

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică a terenului, proprietatea privată a orașului Nădlac, parcela cu nr. cadastral 1004, înscrisă în CF nr.10284 Nădlac, în suprafață de 9604 mp

CAP. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Terenul care face obiectul licitației este proprietatea privată a orașului Nădlac, înscris în C.F. nr.10284 - nedefinitivă Nădlac, nr. cadastral 1004, în suprafață de 9604 mp, cu destinația de construire de obiective în vederea desfășurării de activități de prestări de servicii.

CAP. II. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

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

- prevederile art. 36 (2), lit. "c", (5), lit. "b", "c" din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată

- prevederile art.123 din Legea 215/2001, republicată:

„ Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau județean, după caz, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate. Acestea hotărăsc cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau județean, în condițiile legi
Vânzarea, concesionarea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.”

- prevederile art. 5 alin.2 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic aplicabil acesteia, cu modificările și completările ulterioare:

„Dreptul de proprietate privată al statului sau al unităților administrativ-teritoriale asupra bunurilor din domeniul privat este supus regimului juridic de drept comun, dacă legea nu dispune astfel.”

CAP.III. ELEMENTE DE PREȚ

3.1.Prețul de pornire al licitației publice este de **4,5 lei/mp.**

3.2 Garanția de participare la licitație este 4.322 lei și se reține de vânzător până în momentul încheierii contractului de vânzare cumpărare, urmând ca după această dată garanția să constituie avans din prețul de vânzare datorat de cumpărător;

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

CAP.IV. CONDIȚII DE MEDIU

4.1.Cumpărătorul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.

CAP.V. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI

5.1 Investiția ce se va realiza va fi în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism, gradul de ocupare de construcție a terenului fiind stabilit prin PUD, care se va supune spre aprobarea Consiliului Local Nădlac

5.2.Autorizația de construire se va elibera numai prin elaborarea unui PUD prin schimbarea destinației terenului elaborate de către cumpărător, care se va supune spre aprobarea Consiliului Local Nădlac.

5.3. Arhitectura va fi în concordanță cu ambientul arhitectural zonal.

5.4. Se va folosi la finisajul exterior materiale din producția internă sau din import, care să confere personalitate obiectivului ce se va realiza.

5.5. Amplasarea în teren ca și accesele vor fi proiectate astfel încât să se asigure circulația în zonă.

5.6. Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția clădirilor învecinate precum și protecția mediului.

5.7. Regimul de înălțime și tratarea arhitecturală va fi în concordanță cu proiectul realizat în acest sens.

5.8. Durata de execuție a obiectivului va fi conform autorizației de construire.

5.9. Durata de începere a lucrărilor va fi de maxim 12 luni de la aprobarea PUD-ului de către Consiliul Local Nădlac.

5.10.În maxim 12 luni de la data semnării contractului de vânzare cumpărare, cumpărătorul va depune PUD-ul spre aprobarea Consiliului Local.

5.11. Costul extinderii rețelelor de apă, energie electrică, gaz, alte utilități, va fi suportat de către cumpărător.

CAP.VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

6.1. Vânzătorul are următoarele obligații :

a.- să predea cumpărătorului bunul vândut pe baza unui proces verbal de predare primire.

b.- vânzătorul are obligația de a nu tulbura pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de vânzare cumpărare.

- c.- de asemenea, vânzătorul garantează pe cumpărător că bunul vândut nu este sechestrat, scos din circuitul civil, ipotecat sau gajat.
- d.- vânzătorul nu răspunde de viciile aparente.

