

COMUNA EZERIȘ
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN

CAIET DE SARCINI

PRIVIND VANZAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICA A TERENULUI EXTRAVILAN IN SUPRAFAȚA de 96.700 MP, CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ TEREN NEPRODUCTIV, CF 33634 , NR. CAD 33634 , DOMENIU PRIVAT SITUAT IN COMUNA EZERIȘ, (LOC NUMIT URVIZ) JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN

Teren extravilan in suprafata de 96.700 mp, categoria de folosință terten neproductiv, domeniul privat al Comunei EZERIȘ

Amplasare extravilan Comuna Ezeriș, in locul numit Urviz nr. cadastral 33634, inscris in cartea funciara nr. 33634, domeniu privat ;

Scopul comercializării terenului : Exploatare teren extravilan în scopul - realizarii unor investiții in domeniul construirii unități de stocare a energiei electrice în baterii (BEES)

Data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor : _____, ora _____, sediul Comunei Ezeriș

CAPITOLUL I

Dispoziții generale

Caietul de sarcini al vanzarii este elaborat de catre autoritatea contractanta-U.A.T. Comuna Ezeriș, întocmit in vederea vanzarii terenului respectiv, si aprobat prin hotarare de consiliu local Ezeriș.

Continutul caietului de sarcini cuprinde elementele prevazute de lege, intre care enumeram informatiile generale privind obiectul vanzarii, conditiile generale ale vanzarii, conditiile de valabilitate pe care trebuie sa le indeplineasca ofertele si clauzele referitoare la incetarea contractului de vanzare-cumparare de bunuri proprietate privata.

CAPITOLUL II

Informațiile generale privind obiectul vânzării

Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut

Obiectul vânzării îl constituie terenul extravilan în suprafață de 96.700 mp, categoria de folosință teren neproductiv, înscris în Cartea Funciară nr. 33634 Ezeriș, având nr. cadastral 33634, aparținând domeniului privat al Comunei Ezeriș, situat în extravilanul comunei Ezeriș, (loc numit „Urviz”), județul Caraș-Severin.

Destinația bunului ce face obiectul vânzării

Terenul se vinde exclusiv în scopul realizării unei investiții private de interes economic pentru comunitatea locală, respectiv proiectarea, autorizarea, construirea, punerea în funcțiune și exploatarea unei unități de stocare a energiei electrice în baterii (Battery Energy Storage System – BESS), împreună cu toate construcțiile, instalațiile, echipamentele și utilitățile necesare funcționării acestuia, în conformitate cu legislația în vigoare.

Scopul principal al vânzării îl constituie valorificarea eficientă a patrimoniului privat al Comunei Ezeriș prin atragerea de investiții în domeniul energetic, dezvoltarea infrastructurii energetice, crearea de venituri la bugetul local și stimularea dezvoltării economice durabile a comunei.

Vânzarea terenului nu urmărește înstrăinarea patrimoniului în scop speculativ, ci realizarea efectivă a investiției asumate de cumpărător prin oferta depusă în cadrul procedurii de licitație publică.

Obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de vânzător

Obiectivele urmărite prin vânzarea terenului sunt:

- administrarea eficientă a bunurilor aparținând domeniului privat al Comunei Ezeriș;
- atragerea investițiilor private în sectorul energetic;
- dezvoltarea infrastructurii energetice și sprijinirea sistemului energetic național prin realizarea unei capacități de stocare a energiei electrice;
- creșterea veniturilor la bugetul local;

- crearea premiselor dezvoltării economice și a unor noi oportunități de ocupare a forței de muncă;
- utilizarea durabilă și eficientă a terenului.

Obligațiile rezultate din administrarea, exploatarea și utilizarea terenului cumpărat, inclusiv cele privind protecția mediului, securitatea muncii, autorizarea investiției și respectarea legislației în domeniul construcțiilor, revin în totalitate cumpărătorului.

Cumpărătorul va suporta integral toate cheltuielile privind proiectarea, autorizarea, construirea, racordarea la utilități, exploatarea și întreținerea investiției.

Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în formă autentică la un notar public după achitarea integrală a prețului adjudecat și îndeplinirea tuturor condițiilor prevăzute în documentația de atribuire.

CAPITOLUL III

Condițiile generale ale cumpărării

Obligațiile privind protecția mediului

Cumpărătorul are obligația respectării întregii legislații privind protecția mediului, gospodărirea apelor, regimul deșeurilor, biodiversitatea și toate celelalte reglementări aplicabile investiției.

Obținerea acordului de mediu, a avizelor și autorizațiilor necesare realizării investiției cade exclusiv în sarcina cumpărătorului.

Autoritatea contractantă nu răspunde pentru imposibilitatea obținerii avizelor ori autorizațiilor necesare realizării investiției.

