

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

Privind vânzarea prin licitație publică a a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 64mp, înscris în C.F. nr. 135043 Baia Mare, nr. cadastral 135043, ocupat de Locuință P+M, situată în Baia Mare, str. Rozelor nr. 10B

CAIET DE SARCINI

DISPOZIȚII GENERALE

- (1) Prezentul Caiet de Sarcini constituie anexă la Contractul de vânzare-cumpărare a terenului în suprafață de 64mp, situat în municipiul Baia Mare, strada Rozelor nr. 10B, identificat prin C.F. nr. 135043 Baia Mare, nr. cadastral 135043, denumit în continuare "terenul".
- (2) Vânzarea terenului se face prin **licitație publică**.

CAP. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1 Terenul care face obiectul vânzării, în suprafață de 64mp, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, situat în intravilan, pe strada Rozelor nr. 10B, identificat prin C.F. nr. 135043 Baia Mare, nr. cadastral 135043, categoria de folosință curți-construcții, conform extrasului de carte funciară de informare .

1.2 Terenul în cauză este ocupat de Locuință P+M, construită în baza Autorizației de Construire nr. 42/03.02.2014, pentru INTRARE ÎN LEGALITATE ANEXE ÎN CURTEA INTERIOARĂ A BLOCULUI, fiind întocmit Procesul Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/ 14.02.2014.

1.3 Conform prevederilor Certificatul de Urbanism nr. 954/30.06.2025 acesta este favorabil pentru cumpărare teren concesionat în suprafață de 64mp.

1.4 Având în vedere geografia zonei, acest teren nu poate fi folosit de Municipiul Baia Mare pentru obiective de interes public, fiind oportună vânzarea acestuia în condițiile legii, având în vedere solicitările de cumpărare, considerăm că se justifică vânzarea acestuia în condițiile legii.

1.5 Predarea primirea amplasamentului se va face în termen de 5 zile lucrătoare de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.

Cap. II. CONDIȚIILE VÂNZĂRII

2.1 Imobilul teren situat în Baia Mare, str. Rozelor nr. 10B , identificat prin C.F. nr. 135043 Baia Mare, nr. cadastral 135043, ocupat de Locuință P+M, se vinde prin licitație publică, procedură prin care, orice persoana fizică sau juridică interesată, poate participa, dacă și-a însușit condițiile în care se află terenul.

Cap. III. ELEMENTE DE PREȚ

3.1. Prețul minim pentru vânzarea terenului situat în Baia Mare, strada Rozelor nr. 10B, stabilit prin Raportul de evaluare întocmit de către PFA ..., la data de 01.09.2025, este de 208 Euro/mp, la care se adaugă TVA, în echivalent lei la cursul euro din ziua anterioară plății stabilit de BNR.

3.2. Plata prețului imobilului teren, se va face în termen de 30 de zile calendaristice de la data încheierii procesului verbal de adjudecare a licitației, în lei la cursul euro din ziua anterioară plății stabilit de BNR.

3.3. În cazul în care plata nu se face în termenul stipulat, procedura se consideră anulată și vânzătorul va organiza o nouă licitație.

3.4 Garanția de participare la licitație, situată între minim 3% și maxim 10% din valoarea de pornire la licitație, se va constitui prin depunerea sumei de **6.750 lei**, la casieria Municipiului Baia Mare, având înscris la explicații „Garanție participare la licitație pentru imobilul teren în suprafață de 64mp, identificat prin C.F. nr. 135043 Baia Mare, nr. cad. 135043, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, teren situat pe strada Rozelor nr. 10B sau prin virament în contul

* RO 84 TREZ 4365006XXX000129 * Cod Fiscal 3627692

3.5 Asupra garanției de participare, vânzătorul poate emite pretenții, în sensul reținerii acesteia, în cazul în care ofertantul stabilit câștigător, nu se prezintă pentru plata prețului terenului adjudecat, în termen de 30 de zile calendaristice de la data încheierii procesului-verbal de adjudecare a licitației.

