

PRIMARIA MUNICIPIULUI MEDGIDIA
D.G.D.P.P.
STR. REPUBLICII, NR. 36B

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică deschisă cu strigare a imobilului teren în suprafață de 524.049 mp, având nr. cadastral 106064, proprietate privată a mun. Medgidia, situat în intravilanul municipiului Medgidia, Parcă A 988/1, jud. Constanța, CF 106064

CAP.I .OBIECTUL VÂNZĂRII

Obiectul vânzării îl reprezintă imobilul teren în suprafață de 524.049 mp, având nr. cadastral 106064, proprietate privată a mun. Medgidia, situat în intravilanul municipiului Medgidia, Parcă A 988/1, jud. Constanța, CF 106064

Motivația vânzării:

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

- atragerea de venituri la bugetul local;
- prevederile art.129 alin.(2) lit.c) și alin.(6), lit.b) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/05.07.2019 privind Codul administrativ: Consiliul local „hotărăște vânzarea,...) concesionarea, (...) sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii”;
- prevederile art.363 alin.(1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ: „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”;
- prevederile art.1755 din Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, cu modificările și completările ulterioare: „Atunci când, într-o vânzare cu plata prețului în rate, obligația de plată este garantată cu rezerva dreptului de proprietate, cumpărătorul dobândește dreptul de proprietate la data achitării ultimei rate din preț; riscul bunului este însă transferat cumpărătorului de la momentul predării acestuia” și ale art.1756 al aceluiași cod: „În lipsa unei înțelegeri contrare, neplata unei singure rate, care nu este mai mare de o optime din preț, nu dă dreptul la rezoluțuirea contractului, iar cumpărătorul păstrează beneficiul termenului pentru ratele succeseive”.

Elementele de preț

1.1. Prețul minim de pornire este stabilit conform Rapoartelor de evaluare nr.P22071/13.04.2022 (pentru zona fără restricție de construire, în suprafață de 469.199 mp din suprafața totală de 524.049 mp) și nr. P22070/13.04.2022 (pentru zona afectată de restricție de construire, în suprafață de 54.850 mp din suprafața totală de 524.049 mp), întocmite de S.C.ROSA TRADE International SRL Constanța și este de 2.476.812,00 Euro

(valoarea totală rezultată prin însumarea celor două prețuri stabilite conform celor două rapoarte de evaluare (valoarea nu conține TVA).

1.2. Pasul de strigare este de 1% din prețul de pornire al licitației (valoarea cea mai mare a ofertei.

Taxa de participare și c/valoarea documentației pentru licitație este în quantum de 200 euro(din care: 150 euro-documentația de licitație și 50 euro-taxa de participare) și se achită în lei, la cursul BNR din data efectuării plășii, numerar, la casieria D.G.D.P.P. Medgidia, str. Republicii, nr.36B sau, cu ordin de plată, în contul Primăriei Municipiului Medgidia nr.RO56TREZ23221360250XXXXXX deschis la Trezoreria Medgidia.

Garantia de participare de 3%, conform art.363 alin(5) din OUG. nr.57/ 2019 privind Codul administrativ respectiv, 74.304,00 euro (valoarea nu conține TVA), se achită în lei, la cursul BNR din data efectuării plășii, numerar, la sediul Primăriei Municipiului Medgidia, str. Decebal, nr.35 sau, cu ordin de plată, în contul Primăriei Municipiului Medgidia nr.RO43TREZ2325006XXX000032 deschis la Trezoreria Medgidia.

1.3. Prețul vânzării stabilit în urma desfășurării licitației, se va putea achita numerar, la sediul Primăriei Municipiului Medgidia sau, cu ordin de plată, în contul Primăriei Municipiului Medgidia nr. RO62TREZ23221390201XXXXXX, deschis la Trezoreria Medgidia, integral, într-o singură tranșă sau în rate lunare, trimestriale ori semestriale, pe o perioadă de cel mult 3 ani.

