

CAIET DE SARCINI

Privind vânzarea prin licitație publică a imobilului - teren intravilan cu suprafața de 1.682 mp, aparținând domeniului privat al Comunei Dragos Voda

CAP.I.OBIECTUL LICITAȚIEI

Vânzarea prin licitație publică a imobilului situat în Comuna Dragos Voda, Județul Calarasi, strada I.L.Caragiale, nr. 17 evidențiat în CF nr. 21374/ Dragos Vodă, nr.cadastral 21374, în suprafața de 1.682 mp.

Imobilul se află în proprietatea privată a comunei dragos Vodă, nu este revendicat și nu face obiectul unor litigii.

CAP.II.MOTIVATIA VANZARII

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

-prevederile art. 129, alin (6), lit.b, din OUG 57/2019 privind Codul administrativ : Consiliul local ,, hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii"

-prevederile art. 362, privind Codul administrativ:

Modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate privată

Bunurile proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate.

Bunurile proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în folosință gratuită, pe termen limitat, după caz, persoanelor juridice fără scop lucrativ, care desfășoară activitate de binefacere sau de utilitate publică, ori serviciilor publice.

Dispozițiile privind darea în administrare, concesionarea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător.

-prevederile art. 363, privind Codul administrativ

2.2. Motive economico – sociale. Vânzarea imobilului ar conduce la un aport de capital la bugetul local, suma astfel obținută putând fi investită pentru achiziționarea de bunuri mobile sau imobile necesare și utile comunității locale, un exemplu ar fi folosirea acestuia pentru achiziționarea unui teren în vederea edificării unui cămin cultural, contribuție proprie privind accesarea sau imlementarea de proiecte cu fonduri nerambursabile, pentru realizarea unui parc sau a unui loc de joacă pentru copii, etc.

2.3. Reguli speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat

Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334 - 346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile proprietate privată a statului, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, se aprobă prin hotărâre a Guvernului.

Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.

Garanția se stabilește în procent de 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA.

Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.

Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prezintă în raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.

Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.

CAP. III ORGANIZATORUL LICITAȚIEI

Comuna Dragoș Vodă, județul Călărași, str.Principală, nr. 51, tel. 0242345711, fax 024234571

Vânzarea se face prin licitație publică organizată în conformitate cu prevederile OUG 57/2019 privind Codul Administrativ și Normele procedurale aprobate de către Consiliul Local al comunei Dragoș Vodă prin HCL nr. 70/2019.

Prețul de pornire al licitației este 7300 de Euro, echivalent în LEI la curs BNR din ziua anterioara desfășurării licitației, la care se adauga cheltuielile cu documentația, pret însușit de către Consiliul Local al comunei Dragoș Vodă prin HCL nr. 71/2019, în baza Raportului de evaluare întocmit de Evaluator membru titular ANEVAR ec.Cionoiu Lenuta, însușit de Consiliul Local al Comunei Dragoș Voda, la care se adugă cheltuielile cu documentația, respectiv 38.000 lei.

Prețul final de vanzare urmeaza a fi stabilit in urma licitatiei publice.

Modalitatile si termenele de plata se vor realiza conform contractului de vanzare- cumparare in urma licitatie publice.

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.

Licitația va avea loc la data de _____, ora ____, la sediul Primăriei comunei Dragoș Vodă

Solicitarea clarificărilor legate de procedura de licitație se vor depune până cel târziu cu 3 zile calendaristice, înainte de data depunerii documentelor și înscrierea la licitație

Transmiterea răspunsurilor pentru clarificările solicitate, până cel târziu cu o zi înainte de data depunerii documentelor și înscrierea la licitație

Comisia de evaluare are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de către ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

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

Documentația de atribuire se va pune la dispoziția persoanei interesate, în baza unei cereri scrise, într-o perioadă care să nu depășească 4 zile lucrătoare de la primirea solicitării.