3.6 Reținerea garanției de participare, se va face de către vânzător, fără a notifica anterior ofertantul, în termenele prevăzute la art. 3.5 din prezentul caiet de sarcini.

3.7 Pentru ofertantul declarat câștigător, garanția se va constitui ca plată avans a prețului imobilului.

CAP. IV . ETAPA DE TRANSPARENȚĂ

1)În cazul procedurii de licitație, autoritatea contractantă are obligația să publice anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet, ori prin alte medii sau canale publice de comunicare electronice.

(2)Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către autoritatea contractantă și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a)informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b)informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut;

c)informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;

d)informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;

e)data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;

f)instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;

g)data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

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

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

(5)Autoritatea contractantă are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:

a)asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;

b)punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport de hârtie și/sau pe suport magnetic.

(6)În cazul prevăzut la alin. (5) lit. b) autoritatea contractantă are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest preț să nu depășească costul multiplicării documentației, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.

- (7) Autoritatea contractantă are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.
- (8) În cazul prevăzut la alin. (5) lit. b) 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.
- (9) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei prevăzute la alin. (8) să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
- (10) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.
- (11) Autoritatea contractantă are obligația de a 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.
- (12) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.
- (13) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (11), autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
- (14) 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. (13), 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.
- (15) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

Cap.V. 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 sediul autorității contractante, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.
- (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 și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
 - b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;
 - c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.
- (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 (care conține plicul exterior și plicul interior) va fi depusă în 2 exemplare. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.
- (7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă
- (8) Oferta are caracter obligatoriu, pe o durată de cel puțin 60 de zile de la depunerea ei la sediul autorității contractante.
- (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 prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

(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).

Cap. VI. COMISIA DE EVALUARE

(1)La nivelul autorității publice contractante se organizează o comisie de evaluare, componența acesteia fiind aprobată prin dispoziție a primarului, comisie care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației

Cap. VII . PARTICIPANȚII LA LICITAȚIA PUBLICĂ

(1) Are dreptul de a participa la licitație, orice persoană fizică sau juridică, înreprimere familială, persoană fizică autorizată sau întreprindere individuală și care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a)a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

b)a depus oferta și declarația de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

c)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;

d)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 statului sau ale unităților administrativ-teritoriale 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.

Cap. VIII. DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

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

(2)Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(3)Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(4)Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(5)Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

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

(7)După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile CAP V- Reguli privind oferta alin. (2)-(5).

(8)Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la CAP V - Reguli privind oferta alin. (2)-(5).

În caz contrar autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație

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

(10) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (9) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

(12) 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.

(13) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(14) 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.

(15) Raportul prevăzut la alin. (13) se depune la dosarul licitației.

(16) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de criteriul/criteriile stabilite la art. 340 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, după cum urmează:

Având în vedere natura bunului, propunem stabilirea criteriului de atribuire cel mai mare preț ofertat:

Punctajul pentru factorul de evaluare “cel mai mare preț ofertat - maxim 100 de puncte” se acordă astfel:

a) pentru cel mai mare dintre prețurile ofertelor peste prețul de pornire, se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare (100 de puncte)

b) pentru alt preț mai mic decât cel prevăzut la lit. a) punctajul se acordă astfel:

$P(n) = (\text{Pret } n / \text{Pret max.}) \times \text{punctajul maxim alocat (100 de puncte)}$, unde:

$P(n)$ = punctajul ofertei (n)

Pret n = prețul ofertei (n)

Pret max. = prețul maxim ofertat

(17) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face prin solicitarea de completare a unei noi oferte de către aceștia, care o vor depune în plic închis, la o dată solicitată de comisia de licitație, inclusiv în cadrul aceleiași ședințe, dacă sunt prezenți ofertanții.

(18) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

(19) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

(21) 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.

