

Anexa la HCL nr. 163 din 27.10.2009

DATA DESCHIDERII PLICULUI : _____ , ora _____

LOCUL DESCHIDERII: PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂDLAC, STR. 1 DECEMBRIE, NR.24, JUD. ARAD

DATA LIMITĂ DE DEPUȘTERE : _____ , ora _____

CAIET DE SARCINI

privind aprobarea vânzării terenului, proprietatea privată a orașului Nădlac, parcela cu nr. cadastral 300119, în suprafață de 13.834 mp, situat în orașul Nădlac

CAP. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Terenul care urmează a fi vândut se află situat în unitatea administrativ teritorială Nădlac, categoria de folosință pășune – teren neîmprejmuit.

1.2. Terenul care face obiectul vânzării este proprietatea privată a orașului Nădlac, înscris în C.F. nr. 300119 Nădlac, nr. cad. 300119, în suprafață de 13.834 mp, situat în orașul Nădlac.

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, cu modificările și completările ulterioare

- prevederile art.123 din Legea 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare:

„ 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 legii
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 minim al terenului este de 1 euro/mp.

3.2. Garanția de participare la licitație este 500 Euro 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; garanția se achită în lei la cursul BNR din ziua plății.

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

3.4. Plata prețului se va face în lei la cursul BNR din ziua plății.

CAP. IV. CONDIȚII DE MEDIU

4. 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 și condițiile prevăzute prin PUZ, care se va elabora de către cumpărător și se va supune spre aprobarea Consiliului Local Nădlac.

5.2. Autorizația de construire se va elibera numai după avizarea PUZ-ului prin Hotărârea Consiliului Local.

5.3. Amplasarea în teren ca și accesele vor fi proiectate în conformitate cu prevederile PUZ-ului.

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

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

5.6. În maxim 16 luni de la data semnării contractului de vânzare – cumpărare, cumpărătorul va depune PUZ-ul cu toate avizele solicitate de lege, spre aprobare Consiliului Local.

5.7. 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 neînceperea 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 lei la cursul euro stabilit de B.N.R la data efectuării plății - 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 PUZ pentru schimbarea destinației și a categoriei de folosință a 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 300 lei.

7.6. Participanții vor achita taxa de participare la licitație în suma de 150 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 licitația publică este condiționată de achitarea integrală de către participanți a debitelor pe care le au față de bugetul local, achitarea documentației de licitație și a garanției de participare.

Participanții trebuie să îndeplinească cumulativ și următoarele condiții:

- Să fie persoane juridice
- Să prezinte planul de afaceri care să cuprindă obiectivele: valoarea investiției, forța de muncă, valoarea producției, termen de finalizare a investiției

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 adjudecatarii ai unei licitații anterioare și nu au încheiat contract cu Consiliul Local Nădlac.

CAP. VIII. CONDIȚII DE DESFĂȘURARE- procedura propriu-zisă ȘI INSTRUCȚIUNI PENTRU PARTICIPANȚI

8.1. Condiții tehnice și organizatorice

Oferta se va face în plic închis în două exemplare, un exemplar original și un exemplar în copie.

Participantul va sigila plicurile separat, marcând plicurile "Original", respectiv „Copie”. Cele două plicuri se introduc într-un plic exterior, închis corespunzător, netransparent, sigilat, pe plic fiind trecute datele de identificare ale participantului, denumirea, adresa, pentru a permite returnarea fără a fi deschisă, în cazul în care este trimisă tardivă. Plicul va purta mențiunea „ A nu se deschide înainte de data _____, ora _____. Acesta va purta mențiunea: Primăria orașului Nădlac- str. 1 Decembrie, nr.24, jud. Arad pentru „*Licitația publică având ca obiect vânzarea terenului în suprafață de 13.834 mp, parcela nr. cadastral 300119, evidențiat în CF nr. 300119 Nădlac*”

Documentele de calificare și planul de afaceri, precum și separat propunerea financiară, se vor introduce în plicuri interioare distincte.

În cazul în care plicul exterior nu este marcat conform prevederilor mai sus menționate, primăria orașului Nădlac nu își asumă nici o responsabilitate pentru rătăcirea acestuia.

După primirea plicurilor și a documentelor însoțitoare, comisia de evaluare va proceda la deschiderea acestora, verificarea îndeplinirii criteriilor de calificare de către participanți.

Oferta:

ORIGINAL:

- documente de calificare
- planul de afaceri; prețul de cumpărare - oferta financiară propriu-zisă

COPIE:

- documente de calificare
- planul de afaceri; prețul de cumpărare - oferta financiară propriu-zisă

După deschiderea plicurilor, se procedează la verificarea documentației de calificare, a planului de afaceri, în ceea ce privește valoarea investiției, forța de muncă și valoarea producției și încadrarea participantului conform criteriilor anexă la caietul de sarcini.

Se trece la verificarea propunerii financiare referitor la prețul de cumpărare a terenului, conform criteriilor anexă la caietul de sarcini.

