



Anexa nr. 4 la P.H. nr. 150 din 21.11.2024

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANTI
privind vânzarea prin licitație publică a unui imobil – teren intravilan aflat in domeniul
privat al comunei Cumpana, judetul Constanta

Ofertanții interesați să participe la licitația publică pentru vânzarea terenului :

- teren în suprafață de 98,00 mp, teren aferent strazii Ion Creanga – lot 2, judetul Constanta, avand numarul cadastral 115331, Carte funciara nr. 115331.

organizată prin HCL și în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, vor depune la sediul Primăriei comunei Cumpana optiunea pentru terenul scos la licitație.

Prin ofertanți se înțelege : persoană fizică și persoană juridică română /cetățean al Uniunii Europene .

CALENDARUL LICITAȚIEI :

- DATA LIMITĂ DEPUNERE OFERTE :....., orala registratura Primăriei comunei Cumpana (strada Sos. Constantei nr. 132)
- DATA DESCHIDERII OFERTELOR :.....ORA.....Primăria comunei Cumpana (strada Sos. Constantei nr. 132)
- Data limită pentru achiziționarea documentației de participare la licitație

CONDIȚII DE ELIGIBILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTANȚII :

Toate documentele pe care le vor prezenta ofertanții vor fi în limba română. Documentele traduse din altă limbă vor fi traduse legalizat la un notar public .

Documentație necesară pentru eligibilitatea ofertei :

a) Pentru persoane juridice :

- Statutul /contractul societății (copie legalizată);
- Certificat de înmatriculare în copie legalizată ;
- Împuternicire notarială pentru reprezentanții ofertantului să participe la licitație. Să liciteze și să semneze procesul-verbal de adjudecare ;
- Dovada în copie a achitării taxei de participare, a garanției de participare și a contravalorii documentației : Ofertanții vor prezenta la solicitarea comisiei de licitație chitanțele în original prin care se dovedește achitarea taxelor de participare a garanției de participare și a contravalorii documentației ;

- Certificat constatator eliberat de Ministerul Justiției – Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunal, în original, în termen de valabilitate la data depunerii ofertei .

Informațiile minimale ce trebuie cuprinse în certificatul constatator sunt :

- **date de identificare legale (denumire , sediu, cod unic de înregistrare , structura acționariatului , reprezentantul legal) ;**
- **obiectul principal și secundare de activitate ;**
- **reprezentanții legali;**
- **existența de mențiuni referitoare la declanșarea procedurii de reorganizare judiciară sau faliment , conform legii;**
- **codul CAEN**

- Certificat de atestare fiscală, în original sau copie legalizată, eliberat de organul de administrare fiscală al unității administrativ teritoriale de pe raza căreia societatea are sediul social privind plata obligațiilor la bugetul general consolidat;
- Certificat de atestare fiscală, în original sau copie legalizată, eliberat de Direcția Impozite și Taxe Locale al unității administrativ teritoriale de pe raza căreia societatea are sediul social, care să ateste că societatea ofertantă nu se înregistrează cu debite la bugetul local ;
- Certificat de atestare fiscală , în original sau copie legalizată , eliberat de Compartimentul Taxe și Impozite al u.a.t Cumpăna, care să ateste că societatea ofertantă nu figurează cu debite la bugetul local sau nu figurează în evidențele Primăriei Cumpăna.
- Scrisoare de recomandare din partea băncii privind bonitatea ofertantului
- Se vor utiliza formularele anexate ;
- Se va completa în mod obligatoriu formularul anexa 1;
- Ofertă- completă , datată, semnată și ștampilată de către ofertant- formulare anexa 6

b) Pentru persoanele fizice :

- Buletin sau carte de identitate și certificate de căsătorie (dacă este cazul – copie simplă);
- Dovada, în copie, a achitării taxei de participare, a garanției de participare și a contravalorii documentației : Ofertanții vor prezenta la solicitarea comisiei de licitație chitanțele în original prin care se dovedește achitarea taxelor de participare a garanției de participare și a contravalorii documentației ;
- Certificat fiscal eliberat de Compartiment Taxe și Impozite privind achitarea taxelor și impozitelor la bugetul local al unității administrativ teritoriale unde își are domiciliul .
- Dovada faptului că nu sunt înregistrate datorii față de bugetul local al comunei Cumpăna - certificat fiscal;
- Se vor utiliza formularele anexate ;
- Se va completa în mod obligatoriu formularul anexa 1;
- Ofertă- completă , datată, semnată și ștampilată de către ofertant - formulare anexa 6

Neprezentarea documentelor solicitate mai sus la data și ora limită de depunere a ofertelor are ca efect descalificarea ofertantului , respectivele documente neputând fi completate ulterior .