(22) Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;

c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;

d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;

e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;

f) durata contractului;

g) nivelul chiriei;

h) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;

i) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;

j) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

(23) Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

(24)În cadrul comunicării prevăzute la alin. (23) autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

(25)În cadrul comunicării prevăzute la alin. (23) autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

(26)Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (23).

(27)În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

(28)Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

(29)Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la CAP.V REGULI PRIVIND OFERTA alin. (1)-(12).

Cap. IX. ANULAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

(1)Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru vânzarea terenului 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 la art. 311 din OUG 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 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.

Conform prevederilor art. 311 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică sunt:

a)transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;

b)tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;

c)proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

d)nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

e)libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

Cap. X. INCHEIEREA CONTRACTULUI

(1)Contractul se încheie în formă autentică, sub sancțiunea nulității.

Cap. XI. NEINCHEIEREA CONTRACTULUI

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

(2)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. În cazul în care, nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii

Cap. XII. DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile cumpărătorului

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

Drepturile vânzătorului

(1) Vânzătorul va solicita constituirea unei garanții de participare la licitație în cuantum de **6.750 lei**.

(2) În urma adjudecării licitației, garanția de **6.750 lei**, depusă de ofertantul desemnat câștigător, se va constitui ca plată avans a prețului terenului. Suma nu se restituie în cazul în care ofertantul stabilit câștigător nu se prezintă pentru plata prețului terenului adjudecat în termen de 30 de zile calendaristice de la data încheierii procesului verbal de adjudecare a licitației.

(3)În baza solicitărilor scrise, înregistrate la Municipiul Baia Mare, autoritatea contractantă va returna în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare numai garanția de participare la licitație a celorlalți ofertanți, declarați necâștigători. Sumele reprezentând garanții nu sunt purtatoare de dobânzi pe perioada care se află la dispoziția autorității contractante.

Cap. XIII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile cumpărătorului

- a.- să plătească prețul, în termenul și modul stabilite prin proces-verbal de adjudecare al licitației;
- b.- să plătească impozitele și taxele datorate statului și Administrației Publice Locale;
- c.- să achite integral debitele pe care le are față de bugetul local;
- d. - să achite contravaloarea Raportului de Evaluare;
- e. - să achite taxele notariale, onorariul și înscrierea în CF a terenului dobândit conform contractului de vânzare – cumpărare;
- f. - în cazul în care câștigătorul licitației nu este și proprietarul/coproprietarul construcției, acesta are obligația de a încheia un contract de suprafață cu proprietarul/coproprietarul construcției, pe perioada maximă prevăzută de lege, prețul urmând a se negocia cu proprietarul/coproprietarul construcției.

Obligațiile vânzătorului

- a. - să încheie contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică în baza procesului verbal de adjudecare al licitației, după achitarea integrală a prețului;
- b. - să predea cumpărătorului bunul vândut pe baza unui proces-verbal de predare-primire;
- c. - vânzătorul are obligația de a nu tulbura pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de vânzare-cumpărare.
- d. - de a înștiința titularii dreptului de concesiune, cu privire la vânzarea terenului, și de a înceta respectivele contracte de la data vânzării terenului.

Cap. XIV. RESPONSABILITĂȚILE DE MEDIU ȘI PSI

(1) Cumpărătorul își asumă în totalitate responsabilitățile de mediu, paza obiectivului și cele privind P.S.I.

Cap. XV. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

(1) 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 competente teritorial și material.

Cap. XVI. DISPOZIȚII FINALE

(1) În caz de renunțare după adjudecarea licitației, ofertantul pierde garanția de participare la licitație, iar autoritatea contractantă va reorganiza procedura de licitație în vederea vânzării terenului.

(2) Contractul de vânzare-cumpărare va cuprinde drepturile și obligațiile părților stabilite prin prezentul caiet de sarcini.

(3) Obținerea tuturor avizelor pentru exploatarea terenului cad în sarcina cumpărătorului.

