

## CAIET DE SARCINI

privind vânzarea la licitație publică cu strigare a unui teren intravilan - Teren neâmprejmuit aparținând domeniului privat al comunei Hoghilag, înscris în C.F. 101217, nr. Top 290, 291 din CF vechi 100179, Hoghilag Nr. cadastral 101217 Hoghilag, în suprafață totală de 1.549 mp. teren situat în satul Prod nr. 144, Comuna Hoghilag în baza OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare

### **CAP. I. OBIECTUL VÂNZĂRII**

**1.1.** Se supune licitației publice deschise cu strigare în vederea vânzării, terenului intravilan în suprafață de totală de **1.549 mp**, înscris în **CF nr. 101217**, situat în **comuna Hoghilag, sat Prod nr. 144, jud. Sibiu.**

**1.2.** Datele de identificare sunt prevăzute în extrasul de carte funciara, plan de proiecție Stereo anexat la prezentul caiet de sarcini.

---

### **CAP. II. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII**

**2.1.** Motivele de ordin legislativ, economic și social care impun vânzarea unor bunuri – terenuri - agricole sunt următoarele:

Având în vedere HCL nr.25/2001 privind aprobarea inventarului bunurilor aparținând domeniului privat al comunei Hoghilag,

În conformitate cu prevederile art.129, alin.(1) și (2), lit. c), alin.(6),lit ,b), privind Codul administrativ, coroborate cu prevederile art. 334 și art. 335, art. 363 alin. (1), (4) și alin. (5) , art. 364 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

“Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale Consiliile locale si consiliile județene hotărăsc că bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau județean, după caz, să fie concesionate, închiriate sau vândute după caz în condițiile legii.

(2) Vânzarea, concesionarea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.”

Sumele obținute din vânzarea acestui teren se vor constitui venit la bugetul Consiliului Local Hoghilag.

### **CAP. III . ELEMENTE DE PREȚ**

**3.1. (1)** Prețul de pornire al licitației prin depunere de oferte pentru vânzarea imobilului , menționate la cap. I, stabilit prin Raport de evaluare și însoțit de Consiliul Local, este de:

**28.300 lei, valoarea aferenta terenului intravilan (curți construcții+arabil) în suprafață totală de 1.549 mp, înscris în CF 101217, situat în comuna Hoghilag, sat Prod Nr. 144, jud. Sibiu.**

**(2) Prețul final de vânzare urmează a fi stabilit în urma licitației publice.**

Modalități și termene de plată: plata se va face conform contractului de vânzare cumpărare în urma licitație publice prin depunere de oferte.

Neplata prețului în termen și în condițiile stabilite duce la anularea licitației respectiv la rezilierea unilaterală a contractului și pierderea garanției de participare la licitație.

**Taxa de participare la licitație este de 100 lei.**

**Garanția de participare la licitație, este de 849 lei.**

**Pasul de strigare este de: 200 lei**

Cheltuielile legate de: Valoarea raportului de evaluare se va suporta de către vânzător, iar autentificarea contractului de vânzare – cumpărare vor fi suportate de cumpărător.

### **CAP.IV. DREPTURILE PĂRȚILOR**

#### ***Drepturile Vânzătorului***

**4.1.** Vânzătorul va solicita constituirea unei garanții de participare la licitație.

4.2. În cazul adjudecării licitației, pentru ofertantul desemnat câștigător, garanția de participare se va include în valoarea prețului imobilului achiziționat.

4.3. Participantul /participanții la licitație care nu adjudeca imobilul, garanția de participare se va restitui.

4.4. Vânzătorul are dreptul să rezilieze unilateral contractul în cazul în care cumpărătorul nu respectă clauzele contractuale, în special neachitarea avansului precum și a ratelor prevăzute în caietul de sarcini și contractul de vânzare cumpărare.

#### ***Drepturile cumpărătorului***

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

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

4.7. Cumpărătorul intră în deplină proprietate asupra terenului.

### **CAP. V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

5.1. Cumpărătorul are obligația să achite minim 30% din prețul imobilului la valoarea adjudecată în termen de 10 zile calendaristice de la data licitației în vederea încheierii contractului de vânzare - cumpărare;

5.2. Diferența sumei rămasă neachitată se va eșalona pe o perioadă de 24 luni calendaristice, respectiv 2 ani începând cu data achitării avansului de 30% din prețul adjudecat, aplicându-se o dobândă de 4% pe an la suma rămasă de achitat;

5.3. Data scadenței este 20 a lunii. În cazul în care aceasta dată este zi nelucrătoare, plata scadenței va fi ultima zi lucrătoare din săptămâna înaintea zilei de 20 a lunii respective.