Se verifică cerințele minime din prezenta documentație, se stabilesc ofertele inacceptabile sau neconforme, motivele care stau la baza încadrării respectivelor oferte în această categorie, se stabilesc ofertele admisibile și în final funcție de criterii stabilite, anexă la prezentul caiet de sarcini, oferta câștigătoare.

8.2. Condiții financiare și juridice

8.2.1. Garanția de participare

- 500 Euro, care se achită în lei la cursul BNR din ziua plății se constituie până cel târziu la data deschiderii ofertelor, 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 _____.

Depunerea garanției este obligatorie și constituie un criteriu eliminatoriu.

Dacă din diferite motive procedura se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de participanți.

În acest caz, precum și în cazul ofertelor necâștigătoare, participanților li se va înapoia în termen de 5 zile de la data deschiderii plicurilor 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 îndeplinite de participant.

Participantul pierde garanția în una din următoarele situații:

- reține plicul înainte de deschiderea acestuia
- oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de vânzare-cumpărare

Garanția participantului desemnat câștigător rămâne în contul prețului de vânzare.

8.2.2. Criterii de calificare și de selecție - documente solicitate

8.2.2.1. Situația personală a participantului:

- fișa informații generale: denumire participant, sediul/adresa, număr de telefon (fax), cod poștal, persoana de contact, cod fiscal, cont bancar de trezorerie

- participantul poate fi doar persoană juridică

- declarație din care rezultă faptul că participantul 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 DGFP, 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 consilierii juridici din cadrul aparatului 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 participantului și vor fi depuse în formă originală.
- actul autentic de reprezentare, în cazul în care ofertele sunt depuse de împuterniciții participanților și nu de către aceștia personal.
 - xerox copie după chitanțele care atestă plata caietului de sarcini (300 lei), a taxei de participare (150 lei) și a garanției depuse (500 Euro- la cursul BNR din ziua plății)

8.2.2.2.Precizări în legătură cu oferta

Planul de afaceri va cuprinde obligatoriu: valoarea investiției, forța de muncă, valoarea producției, termen de finalizare a investiției

Comisia are dreptul de a descalifica orice participant care nu îndeplinește prin oferta prezentată, una sau mai multe cerințe din documentele elaborate.

8.2.2.3.Propunere financiară referitor la prețul de cumpărare a terenului.

Oferta minimă referitor la teren este de 1 Euro/mp.

Revocarea ofertei de către solicitant, după declararea acestuia ca și câștigător, atrage pierderea garanției de participare.

Oferta reprezintă angajamentul ferm al participantului.

8.2.2.4.Dreptul participantului de a solicita clarificări

După obținerea documentației de atribuire, participantul are dreptul să solicite clarificări despre elementele cuprinse în aceasta până cel târziu cu 5 zile înainte de data desfășurării procedurii de selecție, 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 participanților care au obținut documentația de atribuire, fără a se dezvălui identitatea celui care a solicitat respectivele clarificări.

8.2.Finalizarea procedurii

La ședința de deschidere a plicurilor, comisia de evaluare stabilită conform dispoziției primarului orașului Nădlac, va parcurge următoarele etape:

- examinează scrisorile de înaintare și stabilește eventualele oferte întârziate care duc la excluderea de la procedură a participanților în cauză și returnarea ofertelor depuse de aceștia fără a le mai deschide.
- Excluce de la procedură acei participanți care au depus oferte neînsoțite de dovada achitării garanției de participare sau cu garanție necorespunzătoare; în acest caz, ofertele depuse se vor restitui, fără a fi deschise
- Deschide plicurile ce conțin documentele de calificare, precum și oferta propriu-zisă

- Ședința se finalizează printr-un proces verbal în care se consemnează modul de desfășurare a ședinței respective, aspectele formale constatate la deschiderea plicurilor, elementele principale ale ofertei.

Deciziile cu privire la calificarea și selecția participanților și evaluarea ofertelor se adoptă de către comisia de evaluare în cadrul aceleiași ședințe, odată cu deschiderea plicurilor, la care pot participa și reprezentanții participantului personal, sau pe bază de împuternicire.

În ziua și la ora stabilite pentru începerea procedurii, 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. Procedura aplicată pentru vânzarea terenului prin cerere de oferte se va desfășura în data de la sediul Primăriei orașului Nădlac, str.1 Decembrie nr.24, jud. Arad.

8.3.Criteriul de evaluare a ofertei

- se face conform anexei care face parte integrantă din prezentul caiet de sarcini, după verificarea propriu-zisă a documentelor de calificare (situația personală a participantului)

Precizări: Înscrierea la procedură se poate efectua până în preziua deschiderii plicurilor inclusiv, _____, orele 14,00, la sediul Primăriei orașului Nădlac- birou registratură.

Oferta minimă în ce privește prețul pentru parcela care face obiectul vânzării este de: **1 euro/ mp.**

Limba de redactare a ofertei: limba română.

Prețul va fi exprimat în Euro, iar achitarea acestuia se face în lei la cursul BNR din ziua plății.

Prețul ofertei este ferm; nu se acceptă actualizarea sau modificarea ofertei.

Cumpărătorul desemnat câștigător se obligă să achite prețul terenului (în lei la cursul euro stabilit de B.N.R la data efectuării plății – 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 .