(4) Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente, obținerea acordurilor de branșare îl privesc pe cumpărător.

(5) Instrucțiunile de participare la licitație, Caietul de sarcini și toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitantului, contra cost.

(6) Ofertanții vor achita taxa și garanția de participare la licitație la valoarea stabilită prin Instrucțiunile de participare la licitație.

(7) Ofertanții la licitație vor prezenta, la dosarul depus pentru licitație originalul chitanței de plată, respectiv ordinul de plată și extras de cont vizat de bancă, a taxei și a garanției de participare la licitație. Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul consolidat al statului și față de bugetul local, achitarea contravalorii caietului de sarcini cu documentația de licitație, a taxei de participare și a garanției de participare.

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

a) au debite față de bugetul local al Municipiului Baia Mare sau ANAF;

b) sunt în litigii cu Municipiul Baia Mare.

(8) Dacă din diferite motive, licitația se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți. În acest caz, ofertanților li se va înapoia în termen de zece zile lucrătoare garanția de participare la licitație și taxa de participare la licitație pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Municipiul Baia Mare. Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin caietul de sarcini și instrucțiunile de licitație se consideră însușite de ofertant.

(9) Licitația va avea loc în data de ora:00 la sediul Municipiului Baia Mare conform anunțurilor publicitare .

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

SECȚIUNEA I . Introducere

A.1.1. Date de identificare proprietar și organizator :

Proprietar: Municipiului Baia Mare
Organizatorul procedurii: Municipiul Baia Mare
Adresa: Baia Mare, Str. Gheorghe Șincai, Nr. 37
Telefon: 0372 624 110, fax 0262.212.332

A.1.2. Obiectul procedurii de licitație publică:

Obiectul procedurii îl constituie vânzarea terenului în suprafață de 64mp, situat în municipiul Baia Mare, strada Rozelor nr. 10B, identificat prin C.F. nr. 135043 Baia Mare, nr. cadastral 135043, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare.

DESCRIERE:

Terenul în suprafață de 64mp aflat în domeniul privat al Municipiului Baia Mare, ocupat de Locuință P+M, situat în Baia Mare, str. Rozelor nr. 10B, dobândită cu titlu de drept construire, conform C.F. nr. 135043 Baia Mare, nr. cadastral 135043.

A.1.3. Dreptul de proprietate

Terenul este în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare.

A.1.4. Tipul de procedură aplicată:

Licitație publică.

A.1.5. Temeiul legal al organizării procedurii:

- O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. nr. 517/2024 modificată prin HCL 156/2025, Codul Civil art.1650 – 1657.

A.1.6. Prețul minim de ofertare este de 208 Euro/mp, valoare fără TVA, ce se va achita în echivalent lei, la cursul euro din ziua anterioară plății, stabilit de BNR și a fost stabilit prin Raportul de evaluare întocmit de PFA

A.1.7. Condiții de participare la procedură: participarea la procedura de licitație publică este permisă persoanelor fizice, persoanelor juridice, întreprinderilor familiale, persoanelor fizice autorizate sau întreprinderi individuale care îndeplinesc următoarele condiții

- nu sunt în stare de faliment ori lichidare, afacerile nu sunt administrate de un judecător - sindic, activitățile comerciale nu sunt suspendate;
- societatea nu face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una dintre situațiile prevăzute la aliniatul precedent;
- societatea și-a îndeplinit la zi toate obligațiile de plată exigibile a impozitelor și taxelor, chirii, redevențe, către bugetul de stat și bugetele locale;
- s-a achitat taxa de participare, contravaloare caiet de sarcini și garanția de participare;

Ofertanții care îndeplinesc condițiile menționate mai sus sunt considerați eligibili.

Ofertanții au obligația de a depune în vederea calificării următoarele documente, în plicul exterior.”