6.2. Cumpărătorul are următoarele obligații :

- a.- să realizeze lucrările de investiții corespunzătoare proiectului aprobat și avizelor legale
- b.- cumpărătorul are întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la P.S.I., protecția mediului și persoanelor.
- c.- cumpărătorul este obligat să realizeze obiectivul de investiții în scopul căruia s-a realizat vânzarea terenului.
- d.- achitarea integrală a debitelor pe care le are față de bugetul local.
- e.- cumpărătorul este de acord cu instituirea interdicției de înstrăinare până la data realizării investiției, interdicție instituită în favoarea vânzătorului - orașul Nădlac, pentru o perioadă de 5 ani de la data încheierii contractului de vânzare- cumpărare; nefinalizarea investiției și neîncepererea activității în decurs de 5 ani de la semnarea contractului de vânzare- cumpărare duce la pierderea dreptului de proprietate asupra terenului fără despăgubiri.
- f.- cumpărătorul se obligă să achite prețul terenului în termen de 20 zile de la semnarea procesului verbal de adjudecare , la valoarea adjudecată, la data semnării contractului de vânzare- cumpărare în fața notarului public.
- g.- să plătească cheltuielile vânzării : cheltuielile propriu zise ale actului, taxele de timbru și de autentificare – onorariul notarial, de publicitate imobiliară etc.
- h.- să achite integral debitele pe care le are față de bugetul local până la încheierea contractului de vânzare- cumpărare și cele care decurg după încheierea contractului de vânzare – cumpărare.

CAP. VII. DISPOZIȚII FINALE

7.1.Realizarea obiectivului de investiții se va face pe baza unui proiect legal avizat, aprobat, prin elaborarea unui PUD pentru schimbarea destinației terenului, care se va supune spre aprobarea Consiliului Local Nădlac, în conformitate cu autorizația de construire emisă de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, cu modificările și completările ulterioare.

Soluțiile prezentate odată cu depunerea opțiunilor, în cazul adjudecării terenului, nu reprezintă aprobarea acestora și nu exonerează pe câștigător de obținerea avizelor și acordurilor legale din partea organismelor stabilite în eliberarea acestora (exemplu avizul Comisiei de urbanism, autorizația de construcție, ș.a.m.d.).

7.2.Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investițiilor privesc pe cumpărător.

7.3.Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente obținerea acordului de la deținătorii acestora îl privesc pe cumpărător.

7.4.Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de vânzare-cumpărare.

7.5.Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitantului contra cost, în valoare de 500 lei.

7.6.Participanții la licitație vor achita taxa de participare la licitație în suma de 300 lei.

7.7.Transmiterea dreptului de proprietate operează în momentul încheierii contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică.

Părțile se vor prezenta în termen de 20 zile după adjudecare la un birou notarial pentru încheierea în formă autentică a contractului de vânzare – cumpărare.

7.8.Participarea la licitație este condiționată de achitarea integrală de către aceștia a debitelor pe care le au față de bugetul local, achitarea documentației de licitație și a garanției de participare.

Ofertanții trebuie să fie persoane juridice

Nu vor participa la procedură persoanele juridice care :

- au debite față de Consiliul Local Nădlac
- sunt în litigii cu Consiliul sau Primăria orașului Nădlac
- au fost adjudecători ai unei licitații anterioare și nu au încheiat contract cu Consiliul Local Nădlac

CAP. VIII.CONDIȚII DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

8.1.Condiții tehnice și organizatorice

Vânzarea se va face prin licitație publică în data de _____.2008, orele 10,00 la sediul Primăriei orașului Nădlac, str.1 Decembrie nr.24.

Organizarea procedurii de licitație :

- comisia de licitație este numită prin dispoziția primarului
- nu pot participa la licitație, în calitate de cumpărători, membrii comisiei de evaluare, membrii comisiei de licitație și nici soțul (soția), frații , copiii și părinții acestor membrii
- comisia de licitație va analiza documentele prezentate și va întocmi lista cu ofertanții acceptați, excluzând de la participare pe cei care nu au prezentat în totalitate, până în preziua licitației, adică _____.2008, orele 12,00, documentele de participare
- ședința este condusă de președintele comisiei de licitație
- comisia stabilește salturile de supralicitare
- în ziua și la ora stabilite pentru începerea licitației, în cazul în care sunt minimum doi participanți la licitație, președintele comisiei anunță obiectul licitației, face prezența participanților la licitație și constată dacă sunt îndeplinite condițiile legale pentru desfășurarea acesteia, inclusiv cele de publicitate.
- președintele anunță prețul inițial de vânzare de la care se pornește strigarea, cu precizarea salturilor de supralicitare stabilite de comisie.
- În cazul în care nu s-au prezentat minimum doi participanți la licitație sau în cazul în care nici un ofertant nu a oferit cel puțin prețul de pornire, licitația se va repeta în aceleași condiții, încheindu-se proces verbal de constatare.
- repetarea licitației se va face după trecerea a cel puțin 10 zile de la data precedentei
- participanții la licitație vor prezenta oferte de preț prin strigări, ofertă care trebuie să respecte condițiile de salt precizate la deschiderea licitației.
- președintele de comisie anunță tare și clar suma oferită de licitant
- dacă la a treia strigare a ultimei oferte nu se strigă o sumă mai mare, președintele comisiei anunță adjudecarea licitației care a oferit ultima sumă.

