Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local nr. .. din 2026

Nr. ..... /.....2026

CAIET DE SARCINI CADRU

privind vânzarea prin licitaţie publică a unor bunuri imobile constând în teren în suprafaţă de 2.860 mp şi clădiri atelier mecanic, magazie, hală, cămin(birouri), înscrise în CF nr. 403018 Ghiroda, domeniul privat al comunei Ghiroda, situate în sat Ghiroda, strada Sinaia, nr. 45A, comuna Ghiroda, judeţul Timiş

I. – OBIECTUL VÂNZÂRII

1.1. Se supun licitaţiei publice, în vederea vânzării, bunurile imobile constând în teren în suprafaţă de 2.860 mp şi clădiri atelier mecanic, magazie, hală, cămin (birouri), înscrise în CF nr. 403018 Ghiroda, domeniul privat al comunei Ghiroda, situate în sat Ghiroda, strada Sinaia, nr. 45A, comuna Ghiroda, judeţul Timiş

- CF 403018;

1.2. Bunurile imobile constând în teren în suprafaţă de 2.860 mp şi clădiri atelier mecanic, magazie, hală, cămin(birouri) propusă pentru vânzare aparţine Comunei Ghiroda – proprietate privată înregistrată în evidenţa contabilă cu nr. de inventar - 99500812;

- - intabulată în CF 403018 Ghiroda;

1.3. Bunurile imobile ce constituie obiectul prezentei proceduri de licitaţie sunt:

- A1.1 Top:163/b/1/1/1/1/1/1/1/1/2/b atelier mecanic, magazie şi hală
- A1.2 Top:163/b/1/1/1/1/1/1/1/1/2/b cămin pentru copii orfani in regim P+M
- Suprafaţă teren = 2.860 mp
- An construire 1993-2007 conform dosar fiscal
- Suprafaţă utilă echivalentă estimată = 827 mp
- Suprafaţa construită desfăşurată estimată = 954 mp

şi se identifică conform CF şi planurilor de situaţie/cadastrale – anexate la documentaţia de licitaţie.

1.4. Bunurile imobile enumerate mai sus şi utilizate de terţi până la data licitaţiei, vor fi eliberate în termen de 30 de zile de la data încasării preţului, în situaţia în care adjudecatarul este o altă persoană decât cea care are folosinţa acestora.

2. CONDITII GENERALE ALE LICITATIEI

A. ELEMENTE DE PRET

2.1. (1) Preţul minim de pornire al licitaţiei a fost stabilit prin Raportul de evaluare (conform art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ) pentru Construcţii atelier mecanic, magazie, hală, cămin (birouri) şi teren intravilan, şi are următoarele valori:

Date de identificare a imobilelor	Amplasament	Preţ de piaţă lei (fără TVA)	Garanţie de participare la licitaţie: 10%
Imobil-teren în suprafaţă de 2.860 mp şi clădiri atelier mecanic, magazie, hală, cămin (birouri), înscrise în CF nr. 403018 Ghiroda, domeniul privat al comunei Ghiroda	Strada Sinaia, nr. 45A Ghiroda, judeţul Timiş	**Total – 2.720.770 lei**	**272.077 lei (fără TVA)**

(2) Preţul de vânzare urmează a fi stabilit în urma licitaţiei publice şi nu poate fi mai mic decât preţul de pornire mai sus prezentat.

(3) Condiţiile pentru vânzarea imobilului – teren ce constituie obiectul prezentului caiet de sarcini sunt următoarele:

a) preţul de vânzare achitat integral la încheierea contractului de vânzare-cumpărare;

b) cumpărătorul are obligaţia de a achita contravaloarea întocmirii Raportului de evaluare în cuantum de 5.000 lei şi a tuturor cheltuielilor ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare – cumpărare în faţa notarului public aferente bunurilor imobile achiziţionate.

