ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
COMUNA JEBEL

ANEXA NR.2

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică a unor imobile – terenuri intravilane, aflate în domeniul privat al Comunei Jebel

CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1

Prezentul caiet de sarcini stabilește condițiile privind organizarea și desfășurarea licitației publice pentru vânzarea unor imobile aparținând domeniului privat al Comunei Jebel, județul Timiș.

Art. 2

Vânzarea se realizează în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, hotărârea Consiliului Local al Comunei Jebel și documentația de atribuire.

Art. 3

Licitația se organizează separat pentru fiecare dintre următoarele imobile:
CF nr. 410865 – teren intravilan, arabil, 7.500 mp.
CF nr. 410861 – teren intravilan, arabil, 3.000 mp.

CAPITOLUL II – DATELE IMOBILELOR

Art. 4

Pentru CF nr. 410865:

- suprafață: 7.500 mp;
- categorie de folosință: arabil;
- intravilan;
- valoare de piață: 604.840 lei;
- valoare de inventar: 485.213 lei;
- preț minim de vânzare: **665.000 lei**;
- garanție de participare: **33.000 lei**.

Pentru CF nr. 410861:

- suprafață: 3.000 mp;
- categorie de folosință: arabil;
- intravilan;
- valoare de piață: 234.215 lei;
- valoare de inventar: 194.084 lei;
- preț minim de vânzare: **258.000 lei**;
- garanție de participare: **13.000 lei**.

Art. 5

Valorile de piață au fost stabilite prin rapoarte de evaluare întocmite de **Ing. Marinescu Constantin, evaluator autorizat ANEVAR**:

- Raport nr. 146/15.09.2026 – CF nr. 410865;
- Raport nr. 145/15.09.2026 – CF nr. 410861.

CAPITOLUL III – PREȚUL MINIM DE VÂNZARE

Art. 6

Pentru CF nr. 410865, prețul minim de vânzare este de **665.000 lei**.

Valoarea rezultată prin majorarea cu 10% a valorii de piață este de 665.324 lei, iar valoarea aprobată prin rotunjire la 1.000 lei este 665.000 lei.

Art. 7

Pentru CF nr. 410861, prețul minim de vânzare este de **258.000 lei**.

Valoarea rezultată prin majorarea cu 10% a valorii de piață este de 257.636,50 lei, iar valoarea aprobată prin rotunjire la 1.000 lei este 258.000 lei.

Art. 8

Prețurile minime de vânzare reprezintă nivelurile sub care ofertele financiare nu pot fi declarate admisibile.

CAPITOLUL IV – GARANȚIA DE PARTICIPARE

Art. 9

Garanția de participare este:

a) pentru CF nr. 410865 – **33.000 lei**;

b) pentru CF nr. 410861 – **13.000 lei**.

Garanțiile au fost stabilite la 5% din prețurile minime de vânzare, cu rotunjirea sumelor la 1.000 lei.

Art. 10

Dovada constituirii garanției se depune împreună cu documentele de participare.

Art. 11

Garanția ofertanților necâștigători se restituie în condițiile stabilite prin documentația procedurii.

Pentru ofertantul declarat câștigător, garanția se gestionează potrivit prevederilor legale și contractuale.

CAPITOLUL V – CONDIȚII DE PARTICIPARE

Art. 12

La licitație pot participa persoane fizice și persoane juridice care îndeplinesc condițiile prevăzute de lege și de documentația de atribuire.

Art. 13

Persoanele fizice vor depune:

1. cererea de participare;
2. copie act de identitate;
3. declarație de acceptare;
4. declarație de eligibilitate;
5. declarație privind conflictul de interese;
6. certificat de atestare fiscală pentru bugetul de stat;
7. certificat fiscal pentru bugetul local;
8. dovada garanției;
9. declarație de acceptare a contractului;
10. procură, dacă este cazul;
11. opis.

Art. 14

Persoanele juridice vor depune:

1. cererea de participare;
2. certificat de înregistrare/CUI;
3. certificat constatator ONRC;
4. document privind reprezentarea;
5. declarație de acceptare;
6. declarație de eligibilitate;
7. declarație privind conflictul de interese;

8. certificat de atestare fiscală pentru bugetul de stat;
9. certificat fiscal pentru bugetul local;
10. dovada garanției;
11. declarație de acceptare a contractului;
12. procură, dacă este cazul;
13. opis.

Art. 15

Certificatele fiscale se utilizează pentru verificarea situației fiscale a ofertantului. Condițiile concrete privind efectele existenței unor obligații fiscale vor fi aplicate numai în măsura în care sunt prevăzute de legislația aplicabilă sau de documentația aprobată.

CAPITOLUL VI – DEPUNEREA OFERTELOR

Art. 16

Oferta se depune în două plicuri:
a) plic exterior – documentele de participare;
b) plic interior – oferta financiară.

Art. 17

Pe plicuri se vor înscrie datele și mențiunile prevăzute în anunțul de licitație.

Art. 18

Ofertele depuse după termenul stabilit nu vor fi luate în considerare.

Art. 19

Fiecare participant poate depune o singură ofertă pentru fiecare imobil.

CAPITOLUL VII – DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

Art. 20

Comisia de evaluare verifică documentele de participare și stabilește ofertele admisibile.

Art. 21

Pentru ofertele admisibile se deschid plicurile financiare și se consemnează prețurile ofertate.

Art. 22

Licitația se desfășoară **fără strigare și fără pas de licitație**.
Nu se admit majorări succesive ale ofertelor după deschiderea acestora.

Art. 23

Câștigătoare este oferta financiară valabilă și conformă care conține **cel mai mare preț ofertat**.

Art. 24

În cazul egalității ofertelor, comisia va aplica modalitatea de departajare prevăzută în documentația de atribuire și de legislația aplicabilă, fără organizarea unei licitații orale.

CAPITOLUL VIII – SITUAȚII SPECIALE

Art. 25

În cazul în care nu sunt depuse oferte, procedura se consemnează prin proces-verbal și se aplică măsurile prevăzute de legislație.

Art. 26

În cazul în care este depusă o singură ofertă valabilă, comisia va proceda potrivit prevederilor legale aplicabile și documentației aprobate.

Art. 27

În cazul în care sunt depuse mai multe oferte valabile, acestea vor fi comparate în funcție de prețul ofertat.

Art. 28

Ofertele sub prețul minim de vânzare, ofertele tardive și ofertele care nu îndeplinesc condițiile obligatorii vor fi tratate potrivit documentației și legislației aplicabile.

Art. 29

În cazul refuzului ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul sau de a achita prețul în termen, se aplică măsurile prevăzute de legislație, documentație și contract.

CAPITOLUL IX – CONTRACTUL

Art. 30

Contractul de vânzare-cumpărare se încheie cu ofertantul declarat câștigător, la prețul ofertat.

Art. 31

Plata prețului, predarea imobilului, suportarea cheltuielilor și celelalte obligații ale părților se stabilesc prin contract.

CAPITOLUL X – DISPOZIȚII FINALE

Art. 32

Prin depunerea ofertei, participantul declară că a luat cunoștință de prevederile prezentului caiet de sarcini și le acceptă.

Art. 33

Prezentul caiet de sarcini face parte integrantă din documentația de atribuire.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SIMA IRINA

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CUVEJDIAN ADRIAN-RADIAN