5.4. Persoana care adjudecă bunul licitat, poate achita integral valoarea acestuia dacă dorește, respectând termenul de 10 zile calendaristice de la data licitației, în vederea încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

5.5. Să plătească cheltuielile vânzării: cheltuieli propriu-zise ale actului, taxele de timbru și de autentificare, onorariul notarial și alte cheltuieli efectuate în acest scop;

5.6. Cumpărătorul are obligația să semneze contractul de vânzare -cumpărare în maxim 10 (zece) zile calendaristice de la data adjudecării imobilului licitat. În caz contrar, vânzătorul va organiza o nouă licitație.

#### ***Obligațiile Vânzătorului***

5.7. Vânzătorul are obligația să pună la dispoziția cumpărătorului imobilul liber de orice sarcini.

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

5.9. Să facă demersurile necesare în vederea intabulării în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra terenului și să obțină extrasul de carte funciară necesar autentificării contractului de vânzare - cumpărare. Toate taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare - cumpărare la notar vor fi suportate de către cumpărător.

### **CAP. VI. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

6.1. Eventualele solicitări de modificare a clauzelor contractului de vânzare - cumpărare se vor soluționa pe cale amiabilă și se vor notifica prin acte adiționale la contract.

6.2. La rezilierea contractului, în condițiile art. 3.3. și 4.4 din Caietul de sarcini, comuna Hoghilag devine proprietar asupra imobilului fără ca, cumpărătorul să poată emite vreo pretenție sub formă bănească sau sub orice altă formă de la vânzător în legătură cu plățile efectuate anterior de către acesta.

6.3. Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de vânzare - cumpărare se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești de drept comun.

### **CAP.VII. DISPOZITII FINALE**

7.1. În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, cumpărătorul pierde garanția de participare la licitație.

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

7.3. Prezentul Caiet de sarcini face parte integrantă din contractul de vânzare – cumpărare.

## **CAP. VIII. CONDIȚIILE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE :**

Vânzarea se va face prin licitație publică cu strigare, în termen de **30 zile** calendaristice de la publicarea anunțului privind organizarea licitației, din data de **.2021, orele 11:00**, la Căminul Cultural Hoghilag, nr.47, jud. Sibiu.

### **MODUL DE DESFĂȘURARE AL LICITAȚIEI :**

Licitația se va desfășura într-o singură etapă, după următoarea procedura:

Până la inclusiv data de **16.06.2021 ora 10:00** stabilită pentru organizarea licitației. persoanele interesate vor depune ofertele, conform dispozițiilor următoare.

Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului și se depune la sediul vânzătorului.

Depunerea ofertelor reprezintă manifestarea de voință a ofertantului de a încheia contractul de vânzare, la prețul propus, în cazul adjudecării.

Ofertele depuse după data de **16.06.2021, ora 10:00** vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților în ziua licitației, fără a fi deschise.

Ofertele se depun într-un singur exemplar, iar perioada de valabilitate a acestora este data de **16.06.2021 ora: 10, 00;**

Cel târziu până la data și ora limită de depunere a ofertelor, fiecare ofertant este obligat să achite taxa de participare la licitație, în sumă de **100 lei** cât și garanția de participare de **3%** din valoarea totală, respectiv suma de **849 lei** stabilită de Consiliul local .

Ofertanții vor depune cereri pentru acceptarea la licitație, împreună cu documentele necesare prevăzute în prezentul caiet de sarcini, care vor fi înregistrate în ordinea primirii lor, de organizatorul licitației- Primăria comunei Hoghilag - la sediul sau din Hoghilag Nr.305. Nu poate deține calitatea de ofertant/participant la procedură, persoanele fizice și juridice care se află în litigiu sau cu datorii față de bugetul local sau față de bugetul de stat. În caz de depunere, acestea nu vor fi luate în considerare în ziua licitației.

~~Data limită privind solicitarea clarificărilor este **08.06.2021, ora 10,00**~~

**Pasul de strigare este de: 200 lei .**

În ziua licitației, care se va desfășura în procedura cu strigare , fiecare participant va respecta minim suma de **200 lei** , reprezentând pasul de strigare „**PENTRU LICITAȚIA PUBLICĂ DESCHISĂ DIN DATA DE 2021, ORA 11:00 - PRIVIND VÂNZAREA IMOBILULUI SITUAT ÎN INTRAVILANUL COMUNEI HOGHILAG SAT PROD NR. 144.**

Președintele comisiei de licitație va începe ședința de licitație după constatarea îndeplinirii tuturor condițiilor de participare a ofertanților.

În cazul în care, la data și ora anunțată pentru desfășurarea licitației, nu sunt prezenți cel puțin 2 (doi) ofertanți pentru adjudecarea IMOBILULUI, de la **nr. 144 Prod**, licitația se amână.

Licitația se va repeta după 7 zile calendaristice, iar dacă la două repetări succesive de licitație nu se prezintă decât un singur solicitant, respectiv același ofertant IMOBILUL de la nr. 144 se a atribui prin negociere directă cu ofertantul care s-a prezentat consecutiv de 3 ori.

Licitația se continuă numai după ce Comisia constată că sunt îndeplinite condițiile de capabilitate de către cel puțin 2 ofertanți.