2.2. Nesemnarea de către adjudecatar a contractului în termenul stabilit duce la anularea licitaţiei, pierderea garanţiei de participare şi disponibilizarea terenului pentru o nouă licitaţie.

B. DREPTURILE PĂRŢILOR

I. Drepturile vânzătorului

1.1. Vânzătorul va solicita constituirea unei garanţii de participare la licitaţie, în cuantumul stabilit la punctul 2.1.

I.2. Condiţiile menţinerii, restituirii sau pierderii garanţiei de participare la licitaţie se stabilesc prin Documentaţia de atribuire.

I.3. Vânzătorul are dreptul să anuleze licitaţia în situaţia descrisă la punctul 2.2.

II. Drepturile cumpărătorului

II.1 .Dreptul cumpărătorului de a folosi şi de a culege fructele bunurilor care fac obiectul contractului de vânzare-cumpărare operează de la data transferului dreptului de proprietate (data semnării contractului şi achitării preţului)

II.2 Cumpărătorul intră în deplină proprietate asupra bunurilor imobile - teren în suprafaţă de 2.860 mp şi clădiri atelier mecanic, magazie, hală, cămin(birouri) - după semnarea contractului şi achitarea preţului.

C. OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

1.1. Cumpărătorul are obligaţia să semneze contractul de vânzare - cumpărare în maxim 60 (şaizeci) zile calendaristice de la data comunicării deciziei de adjudecare, în caz contrar, adjudecatarul licitaţiei pierde garanţia, iar vânzătorul va organiza o nouă licitaţie.

I.2. Cumpărătorul are obligaţia de a achita preţul bunurilor imobile (teren şi clădiri), stabilit în urma licitaţiei, la termenul stabilit în prezentul Caiet de sarcini.

I.3. Cumpărătorul va suporta toate taxele ocazionate de autentificarea şi intabularea contractului de vânzare – cumpărare, inclusiv contravaloarea raportului de evaluare.

II. Obligaţiile vânzătorului

II.1. Vânzătorul are obligaţia să predea terenul către cumpărător, în stadiul fizic în care acesta se găseşte, în termen de maximum 30 de zile de la data încasării preţului, pe bază de proces verbal de predare - primire.

II.2. Vânzătorul are obligaţia să nu îl tulbure pe cumpărător în exerciţiul drepturilor rezultate din contract.

3. CONDITII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

3.1 . Ofertele se depun la sediul autorităţii contractante din comuna Ghiroda, str. Strada Victoria nr. 46 în în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior care vor conţine documentele prevăzute în Documentaţia de atribuire.

3.2 Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta la adresa şi până la data - limită pentru depunere, stabilite în anunţul procedurii.

3.3 Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

3.4 Ofertele depuse la o altă adresă a autorităţii contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei - limită pentru depunere vor fi returnate ofertanţilor fără a fi deschise.

3.5 Ofertele trebuie să fie semnate de către ofertanţi.

3.6 Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire. Ofertele care nu conţin totalitatea documentelor şi a datelor prevăzute în documentaţia de atribuire sunt descalificate.

3.7 Ofertele se redactează în limba română.

3.8 Perioada de valabilitate a ofertei: până la semnarea contractului de vânzare - cumpărare a terenului descris la Cap. 1.

3.10 Criteriile de atribuire a contractului de vânzare - cumpărare sunt:

- cel mai mare preţ ofertat - 40 puncte;

- capacitatea economico-financiară a ofertanţilor - 40 puncte;

- protecţia mediului înconjurător - 20 puncte.

4. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

4.1. Preţul vânzării se va achita integral la încheierea contractului de vânzare-cumpărare;

- cumpărătorul are obligaţia de a achita contravaloarea întocmirii Raportului de evaluare în cuantum de 5.000 lei şi a tuturor cheltuielilor ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare – cumpărare în faţa notarului public aferente bunurilor imobile achiziţionate.

4.2. Contractul de vânzare - cumpărare se încheie numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului, şi se semnează, din partea vânzătorului, de primar sau de împuterniciţii acestuia.