1.4. În funcție de modalitatea de plată aleasă, adjudecatorul va achita:

-în termen de 30 de zile de la data la care a fost declarat adjudecator, în cazul alegerii modalității de plată integrală;

- până în ultima zi lucrătoare a lunii în curs, pentru plata lunară;

- până în ultima zi lucrătoare a ultimei luni din trimestru, pentru plata trimestrială;

- până în ultima zi lucrătoare a ultimei luni din semestru, pentru plata semestrială.

1.5. Indiferent de modalitatea de plată aleasă, adjudecatorul va achita prima rată în termen de, cel mult, 30 de zile de la data adjudecării.

1.6. Pentru ofertanții care nu au adjudecat imobilul pentru care s-au înscris, garantia de participare va fi restituită în termen de 5 zile lucrătoare de la soluționarea contestațiilor sau după trecerea perioadei de 10 zile lucrătoare. în cazul în care nu se înregistrează contestații, în baza unei cereri formulate în scris.

1.7. Pentru ofertanții câștigători garanția de participare nu se restituie, aceasta urmând a fi avută în vedere ca plată în avans din valoarea imobilului adjudecat.

1.8. În cazul în care adjudecatorul nu achită întreaga contravalorare a imobilului în termenul stabilit consimte la:

a) pierderea oricărui drept conferit de adjudecarea la licitație a bunului;

b) pierderea dreptului de a participa la alte licitații organizate de Primăria Municipiului Medgidia. Restricția operează pe o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

c) pierderea garanției de participare, fără a ridica pretenții ulterioare asupra acesteia.

1.9. Prețul final urmează a fi stabilit în urma licitației publice deschise.

1.10. Cheltuielile legate de încheierea contractului în formă autentică și notarea dreptului de proprietate în favoarea cumpărătorului, vor fi suportate de către acesta.

CAP. II. REGIMUL BUNURILOR

2.1. Imobilul teren identificat sub nr. cadastral 106064, având carte funciară 106064, în suprafață de 524.049 mp, este proprietate privată a mun. Medgidia, conform Anexei la H.C.L. nr.248/07.09.2006;

CAP. III . OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

3.1. Vanzătorul are următoarele obligații:

- a) să predea cumpărătorului bunul vândut, pe baza unui proces-verbal de predare/primire, în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului;*
- b) vânzătorul nu răspunde de viciile aparente;*
- c) să nu tulbere pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate în urma încheierii contractului de范zare-cumpărare;*
- d) să garanteze că bunul vândut nu este sechestrat, ipotecat sau gajat.*

3.2. Cumpărătorul are următoarele obligații:

a) să anunțe autoritatea contractantă, în termen de 3 zile de la data adjudecării, cu privire la modalitatea de plată aleasă;

b) să se prezinte, în termen 30 de zile de la adjudecare, la un Birou Notarial, în vederea încheierii în formă autentică, a contractului de vânzare-cumpărare;

c)să achite contravaloarea imobilului-teren la valoarea adjudecată,(care nu conține TVA), numerar, la sediul Primăriei Municipiului Medgidia sau cu ordin de plată în contul Primăriei Municipiului Medgidia nr.RO62TREZ23221390201XXXXX, deschis la Trezoreria Medgidia,integral, într-o singură tranșă, sau în rate lunare, trimestriale sau semestriale, înainte de semnarea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, în lei,la cursul BNR din ziua efectuării plății, la prețul de vânzare adăugându-se TVA, conform prevederilor Codului fiscal, fără a depăși, însă, termenul de 3 ani și, cu cu mențiunea că, indiferent de modalitatea de plată aleasă, prima rată va fi achitată în termen de, cel mult 30 de zile, de la data adjudecării.

d)să respecte condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr.128/02.07.2021, care se va anexa în copie la prezentul caiet de sarcini;

e)cumpărătorul are întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la PSI, protecția mediului și persoanelor;

f)achitarea integrală a debitelor pe care le are față de bugetul local;

g)să achite toate taxele ocasionate de autentificarea contractului de vânzare-cumpărare la notar.