Pentru imobilul – teren intravilan din satul Prod nr. 144 licitat, după adjudecare, comisia întocmește un proces-verbal de adjudecare și de licitație, semnate de comisie și de adjudecător, în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

### **Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a pretului de pornire la licitație**

***Cererea pentru înscrierea la licitație va conține următorul text:***

„**PENTRU LICITAȚIA PUBLICĂ DESCHISĂ DIN DATA DE 17.06.2021, ORA 12:00 - PRIVIND VÂNZAREA IMOBILULUI SITUAT ÎN INTRAVILANUL COMUNEI HOGHILAG SAT PROD NR. 144.**

## **CRITERII DE ELIGIBILITATE**

Dosarul cu criteriile de eligibilitate va trebui să conțină:

a) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:

• **Pentru persoane juridice :**

- certificat de înregistrare la Oficiul registrului comerțului de pe lângă Tribunal și certificat constatator eliberat de aceeași instituție,
- certificat fiscal privind impozitele și taxele locale în cazul persoanelor juridice – valabil la data depunerii ofertelor și care să ateste neexistența unor datorii către bugetul local;
- certificat de atestare fiscală pentru persoane juridice, valabil la data depunerii ofertelor și care să ateste neexistența unor datorii către bugetul de stat;

• **Pentru persoane fizice :**

- actul de identitate;
- certificat fiscal privind impozitele și taxele locale – valabil la data depunerii ofertelor și care să ateste neexistența unor datorii către bugetul local;
- dovada achitării garanției de participare – în original sau în xerocopii
- certificate conform cu originalul de către ofertant.

---

## **ANALIZAREA CRITERIILOR DE ELIGIBILITATE:**

La data, ora și locul anunțat pentru evaluarea dosarelor care vor conține criteriile de eligibilitate este **16.06.2021, ora 10:00** vor fi prezenți membrii comisiei de licitație și ofertanții care au prezentat documentele necesare pentru participarea la licitație, conform caietului de sarcini.

Președintele comisiei de licitație descrie bunul imobil, anunță valoarea de vânzare stabilită potrivit hotărârii consiliului local și modul de desfășurare al licitației.

**Prețul minim de pornire la licitație este de lei, conform prevederilor de la punctul 3.1. alin.(1).**

Dosarele privind documentele de eligibilitate întârziate nu vor fi luate în considerare .

Toate actele enumerate mai sus vor fi depuse în xerocopii certificate de către ofertant conform cu originalul.

Lipsa din dosar a oricăruia dintre actele prevăzute mai sus conduce la descalificarea ofertei respective.

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

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

Oferta precum și documentele de eligibilitate depuse la o altă adresă a vânzătorului decât cea stabilită sau după expirarea datei limita pentru depunere se returnează.

Conținutul ofertelor rămâne confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, respectiv **17.06.2021, ora 12,00** concedentul urmând a lua la cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după aceasta dată.

Comisia de evaluare va proceda la evaluarea documentelor depuse la data stabilită respectiv data de licitație **16.06.2021, ora 10:00**.

După evaluarea documentelor, comisia elimină ofertanții care nu dețin documente eligibile.

După analizarea conținutului documentelor, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va menționa rezultatul analizei.

Criteriul de atribuire a contractului de vânzare este cel mai mare nivel al prețului.

**Ofertele sub valoarea prețului de pornire la licitație stabilită prin H.C.L. nr. 36/2021 vor fi excluse de la licitație.**

**Treapta de licitație este de: 200 lei**

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 atribuire.

Pe parcursul procedurii de licitație, comisia poate propune solicitarea oricăror clarificări și completări necesare.

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea de clarificări în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Revocarea ofertei de către ofertant după adjudecare atrage după sine pierderea garanției de participare.

Ofertanților li se va restitui garanția de participare integral, în termen de maxim 5 zile de la data rămânerii definitive a raportului de adjudecare.

În cazul anularii procedurii de atribuire, conform dispozițiilor legale, se va comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

Caietul de sarcini, inclusiv toată documentația necesară participării la licitație se va pune la dispoziția solicitantului de către organizator.

**Recapitulare:**

**Taxa Caiei de sarcini 100 lei**

**Preț de pornire al licitației : 28.300 lei**

**Treapta de licitație este de: 200 lei**

**Taxă de participare licitație: 100 lei**

**Garanție de participare licitație: 849 lei.**

Întocmit,  
IOAN SZOMBATI

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
CONSILIER  
CRIȘAN NICOLAE

CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL  
IOAN SZOMBATI

**CONTRACT VÂNZARE-CUMPĂRARE**  
**Nr..... / .....**

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

1.1. **COMUNA HOGHILAG** cu sediu în Hoghilag, str. Principală. nr. 305, județul Sibiu, cod fiscal 4241230, reprezentată prin Primar Lazăr Nicolae, în calitate de **VÂNZĂTOR**