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

4.4. În cazul neprezentării câştigătorului licitaţiei în termenul stabilit pentru încheierea contractului, licitaţia se consideră anulată şi se va reorganiza, conform documentaţiei prezente. În acest caz, garanţia de participare la licitaţie se reţine. De asemenea, adjudecatarul nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitaţie pentru imobilul în cauză.

5. SOLUŢIONAREA LITIGIILOR

5.1. La neachitarea preţului, în condiţiile art. 2.1. din Caietul de sarcini, cumpărătorul nu poate să emită vreo pretenţie sub formă bănească sau sub orice altă formă de la vânzător în legătură cu garanţia de participare la licitaţie. Aceasta se face venit la bugetul local.

5.2. Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de vânzare - cumpărare se vor soluţiona pe cale amiabilă. în cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluţionare instanţei judecătoreşti de drept comun.

6. DISPOZIŢII FINALE

6.1. Prin înscrierea la licitaţie, toate condiţiile impuse prin Caietul de sarcini se consideră însuşite/acceptate de către ofertanţi.

6.2. Dacă se constată că ofertantul a furnizat informaţii false prin documentele de calificare, acesta poate fi exclus din procedura de licitaţie, atât în timpul desfăşurării şedinţei, cât şi ulterior până la semnarea contractului de vânzare - cumpărare.

6.3. Prin excepţie de la prevederile art. 341 alin. (20) din Codul administrativ, autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului în situaţia în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitaţie sau fac imposibilă încheierea contractului (art. 342 alin. (1)-(2) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ). Procedura de licitaţie se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite, în mod cumulativ, următoarele condiţii:

a) în cadrul documentaţiei de atribuire şi/sau în modul de aplicare a procedurii de licitaţie se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din Codul administrativ;

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din Codul administrativ.

Autoritatea contractantă are obligaţia de a comunica, în scris, tuturor participanţilor la procedura de licitaţie, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligaţiilor pe care aceştia şi le-au creat prin depunerea ofertelor, cât şi motivul concret care a determinat decizia de anulare.

6.4. În caz de renunţare, după adjudecarea licitaţiei, adjudecătorul pierde garanţia de participare la licitaţie.

6.5. Drepturile şi îndatoririle părţilor stabilite prin contract sunt imperative.

6.6. Obţinerea tuturor avizelor tehnice pentru realizarea construcţiilor cad în sarcina cumpărătorului.

6.7. Prevederile cuprinse în documentaţia de atribuire vin în completarea celor cuprinse în prezentul Caiet de sarcini.

6.8. Prezentul Caiet de sarcini face parte integrantă din documentaţia privind licitaţia pentru vânzarea imobilului descris la Cap. 1.

6.9. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitaţiei, se vor pune la dispoziţia solicitanţilor contra cost.

6.10. Ofertanţii la licitaţie vor achita:

a. taxa de participare la licitaţie în valoare de **2.000 lei;**

b. garanţia de participare la licitaţie, are valoarea stabilită la art. 2.1. alin. (1) pentru bunurile imobile constând în teren în suprafaţă de 2.860 mp şi clădiri atelier mecanic, magazie, hală, cămin (birouri) şi este egală **cu 10% din preţul bunului licitat** (calculat la nivelul preţului de pornire al licitaţiei stabilit prin Raportul de evaluare).

c) contravaloarea documentaţiei de atribuire – **50 lei.**

6.11. Ofertanţii la licitaţie vor prezenta la dosarul depus pentru licitaţie, dovada privind plata taxei de participare la licitaţie şi a garanţiei de participare la licitaţie.

Taxa, documentaţia de atribuire şi garanţia de participare la licitaţie reprezintă sume pe care un potenţial ofertant trebuie să le achite pentru a putea participa la calificare şi ofertare.