8.2.Condiții financiare și juridice

8.2.1. Garanția de participare

- Garanția de participare este în sumă de 4.322 lei, se constituie până cel târziu în preziua începerii licitației la sediul Primăriei orașului Nădlac, str.1 Decembrie nr.24,

orele 12,00, prin scrisoare de garanție bancară, în original sau prin depunerea la casieria primăriei orașului Nădlac a ordinului de plată, cu condiția confirmării acestuia de către banca emitentă. Contul primăriei orașului Nădlac în care se va depune garanția de participare este RO64TREZ0265006XXX000010.

Depunerea garanției este obligatorie și constituie un criteriu eliminatoriu.

Dacă din diferite motive licitația se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de participanții la licitație.

În acest caz, participanților la licitație li se va înapoia în termen de 5 zile de la data licitației garanția de participare pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primăria orașului Nădlac.

Prin înscriere la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră însușite de participanții la licitație.

Participanții la licitație pierd garanția depusă dacă persoana juridică care a câștigat licitația, refuză să semneze contractul de vânzare – cumpărare.

Garanția persoanei juridice care a câștigat licitația rămâne în contul prețului de vânzare.

8.2.2.Criterii de calificare și de selecție-documente solicitate

8.2.2.1. Situația personală a participanților la licitație:

- fișa informații generale: denumire ofertant, sediul/adresa, număr de telefon (fax), cod poștal, persoana de contact, cod fiscal, cont bancar de trezorerie
 - ofertantul poate fi doar persoană juridică
 - declarație din care rezultă faptul că ofertantul nu este membru al comisiei de evaluare, membri comisiei de licitație și nici soțul (soția), frații, copiii și părinții acestor membri
 - act constitutiv al societății (statut / contract), certificat de înregistrare fiscală, certificat de înregistrare la Registrul Comerțului
 - ultimul bilanț contabil vizat de DGFPCFS, raportarea semestrială și ultima bilanță de verificare
 - dovada că nu sunt în litigiu cu Consiliul Local al orașului Nădlac, aceasta eliberându-se la cerere de către secretarul orașului Nădlac sau consilierul juridic din cadrul aparatului permanent de lucru al Consiliului Local Nădlac.
 - Certificat fiscal prin care să se ateste faptul că nu are datorii bugetare față de DGFP, Consiliul Local al orașului Nădlac.
- CertIFICATELE FISCALE vor fi eliberate și de instituțiile abilitate din localitatea de reședință a ofertantului și vor fi depuse în formă originală.
- actul autentic de reprezentare, în cazul în care ofertele sunt depuse de împuterniciții ofertanților și nu de către aceștia personal.
 - xerox copie după chitanțele care atestă plata caietului de sarcini (500 lei), a taxei de participare (300 lei) și a garanției depuse 4.322 lei.

8.2.2.2.Dreptul participanților la licitație de a solicita clarificări

După obținerea caietului de sarcini, persoanele juridice care doresc să participe la licitație au dreptul să solicite clarificări despre elementele cuprinse în aceasta până cel târziu cu 5 zile înainte de data desfășurării procedurii de licitație, ora 16,00. Solicitățile se vor transmite la sediul primăriei orașului Nădlac, str. 1 Decembrie, nr.24, jud. Arad, cod 315500. Primăria orașului Nădlac are obligația de a răspunde la

orice clarificare solicitată într-un interval de timp care să nu depășească de regulă, 3 zile lucrătoare de la solicitare. Răspunsul la solicitare se va transmite tuturor persoanelor juridice care au cumpărat caietul de sarcini, fără a se dezvălui identitatea celui care a solicitat respectivele clarificări.