și

1.2. .... cu domiciliul în .....,  
str. ...., nr. ...., județul ....., codul numeric personal  
....., în calitate de **CUMPĂRĂTOR**, au convenit să încheie prezentul contract de vânzare-cumpărare, în baza prevederilor art. 363 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare cu respectarea următoarelor clauze:

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

2.1. Transmiterea dreptului de proprietate de către **VÂNZĂTOR**, **CUMPĂRĂTORULUI** asupra imobilului situat în localitatea ....., str. ...., nr. ...., județul ....., înscris în C.F. ...., nr. Cad. .... în suprafață totală de ..... mp, sub ..... construcții la sol..... mp, suprafață construită desfășurată de ..... mp, sub ..... suprafața construită la sol .....mp, suprafață construită desfășurată ..... mp, construcții anexe gospodărești imobil.

2.2. Odată cu vânzarea imobilului menționat se transmite **CUMPĂRĂTORULUI** și dreptul de proprietate asupra terenului aferent în suprafață totala de ..... mp.....  
**CUMPĂRĂTORUL** cumpără, iar **VÂNZĂTORUL** vinde, conform termenilor acestui **CONTRACT**, întreg dreptul de proprietate asupra imobilului, în rate lunare cu achitarea imobilului în 24 luni..... calendaristice începând cu anul ....., luna ....., a ..... situată în ....., str. Principală, nr. ...., înscris în C.F. nr. ...., cu nr. top./cad.....

2.3. Imobilul care face obiectul prezentului contract de vânzare-cumpărare este proprietatea **VÂNZĂTORULUI** aflându-se în domeniul privat al Comunei Hoghilag, dreptul de proprietate fiind înscris în Cartea funciară nr. .... a localității .....Cad./Top.....  
**II. PREȚUL CONTRACTULUI**

3.1. Prețul irevocabil al vânzării, stabilit prin adjudecare la licitație publică din data de ....., este de ..... lei (.....lei), echivalentul a..... EUR, la cursul BNR de ..... lei pentru 1 EUR din data autentificării, din care **VÂNZĂTORUL** a primit azi, data semnării, suma de ..... lei reprezentând ..... % din prețul adjudecat, conform chitanței nr. .... din ..... (..... lei avans) și nr. .... din ..... (..... lei taxă garanție licitație), iar diferența de ..... %, reprezentând suma de ..... lei + 4 % dobândă, se va achita în contul **VÂNZĂTORULUI** de către **CUMPĂRĂTOR** în 24 rate lunare minim ..... lei lunar, sau integral .....lei.

- contract de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. .... de Biroul Notarului Public ..... cu sediul în municipiul .....
- copie acte de identitate ale părților.

### VIII. PREVEDERI FINALE

8.1. În cazul nerespectării condițiilor stipulate în CONTRACT, acest act constituie titlu executoriu și se va investi cu formulă executorie.

8.2. Prezentul CONTRACT reprezintă voința completă a părților și înlătură orice înțelegere anterioară încheierii lui.

**VÂNZĂTOR,**

COMUNA HOGHILAG

PRIMAR,

LAZĂR NICOLAE

**CUMPĂRĂTOR,**

Nume/prenume \_\_\_\_\_

Semnătura \_\_\_\_\_

.....  
**SECRETAR GENERAL**

SZOMBATI IOAN

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
CONSILIER  
CRIȘAN NICOLAE

CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL  
IOAN SZOMBATI

## CAIET DE SARCINI

privind vânzarea la licitație publică cu strigare a unui teren intravilan - Teren neâmprejmuit aparținând domeniului privat al comunei Hoghilag, înscris în C.F. 101431, nr. Top 299, 300, 301 din CF vechi 100303, Hoghilag Nr. cadastral 101431 Hoghilag, în suprafață totală de 718 mp. teren situat în satul Prod nr. 138, Comuna Hoghilag în baza OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare

### **CAP. I. OBIECTUL VÂNZĂRII**

**1.1.** Se supune licitației publice deschise cu strigare în vederea vânzării, terenului intravilan în suprafață de totală de 718 mp, înscris în CF nr. 101431, situat în comuna Hoghilag, sat Prod nr. 138, jud. Sibiu.

**1.2.** Datele de identificare sunt prevăzute în extrasul de carte funciara, plan de proiecție Stereo anexat la prezentul caiet de sarcini.

---

### **CAP. II. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII**

**2.1.** Motivele de ordin legislativ, economic și social care impun vânzarea unor bunuri – terenuri - agricole sunt următoarele:

Având în vedere HCL nr.25/2001 privind aprobarea inventarului bunurilor aparținând domeniului privat al comunei Hoghilag,

În conformitate cu prevederile art.129, alin.(1) și (2), lit. c), alin.(6), lit ,b), privind Codul administrativ, coroborate cu prevederile art. 334 și art. 335, art. 363 alin. (1), (4) și alin. (5) , art. 364 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

“Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale Consiliile locale si consiliile județene hotărăsc că bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau județean, după caz, să fie concesionate, închiriate sau vândute după caz în condițiile legii.