A. Pentru societăți comerciale:

1. copie de pe certificatul de înregistrare eliberat de oficiul registrului comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante;
2. dovada privind achitarea obligațiilor fiscale, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de organul fiscal competent;
 - 2.1 Certificat de atestare fiscală eliberat de Administrația Finanțelor Publice privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului, valabil;
 - 2.2 Certificat de atestare fiscală eliberat de Direcția Taxe și Impozite din cadrul Municipiului Baia Mare, valabil și dovada achitării redevențelor, chiriilor, în cazul deținătorilor de contracte de concesiune/închiriere;
3. declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale, din care să rezulte că aceasta nu se afla în reorganizare judiciară sau faliment;
4. împuternicire pentru persoana participantă la licitație din partea ofertantului;
5. documentele justificative privind plata contravalorii taxei de participare, contravalorii caietului de sarcini și a garanției de participare - original și copie
 - fișa ofertantului (Anexa A la documentație);
 - declarație de participare (Anexa B la documentație);
 - formularul de ofertă (Anexa C la documentație);
 - declarație pe proprie răspundere pentru condiția prevăzută la Capitolul VII. alin. (2) din Documentația de atribuire – Anexa nr.2 la HCL nr./2025 (Anexa D la documentație);
 - declarație pe propria răspundere pentru condiția prevăzută la Cap. VII, alin. (1), lit.d (Anexa D la documentație)

B. Pentru persoane fizice, persoane fizice autorizate sau întreprinderi individuale:

1. copie a actului de identitate titular;
2. copie după documentul legal care permite funcționare eliberat de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire, după caz;
3. Certificat de atestare fiscală eliberat de Administrația Finanțelor Publice privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului, valabil;
4. Certificat de atestare fiscală eliberat de Direcția Taxe și Impozite din cadrul Primăriei Municipiului Baia Mare, valabil și dovada achitării redevențelor, chiriilor, în cazul deținătorilor de contracte de concesiune/închiriere;
5. documentele justificative privind plata contravalorii taxei de participare, contravalorii caietului de sarcini și a garanției de participare - original și copie;
 - fișa ofertantului (Anexa A la documentație);
 - declarație de participare (Anexa B la documentație)
 - formularul de ofertă (Anexa C la documentație);
 - declarație pe proprie răspundere pentru condiția prevăzută la Capitolul VII. alin. (2) din Documentația de atribuire – Anexa nr. 2 la HCL nr./2025 (Anexa D la documentație).

A.1.8. Participarea la procedura de licitație publică

Numărul de participanți este nelimitat.

Licitatia se va organiza doar în situația în care sunt cel puțin doi ofertanți calificați.

A.1.9. Depunerea plicurilor cu documentele de calificare

Documentele de calificare solicitate vor fi depuse la sediul organizatorului procedurii, Municipiul Baia Mare, Str Gheorghe Șincai, nr 37, Serviciul Relații cu Publicul, până cel târziu la data de, orele:00, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior și se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte. Oferta (care conține plicul exterior și plicul interior) va fi depusă în 2 exemplare.

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 și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
 - b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților,
 - c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini și celelalte acte cerute pentru calificare
- Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz (care va conține toate elementele privind stabilirea ofertei castigatoare, respectiv cele privind pretul, capacitatea economico-financiară, protecția mediului înconjurător, condiții specifice impuse de natura bunului închiriat).

A.1.10. Taxa de participare și garanția de participare

Taxa de participare, în sumă de **200 lei**, reprezintă suma pe care un potențial ofertant trebuie să o achite, pentru a putea participa la calificare și ofertare.

Această taxă reprezintă un venit al organizatorului și nu se mai restituie ofertanților sau potențialilor ofertanți (care au achitat taxa, dar nu au depus documentele de calificare, au participat sau nu prin împuternicit la deschiderea ofertei, au câștigat sau nu licitația).