Termenul limită de depunere a documentelor de participare la licitație este cel târziu cu 24 ore înainte de ora de începere a licitației, la sediul Primăriei comunei Dragoș Vodă, str.Principală, nr.51, registratură.

Taxa de participare la licitație este de 300 lei

Garantia de participare la licitatie este de 3800 lei.

Cheltuielile legate de întocmirea Documentației cadastrale privind amplasarea și delimitarea imobilului, de efectuare a lucrărilor de publicitate imobiliara, valoarea Raportului de evaluare și autentificarea contractului de vanzare-cumparare vor fi suportate de cumpărător.

Documentele de participare la licitație (caietul de sarcini, regulamentul și formularele) pot fi achiziționate de la Compartimentul Urbanism, str.Principală nr.51, birou Urbanism și Achiziții Publice.

CAP.IV.DESCRIEREA IMOBILULUI

Imobilul, teren intravilan, situat in Comuna Dragoș Voda, Județul Calarasi, strada I.L.Caragiale, nr. 17 evidențiat în CF nr. 21374/ Dragoș Vodă, nr.cadastral 21374, în suprafața de 1.682 mp.

CAP. V. MODALITATEA DE PLATA

Prețul de pornire al licitației este 7300 de Euro, echivalent în LEI la curs BNR din ziua anterioara desfășurării licitației, la care se adauga cheltuielile cu documentația, respectiv 38.000 lei, însușit de către Consiliul Local al comunei Dragoș Vodă prin HCL nr. 71/2019, în baza Raportului de evaluare întocmit de Evaluator membru titular ANEVAR ec.Cionoiu Lenuta, însușit de Consiliul Local al Comunei Dragoș Voda

Cumpărătorul va achita prețul integral, până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, dar nu mai mult de 20 zile calendaristice de la data adjudecării imobilului în urma licitației publice, conform Normelor procedurale privind vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile eflate în domeniul

Cheltuielile legate de întocmirea Documentației cadastrale privind amplasarea și delimitarea imobilului, de efectuare a lucrărilor de publicitate imobiliara, valoarea Raportului de evaluare și autentificarea contractului de vânzare-cumpărare vor fi suportate de cumpărător.

CAP. VI. CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚIILOR

Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație în cuantum de 10% din valoarea imobilului licitat, valoare rezultată din Raportul de evaluare întocmit de către un evaluator ANEVAR plus cheltuielile cu documentația, respectiv 3.800 lei

Garanția se va plăti prin Ordin de plată bancar depus în contul Primăriei comunei Dragoș Vodă, cod fiscal 4445281, cont nr. RO 11 TREZ 2015006XXX000202 deschis la Trezoreria Călărași sau cu scrisoare de garanție bancară, valabilă 30 de zile de la data licitației, cu specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitația pentru vânzare imobil situat în Draoș Vodă, str. I.L.Caragiale, nr. 17.

Garanția de participare la licitație se restituie participanților la licitație, după adjudecarea câștigătorului.

CAP.VII. DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile Vânzătorului

Vanzatorul va solicita constituirea unei garanții de participare la licitație.

Condițiile menținerii, restituirii sau pierderii garanției de participare la licitație se vor stabili prin instrucțiunile de participare la licitație și prin contractul de vânzare-cumpărare.

Vanzatorul are dreptul să rezilieze unilateral contractul în cazul în care cumpărătorul nu respectă clauzele contractuale, cu suportarea de către cumpărător a consecințelor prevăzute în caietul de sarcini și contractul de vânzare-cumpărare.

Drepturile cumpărătorului

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

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

Cumpărătorul intră în deplină proprietate asupra terenului după achitarea pretului.

CAP.VIII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile cumpărătorului

Cumpărătorul are obligația să achite prețul terenului la valoarea adjudecată în termenul prevăzut de vânzător.

Cumpărătorul are obligația să plătească cheltuielile aferente vânzării: cheltuieli propriu-zise ale actului, taxele de autentificare, onorariul notarial și alte cheltuieli efectuate în scopul vânzării terenului.