(2) Vânzarea, concesionarea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.”

Sumele obținute din vânzarea acestui teren se vor constitui venit la bugetul Consiliului Local Hoghilag.

### **CAP. III . ELEMENTE DE PREȚ**

**3.1. (1)** Prețul de pornire al licitației prin depunere de oferte pentru vânzarea imobilului , menționate la cap. I, stabilit prin Raport de evaluare și însușit de Consiliul Local, este de:

**16.600 lei, valoarea aferentă terenului intravilan teren împrejmuit în suprafață totală de 718 mp, înscris în CF 101431, situat în comuna Hoghilag, sat Prod Nr. 123, jud. Sibiu.**

**(2) Prețul final de vânzare urmează a fi stabilit în urma licitației publice.**

Modalități și termene de plată: plata se va face conform contractului de vânzare cumpărare în urma licitație publice prin depunere de oferte.

Neplata prețului în termen și în condițiile stabilite duce la anularea licitației respectiv la rezilierea unilaterală a contractului și pierderea garanției de participare la licitație.

**Taxa de participare la licitație este de 100 lei.**

**Garanția de participare la licitație, este de 438 lei, reprezentând 3% din valoarea de 14.600 lei.**

**Pasul de strigare este de: 200 lei**

Cheltuielile legate de: Valoarea raportului de evaluare se va suporta de către vânzător, iar autentificarea contractului de vânzare – cumpărare vor fi suportate de cumpărător.

### **CAP.IV. DREPTURILE PĂRȚILOR**

#### ***Drepturile Vânzătorului***

**4.1.** Vânzătorul va solicita constituirea unei garanții de participare la licitație.



4.2. În cazul adjudecării licitației, pentru ofertantul desemnat câștigător, garanția de participare se va include în valoarea prețului imobilului achiziționat.

4.3. Participantul /participanții la licitație care nu adjudeca imobilul, garanția de participare se va restitui.

4.4. Vânzătorul are dreptul să rezilieze unilateral contractul în cazul în care cumpărătorul nu respectă clauzele contractuale, în special neachitarea avansului precum și a ratelor prevăzute în caietul de sarcini și contractul de vânzare cumpărare.

#### ***Drepturile cumpărătorului***

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

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

4.7. Cumpărătorul intră în deplină proprietate asupra terenului.

### **CAP. V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

5.1. Cumpărătorul are obligația să achite minim 30% din prețul imobilului la valoarea adjudecată în termen de 10 zile calendaristice de la data licitației în vederea încheierii contractului de vânzare - cumpărare;

5.2. Diferența sumei rămasă neachitată se va eșalona pe o perioadă de 24 luni calendaristice, respectiv 2 ani începând cu data achitării avansului de 30% din prețul adjudecat, aplicându-se o dobândă de 4% pe an la suma rămasă de achitat;

5.3. Data scadenței este 20 a lunii. În cazul în care aceasta dată este zi nelucrătoare, plata scadenței va fi ultima zi lucrătoare din săptămâna înaintea zilei de 20 a lunii respective.

5.4. Persoana care adjudecă bunul licitat, poate achita integral valoarea acestuia dacă dorește, respectând termenul de 10 zile calendaristice de la data licitației, în vederea încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

5.5. Să plătească cheltuielile vânzării: cheltuieli propriu-zise ale actului, taxele de timbru și de autentificare, onorariul notarial și alte cheltuieli efectuate în acest scop;

5.6. Cumpărătorul are obligația să semneze contractul de vânzare -cumpărare în maxim 10 (zece) zile calendaristice de la data adjudecării imobilului licitat. În caz contrar, vânzătorul va organiza o nouă licitație.

#### ***Obligațiile Vânzătorului***

5.7. Vânzătorul are obligația să pună la dispoziția cumpărătorului imobilul liber de orice sarcini.

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

5.9. Să facă demersurile necesare în vederea intabulării în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra terenului și să obțină extrasul de carte funciară necesar autentificării contractului de vânzare - cumpărare. Toate taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare - cumpărare la notar vor fi suportate de către cumpărător.

### **CAP. VI. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

6.1. Eventualele solicitări de modificare a clauzelor contractului de vânzare - cumpărare se vor soluționa pe cale amiabilă și se vor notifica prin acte adiționale la contract.

6.2. La rezilierea contractului, în condițiile art. 3.3. și 4.4 din Caietul de sarcini, comuna Hoghilag devine proprietar asupra imobilului fără ca, cumpărătorul să poată emite vreo pretenție sub formă bănească sau sub orice altă formă de la vânzător în legătură cu plățile efectuate anterior de către acesta.

6.3. Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de vânzare - cumpărare se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești de drept comun.

### **CAP.VII. DISPOZITII FINALE**

7.1. În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, cumpărătorul pierde garanția de participare la licitație.