În cazul în care prețul inclus în propunerea financiară este mai mic decât prețul minim de pornire stabilit de către expertul evaluator și aprobat de Consiliul Local atunci oferta va fi respinsă ca fiind inacceptabilă .

Licitația pentru vânzarea terenurilor situate în comuna Cumpăna, va avea loc în data de(20 de zile de la publicarea în două ziare de largă circulație) orala sediul Primăriei comunei Cumpăna, strada Sos. Constantei nr. 132 , conform anunțului publicitar .

Prețul de pornire la licitație (preț minim de vânzare) este de :

Prețul de pornire a licitației pentru vânzarea terenului în suprafață totală de **98,00 mp, teren aferent strazii Ion Creanga – lot 2, județul Constanta, avand numarul cadastral 115331, Carte funciara nr. 115331**, este cel stabilit prin Raportul de evaluare întocmit de evaluator ing. Doru Gusavan. În acest sens, licitația va porni de la suma de **14.402 lei fara TVA**, iar saltul/pragul va fi de minimum 3 % din prețul de pornire pe mp.

Prețul de vânzare al terenului va fi achitat în termen de maximum 30 zile de la data încheierii procesului – verbal de adjudecare în situația în care plata se face integral.

În situația în care plata se va face în rate , aceasta se va face în maxim 2 ani, astfel :

- avans 30% va fi achitat în termen de maxim 30 zile de la data încheierii procesului – verbal de adjudecare;

- prima rata 20% platibilă după 6 luni;
- a doua rata 20% platibilă după 6 luni;
- a treia rata 15% platibilă după 6 luni;
- a patra rata 15% platibilă după 6 luni;

Ofertele vor fi depuse de către ofertanți personal sau prin împuterniciții lor, situație în care aceștia din urmă vor depune și actul autentic de reprezentare .

Oferta prezintă manifestarea fermă și irevocabilă de voință a potențialilor cumpărători de a încheia contractul de vânzare – cumpărare în conformitate cu condițiile prevăzute în HCL și a caietului de sarcini.

Perioada de valabilitate a ofertei este cuprinsă între data și ora înregistrării acesteia la vânzător și momentul semnării contractului de vânzare cumpărare.

În legătură cu oferta se precizează următoarele :

- a) oferta trebuie să fie fermă, clară, lipsită de ambiguități și este secretă;
- b) Organizatorul licitației va descalifica orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată una sau mai multe cerințe din documentele licitației și din instrucțiuni pentru ofertanți ;
- c) Depunerea ofertei reprezintă manifestarea de voință a ofertantului de a semna contractul de vânzare- cumpărare
- d) Revocarea ofertei de către ofertant, după deschiderea plicului și înainte de adjudecare , atrage după sine pierderea taxei și garanției de participare ;
- e) Revocarea de către ofertant a ofertei după ce și-a adjudecat imobilul atrage după sine pierderea celor două taxe și anularea vânzării;
- f) Vor fi descalificate ofertele aflate sub valoarea prețului minim de vânzare ;
- g) Ofertele pentru care au trimis notificări de retragere în termen (până în momentul începerii licitației) sau ofertele întârziate se vor restitui nedeschise .
- h) Licitația se poate desfășura dacă există minim două oferte;
- i) În cazul în care se prezintă o singură ofertă plicul nu se deschide, terenul urmând a fi scos din nou la licitație cu reluarea întregii proceduri .

În această situație singurul ofertant prezent poate opta pentru menținerea ofertei sale pentru o nouă licitație sau pentru retragerea ofertei sale .

În situația în care singurul ofertant optează pentru menținerea ofertei sale pentru o nouă licitație toate documentele depuse se mențin păstrându-se depuse la sediul organizatorului. Pe baza cererii formulate în acest sens toate taxele plătite vor fi transferate în contul următoarei sesiuni de licitație.

În situația în care singurul ofertant optează pentru retragerea ofertei I se va restitui oferta nedeschisă, precum și garanția de participare .

Dacă în urma analizei de către comisia de licitație a îndeplinirii de către ofertele depuse a cerințelor documentației de participare, o singură ofertă este considerată valabilă, urmează a fi organizată o nouă licitație . În acest caz, ofertantului respectiv i se va returna garanția de participare și toate taxele plătite în baza unei cereri.