- Taxa de participare şi documentaţia de atribuire reprezintă un venit al organizatorului şi nu se mai restituie ofertanţilor sau potenţialilor ofertanţi (care au achitat taxa, dar nu au depus documentele de calificare, au participat sau nu prin împuternicit la licitaţie, au câştigat sau nu licitaţia).

Garanţia de participare se achită în contul RO68TREZ6215006XXX005146 deschis la Trezoreria Timişoara, titular de cont Comuna Ghiroda, cod fiscal 5517220, cu minimum 2 zile lucrătoare înainte de termenul limită de depunere a ofertelor – condiţie eliminatorie.

- **Garanţia de participare stabilită la art. 2.1. alin. (1)** reprezintă o garanţie pentru organizator în ceea ce priveşte respectarea prevederilor Caietului de sarcini şi a procedurii de atribuire pe perioada de derulare a procedurii de licitaţie până la semnarea contractului de vânzare -cumpărare.

Taxa de participare şi documentaţia de atribuire se achită **cu minimum 2 zile lucrătoare înainte de termenul limită de depunere a ofertelor,** prin **ordin de plată** în **contul organizatorului licitaţiei, respectiv contul nr. RO34TREZ62121180250XXXXX deschis la Trezoreria Timişoara, titular de cont Comuna Ghiroda, cod fiscal 5517220, sau la casieria Primăriei comunei Ghiroda – condiţie eliminatorie.**

Notă:

Garanţia de participare se restituie ofertanţilor necâştigători, care au participat la procedura de licitaţie, în termen de maxim 10 zile de la depunerea unei cereri scrise înregistrată la Registratura Primăriei Comunei Ghiroda, ulterior comunicării deciziilor de atribuire a contractului, prin virament bancar.

Restituirea garanţiei de participare se va efectua exclusiv într-un cont bancar, în baza unei cereri scrise care va conţine inclusiv contul şi banca unde se va restitui suma.

Garanţia de participare nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.

Pentru ofertantul care adjudecă licitaţia, garanţia se va reţine şi va constitui avans din preţul de vânzare datorat de cumpărător.

Garanţia de participare la licitaţie se pierde în cazul neprezentării ofertantului declarat câştigător, în maxim 60 zile calendaristice, de la comunicarea deciziei de adjudecare a licitaţiei în vederea semnării contractului de vânzare-cumpărare.

6.12. Dacă, din diferite motive, licitaţia se amână, se revocă sau se anulează, Decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanţi.

In cazul revocării sau anulării licitaţiei, ofertanţilor li se va înapoia taxa şi garanţia de participare la licitaţie în baza unei cereri scrise, înregistrată la Registratura Primăriei Comunei Ghiroda, în termenul de mai sus.

HCL nr. …./…...10.2026

Anexa nr. 1 la caietul de sarcini

Datele de identificare privind vânzarea prin licitaţie publică a unor bunuri imobile constând în teren în suprafaţă de 2.860 mp şi clădiri atelier mecanic, magazie, hală, cămin(birouri), înscrise în CF nr. 403018 Ghiroda, domeniul privat al comunei Ghiroda, situate în sat Ghiroda, strada Sinaia, nr. 45A, comuna Ghiroda, judeţul Timiş

Nr. crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Valoare de inventar imobil-teren	
1.	Imobil-teren în suprafaţă de 2.860 mp şi clădiri atelier mecanic, magazie, hală, cămin (birouri), înscrise în CF nr. 403018 Ghiroda, domeniul privat al comunei Ghiroda;	Imobil-teren în suprafaţă de 2.860 mp şi clădiri atelier mecanic, magazie, hală, cămin (birouri), înscrise în CF nr. 403018 Ghiroda, domeniul privat al comunei Ghiroda	Imobil-teren în suprafaţă de 2.860 mp şi clădiri atelier mecanic, magazie, hală, cămin (birouri), înscrise în CF nr. 403018 Ghiroda, domeniul privat al comunei Ghiroda	**1.430.000 lei Nr. inventar 99500812**