Taxa de participare se achită până la data de, orele:00, în numerar la Primăria Municipiului Baia Mare sau în contul RO82TREZ43621360250XXXXX deschis la Trezoreria Baia Mare, beneficiar Municipiul Baia Mare, cod fiscal 3627692, cu explicația "Taxă participare la licitație pentru imobilul teren în suprafață de 64mp, situat în municipiul Baia Mare, strada Rozelor nr. 10B, identificat prin C.F. nr. 135043 Baia Mare, nr. cadastral 135043".

Garanția de participare la licitație este de **6.750 lei** și reprezintă o garanție pentru organizator în ceea ce privește comportamentul corespunzător al ofertantului pe perioada de derulare a procedurii de licitație până la semnarea contractului și ulterior parte din aceasta garanție de bună utilizare.

Garanția de participare se constituie până la data de, orele:00 prin numerar la casieria municipiului fie prin virament bancar în contul RO84TREZ4365006XXX000129 deschis la Trezoreria Baia Mare, beneficiar Municipiul Baia Mare, cod fiscal 3627692, cu explicația "Garanție participare la licitație pentru imobilul teren în suprafață de 64mp, situat în municipiul Baia Mare, strada Rozelor nr. 10B, identificat prin C.F. nr. 135043 Baia Mare, nr. cadastral 135043".

Notă:

Restituirea garanției de participare se va efectua în baza unei cereri scrise care va conține inclusiv contul și banca unde se va restitui garanția de participare. Menționăm că restituirea garanției de participare se face cu prioritate într-un cont bancar.

Garanția de participare se restituie ofertanților necâștigători, care au participat la procedura de licitație, în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la înregistrarea cererilor scrise pentru returnarea garanției.

Pentru câștigătorul licitației, garanția de participare va constitui parte din prețul terenului.

Garanția de participare poate fi executată de către organizatorul licitației în următoarele situații:

- revocă oferta în caz de adjudecare a acesteia;
- fiind declarat câștigător, nu încheie contractul de vânzare-cumpărare în termen de maxim 60 de zile de la atribuirea contractului.

A. 1.11. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației, se pun la dispoziția solicitantului contra cost, la valoarea de **20 lei**, care trebuie achiziționat de către potențialul ofertant.

SECȚIUNEA II. Desfășurarea licitației publice

Licitația se organizează de către comisia de evaluare numită prin dispoziția primarului.

B.1. Desfășurarea licitației publice

Plicurile cu documentele de calificare vor fi deschise de către Comisia de evaluare în data de, orele:00, în sala „Europa” a Primăriei Municipiului Baia Mare.

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

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile CAP. V. Reguli privind oferta- alin.2-5.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile de la aliniatul precedent. 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.

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

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alineatul precedent către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

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.

În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile de mai sus, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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, raport care se depune la dosarul licitației.

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la CAP. VIII. alin (16) .Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face prin solicitarea de completare a unei noi oferte de către aceștia, care o vor depune în plic închis, la o dată solicitată de comisia de licitație, inclusiv în cadrul aceleiași ședințe, dacă sunt prezenți ofertanții.

Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Autoritatea contractantă poate să încheie contractul de vânzare-cumpărare numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la art. 341 alin. (23) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de vânzare-cumpărare, în condițiile stipulate prin documentația de atribuire, poate atrage după sine plata daunelor-interese de către partea în culpă, respectiv reținerea garanției de participare.

Vizat,

Jur. Cozma Erica Laura
Director Executiv
Direcția Patrimoniu

Ing. Păcurar Paul
Inspector Superior

OFERTANT

FIȘA OFERTANTULUI

PENTRU LICITAȚIA PUBLICĂ ORGANIZATĂ ÎN VEDEREA vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 64mp, înscris în C.F. nr. 135043 Baia Mare, nr. cadastral 135043, ocupat de Locuință P+M, situat în Baia Mare, str. Rozelor nr. 10B

- 1) Ofertant _____
- 2) Sediul societății sau adresa persoanei _____
- 3) Telefon _____
- 4) Reprezentant legal _____
- 5) Funcția _____
- 6) Cod fiscal/CNP _____
- 7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului _____
- 8) Nr. Cont (pentru restituirea garanției de participare) _____
- 9) Banca _____
- 10) Capitalul social (mil. lei) _____
- 11) Sediul sucursalelor (filialelor) locale –dacă este cazul _____
- 12) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale _____

Data _____

Ofertant _____

L.S.