CAP. IV. DISPOZIȚII FINALE

Comisia de licitație poate anula licitația publică deschisă pentru motive ce țin de latura tehnică, juridică, ori de oportunitate, până în ziua și la ora stabilite pentru deschiderea ofertelor.

4.1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de vânzare-cumpărare.

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

4.3. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitantului contra cost, respectiv, pentru suma de 150 de euro, plătibilă în lei, la cursul BNR din data efectuării plății, la casieria D.G.D.P.P.Medgidia din str.Republicii, nr.36 B sau,

cu ordin de plată, în contul Primăriei Municipiului Medgidia nr.RO56TREZ23221360250XXXXX deschis la Trezoreria Medgidia;

4.4. Ofertanții la licitație vor achita taxa de participare la licitație în valoare de 50 de euro, plătibilă în lei, la cursul BNR din data efectuării plății, la casieria D.G.D.P.P.Medgidia din str.Republicii, nr.36.B sau, cu ordin de plată, în contul Primăriei Municipiului Medgidia nr. RO56TREZ23221360250XXXXX deschis la Trezoreria Medgidia.

4.5. În termen de 30 (treizeci) de zile de la adjudecare, părțile se vor prezenta la un Birou Notarial pentru încheierea în formă autentică a contractului de vânzare – cumpărare, pe baza procesului – verbal de adjudecare, a caietului de sarcini, a documentației cadastrale, a rapoartelor de evaluare și a documentelor care atestă plata pentru imobilul – teren adjudecat (chitanțele și adeverința eliberate de Primăria Municipiului Medgidia).

Ofertanții la licitație vor prezenta la dosarul depus pentru licitație, copii de pe chitanțele care atestă achitarea documentației de licitație, a garanției de participare și a taxei de înscriere. Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea documentației de licitație, a garanției de participare și a taxei de înscriere.

Nu pot participa la licitație persoanele juridice sau persoanele fizice care:

- au debite față de bugetul de stat, Primăria municipiului Medgidia și Primariile unde au reședința sau sediul social ofertanții;
- sunt în litigiu cu Consiliul Local al Municipiului Medgidia, Municipiul Medgidia sau Primăria mun. Medgidia;
- au fost desemnate câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unității administrativ-teritoriale în ultimii trei ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpa proprie. Restricția operează pe o durată de trei ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

4.6.. Dacă din diferite motive licitația se amâna sau se anulează, decizia de amânare sau cea de anulare nu poate fi atacată de ofertanți.

În cazul anulării licitației, din cauze ce nu cad în sarcina ofertanților, acestora li se va înapoia, în termen de 5 zile, garanția de participare la licitație, contravalorarea documentației de licitație și taxa de participare, pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primăria Municipiului Medgidia.

Comisia de licitație este legal constituită și poate delibera în prezența tuturor membrilor.

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

Licitatia se va desfășura în data de , ora , la sediul D.G.D.P.P.,str. Republicii, nr.36B.

Este posibil ca ora începerii licitației să se decaleze în funcție de numărul licitațiilor care vor avea loc în acea zi.

Înscrierea la licitație se va face în perioada , inclusiv, până la ora 12:00, la sediul D.G.D.P.P.

