

Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local nr. din ..10.2022

Nr./..10.2022

CAIET DE SARCINI CADRU

privind vânzarea prin licitație publică a unui imobil-teren, înscris în CF nr. 411240, extravilan, în suprafață de 2.307 mp, domeniul privat al comunei Ghiroda, situat în comuna Ghiroda, județul Timiș

I. – OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Se supune licitației publice, în vederea vânzării, un imobil-teren, extravilan, înscris în CF nr. 411240, situat în comuna Ghiroda, județul Timiș, domeniul privat al comunei Ghiroda:

➤ CF 411240;

1.2. Parcela propusă pentru vânzare aparține Comunei Ghiroda – proprietate privată înregistrată în evidența contabilă cu nr. de inventar 9010163:

➤ - intabulată în CF 411240;

1.3. Regimul juridic- imobilul se află în proprietatea privată a comunei Ghiroda, nu este scos din circuitul civil, nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate private sau de restituire depuse în baza legilor reparatorii și nu face obiectul unor litigii.

1.4. Terenul se identifică conform CF și planurilor de situație/cadastrale – anexate la documentația de licitație.

1.5. Terenul împrejmuit și utilizat de terți până la data licitației, va fi eliberat în termen de 30 de zile de la data încasării prețului, în situația în care adjudecatarul este o altă persoană decât cea care folosește terenul.

2. CONDIȚII GENERALE ALE LICITAȚIEI

A. ELEMENTE DE PREȚ

2.1. (1) Prețul minim de pornire al licitației a fost stabilit prin Raportul de evaluare pentru imobilul-teren, și are următoarele valori:

Date de identificare a imobilului	Amplasament	Preț de piață lei total (fără TVA)	Garanție de participare la licitație: 10%
Suprafață de 2.307 mp teren extravilan, cu nr. cadastral 411240, înscris în CF nr. 411240 - Ghiroda, domeniul privat.	Ghiroda, județul Timiș	Total - 319.227 lei (fără TVA)	31.922,70 lei

(2) Prețul de vânzare urmează a fi stabilit în urma licitației publice și nu poate fi mai mic decât prețul de pornire mai sus prezentat.

(3) Condițiile pentru vânzarea imobilului – teren ce constituie obiectul prezentului caiet de sarcini sunt următoarele:

a) prețul de vânzare achitat integral la încheierea contractului de vânzare-cumpărare;

b) în rate după cum urmează:

- avans de 30 % din valoarea contractului la care se adaugă contravaloarea TVA aferent întregului preț al imobilului – teren la întocmirea contractului de vânzare cu plata în rate;
- 24 de rate lunare egale la care se va adăuga rata dobânzii BNR valabilă la data emiterii facturii plătibile până în data de 20 ale fiecărei luni, fără acordarea unor termene de grație;
- penalități de întârziere în cuantum de 0,1% zi;
- în cazul în care cumpărătorul nu plătește 3 rate succesive contractul de vânzare-cumpărare se consideră rezolvit de drept fără a mai fi necesară întocmirea altor formalități;
- cumpărătorul are obligația de a achita contravaloarea întocmirii Raportului de evaluare în cuantum de 900 lei și a tuturor cheltuielilor ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare – cumpărare în fața notarului public aferente parcelei achiziționate.

2.2. Se va înscrie în Cartea Funciară un drept de ipotecă legală, în favoarea Comunei Ghiroda, un drept de ipotecă legală cu interdicție de înstrăinare asupra imobilului-teren ce face obiectul vânzării până la achitarea integrală a prețului pentru terenul respectiv (pentru imobilele – terenuri ce urmează a fi achiziționate cu plata în rate).

2.3. Nesemnarea de către adjudecatar a contractului în termenul stabilit duce la anularea licitației, pierderea garanției de participare și disponibilizarea terenului pentru o nouă licitație.

B. DREPTURILE PĂRȚILOR

I. Drepturile vânzătorului

1.1. Vânzătorul va solicita constituirea unei garanții de participare la licitație, în cuantumul stabilit la punctul 2.1.

1.2. Condițiile menținerii, restituirii sau pierderii garanției de participare la licitație se stabilesc prin Documentația de atribuire.

1.3. Vânzătorul are dreptul să anuleze licitația în situația descrisă la punctul 2.3.

II. Drepturile cumpărătorului

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

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

11.3. Cumpărătorul intră în deplină proprietate asupra imobilului, după semnarea contractului și achitarea prețului.

C. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

1.1. Cumpărătorul are obligația să semneze contractul de vânzare - cumpărare în maxim 60 (șaizeci) zile calendaristice de la data comunicării deciziei de adjudecare, în caz contrar, adjudecatarul licitației pierde garanția, iar vânzătorul va organiza o nouă licitație.

