- e. - să realizeze obiectivul de investiții în scopul caruia s-a realizat vânzarea terenului.
- f.- să achite integral debitele pe care le are față de bugetul local.

Cap.VII. RASPUNDEREA PARTILOR

În cazul nerespectării de către una dintre părți a prevederilor contractului de vânzare, partea în culpa datorează celeilalte părți despăgubiri corespunzătoare prevederilor contractului de vânzare cumpărare sau corespunzător legislației specifice în domeniu; despăgubirile sunt cumulative și nu exclusive.

Situațiile de forță majoră exonerează de răspundere partea care le invocă și le dovedește în condițiile legii; cazurile de forță majoră trebuie comunicate în termen de 5 zile de la apariție, comunicarea urmând a fi însoțită de documentele care atestă cazul de forță majoră; în lipsa acestor documente constatatoare, partea care a invocat cazul de forță majoră nu va fi exonerată de răspundere; în cazurile de forță majoră invocate și dovedite ca atare, părțile vor conveni la decalarea obligațiilor cu perioada afectată de forță majoră.

Cap. VIII. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

Litigiile de orice fel care apar pe parcursul derularii contractului și care nu se pot soluționa pe cale amiabila vor fi supuse spre soluționare instanțelor judecătorești competente.

Cap. IX. DISPOZITII FINALE

9.1 Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de vânzare cumpărare.

9.2 După vânzare, realizarea obiectivului de investiții se va face numai pe baza unui proiect legal avizat, aprobat și a autorizației de construire emisă de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată.

Soluțiile prezentate odata cu depunerea opțiunilor, în cazul adjudecării licitației, nu reprezintă aprobarea acestora și nu exonerează pe câștigător de obținerea avizelor și acordurilor legale din partea organismelor stabilite în eliberarea acestora (exemplu avizul Comisiei de urbanism, autorizația de construcție, s.a.m.d.).

9.3 Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investițiilor privesc pe cumpărător.

9.4 Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente și obținerea acordului de la deținătorii acestora privesc pe cumpărător.

9.5 Proprietarul are dreptul ca prin imputernicirii săi să urmărească mersul lucrărilor de construcții în vederea asigurării calității și stabilității cât și încadrarea în termenul de punere în funcționare stabilit prin actul de vânzare.

9.6. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitantului contra cost, în valoare de **100 lei**.

9.7. Garanția de participare la licitație în cuantum de **20.650 lei se achita prin viramet în contul RO84TREZ4365006XXX000129, CUI 3627692, Trezoreria Baia Mare**, dovada depunându-se în plic separat pentru a putea fi verificată de către comisie.

9.8 (1) Ofertanții la licitație vor prezenta, la dosarul depus pentru licitație, un document bancar sau echivalent, prin care să dovedească că are acces sau va avea acces la suma necesară executării lucrărilor pentru **primii 2 ani respectiv minim 500.000 euro**.

(2) Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul local, achitarea documentației de licitație și a garanției de participare în conformitate cu prevederile caietului de sarcini.

9.9. (1) Dacă din motive temeinice licitația se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți, dacă ofertele nu au fost deschise.

(2) Ofertanților li se va înapoia în termen de cinci zile lucrătoare de la solicitare ofertele nedeschise și garanția de participare la licitație pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primaria Municipiului Baia Mare.

(3) Prin depunerea ofertei, toate condițiile impuse prin caietele de sarcini se consideră însușite de ofertant.

9.10. În vederea participării la licitație ofertantul trebuie să depună la sediul Primăriei Municipiului Baia Mare un plic sigilat care trebuie să conțină:

-cererea de participare la licitație conform Anexei A la caietul de sarcini.

-documentele legale de identificare ale ofertantului –certificat de înregistrare ORC, statut, actul constitutiv, copie act identitate împuternicit să reprezinte persoana juridică și împuternicire,

-certificat fiscal care să ateste că nu are datorii față de D.G.F.P și Primăria Municipiului Baia Mare.

-declarație pe propria răspundere că nu se afla în litigii pe rolul instanțelor de judecată cu Municipiul Baia Mare.

-dovada achitării garanției de participare la licitație,

-documentul solicitat la art.9.8 din prezentul caiet de sarcini.

Nu vor participa la licitație persoanele juridice sau persoanele fizice care:

- sunt în litigii cu Municipiul Baia Mare;
- au fost adjudecatori ai unei licitații anterioare și nu au încheiat contract cu Primăria Municipiului Baia Mare
- au datorii restante față de bugetele de stat sau locale.

Contravaloarea caietului de sarcini se va achita la casieria Primăriei Municipiului Baia Mare. Restituirea garanției în cazul ofertanților care nu au adjudecat se efectuează la cererea acestora .

Cap. X . Procedura Licitatiei

10.1 **Licitația publică, deschisă, cu preselecție și strigare** poate avea loc în termen de 20 de zile calendaristice de la data publicării anunțului privind licitația. Nu se ia în calcul ziua publicării.