Obligația realizării investiției

Cumpărătorul are obligația de a utiliza terenul exclusiv pentru realizarea investiției care a stat la baza procedurii de vânzare.

Investiția va consta în realizarea unei unități de stocare a energiei electrice în baterii (BESS), împreună cu toate construcțiile și instalațiile aferente.

Este interzisă schimbarea destinației terenului fără acordul expres al Consiliului Local al Comunei Ezeriș. Cumpărătorul nu poate invoca ulterior faptul că terenul a fost achiziționat în alt scop decât cel declarat prin ofertă.

Exploatarea terenului

Cumpărătorul are obligația exploatării terenului în regim de continuitate și permanență, cu respectarea scopului pentru care acesta a fost achiziționat.

Prețul minim

Modalitatea de calcul și valoarea minimă a prețului de vânzare au fost stabilite prin raportul de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR Potocean Dorel-Vasile, raport aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. ____/____.

Prețul de pornire al licitației este de 100.085 euro, reprezentând valoarea de piață stabilită prin raportul de evaluare, la care va fi adăugat pasul de licitație de 100 euro .

Nu vor fi admise oferte cu un preț inferior prețului minim stabilit.

Pentru participarea la licitația organizată persoanele interesate trebuie să obțină de la primărie documentația de atribuire, după achitarea următoarelor taxe :

Contravaloarea documentației de atribuire, ce include și caietul de sarcini -300 lei la care se adaugă taxa de înscriere la licitație în cuantum de 100 lei .

Garantia de participare la licitație este în cuantum de 3% valoarea prețului minim al vânzării, suma ce va constitui avans din prețul de vânzare pentru ofertanții declarați castigatori ori care se va restitui ofertanților declarați necastigatori și se depune la casieria U.A.T.

Obligația de restituire a garanției de participare este de 10 zile calendaristice, în urma solicitării scrise, din partea ofertantului declarat necastigator .

Autoritatea contractantă are obligația de a reține garanția de participare atunci când ofertantul se afla într-una din situațiile următoare :

-refuza să semneze contractul ;

-daca nu-si mentine oferta depusa, in termenul de valabilitate al acesteia, asa cum s-a angajat prin formularul de oferta prevazut de anexa nr. 4 la documentatia de atribuire (90 zile).

CAPITOLUL IV

Ofertele vor fi transmise (depuse) pana la data de 10.09.2026 ora 14.00 conform anuntului de licitatie.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, raman exclusiv in sarcina persoanei care transmite oferta.

Oferta va fi transmisa in doua plicuri inchise si sigilate, din care unul interior, care va contine oferta propriu-zisa semnata de ofertant, si unul exterior, care va contine documentele prevazute in Instructiunile privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor din documentatia de atribuire.

Modul detaliat de prezentare si documentele necesare sunt prevazute in documentatia de atribuire.

Oferta este valabila pe toata perioada desfasurarii licitatiei, adica de la depunere si pana la incheierea contractului de vanzare-cumparare cu ofertantul declarat castigator.

Oferta are caracter obligatoriu si este confidentiala pana la deschiderea plicurilor de catre comisia de evaluare, la data si ora stabilita prin anuntul de licitatie.

Ofertantul va prezenta o declarație pe propria răspundere din care să rezulte că a luat cunoștință de destinația terenului și că își asumă realizarea investiției pentru care acesta este scos la vânzare.

CAPITOLUL V

Obligațiile cumpărătorului

Cumpărătorul se obligă:

- să utilizeze terenul exclusiv pentru investiția propusă;
- să respecte toate prevederile legale privind autorizarea investiției;
- să suporte toate costurile legate de proiectare, avizare, construire și exploatare;
- să permită reprezentanților Comunei Ezeriș verificarea respectării destinației terenului;
- să respecte normele privind protecția mediului;
- să nu utilizeze terenul în alte scopuri decât cele declarate în ofertă.

CAPITOLUL VI

Clauze speciale

Nerespectarea obligațiilor asumate prin oferta depusă și prin contractul de vânzare-cumpărare atrage răspunderea cumpărătorului potrivit legislației civile și clauzelor contractuale.

Autoritatea contractantă își rezervă dreptul de a introduce în contractul de vânzare-cumpărare clauze speciale privind realizarea investiției și utilizarea terenului conform destinației stabilite prin documentația de atribuire, respectiv o clauză rezolutorie expresă, prin care cumpărătorul să fie obligat să înceapă investiția într-un termen determinat (de exemplu 24 de luni) și să o finalizeze într-un termen rezonabil (de exemplu 48 de luni), cu posibilitatea rezilierii contractului în caz de neexecutare.

**PREȘEDINTE ȘEDINȚA
PÎRȘAN SILVIU ADRIAN**

**CONTRASEMNEAZĂ, SECRETAR GENERAL
LUCHIAN ELENA**