În vederea participării la licitație ofertantul trebuie să plătească:

- **garanția de participare la licitație, în procent de 3% din valoarea contractului de vînzare cumpărare, conform art.363 alin(5) din OUG. nr.57/2019 privind Codul administrativ, care se va achita în lei, la cursul BNR din data efectuării plății, numerar, la sediul Primăriei Municipiului Medgidia, str. Decebal, nr.35 sau cu ordin de plată, în contul Primăriei Municipiului Medgidia nr. RO43TREZ2325006XXX000032 deschis la Trezoreria Medgidia.**

- **caietul de sarcini aferent licitației, cu toate documentele necesare licitației, care se vor achita la prețul de 150 de euro, plătibil în lei la cursul BNR din data efectuării plășii, numerar, la casieria D.G.D.P.P. Medgidia din str.Republicii nr.36 B sau, cu ordin de plată, în contul Primăriei Municipiului Medgidia nr. RO56TREZ23221360250XXXXX deschis la Trezoreria Medgidia.**
- **taxa de participare in valoare de 50 de euro, plătibilă în lei la cursul BNR din data efectuării plășii, care se va achita numerar la casieria D.G.D.P.P. Medgidia din str.Republicii nr.36 B sau cu ordin de plată, în contul Primăriei Municipiului Medgidia nr. RO56TREZ23221360250XXXXX deschis la Trezoreria Medgidia;**
- ofertanții vor depune la sediul D.G.D.P.P. două plicuri închise și sigilate, unul exterior și unul interior care vor conține:**

Plicul exterior va cuprinde plicul interior (ce conține oferta de pret) și următoarele documente:

a)pentru persoanele juridice :

- cerere tip si declarație-original (ce constituie anexe ale caietului de sarcini);
- copii de pe chitanțele care atestă plata contravalorii caietului de sarcini, a taxei de participare și a garanției depuse ori copii ale ordinelor de plată justificative;
- actul constitutiv (statut)-copie conform cu originalul, certificat de înregistrare fiscală-copie conform cu originalul, certificate de înregistrare la Registrul Comerșului- copie conform cu originalul și certificatul constatator la zi-original;
- ultimul bilanț contabil vizat de D.G.F.P., raportarea semestrială și ultima balanșă de verificare-copie conform cu originalul.
- certificat fiscal prin care să se ateste faptul că nu are datorii bugetare față de D.G.F.P., Primăria Municipiului Medgidia și primăriile unde au reședința sau sediul social ofertantii. Certificatele doveditoare vor fi eliberate 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 aceștia personal-copie;
- dovada că nu sunt în litigiu cu Consiliul Local al Municipiului Medgidia, Municipiul Medgidia sau Primarul Mun. Medgidia-original.

b)pentru persoanele fizice :

- cerere tip si declarație-original (ce constituie anexe ale caietului de sarcini);
- copii de pe chitanțele care atestă plata contravalorii caietului de sarcini, a taxei de inscriere și a garanției depuse ori copii ale ordinelor de plată justificative;
- copie act identitate valabil ;
- actul autentic de reprezentare, în cazul în care ofertele sunt depuse de împuterniciții ofertanților și nu de aceștia personal-copie;
- certificat fiscal prin care să se ateste faptul că nu are datorii bugetare față de D.G.F.P., Primăria Municipiului Medgidia și primăriile unde își au reședința sau domiciliul ofertanții;

Certificatele doveditoare vor fi eliberate de instituțiile abilitate din localitatea de reședință a ofertantului și vor fi depuse în formă originală;

-dovada că nu sunt în litigiu cu Consiliul Local al Municipiului Medgidia,cu Municipiul Medgidia sau Primarul Mun. Medgidia-original.

Pentru documentele prezentate in copie, ofertanții vor avea asupra lor si documentele in original.

Pe plicul exterior se va inscrie mențiunea: „a nu se deschide pana la data de _____, ora _____. Documentația se va prezenta in limba română, iar acolo unde este cazul, aceasta va fi tradusă, legalizată si apostilată.

DESFAȘURAREA LICITAȚIEI

Licitarea publică este valabilă dacă sunt înregistrate cel puțin 2 (două) oferte eligibile.

- Licitarea publică are loc la data, ora și locația stabilite în anunțul de licitație. Prezența ofertanților la licitație este consemnată în procesul verbal de deschidere a licitației.
- Comisia de vânzare, prin Președintele ales, anunță deschiderea licitației.