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

Cumpărătorul are obligația să obțină toate avizele solicitate conform legislației în vigoare, pentru realizarea vreunei construcții pe terenul cumpărat.

Cumpărătorul își asumă riscul existenței pe teren a unor rețele edilitare și va suporta pe cheltuiala proprie toate lucrările de deviere a rețelelor edilitare care afectează terenul.

Obligațiile vânzătorului

Vanzatorul are obligația să pună la dispoziția cumpărătorului terenul liber de orice sarcini.

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

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

Soluționarea Litigiilor

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.

Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de vanzare-cumparare se vor soluționa pe cale amiabila. In cazul in care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instantelor judecătorești de drept comun.

CAP. IX. MODUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

Licitatia se va desfasura intr-o singura etapa, dupa urmatoarea procedura :

Pana la data stabilita pentru organizarea licitatie, persoanele interesate vor depune ofertele, conform dispozițiilor urmatoare :

Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului si se depune la sediul vanzatorului.

Ofertele se redactează în limba română.

Depunerea ofertelor reprezintă manifestarea de voința a ofertantului de a incheia contractul de vanzare-cumparare, la prețul propus, in cazul adjudecarii.

Ofertele depuse dupa data licitatiei, vor fi excluse de la licitatie si vor fi inapoiate ofertanților fara a fi deschise.

Ofertele se depun intr-un singur exemplar, iar perioada de valabilitate a acestora este de 60 de zile de la adjudecare.

Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină documentele solicitate prin caietul de sarcini.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, care trebuie să fie semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Cel târziu pana la data limita de depunere a ofertelor, fiecare ofertant este obligat sa achite taxa de participare la licitatie, cat si garanția de participare la licitatie.

Ofertanții transmit ofertele lor in plicuri sigilate, care vor fi inregistrate in ordinea primirii acestora, de către organizatorul licitatiei -Primaria Comunei Dragos Voda, la sediul din strada Principală nr. 51.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Pe plicul exterior se va indica numai licitatia publica deschisa pentru care este depusa oferta, cu specificația : „OFERTA PENTRU LICITATIA PUBLICA DIN DATA DE - PRIVIND VANZAREA TERENULUI IN SUPRAFAȚA DE 1.682 MP, SITUAT IN COMUNA DRAGOS-VODA, STR.I.L.CARAGIALE.”

Președintele comisiei de licitatie va incepe ședința de licitatie dupa constatarea indeplinirii tuturor condițiilor de participare a ofertanților.

In cazul in care, la data si ora anuntata pentru desfasurarea licitatiei, nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă.

Licitatia continua numai dupa ce comisia constata ca sunt indeplinite condițiile de participare de către cel puțin 2 (doi) ofertanți.

În ziua și la ora anunțată pentru desfășurarea licitației, președintele comisiei dă citire publicațiilor în care a fost făcut anunțul de vânzare, condițiilor vânzării, listei participanților, prezintă modul de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea/neîndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

Se deschid plicurile exterioare în ședință publică.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel

După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

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 licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

Raportul întocmit de către comisia de evaluare se depune la dosarul licitației.

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte valabile, ținând seama de criteriile de atribuire și anume:

- Cel mai mare nivel al ofertei
- Capacitatea economico-financiară a ofertanților
- Protecția mediului înconjurător
- Condițiile specifice impuse de natura bunului vândut/cumpărat.

Ponderele fiecărui criteriu :

- Cel mai mare nivel al ofertei - 40%
- Capacitatea economico-financiară a ofertanților - 40%
- Protecția mediului înconjurător-10%
- Condițiile specifice impuse de natura bunului vândut/cumpărat - 10%

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

Pe baza evaluării ofertelor, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

Prețul minim de pornire a licitației pentru vânzarea imobilului este cel stabilit prin Raportul de evaluare în vederea vânzării, întocmit de către un evaluatorul autorizat ANEVAR, însoțit de către Consiliul Local al comunei Dragoș Vodă prin HCL nr. 71/2019, la care se adaugă cheltuielile cu documentatia, respectiv 38.000 lei.