1.2. Cumpărătorul are obligația de a achita prețul imobilului, stabilit în urma licitației, la termenul stabilit în prezentul Caiet de sarcini.

I.3. Cumpărătorul își asumă riscul existenței pe terenul aferent imobilului a unor rețele edilitare fără a avea pretenții de la vânzător pentru devierea rețelelor edilitare care afectează terenul sau achitarea contravalorii lucrărilor de deviere.

I.4. Cumpărătorul va suporta toate taxele ocazionate de autentificarea și intabularea contractului de vânzare – cumpărare, inclusiv contravaloarea raportului de evaluare.

II. Obligațiile vânzătorului

II.1. Vânzătorul are obligația să predea terenul către cumpărător, în stadiul fizic în care acesta se găsește, în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului, pe bază de proces verbal de predare - primire.

II.2. Vânzătorul are obligația să nu îl tulbure pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate din contract.

3. CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

3.1 . Ofertele se depun la sediul autorității contractante din comuna Ghiroda, str. Strada Victoria nr. 46 în plic sigilat care va conține documentele prevăzute în Documentația de atribuire.

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

3.3 Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

3.4 Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei - limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

3.5 Ofertele trebuie să fie semnate de către ofertanți.

3.6 Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sunt descalificate.

3.7 Ofertele se redactează în limba română.

3.8 Perioada de valabilitate a ofertei: până la semnarea contractului de vânzare - cumpărare a terenului descris la Cap. 1.

3.9 Criteriul de atribuire a contractului de vânzare:

a) cel mai mare nivel al pretului de pornire (oferta financiară) – **40 puncte**;

b) capacitatea economico-financiară a ofertanților – cel mai mare nivel al cash-flow-ului – **40 puncte** - (adeverințe de venit / declarații pe propria răspundere/document emis de unități bancare din care să reiasă faptul că, în cazul atribuirii imobilului în cauză, dispune de resursele declarate, pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare, respectiv prețul întreg al imobilului sau în cazul achitării în rate – prima rată- (se punctează cu 40 puncte cea mai mare valoare; 30 puncte a doua valoare; 20 puncte a treia valoare;s.a.m.d.);

c) protecția mediului înconjurător – declarație pe proprie răspundere – **20 puncte**;

În cazul în care există același nivel al ofertei financiare între ofertanți, departajarea acestora se va face prin raportare la cel mai mare nivel al cash-flow-ului, iar în cazul în care egalitatea persistă, cel mai mare punctaj obținut pentru protecția mediului.

4. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

4.1. Prețul vânzării se va achita după cum urmează:

a) prețul de vânzare achitat integral la încheierea contractului de vânzare-cumpărare ;

b) în rate după cum urmează:

- avans de 30 % din valoarea contractului la care se adaugă contravaloarea TVA aferent întregului preț al imobilului – teren la întocmirea contractului de vânzare cu plata în rate;

- 24 de rate lunare egale la care se va adăuga rata dobânzii BNR valabilă la data emiterii facturii plătibile până în data de 20 ale fiecărei luni, fără acordarea unor termene de grație;

- penalități de întârziere în cuantum de 0,1% zi;

- în cazul în care cumpărătorul nu plătește 3 rate succesive contractul de vânzare-cumpărare se consideră rezolvit de drept fără a mai fi necesară întocmirea altor formalități;

- cumpărătorul are obligația de a achita contravaloarea întocmirii Raportului de evaluare în cuantum de 900 lei și a tuturor cheltuielilor ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare – cumpărare în fața notarului public aferente parcelei achiziționate.

4.2. Se va înscrie în Cartea Funciară un drept de ipotecă legală, în favoarea Comunei Ghiroda, un drept de ipotecă legală cu interdicție de înstrăinare asupra imobilului-teren ce face obiectul vânzării până la achitarea integrală a prețului pentru terenul respectiv (pentru imobilele – terenuri ce urmează a fi achiziționate cu plata în rate).

4.3. Contractul de vânzare - cumpărare se încheie numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului, și se semnează, din partea vânzătorului, de primar sau de împuterniciții acestuia.

4.4. Predarea - primirea terenului se face prin proces - verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării.

4.5. În cazul neprezentării câștigătorului licitației în termenul stabilit pentru încheierea contractului, licitația se consideră anulată și se va reorganiza, conform documentației prezente. În acest caz, garanția de participare la licitație se reține. De asemenea, adjudecatarul nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitație pentru imobilul în cauză.

5. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

5.1. La neachitarea prețului, în condițiile art. 2.1. din Caietul de sarcini, cumpărătorul nu poate să emită vreo pretenție sub formă bănească sau sub orice altă formă de la vânzător în legătură cu garanția de participare la licitație. Aceasta se face venit la bugetul local.

5.2. 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.

6. DISPOZITII FINALE

6.1. Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin Caietul de sarcini se consideră înșușite/acceptate de către ofertanți.

6.2. Dacă se constată că ofertantul a furnizat informații false prin documentele de calificare, acesta poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul desfășurării ședinței, cât și ulterior până la semnarea contractului de vânzare - cumpărare.

6.3. Prin excepție de la prevederile art. 341 alin. (20) din Codul administrativ, autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului. 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 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 Codul administrativ.

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.

6.4. În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, adjudecătorul pierde garanția de participare la licitație.

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

6.6. Obținerea tuturor avizelor tehnice pentru realizarea construcțiilor cad în sarcina cumpărătorului.

6.7. Prevederile cuprinse în documentația de atribuire vin în completarea celor cuprinse în prezentul Caiet de sarcini.

6.8. Prezentul Caiet de sarcini face parte integrantă din documentația privind licitația pentru vânzarea imobilului descris la Cap. 1.

6.9. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației, se vor pune la dispoziția solicitanților contra cost.

6.10. Ofertanții la licitație vor achita:

a. taxa de participare la licitație în valoare de **1000 lei**;

b. garanția de participare la licitație, are valoarea stabilită la art. 2.1. alin. (1) pentru fiecare parcelă și este egală **cu 10% din prețul bunului licitat** (calculat la nivelul prețului de pornire al licitației stabilit prin Raportul de evaluare).

c) contravaloarea caietului de sarcini – **50 lei**.

6.11. Ofertanții la licitație vor prezenta la dosarul depus pentru licitație, dovada privind plata taxei de participare la licitație și a garanției de participare la licitație.

Taxa, documentația de atribuire și garanția de participare la licitație reprezintă sume pe care un potențial ofertant trebuie să le achite pentru a putea participa la calificare și ofertare.

- Taxa de participare și documentația de atribuire 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 licitație, au câștigat sau nu licitația).

Garanția de participare se achită în contul RO68TREZ6215006XXX005146 deschis la Trezoreria Timișoara, titular de cont Comuna Ghiroda, cod fiscal 5517220, cu minimum 2 zile înainte de termenul limită de depunere a ofertelor – condiție eliminatorie.

- **Garanția de participare stabilită la art. 2.1. alin. (1)** reprezintă o garanție pentru organizator în ceea ce privește respectarea prevederilor Caietului de sarcini și a procedurii de atribuire pe perioada de derulare a procedurii de licitație până la semnarea contractului de vânzare -cumpărare.

Taxa de participare și documentația de atribuire se achită **cu minimum 2 zile înainte de termenul limită de depunere a ofertelor**, prin ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. RO34TREZ62121180250XXXXX deschis la Trezoreria Timișoara, titular de cont Comuna Ghiroda, cod fiscal 5517220, sau la casieria Primăriei comunei Ghiroda – condiție eliminatorie.

Notă:

Garanția de participare se restituie ofertanților necâștigători, care au participat la procedura de licitație, în termen de maxim 10 zile, prin virament bancar.

Restituirea garanției de participare se va efectua exclusiv într-un cont bancar, în baza unei cereri scrise care va conține inclusiv contul și banca unde se va restitui suma.

Garanția de participare nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.

Pentru ofertantul care adjudecă licitația, garanția se va reține și va constitui avans din prețul de vânzare datorat de cumpărător.

6.12. 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 cazul revocării sau anulării licitației, ofertanților li se va înapoia taxa și garanția de participare la licitație în baza unei cereri scrise, înregistrată la Registratura Primăriei Comunei Ghiroda, în termenul de mai sus.

HCL nr. ../10.2022

Anexa nr. 1 la caietul de sarcini

Datele de identificare privind vânzarea prin licitație publică a unui imobil-teren, înscris în CF nr. 411240, situat în comuna Ghiroda, județul Timiș

Nr. crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Valoare de inventar imobil-teren	
1.	Suprafață de 2.307 mp teren extravilan, cu nr. cadastral 411240, înscris în CF nr. 411240 - Ghiroda, domeniu privat.	Suprafață de 2.307 mp teren extravilan, cu nr. cadastral 411240, înscris în CF nr. 411240 - Ghiroda, domeniu privat,	Suprafață de 2.307 mp teren extravilan, cu nr. cadastral 411240, înscris în CF nr. 411240 - Ghiroda, domeniu privat. este situată în extravilanul comunei Ghiroda.	1 (un) ron Nr. inventar 9010163