10.2 Poate participa la procedura de vânzare prin licitație orice persoană juridică care depune o **cerere-declarație de participare** (anexa A la Caietul de sarcini), **achiziționează caietul de sarcini**, în valoare de **100 lei și face dovada depunerii garanției de participare** care se depune în contul arătat la art. 9.7 din caietul de sarcini.

10.3. Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie participarea a **cel puțin doi ofertanți, adică două oferte valabile pentru teren** .

10.4. Documentele de participare la licitație, prevăzute la pct 9.10, se depun la registratura Primăriei Municipiului Baia Mare până la data și ora fixată în anunțul de licitație din presa și de la sediul primăriei .

10.5. După deschiderea plicurilor în ședința publică, comisia de licitare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în *Caietul de sarcini*, *declorand ofertele neconforme*.

10.6. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în Caietul de sarcini.

10.7. În urma analizării ofertelor de către comisia de licitare, pe baza criteriilor de valabilitate, un membru al comisiei desemnat de președinte 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 atribuire.

10.8. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de licitare.

10.9. Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține, contra cost, caietul de sarcini.

10.10. Criteriul de atribuire a contractului de vânzare cumpărare prin licitație publică, deschisă, cu preselecție și strigare este prețul cel mai mare oferit pe mp de teren, dar nu mai mic decât limita minimă a prețului prevăzut în caietul de sarcini respectiv 6,43 euro/mp teren.

10.11. Treapta de licitare folosită este de **0,5 euro**.

Cap. XI. Procedura negocierii directe

11.1. În cazul în care nu au fost depuse **cel puțin 2 oferte valabile** pentru teren în cadrul primei licitații, vânzătorul va organiza o nouă licitație, după **maxim 20 de zile** calendaristice, cu publicarea anunțului în presa, pe pagina proprie de internet și la sediul primăriei.

11.2. În cazul în care la cea de-a doua licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, atribuirea contractului de vânzare cumpărare se poate face, într-o ședință ulterioară în termen de **maxim 20 zile** după publicarea anunțului de negociere, prin negociere directă.

11.3. Criteriile pentru valabilitatea ofertelor, respectiv condițiile pentru valabilitatea acestora, prevăzute în *Caietul de sarcini*, nu pot face obiectul negocierii.

11.4. Comisia de licitare derulează negocieri cu fiecare ofertant care a depus o ofertă valabilă.

11.5. Criteriul de atribuire a contractului de vânzare cumpărare prin procedura negocierii directe este prețul, limita minimă a prețului este de 6,43 euro/mp valoare de la care se negociază.

11.6. În cazul procedurii negocierii directe, comisia de licitare **negociază prețul**, cu unul sau mai mulți participanți la procedura de atribuire a contractului.

11.7. Pe baza procesului-verbal de adjudecare a licitației, se va încheia actul de vânzare cumpărare.

11.8. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de vânzare cumpărare, care va cuprinde la clauze inclusiv obligațiile stabilite prin prezentul caiet de sarcini.

11.9. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investițiilor privesc pe cumpărători.

11.10. Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente și obținerea acordurilor de la deținătorii de utilități, privesc pe cumpărători.

11.12. Vânzătorul are dreptul ca prin împuternicirii săi să urmărească mersul lucrărilor de construire, în vederea asigurării calității și stabilității construcției respectiv funcționalitatea acesteia conform obligațiilor contractuale

PREȘEDINTELE
COMISIEI DE LICITAȚIE

VICEPRIMAR
ISTVAN LUDESCHER

VIZAT
OFICIUL JURIDI

Intocmit,
Pop Natașa

(denumirea/numele)

CERERE PARTICIPARE LA LICITATIE

Către,

PRIMARIA MUNICIPIULUI BAI A MARE

Ca urmare a anunțului din presa/afisat la sediul dumneavoastra din.....(ziua/luna/anul), privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de vânzare cumparare a unei suprafete de **7.200 mp conform caietului de sarcini pe care l-am achizitionat de la sediul Primariei,** noi.....
.....reprezentanți ai ofertantului_____, vă transmitem alăturat următoarele:

1.documentele legale de identificare a persoanei juridice—certificat de inregistrare ORC și statut, în copie conforme cu originalul, copie act identitate imputernicit sa reprezinte persoana juridica si imputernicire,

-certificat fiscal care atesta ca nu avem datorii fata de D.G.F.P si Primaria Municipiului Baia Mare.

-declaratie pe propria raspundere ca nu suntem in litigii pe rolul instantelor de judecata cu Primaria Municipiului Baia Mare.

-dovada achitarii contravalorii caietului de sarcini 100 lei și a garantiei de participare la licitatie, in suma de **20.650** lei,

-documentul prevazut la punctul 9.7 din caietul de sarcini care sa ateste disponibilitatea sumelor necesare realizarii investitiei

Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare și vă va satisface cerințele.

Data completării

Ofertant,

Numele persoanei juridice

.....

Numele reprezentantului

.....

.....

(semnătura autorizată)

L.S