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

7.3. Prezentul Caiet de sarcini face parte integrantă din contractul de vânzare – cumpărare.

## **CAP. VIII. CONDIȚIILE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE :**

Vânzarea se va face prin licitație publică cu strigare, în termen de **23 zile** calendaristice de la publicarea anunțului privind organizarea licitației, din data de **17.06.2021, orele 12:00**, la Căminul Cultural Hoghilag, nr.47, jud. Sibiu.

### **MODUL DE DESFĂȘURARE AL LICITAȚIEI :**

Licitația se va desfășura într-o singură etapă, după următoarea procedura:

Până la inclusiv data de **16.06.2021 ora 10:00** stabilită pentru organizarea licitației, persoanele interesate vor depune ofertele, conform dispozițiilor următoare.

Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului și se depune la sediul vânzătorului.

Depunerea ofertelor reprezintă manifestarea de voință a ofertantului de a încheia contractul de vânzare, la prețul propus, în cazul adjudecării.

Ofertele depuse după data de **16.06.2021, ora 10:00** vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților în ziua licitației, fără a fi deschise.

Ofertele se depun într-un singur exemplar, iar perioada de valabilitate a acestora este data de **16.06.2021 ora: 11:00;**

Cel târziu până la data și ora limită de depunere a ofertelor, fiecare ofertant este obligat să achite taxa de participare la licitație, în sumă de **100 lei** cât și garanția de participare de **3%** din valoarea totală, respectiv suma de **498 lei** stabilită de Consiliul local .

Ofertanții vor depune cereri pentru acceptarea la licitație, împreună cu documentele necesare prevăzute în prezentul caiet de sarcini, care vor fi înregistrate în ordinea primirii lor, de organizatorul licitației- Primăria comunei Hoghilag - la sediul sau din Hoghilag Nr.305. Nu poate deține calitatea de ofertant/participant la procedură, persoanele fizice și juridice care se află în litigiu sau cu datorii fata de bugetul local sau față de bugetul de stat. În caz de depunere, acestea nu vor fi luate în considerare în ziua licitației.

Data limită privind solicitarea clarificărilor este **08.06.2021, ora 10,00**

**Pasul de strigare este de: 200 lei .**

În ziua licitației, care se va desfășura în procedura cu strigare , fiecare participant va respecta minim suma de **200 lei** , reprezentând pasul de strigare „**PENTRU LICITAȚIA PUBLICĂ DESCHISĂ DIN DATA DE 17.06.2021, ORA 12:00 - PRIVIND VÂNZAREA IMOBILULUI SITUAT ÎN INTRAVILANUL COMUNEI HOGHILAG SAT PROD NR. 138.**

Președintele comisiei de licitație va începe ședința de licitație după constatarea îndeplinirii tuturor condițiilor de participare a ofertanților.

În cazul în care, la data și ora anunțată pentru desfășurarea licitației, nu sunt prezenți cel puțin 2 (doi) ofertanți pentru adjudecarea IMOBILULUI, de la **nr. 138 Prod** , licitația se amână.

Licitația se va repeta după 7 zile calendaristice, iar dacă la două repetări succesive de licitație nu se prezintă decât un singur solicitant, respectiv același ofertant IMOBILUL de la nr. 138 se a atribui prin negociere directă cu ofertantul care s-a prezentat consecutiv de 2 ori.

Licitația se continuă numai după ce Comisia constată că sunt îndeplinite condițiile de capabilitate de către cel puțin 2 ofertanți.

Pentru imobilul – teren intravilan din satul Prod nr. 138 licitat, după adjudecare, comisia întocmește un proces-verbal de adjudecare și de licitație, semnate de comisie și de adjudecător, în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

### **Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație**

***Cererea pentru înscrierea la licitație va conține următorul text:***

„**PENTRU LICITAȚIA PUBLICĂ DESCHISĂ DIN DATA DE 17.06.2021, ORA 12:00 - PRIVIND VÂNZAREA IMOBILULUI SITUAT ÎN INTRAVILANUL COMUNEI HOGHILAG SAT PROD NR. 138.**

## **CRITERII DE ELIGIBILITATE**

Dosarul cu criteriile de eligibilitate va trebui să conțină:

a) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:

• **Pentru persoane juridice :**

- certificat de înregistrare la Oficiul registrului comerțului de pe lângă Tribunal și certificat constatator eliberat de aceeași instituție,
- certificat fiscal privind impozitele și taxele locale în cazul persoanelor juridice – valabil la data depunerii ofertelor și care să ateste neexistența unor datorii către bugetul local;
- certificat de atestare fiscală pentru persoane juridice, valabil la data depunerii ofertelor și care să ateste neexistența unor datorii către bugetul de stat;

• **Pentru persoane fizice :**

- actul de identitate;
- certificat fiscal privind impozitele și taxele locale – valabil la data depunerii ofertelor și care să ateste neexistența unor datorii către bugetul local;
- dovada achitării garanției de participare – în original sau în xerocopii
- certIFICATE conform cu originalul de către ofertant.

---

## **ANALIZAREA CRITERIILOR DE ELIGIBILITATE:**

La data, ora și locul anunțat pentru evaluarea dosarelor care vor conține criteriile de eligibilitate este **16.06.2021 ora 10:00** vor fi prezenți membrii comisiei de licitație și ofertanții care au prezentat documentele necesare pentru participarea la licitație, conform caietului de sarcini.

Președintele comisiei de licitație descrie bunul imobil, anunță valoarea de vânzare stabilită potrivit hotărârii consiliului local și modul de desfășurare al licitației.

**Prețul minim de pornire la licitație este de lei, conform prevederilor de la punctul 3.1. alin.(1).**

Dosarele privind documentele de eligibilitate întârziate nu vor fi luate în considerare .

Toate actele enumerate mai sus vor fi depuse în xerocopii certificate de către ofertant conform cu originalul.

Lipsa din dosar a oricăruia dintre actele prevăzute mai sus conduce la descalificarea ofertei respective.

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

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

Oferta precum și documentele de eligibilitate depuse la o altă adresă a vânzătorului decât cea stabilită sau după expirarea datei limita pentru depunere se returnează.

Conținutul ofertelor rămâne confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, respectiv **17.06.2021, ora 12,00** concedentul urmând a lua la cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după aceasta dată.

Comisia de evaluare va proceda la evaluarea documentelor depuse la data stabilită respectiv data de **16.06.2021, ora 10:00**.

După evaluarea documentelor, comisia elimină ofertanții care nu dețin documente eligibile.

După analizarea conținutului documentelor, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va menționa rezultatul analizei.

Criteriul de atribuire a contractului de vânzare este cel mai mare nivel al prețului.

**Ofertele sub valoarea prețului de pornire la licitație stabilită prin H.C.L. nr. 37/2021 vor fi excluse de la licitație.**

**Treapta de licitație este de: 200 lei**

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 atribuire.

Pe parcursul procedurii de licitație, comisia poate propune solicitarea oricăror clarificări și completări necesare.

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea de clarificări în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Revocarea ofertei de către ofertant după adjudecare atrage după sine pierderea garanției de participare.

Ofertanților li se va restitui garanția de participare integral, în termen de maxim 5 zile de la data rămânerii definitive a raportului de adjudecare.

În cazul anularii procedurii de atribuire, conform dispozițiilor legale, se va comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

Caietul de sarcini, inclusiv toată documentația necesară participării la licitație se va pune la dispoziția solicitantului de către organizator.

**Recapitulare:**

**Taxa Caet de sarcini 100 lei**

**Preț de pornire al licitației : 16.600 lei**

**Treapta de licitație este de: 200 lei**

**Taxă de participare licitație: 100 lei**

**Garanție de participare licitație: 498 lei.**

Întocmit,  
IOAN SZOMBATI

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
CONSILIER  
CRIȘA NICOLAE

CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL  
IOAN SZOMBATI

**CONTRACT VÂNZARE-CUMPĂRARE**

Nr..... / .....

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

1.1. **COMUNA HOGHILAG** cu sediu în Hoghilag, str. Principală. nr. 305, județul Sibiu, cod fiscal 4241230, reprezentată prin Primar Lazăr Nicolae, în calitate de VÂNZĂTOR

și

1.2. .... cu domiciliul în .....,  
str. ...., nr. ...., județul ....., codul numeric personal  
....., în calitate de CUMPĂRĂTOR, au convenit să încheie prezentul contract de vânzare-cumpărare, în baza prevederilor art. 363 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare cu respectarea următoarelor clauze:

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

2.1. Transmiterea dreptului de proprietate de către VÂNZĂTOR, CUMPĂRĂTORULUI asupra imobilului situat în localitatea ....., str. ...., nr. ...., județul ....., înscris în C.F. ...., nr. Cad. .... în suprafață totală de ..... mp, sub ....., construcții la sol..... mp, suprafață construită desfășurată de ..... mp, sub ..... suprafața construită la sol .....mp, suprafață construită desfășurată ..... mp, construcții anexe gospodărești imobil.

2.2. Odată cu vânzarea imobilului menționat se transmite CUMPĂRĂTORULUI și dreptul de proprietate asupra terenului aferent în suprafață totală de ..... mp..... CUMPĂRĂTORUL cumpără, iar VÂNZĂTORUL vinde, conform termenilor acestui CONTRACT, întreg dreptul de proprietate asupra imobilului, în rate lunare cu achitarea imobilului în 24 luni..... calendaristice începând cu anul ....., luna ....., a ..... situată în ....., str. Principală, nr. ...., înscris în C.F. nr. ...., cu nr. top./cad.....

2.3. Imobilul care face obiectul prezentului contract de vânzare-cumpărare este proprietatea VÂNZĂTORULUI aflându-se în domeniul privat al Comunei Hoghilag, dreptul de proprietate fiind înscris în Cartea funciară nr. .... a localității ..... Cad./Top.....