Se începe licitația parcurgându-se următoarele etape:

- se face prezența ofertanților (în baza cărții de identitate și a actului de reprezentare) și a membrilor comisiei de evaluare, consemnată în procesul – verbal de deschidere a licitației;
- se verifică integritatea plicurilor în care s-au depus ofertele;
- în cazul în care plicurile sunt sigilate, fapt recunoscut de către ofertanți, se trece la deschiderea plicurilor exterioare;
- se verifică existența tuturor documentelor solicitate;
- se verifică existența actelor doveditoare de plată a garanției, taxei de participare și a contravalorii documentației de participare la licitație;
- se verifică condițiile de eligibilitate pe care trebuie în mod imperativ să le îndeplinească ofertanții; sunt stabiliți ofertanții declarați admiși și cei respinși (care nu îndeplinesc condițiile de eligibilitate, nu au depus oferta în termenul și la locul stabilit, nu au achitat taxele și garanțiile de participare la licitație), fapt ce se va consemna în procesul verbal de deschidere a licitației. Acest proces verbal se semnează de către membrii comisiei de vânzare și ofertanții participanți la licitație, atât cei declarați admiși, cât și cei declarați respinși. Refuzul de a semna procesul verbal de licitație de către unul dintre ofertanți nu afectează valabilitatea acestuia. În cadrul procesului verbal de licitație este consemnat refuzul semnatului, precum și orice altă observație. În cazuri justificate Comisia de vânzare elaborează propunerea de anulare a licitației.
- în cazul în care cel puțin două oferte sunt declarate eligibile, îndeplinesc condițiile de eligibilitate, se trece la deschiderea plicurilor interioare;
- după analizarea și centralizarea ofertelor financiare, înscrise în formularele de ofertă financiară, se trece la licitație prin strigare directă, pornind de la oferta cea mai mare,

continuându-se cu cel puțin un pas de licitare peste prețul cel mai mare ofertat. **Pasul de licitare va fi de 1% din prețul cel mai mare ofertat.** Procedura de supralicitare se continuă până când nici un ofertant nu mai supralicitează. Prețul adjudecat va include cel puțin 1 pas de licitare de 1% din **prețul cel mai mare ofertat;**

-comisia de organizare și desfășurare a licitației va întocmi, în două exemplare, procesul verbal de evaluare și adjudecare a licitației și consemnarea ofertantului câștigător pe care și-l vor însuși toți membrii participanți;

- părțile se vor prezenta, după efectuarea plății prețului imobilului adjudecat respectiv, a primei rate, dar nu mai târziu de împlinirea termenului de 30 de zile de la data adjudecării, la un Birou Notarial, în vederea încheierii contractului de范zare-cumpărare în formă autentică, pe baza procesului-verbal de adjudecare, a hotărarii consiliului local, a caietului de sarcini, a documentației cadastrale, a raportului de evaluare și a documentelor care atestă plata integrală a prețului imobilului adjudecat sau plata primei rate, în cazul în care a optat pentru plata prețului în rate.

- nesemnarea de către adjudecator a contractului în termenul stabilit duce la pierderea garanției de participare și disponibilizarea imobilului – teren pentru o nouă licitație.

-pentru neplata ratelor la termenul scadent, se vor plăti penalități conform legislației în vigoare.

La perfectarea contractului de范zare-cumpărare în forma autentică, adjudecatorul va face dovada achitării prețului de范zare, în funcție de cursul de referință pentru euro, comunicat de BNR, la data plății, cu documente de plată în original. La prețul de范zare se va adăuga TVA, conform prevederilor Codului Fiscal.

2) În cazul în care s-a depus o singură ofertă sau, deși s-au depus mai multe oferte, s-a prezentat un singur ofertant, licitația se amână.

3) În cazul în care nici una dintre oferte nu întrunește condițiile de eligibilitate, licitația se amână.

