Anexa la HCL nr. 141/15.12.2006

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitatie publica deschisa a unui imobil –teren fara constructii- proprietatea privata a oraşului Nădlac, situat la E 68 , vis-a-vis zona SC Petrom SRL Nădlac , cu destinatie: hotel, comerţ cu amănuntul în magazine specializate, baruri, restaurante, comerţ cu amănuntul în magazine specializate, a altor produse

(cod CAEN: 5510, 521, 553, 554, 524)

CAP. I. OBIECTUL VÂNZARII

1.1.Terenul care urmeaza a fi vândut se află situat în unitatea administrativ teritorială Nădlac, intravilanul oraşului Nădlac.

1.2. Terenul care face obiectul vânzarii este proprietatea privată a oraşului Nădlac, înscris în C.F. nr.9889 Nădlac,_în suprafata de 12813 mp.

1.3.Constructia ce se va realiza are obiectul de activitate - cod CAEN : 5510 (hotel), 521 (comerţ cu amănuntul în magazine nespecializate), 553, 554 (baruri, restaurante), 524 (comerţ cu amănuntul în magazine specializate, a altor produse)

Cap. II. MOTIVAȚIA VÂNZARII

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar si social care impun vânzarea unor bunuri-terenuri sunt urmatoarele:

-prevederile art. 38 (2), lit. « c », (5), lit. «b » din Legea 215/2001privind administratia publica locala, cu modificările şi completările ulterioare

- prevederile art.125 din Legea 215/2001, cu modificările şi completările ulterioare : " Consiliile locale si consiliile judetene hotarasc ca bunurile ce apartin domeniului public sau privat, de interes local sau judetean, dupa caz, sa fie date în administrarea regiilor autonome si institutiilor publice, sa fie concesionate ori sa fie închiriate. Acestea hotarasc cu privire la cumpararea unor bunuri ori la vanzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau judetean, în coditiile legii.â

Vânzarea, concesionarea si închirierea se fac prin licitatie publica, organizata în conditiile legii."

- prevederile art. 5 alin. 2 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic aplicabil acesteia, cu modificările şi completările ulterioare " Dreptul de proprietate privata al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale asupra bunurilor din domeniul privat este supus regimului juridic de drept comun, daca legea nu dispune altfel."

Cap. III. ELEMENTE DE PRET

3.1. Pretul de pornire la licitatie este de 1 euro/mp .

3.2. Pasul de strigare la licitatie este de 0,5 euro/mp.

3.3. Garantia de participare la licitatie în suma de 10 % din valoarea totala a terenului, calculata la pretul de pornire, depusa de ofertantul câstigator se retine de vânzator pâna în momentul încheierii contractului de vânzare-cumparare urmând ca dupa aceasta data garantia să constituie avans din pretul de vânzare datorat de cumpărător.

3.4.Valoarea adjudecată va fi achitată integral la data semnării contractului

Cap.IV. CONDITII DE MEDIU

Cumpărătorul poartă intreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale in domeniul protectiei mediului.

Cap. V. CARACTERISTICILE INVESTITIEI

5.1. Investitia se va realiza în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism.

5.2 Arhitectura va fi în concordanta cu ambientul arhitectural zonal.

5.3. Se va folosi la finisajul exterior materiale din productia interna sau din import, care sa confere personalitate obiectivului ce se va realiza.

5.4. Amplasarea în teren ca si accesele vor fi proiectate astfel încât sa se asigure circulatia în zona.

5.5. Prin solutiile adoptate se va asigura protectia clădirilor învecinate precum si protectia mediului.

5.6. Regimul de înaltime si tratarea arhitecturală va fi în concordanţă cu proiectul realizat în acest sens.

5.7. Durata de executie a obiectivului va fi de 18 luni de la data eliberarii autorizatiei de construire , care poate fi prelungită conform Legii nr. 453/2001, cu maxim 12 luni, la cererea cumpărătorului.

5.8 Durata de începere a lucrărilor va fi de maxim 6 luni de la data semnării contractului de vânzare - cumpărare.

CAP. VI . OBLIGATIILE PARTILOR

6.1. Vânzătorul are următoarele obligatii:

a.- Sa predea cumparatorului bunul vândut pe baza unui proces verbal de predare/primire.
b.- Vânzatorul are obligatia de a nu tulbura pe cumparator în exercitiul drepturilor rezultate din contractul de vânzare-cumparare.

c. - De asemenea, vânzatorul garanteaza pe cumparator ca bunul vândut nu este sechestrat, scos din circuitul civil, ipotecat sau gajat.

d.- Vânzatorul nu raspunde de viciile aparente.