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

Refuzul de a semna procesul verbal de licitație de către unul dintre ofertanți nu afectează valabilitatea acestuia. În cadrul procesului verbal este consemnat refuzul semnării, precum și orice altă observație.

În urma desfășurării licitației se întocmește procesul verbal de adjudecare.

Comuna Dragoș Vodă are dreptul de a anula licitația în următoarele situații:

- nu au fost depuse minim 2 oferte valabile;
- au fost prezentate numai oferte necorespunzătoare, respectiv care:
 - au fost depuse după data limită de depunere a ofertelor;
 - nu au fost elaborate și prezentate în concordanță cu cerințele din documentația de atribuire
 - conțin propuneri referitoare la clauzele contractuale, propuneri care sunt în mod evident dezavantajoase pentru vânzător

- circumstanțe excepționale care afectează procedura de vânzare prin licitație sau datorită cărora este imposibilă încheierea contractului. În această situație singura obligație a organizatorului licitației este aceea de a restitui garanția de participare la licitație.
- ofertantul declarat câștigător își revocă oferta;
- ofertantul declarant câștigător refuză încheierea contractului de vânzare - cumpărare
- contestația unui ofertant este admisă.

Garanția de participare va fi restituită doar ofertanților care nu au câștigat licitația.

CALENDARUL LICITAȚIEI

Lansarea anunțului publicitar data de _____.

Documentele licitației se pot procura începând cu data de _____, de la Primăria comunei Dragoș Vodă, biroul Urbanism și Achiziții Publice.

Termenul limită de depunere a documentelor de participare la licitație este cel târziu cu 24 ore înainte de ora de începere a licitației, la sediul Primăriei comunei Dragoș Vodă, str. Principală, nr. 51, registratură

Deschiderea ședinței de licitație va avea loc în data de _____, ora _____, sala de ședințe a consiliului Local.

INSTRUCȚIUNI PRIVIND CONȚINUTUL DOCUMENTELOR

La licitație pot participa persoane fizice sau juridice române sau străine, care au depus la sediul organizatorului licitației următoarele:

- cererea de participare
- formularul de ofertă
- documentele necesare (de capacitate)

DOCUMENTELE NECESARE (de capacitate)

a). Pentru persoanele juridice:

- Dovada achitării taxei de participare la licitație de 300 lei
- Dovada achitării garanției de participare la licitație, în cuantum de 10% din valoarea imobilului licitat, la care se adaugă și cheltuielile cu documentația respectiv 3.800 lei, care se achită în contul RO 11 TREZ 2015006XXX000202 deschis la Trezoreria Călărași
- Copie după Certificatul de înmatriculare al ofertantului eliberat de către Registrul Comerțului;
- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Administrația Finanțelor Publice care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul consolidat al statului;
- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Compartimentu Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei comunei Dragoș Vodă, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local;
- Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
- Scrisoare de bonitate financiară, eliberat de către o bancă comercială română;
- Copie după ultimul bilanț contabil;
- împuternicire pentru participare la licitație - dacă este cazul

b). Pentru persoanele fizice:

- Dovada achitării taxei de participare la licitație de 300 lei
- Dovada achitării garanției de participare la licitație, în cuantum de 10% din valoarea imobilului licitat, la care se adaugă și cheltuielile cu documentația, respectiv 3.800 Lei, care se achită în contul RO 11 TREZ2015006XXX000202 deschis la Trezoreria Călărași
- Copie după actul de identitate
- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de Compartimentul Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei comunei Dragoș Vodă, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local
- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Administrația Finanțelor Publice care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul consolidat al statului;

CAP.XI. ALTE DISPOZIȚII

Drepturile si indatoririle părților stabilite prin contract sunt imperative.

Prezentul Caiet de sarcini face parte integranta din contractul de vanzare- cumparare.

Evaluator membru ANEVAR
Ec. Cionoiu Lenuta