4) În cazul în care, la data și ora anunțate pentru desfășurarea licitației, nu sunt prezenți participanți inscriși, licitația se amână.

În situațiile prevăzute la punctele 2), 3) și 4) se va organiza o nouă licitație, cu respectarea aceleiași metodologii.

CAP.V. CONTESTAȚII

Contestațiile referitoare la actele, deciziile sau hotărârile emise de organizatorul licitației, cu privire la derularea prezentei licitații, pot fi depuse, de către ofertanți, la sediul Primăriei Municipiului Medgidia-Centrul de Informare Cetățeni-str. Decebal, nr.35 în termen de maximum 24 de ore de la data comunicării rezultatului licitației.

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea și încheierea contractului de vânzare cumpărare a bunului imobil respectiv, imobil teren în suprafață de 524.049 mp, având nr. cadastral 106064, proprietate privată a mun. Medgidia, situat în intravilanul municipiului Medgidia, Parcela A 988/1, jud. Constanța, CF 106064, se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

*Director D.G.D.P.P.,
Mihai Meu*

*Sef Serviciu Patrimoniu-Fond Locativ
și eliberări avize,
Rodica Mariniciu*

*Consilier juridic,
Simona-Elena Paparău*

OFERTĂ

SUBSEMNATUL/A _____
DOMICILIAT(Ă) ÎN LOCALITATEA _____
STRADA _____ NR. ___, BLOC ___, AP. ___,
POSESOR AL B.I./C.I. SERIA ___, NR. ___, CNP ___,
ELIBERAT LA DATA DE _____, DE _____,
REPREZENTANT AL _____ CU SEDIUL ÎN
STR. _____ NR. _____ OFER SUMA DE _____,
EURO, PENTRU VANZAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ a
imobilului teren în suprafata de 524049 mp, având nr. cadastral 106064,
proprietate privată a mun. Medgidia, situat în intravilanul municipiului Medgidia,
Parcela A988/1 , jud. Constanța, înscris în CF 106064.

SEMNAȚURA OFERTANTULUI

DATA

CERERE

SUBSEMnatul/A _____ DOMICILI
AT(Ă) _____ ÎN
LOCALITATEA _____ STRADA _____ NR. ___,
BLOC ___, AP. ___, POSESOR AL B.I. / C.I. SERIA ___, NR. ___,
CNP _____ ELIBERAT LA DATA DE _____, DE
_____, REPREZENTANT AL _____,
CU SEDIUL ÎN _____ STR. _____ NR. ___,
SOLICIT ÎNSCRIEREA LA LICITAȚIA PUBLICĂ DESCHISĂ DIN DATA DE
_____ pentru VANZAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ
DESCHISĂ *a imobilului teren in suprafata de 524049 mp, având nr. cadastral 106064, proprietate privată a mun. Medgidia, situat în intravilanul municipiului Medgidia, Parcela A988/1, jud. Constanța, înscris în CF 106064.*

SEMNAȚURA OFERTANTULUI

DATA

DECLARAȚIE

SUBSEMNATUL/A _____ DOMICILIAT(Ă)ÎN

LOCALITATEA _____ STRADA _____

NR._____, BLOC_____, AP._____, POSESOR AL B.I./C.I. SERIA_____, NR._____

CNP _____ ELIBERAT LA DATA DE _____, DE
REPREZENTANT AL _____ CU SEDIUL
ÎN _____ STR. _____ NR._____

DECLAR PE PROPRIA RĂSPUNDERE că, în cazul în care voi fi declarat adjudecatar și nu voi incheia contractul de范zare-cumpărare în termenul prevăzut în caietul de sarcini, consimt:

- a) să pierd orice drept conferit de adjudecarea la licitație a bunului;
- b) să pierd dreptul de a participa la alte licitații organizate de Primăria Medgidia;
- c) să pierd garanția de participare fără a ridica pretenții ulterioare asupra acesteia.

SEMNAȚURA OFERTANTULUI

DATA