6.2. Cumparatorul are urmatoarele obligatii:

a.- sa realizeze lucrarile de investitii corespunzatoare proiectului aprobat si avizelor legale.

b.- cumparatorul are întreaga responsabilitate în ceea ce priveste respectarea legislatiei în vigoare cu privire la , P.S.I. ,protectia mediului si persoanelor.

c.– cumparatorul este obligat sa realizeze obiectivul de investitii în scopul caruia s-a realizat vânzarea terenului.

d.- achitarea integrala a debitelor pe care le au fata de bugetul local.

e. Cunparatorul este de acord cu instituirea interdictiei de înstrainare pe o perioada de 5 ani de la data dobândirii bunului, interdictie instituita în favoarea vânzatorului – oraşul Nădlac

f. Cumparatorul se obliga sa achite pretul terenului (în lei la cursul euro stabilit de B.N.R. la data efectuarii platii –în termen de 20 zile de la semnarea procesului verbal de licitaţie), la valoarea adjudecata , la data semnarii contractului de vânzare - cumparare în fata notarului public.

g. - sa plateasca cheltuielile vânzarii : cheltuielile propriu-zise ale actului, taxele de timbru si de autentificare - onorariul notarial, de publicitate imobiliara, etc.
h.- sa achite integral debitele pe care le are fata de bugetul local pâna la încheierea contractului de vânzare-cumparare si cele care decurg dupa încheierea contractului de vânzare-cumparare.

Cap. VII. DISPOZITII FINALE

7.1. Parcela supusă vânzării face obiectul cauzei civile aflată pe rolul Judecătoriei Arad- Dosar nr.13335/55/2006.

7.2. Nedemararea lucrarilor în termenul maxim de maxim 6 luni de la data semnarii contractului de vânzare – cumparare, precum şi neîndeplinirea, în parte sau în tot, a condiţiilor stabilite prin contract şi la termenele fixate, dă dreptul vânzătorului, ca fără somaţie judecată să considere contractul de vânzare reziliat.

7.3. Realizarea obiectivului de investitii se va face numai pe baza unui proiect legal avizat, aprobat si a autorizatiei de construire emisa de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 cu modificarile si completarile ulterioare.
Solutiile prezentate o data cu depunerea optiunilor, în cazul adjudecarii licitatiei, nu reprezinta aprobarea acestora si nu exonereaza pe câstigator de obtinerea avizelor si acordurilor legale din partea organismelor stabilite în eliberarea acestora (exemplu avizul Comisiei de urbanism, autorizatia de constructie, s.a.m.d.).

7.4.Obtinerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea si functionarea investitiilor privesc pe cumparator.

7.5.Toate lucrarile privind racordarea la retelele tehnico-edilitare existente obtinerea acordului de la detinatorii acestora îl privesc pe cumparator.

7.6. Toate obligatiile reciproce se vor concretiza în contractul de vînzare -cumparare.

7.7. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitatiei se pun la dispoziti solicitantului contra cost, în valoare de 5.000.000 lei.

7.8 Ofertantii la licitatie vor achita taxa de participare la licitatie în suma de 300 RON.

7.9. Transmiterea dreptului de proprietate opereaza în momentul încheierii contractului de vânzare -cumparare în forma autentica.
Partile se vor prezenta în termen de 20 zile dupa adjudecare la un birou notarial pentru încheierea în forma autentica a contractuluide vânzare-cumparare.
7.10. Ofertantii la licitatie vor prezenta, la dosarul depus pentru licitatie, garantia de participare la licitatie.
Participarea la licitatie a ofertantilor este conditionata de achitarea integrala a debitelor pe care le au fata de bugetul local, achitarea documentatiei de licitatie si a garantiei de participare.
Nu vor participa la licitatie persoanele juridice care:
- au debite fata de Consiliul Local Nădlac
-sunt în litigii cu Consiliul sau Primăria oraşului Nădlac
- au fost adjudecatori ai unei licitatii anterioare si nu au încheiat contract cu Consiliul Local Nădlac

7.11. Daca din diferite motive licitatia se amâna, se revoca sau se anuleaza, decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacata de ofertanti.
În acest caz ofertantilor li se va înapoia în termen de cinci zile garantia de participare la licitatie si contravaloarea documentatiei de licitatie pe baza unei cereri scrise si înregistrare la Primaria oraşului Nădlac.
Prin înscrierea la licitatie toate conditiile impuse prin caietul de sarcini se considera însusite de ofertant.

7.12. Ofertantii la licitatie vor prezenta, la dosarul depus pentru licitatie, garantia bancara necesara executarii acestor lucrari.

7.13 . Eventualele contestatii cu privire la desfasurarea licitatiei publice se vor depune la registratura Primariei oraşului Nădlac în termen de 48 de ore de la data desfasurarii licitatiei, iar comisia de solutionare a contestatiilor va analiza si instrumenta contestatiile înregistrate în termen de 5 zile de la data înregistrarii acestora.

I. INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI

Licitaţia se va desfăşura în data de _____ şi se va ţine la sediul Primăriei oraşului Nădlac, str. 1 Decembrie nr.24 , judeţul Arad.

Ofertanţii pot fi doar persoane juridice – SRL-uri, SA-uri.
Înscrierea la licitatie se va face în perioada..... până în preziua licitaţiei inclusiv, între orele 8,00 si 14,00 la sediul Primariei oraşului Nădlac. În vederea participarii la licitatie ofertantul trebuie sa plateasca la casieria primăriei :

- garantia de participare la licitatie, în suma de 10% din valoarea totala a terenului, calculata la pretul de pornire

- caietul de sarcini aferent licitatiei, inclusiv toate documentele necesare licitatiei în suma de 300 RON.

- Taxa de participare la licitatie 300 Ron.

Pretul de pornire la licitatie este de:

- 3 euro /mp, iar pasul de strigare va fi de 0,5 euro/mp .

Ofertantii vor depune la sediul Primariei oraşului Nădlac în doua plicuri închise si sigilate , unul exterior si unul interior care vor contine :

- plicul exterior va cupride plicul interior(care contine oferta de pret) si urmatoarele documente :

- copie xerox dupa:

- act constitutiv al societatii (statut/ contract), certificat de înregistrare fiscala, certificat de înregistrare la Registrul Comertului

- ultimul bilant contabil vizat de DGFPCFS, raportarea semestriala si ultima balanta de verificare
- dovada ca nu sunt în litigiu cu Consiliul Local al oraşului Nădlac, aceasta eliberându-se la cerere de către secretarul oraşului Nădlac sau consilierul juridic din cadrul aparatului Consiliului Local Nădlac.

- certificat fiscal prin care sa se ateste faptul ca nu are datorii bugetare fata de DGFP, Consiliul Local al oraşului Nădlac.

Certificatele fiscale vor fi eliberate si de institutiile abilitate din localitatea de resedinta a ofertantului si vor fi depuse în forma originala

- actul autentic de reprezentare, în cazul în care ofertele sunt depuse de împuternicitii ofertantilor si nu de acestia personal.

- copie xerox dupa chitantele care atesta plata caietului de sarcini, a documentatiei pentru licitatie si a garantiei depuse.

II. DESFASURAREA LICITATIEI

Se începe licitatia parcurgând următoarele etape:

1- se verifica existenta actelor doveditoare de plata a garantiei, a caietului de sarcini si a documentatiei pentru licitatie

2- se verifica identitatea ofertantilor pe baza buletinului de identitate/ cartii de identitate/ adeverintei

3- se trece la supralicitarea directa

4- supralicitarea continua pâna când nici un ofertant nu mai supraliciteaza
5- terenul se adjudeca acelui ofertant care a facut cea mai mare oferta, la a treia strigare consecutiva
6- Comisia de organizare si desfasurare a licitatiei va încheia un proces-verbal de adjudecare, în doua exemplare.

7- partile se vor prezenta în termen de 20 zile dupa adjudecare la un Birou Notarial, în vederea încheierii contractului în forma autentica, pe baza procesului-verbal de adjudecare, a HCL ..... si a caietului de sarcini

În cazul în care, la data si ora anuntata pentru desfasurarea licitatiei, nu sunt prezenti 2 participanti , se asteapta o ora dupa care licitatia se amâna.

De asemenea, în cazul în care la data si ora anuntate pentru desfasurarea licitatiei, este înscris un singur ofertant licitatia se amâna.

În ambele cazuri se va organiza o noua licitatie, cu respectarea prezentei metodologii, iar si daca la ora respectiva se prezinta numai un solicitant, lotul de teren va fi atribuit acestuia în conditiile prevazute în caietul de sarcini.

Contractul de vânzare-cumparare se va încheia în termen de maxim 20 zile , de la data adjudecarii. Nesemnarea de catre adjudecator a contractului în termenul stabilit duce la pierderea garantiei de participare si disponibilizarea lotului de teren pentru o noua licitatie. Pentru ofertantul care a adjudecat si a încheiat contractul de vânzare-cumparare garantia depusa pentru înscrierea la licitatie se va retine si va costitui avans din pretul de vânzare datorat de cumparator.

Nu se pot înscrie la licitatie persoanele juridice care au fost adjudecatori ai unei licitatii anterioare si nu au încheiat contract cu Consiliul Local al oraşului Nădlac. Din taxa de participare la licitatie se suporta cheltuielile privind organizarea licitatiei (anunturi publicitare, cheltuieli materiale - furnituri de birou)

PRESEDINTE DE ŞEDINŢĂ	**SECRETAR**
KOVACS ŞTEFAN ANDREI	ALEXANDRU GROS