În cazul în care până în preziua deschiderii ofertelor nu au fost depuse cel puțin două oferte, procedura se va repeta în aceleași condiții, încheindu-se un proces-verbal de constatare ; repetarea procedurii se va face după trecerea a cel puțin 10 zile de la data precedentei.

Nesemnarea de către adjudecător a contractului în termenul stabilit duce la pierderea garanției de participare și disponibilizarea lotului de teren pentru o nouă procedură.

Pentru participantul care a adjudecat 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.

8.3. Sancțiuni pentru neîndeplinirea culpabilă a obligațiilor

Nedemararea lucrărilor în conformitate cu prevederile pct. 5.5, pct.5.6, pct.6.2.lit.e precum și neîndeplinirea, în parte sau în tot, a condițiilor stabilite prin caietul de sarcini, respectiv contractul de vânzare - cumpărare 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).

Până la realizarea obiectivului, conform autorizației de construire, suma de _____Euro se va înscrie în Cartea funciară, ca ipotecă în favoarea Consiliului Local Nădlac, aceasta se va radia doar în măsura realizării acestuia în termenul prevăzut de lege.

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 planul de afaceri depus de către participant, conform ofertei depuse, dă dreptul vânzătorului ca fără somație judecată să considere contractul reziliat, cu plata unor daune interese în favoarea cumpărătorului în cuantum de _____ Euro.

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 a ofertei 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.

Obligațiile concretizate în prezenta documentație de atribuire se consideră asumate de către participanți în momentul depunerii ofertei.

Anexa la Caietul de sarcini - aprobat conform HCL nr. /

Criterii de selectare

în vederea desemnării câștigătorului procedurii de licitație publică în vederea vânzării terenului, proprietatea privată a orașului Nădlac, parcela nr. cadastral 300119, în suprafață de 13.834 mp, evidențiat în CF nr. 300119 Nădlac

Plicurile acceptate se analizeaza si se verifica de catre membrii comisiei de evaluare, daca au fost intocmite conform prevederilor din Caietului de sarcini.

In cazul constatarii unor neclaritati, comisia de evaluare va putea cere participantilor, individual, clarificarea ofertelor, inclusiv detailarea cu documente justificative și le va verifica tinand seama de explicatiile primite.

Solicitarea de clarificare si raspunsul aferent se vor face in scris, dar nu se va permite nici o modificare a valorii sau a continutului ofertei, exceptand cazurile in care se solicita corectia erorilor aritmetice constatate de comisia de licitatie in cursul examinarii ofertelor.

Comisia de evaluare va face evaluarea ofertelor depuse, pe baza criteriilor de selecție prezentate mai jos, in conformitate cu punctajul maxim acordat pentru fiecare criteriu si sectiune si a modalitatilor de acordare a punctelor, precum si pentru indeplinirea cerintelor specificate in Caietul de sarcini.

Punctaje acordate pentru aspecte economice, financiare ale ofertei :

Nr. Crt.	CRITERIUL Aspecte economice și financiare ale ofertei	Nr. puncte
1	Planul de afaceri :	
	1.1.Valoarea investiției	15
	1.2.Forța de muncă/ numărul de personal	20
	1.3.Valoarea producției	10
	1.4.Termen de finalizare a investiției	15
	Total punctaj plan de afaceri	60
2	Prețul terenului/mp	40
	TOTAL-PUNCTAJ MAXIM:	100

- Planul de afaceri:

Pentru valoarea cea mai mare a planului de afaceri se acorda punctajul maxim.

Pentru celelalte oferte, punctajul se acorda proportional fata de planul de afaceri maxim.

- Forța de muncă :

Pentru numărul de personal cel mai mare se acorda punctajul maxim

Pentru celelalte oferte, punctajul se acorda proporțional față de numărul de forță de muncă maxim.

- Valoarea investiției :

Pentru valoarea investiției cea mai ridicată se acorda punctajul maxim
Pentru celelalte oferte, punctajul se acorda proporțional față de valoarea maximă a investiției.

- Termen de finalizare a investiției :

Pentru termenul de finalizare a investiției cel mai mic se acordă punctaj maxim, pentru celelalte oferte, punctajul se acordă proporțional față de termenul de finalizare cel mai mic.

- Prețul terenului/mp- exprimat în Euro, conform caietului de sarcini, care nu poate fi mai mic de 1 Euro/mp.

Pentru valoarea prețului cea mai mare se acordă punctajul maxim

Pentru celelalte oferte, punctajul se acorda proporțional față de valoarea maximă a prețului.

Comisia de evaluare are dreptul de a elimina ofertele care nu contin totalitatea documentelor cerute pentru evaluarea ofertelor conform criteriilor stabilite, făcând în acest sens mentiuni in procesul-verbal de consemnare a rezultatului deschiderii plicurilor.

Comisia de evaluare va desemna câștigătoare oferta care a acumulat punctajul maxim, conform criteriilor de selecție mai sus menționate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
FAUR MARIA CARMEN

SECRETAR
ALEXANDRU GROS