8.3.Finalizarea procedurii de licitație.

La data desfășurării licitației publice, comisia de licitație stabilită conform dispoziției primarului orașului Nădlac, va parcurge următoarele etape:

- examinează documentația de participare și stabilește eventualele întârzieri care duc la excluderea de la licitație a participanților în cauză
- Excluce de la licitație persoanele juridice care au depus documentația incompletă, neînsoțită de dovada achitării garanției de participare sau cu garanție necorespunzătoare
- Ședința de licitație se finalizează printr-un proces verbal în care se consemnează modul de desfășurare a licitației respective, aspectele formale constatate la verificarea documentației de calificare.
- În ziua și la ora stabilite pentru începerea licitației, în cazul în care sunt minimum doi participanți, președintele comisiei anunță obiectul vânzării, constată dacă sunt îndeplinite condițiile legale pentru desfășurarea acesteia, inclusiv cele de publicitate.

Licitația pentru vânzarea terenului se va desfășura în data de la sediul Primăriei orașului Nădlac, str.1 Decembrie nr.24, jud. Arad.

Precizări: Înscrierea la licitație se poate efectua până cel târziu în preziua licitației inclusiv, _____, orele 14,00, la sediul Primăriei orașului Nădlac - birou registratură.

Prețul de pornire al licitației publice referitor la vânzarea terenului este de: **4,5 lei/ mp.**

Limba de redactare a ofertei: limba română.

Persoana juridică care a câștigat licitația, se obligă să achite prețul terenului în termen de 20 zile de la semnarea procesului-verbal de adjudecare la valoarea adjudecată, la data semnării contractului de vânzare - cumpărare în fața notarului public.

Nesemnarea de către persoana juridică care a câștigat licitația, a contractului în termenul stabilit duce la pierderea garanției de participare și disponibilizarea lotului de teren pentru o nouă procedură.

Pentru persoana juridică care a câștigat licitația și a încheiat contractul de vânzare-cumpărare, garanția depusă pentru înscrierea la licitație se va reține și va constitui avans din prețul de vânzare datorat de către cumpărător.

Din taxa de participare la licitație se suportă cheltuielile privind organizarea procedurii (anunțuri publicitare, cheltuieli materiale - furnituri de birou).

Eventualele contestații cu privire la desfășurarea procedurii de atribuire se vor depune la registratura Primăriei orașului Nădlac în termen de 48 ore de la data desfășurării licitației, iar comisia de soluționare a contestațiilor va analiza și instrumenta contestațiile în termen de 5 zile de la data înregistrării acestora.

8.4.Sanctiuni pentru neîndeplinirea culpabilă a obligațiilor

Nedemararea lucrărilor în conformitate cu prevederile pct.5.9, pct.5.10, pct.6.2.lit.e precum și neîndeplinirea, în parte sau în tot, a condițiilor stabilite prin contract și la

termenele fixate, dă dreptul vânzătorului, ca fără somație judecată, punere în întârziere sau intervenția instanței de judecată, să considere contractul de vânzare-cumpărare reziliat (pact comisoriu grad IV).

Se interzice înstrăinarea de către cumpărător sub orice formă a parcelei mai sus menționate către o altă persoană până la data realizării investiției .

Neîndeplinirea condițiilor stabilite în caietul de sarcini dă dreptul vânzătorului ca fără somație de judecată să considere contractul reziliat, cu plata unor daune interese în favoarea cumpărătorului.

Consiliul Local Nădlac/Primăria orașului Nădlac are dreptul ca prin împuterniciții săi să urmărească modul de îndeplinire a obligațiilor stabilite conform caietului de sarcini și încadrarea în termenul de finalizare stabilit, cu notificarea prealabilă în acest sens a cumpărătorului cu cel puțin 15 zile înainte de data stabilită în acest scop.

Președinte de ședință

Lupșa Eugen

Contrasemnează pentru legalitate

Secretar

Alexandru Gros