OFERTANT

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

PENTRU LICITAȚIA PUBLICĂ ORGANIZATĂ ÎN VEDEREA vânzării prin licitație publică a a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 64mp, înscris în C.F. nr. 135043 Baia Mare, nr. cadastral 135043, ocupat de Locuință P+M, situat în Baia Mare, str. Rozelor nr. 10B

Către,

MUNICIPIUL BAIAMARE

Urmare publicării documentației de licitație pe www.baiamare.ro și în celelalte modalități prevăzute de OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Prin prezenta,

Noi, _____
(denumirea ofertantului)

ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică pentru vânzarea la licitație publică a terenului în suprafață 64mp, teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, înscris în C.F. nr. 135043 Baia Mare, nr. cadastral 135043, ocupat de Extindere spațiu comercial, situat în Baia Mare, str. Rozelor nr. 10B , organizată în ședință publică la data _____ ora ____ de către Municipiul Baia Mare.

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

Am luat cunoștință de obligația încheierii cu coproprietarii construcției a unor contracte de suprafață cu durata maximă legală, la un preț negociat de părți.

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

FORMULAR DE OFERTĂ

Către,

.....

Subsemnatul, reprezentant al ofertantului, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația de atribuire pentru vânzarea la licitație publică a terenului în suprafață de 64mp, aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, înscris în C.F. nr. 135043 Baia Mare, nr. cadastral 135043, ocupat de Locuință P+M, situat în Baia Mare, str. Rozelor nr. 10B

,

organizată în ședință publică la data _____ ora ____ de către Municipiul Baia Mare, oferim un preț deEuro.

Ne angajăm să menținem aceasta ofertă valabilă pentru o durată de _____ zile, respectiv până la data de _____, și ea va rămâne obligatorie pentru noi în cazul adjudecării, ne obligăm să achităm această sumă în Lei la cursul BNR din ziua anterioară plății.

Data _____

_____, în calitate de _____, legal autorizat să semnez oferta pentru și în numele _____

ANEXA D

Model de declarație pe proprie răspundere pentru condiția prevăzută la Capitolul VII. alin. (2) din Documentația de atribuire – Anexa nr. 2 la HCL nr./2025.

OFERTANT

PENTRU LICITAȚIA PUBLICĂ ORGANIZATĂ ÎN VEDEREA vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 64mp, teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, înscris în C.F. nr. 135043 Baia Mare, nr. cadastral 135043, ocupat de Locuință P+M, situat în Baia Mare, str. Rozelor nr. 10B

Către,
Municipiul Baia Mare

Prin prezenta,
Subsemnatul/a, _____

Cunoscând prevederile art. 326 din Codul penal privind “Falsul în declarații”, respectiv: “(1)Declararea necorespunzătoare a adevărului, făcută unei persoane dintre cele prevăzute în art. 175* sau unei unități în care aceasta își desfășoară activitatea în vederea producerii unei consecințe juridice, pentru sine sau pentru altul, atunci când, potrivit legii ori împrejurărilor, declarația făcută servește la producerea acelei consecințe, se pedepsește cu închisoare de la 6 luni la 2 ani sau cu amendă. “ , declar pe proprie răspundere că în ultimii 3 ani nu am participat la o licitație publică privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în care să fiu desemnat/ă câștigător și să nu fi încheiat contractul, sau să nu fi achitat prețul din culpă proprie.

Data:

Semnătură declarant: