

## CAIET DE SARCINI

privind vânzarea la licitație publică a unui teren intravilan (arabil) aparținând domeniului privat al comunei Hoghilag, înscris în C.F.101181 Hoghilag, în suprafață totală de 627 mp. teren situat în satul Prod nr.134, Comuna Hoghilag în baza OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, aflate în patrimoniul privat al comunei Hoghilag

### **CAP. I. OBIECTUL VÂNZĂRII**

- 1.1. Se supune licitației publice deschise în vederea vânzării, terenului intravilan (arabil):  
**-627 mp, înscris în CF nr. 101181, situat în comuna Hoghilag, sat Prod nr. 134, 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,

Potrivit dispozițiilor art.1, art.7, art.11, și art.16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată,

Prevederile art. I. a Legii nr.244 /2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr.85/1992, precum și prevederile Decretului-lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație,

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 și 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, este de:

**13.800 lei, valoarea aferentă terenului intravilan (arabil) în suprafață totală de 627 mp, înscris în CF 101181, situat în comuna Hoghilag, sat Prod Nr. 134, 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 licitației 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 414 lei.**

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

- 5.6. Vânzătorul are obligația să pună la dispoziția cumpărătorului imobilul liber de orice sarcini.
- 5.7. Vânzătorul are obligația să nu îl tulbure pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate din contract.
- 5.8. 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. Presentul 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, în termen de 30 zile calendaristice de la publicarea anunțului privind organizarea licitației, din data de **22.02.2021, orele 11:00**, la sediul Primăriei comunei Hoghilag.

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

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

Până la inclusiv data de **22.02.2021, 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 **22.02.2021, 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 **22.02.2021 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 de **414 lei** stabilită de Consiliul local .

Ofertanții transmit ofertele lor în plicuri sigilate, 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 comunei Hoghilag, în caz de depunere, ofertele acestora fiind returnate nedeschise în ziua licitației.

Ofertanții vor depune în două plicuri, din care oferta va fi introdusă într-un plic mic, iar acesta va fi introdus într-un plic mai mare.

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

Pe plicul exterior (cel mare) se va indica numai licitația publică deschisă pentru care este depusă oferta, cu specificația: „OFERTA PENTRU LICITAȚIA PUBLICĂ DESCHISĂ DIN DATA DE 22.02.2021, ORA 11:00 - PRIVIND VÂNZAREA IMOBILULUI SITUAT ÎN INTRAVILANUL COMUNEI HOGHILAG SAT PROD NR. 134.

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. **134** 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. 134 se va 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 capacitate de către cel puțin 2 ofertanți.

Pentru imobilul – teren intravilan (arabil) neîmprejmuit din satul Prod nr. 134 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**

### ***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 **22.02.2021 ora 11:00** 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 13.800 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.

Pe plicul exterior (cel mare) se înscriu numai numele și denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul sau social.

Plicul interior (cel mic) va conține oferta propriu-zisă pentru imobilul ce face obiectul licitației, redactată în limba română și semnată de către participant.

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 **22.02.2021** concedentul urmând a lua la cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după aceasta dată.

Comisia de evaluare va proceda la deschiderea ofertelor la data stabilită pentru licitație **22.02.2021, ora 11:00**, la sediul Primăriei comunei Hoghilag, jud. Sibiu, nr. 305. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, cu votul majorității membrilor.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin plicul mic în care se afla **oferta propriu-zisă** literele a) și b).

După analizarea conținutului plicului, 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. 11/2021 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 anulării 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:**

**Preț de pornire al licitației : 13.800 lei**

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

**Taxă de participare licitație: 100 lei**

**Garanție de participare licitație: 414 lei.**

Întocmit,  
IOAN SZOMBATI

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
CONSILIER  
BĂLAN MARIN

CONTRASMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL  
IOAN SZOMBATI