**II. PREȚUL CONTRACTULUI**

3.1. Prețul irevocabil al vânzării, stabilit prin adjudecare la licitație publică din data de ....., este de ..... lei (.....lei), echivalentul a..... EUR, la cursul BNR de ..... lei pentru 1 EUR din data autentificării, din care VÂNZĂTORUL a primit azi, data semnării, suma de ..... lei reprezentând ..... % din prețul adjudecat, conform chitanței nr. .... din ..... (..... lei avans) și nr. .... din ..... (..... lei taxă garanție licitație), iar diferența de ..... %, reprezentând suma de ..... lei + 4 % dobândă, se va achita în contul VÂNZĂTORULUI de către CUMPĂRĂTOR în 24 rate lunare minim ..... lei lunar, sau integral .....lei.

Posibilitatea achitării și a unei sume mai mari decât rata stabilită, până cel târziu la data de .....

#### **IV. PREDAREA POSESIEI**

4.1. Preluarea în stăpânirea de fapt a imobilului de către CUMPĂRĂTOR se face până cel târziu la data de .....

4.2. Cheltuielile datorate folosinței și deținerii proprietății imobilului, ce face obiectul prezentului CONTRACT, cum ar fi: taxele, impozitele, cheltuielile de întreținere, vor fi achitate la zi de CUMPĂRĂTOR, inclusiv în ziua ADJUDECĂRII imobilului – locuință acesta să treacă asupra CUMPĂRĂTORULUI.

#### **V. GARANȚII ȘI DECLARAȚII**

5.1. Vânzătorul declară următoarele:

- nu este în nici una dintre situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde;
- situația reală de carte funciară a imobilului este cea rezultată din extrasul de carte funciară menționat mai sus.

5.2. VÂNZĂTORUL garantează pe CUMPĂRĂTOR de evicțiune conform art. 1695 C. civ., declară că imobilul nu este ipotecat, ori grevat de alte sarcini și nu face obiectul vreunui litigiu. CUMPĂRĂTORUL cumpără imobilul descris mai sus în condițiile și la prețul declarat, cunoscând starea de fapt și de drept a acestuia:

- au fost informați de către notarul public de dispozițiile Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare;
- cunosc obligația proprietarilor de a pune la dispoziție cumpărătorului certificatul de performanță energetică a clădirii.

Totodată, subsemnatul CUMPĂRĂTOR, declară că i s-a pus în vedere de către notarul public instrumentator al actului obligativitatea sa, în termen de 5 zile lucrătoare de la data autentificării prezentului CONTRACT, să contracteze o poliță de asigurare împotriva dezastrelor naturale (PAD) pentru imobilul de mai sus.

5.4. Cumpărătorul declară că a verificat bunul ce face obiectul prezentului CONTRACT și până la acest moment nu a constatat existența vreunor vicii aparente și se obligă ca în situația în care va constata ulterior existența unor vicii ascunse să le aducă la cunoștința VÂNZĂTORULUI într-un termen rezonabil, sub sancțiunea de a fi decăzut din dreptul de a cere rezoluțiunea prezentului CONTRACT pentru acest motiv.

#### **VI. CLAUZA DE INTABULARE**

6.1. VÂNZĂTORUL consimte la întabularea dreptului de proprietate în cartea funciară a imobilului vândut pe numele și în favoarea CUMPĂRĂTORULUI, cu titlu de cumpărare.

6.2. CUMPĂRĂTORUL solicită întabularea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra imobilului cumpărat pe numele și în favoarea sa, cu titlu de cumpărare ca bun comun.

#### **VII. ANEXE**

7.1. VÂNZĂTORUL și CUMPĂRĂTORUL au luat la cunoștință de anexele prezentului CONTRACT, drept pentru care au semnat în cuprinsul fiecăreia.

Fac parte integrantă din acest CONTRACT următoarele anexe:

- extras de carte funciară eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Mediaș la data de .....
- certificat fiscal eliberat de Consiliul Local Hoghilag cu nr. ....

- contract de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. .... de Biroul Notarului Public ..... cu sediul în municipiul .....
- copie acte de identitate ale părților.

#### **VIII. PREVEDERI FINALE**

8.1. În cazul nerespectării condițiilor stipulate în CONTRACT, acest act constituie titlu executoriu și se va investi cu formulă executorie.

8.2. Prezentul CONTRACT reprezintă voința completă a părților și înlătură orice înțelegere anterioară încheierii lui.

**VÂNZĂTOR,**

COMUNA HOGHILAG

PRIMAR,

LAZĂR NICOLAE

.....

**SECRETAR GENERAL**

SZOMBATI IOAN

.....

**CUMPĂRĂTOR,**

Nume/prenume \_\_\_\_\_

Semnătura \_\_\_\_\_

---

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
CONSILIER  
CRIȘAN NICOLAE**

---

**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL  
IOAN SZOMBATI**