Înainte de deschiderea plicurilor se va cere participanților confirmarea integrității sigiliilor aplicate pe plicuri .

PROCEDURA DE PREZENTARE A OFERTELOR

Oferta pentru cumpărarea terenurilor situate în comuna Cumpana, se depune într-un singur exemplar. Ofertantul va introduce oferta în mod obligatoriu în două plicuri astfel :

- plicul interior nr.1 – va conține oferta financiară . Pe acest plic va fi scris numele, prenumele și adresa ofertantului . Se va sigila de către acesta și se va semna pe locul unde plicul se lipește . Ofertanții persoane juridice vor semna și ștampila locul unde plicul se lipește.
- plicul exterior nr.2 – va cuprinde documentele de calificare solicitate . Plicul interior nr. 1 va fi introdus împreună cu documentele de calificare în acest plic exterior nr. 2 sigilat. Pe plicul exterior se va menționa numele și adresa vânzătorului , se va face mențiunea **A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA DE, ORA.....**În mod obligatoriu va fi trecut obiectul vânzării. Nu se trece denumirea , adresa ofertantului /licitatorului.

Oferta în plic sigilat va fi însoțită, în exterior plicului, de scrisoarea de înaintare (anexa 3 formulare)și originale /copii conforme cu originalul ale taxei și garanției de participare . În situația în care sunt anexate copii conforme cu originalul la ședința de deschidere ofertantul va prezenta taxa și garanția de participare în original.

TAXE ȘI GARANȚII

În vederea participării la licitație , ofertanții sunt obligați să achite la organizator :

- a) **Taxa de participare** – reprezintă cota parte de cheltuială ce revine fiecărui participant din întreaga sumă a cheltuielilor efectuate cu organizarea și desfășurarea licitației. Se stabilește de către organizator , nu se restituie la finalul licitației și este în cuantum de 50 lei. Din taxa de participare se suportă de către organizator toate cheltuielile ocazionate de organizarea și desfășurarea licitației.
- b) **Garanția de participare** – suma ce constituie un deposit în cuantum de 10% din prețul de vânzare a fiecarui teren, ce trebuie depusă de către fiecare participant(în condițiile și la termenul stabilit). Se va restitui necâștigătorilor, fără niciun fel de rețineri, în termen de 15 zile de la licitație pe baza unei cereri scrise a ofertantului necâștigător .

Garanția de participare a ofertantului câștigător poate face parte din prețul bunului adjudecat sau se restituie în termen de 5 zile de la semnarea contractului de vânzare cumpărare la notariat.

Garanția de participare se pierde în următoarele situații :

- a) În cazul retragerii ofertei de către ofertant în termenul de valabilitate al acesteia;
 - b) În cazul ofertantului câștigător care nu se prezintă în termenul stabilit la semnarea contractului de vânzare cumpărare;
 - c) În cazul respingerii ofertei aflate sub prețul minim de pornire;
 - d) În cazul excluderii de la licitație pentru motive de fraudă.
1. Taxa de participare se poate depune la casieria organizatorului, dovada achitării acesteia făcându-se prin chitanță eliberată și care însoțește oferta sau prin ordin de plată în contul

organizatorului RO89TREZ2365006XXX000023, cod fiscal 4618170 deschis la Trezoreria Eforie.

2. Garanția de participare se poate depune la casieria organizatorului, dovada achitării ei făcându-se prin chitanță eliberată și care însoțește oferta sau prin ordin de plată în contul organizatorului RO89TREZ2365006XXX000023, cod fiscal 4618170 deschis la Trezoreria Eforie.
3. Contravaloarea documentației de licitație – se achită în numerar la casieria organizatorului în momentul solicitării documentației și este în cuantum de **100 lei**.

DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

Procedura de licitație se va desfășura după următorul program :

- la data, ora și locul anunțat în anunțul din presă pentru desfășurarea licitației, în prezența membrilor comisiei de licitație, invită în sală pe toți ofertanții (personal sau prin mandatar împuternicit prin procură autentică specială) în vederea începerii licitației
- Comisia prezintă în mod succinct prevederile legale în materie, procedura de desfășurare a licitației și a imobilului ce face obiectul licitației.
- Pasul de licitare este de minimum 3% din prețul de pornire pe mp. Pentru licitare este obligatoriu să existe minim două oferte care să îndeplinească condițiile de eligibilitate .
- Se începe licitația parcurgându-e următoarele etape :
 1. se verifică integritatea plicurilor în care s-au depus ofertele ;
 2. În cazul în care plicurile sunt sigilate, fapt recunoscut de ofertanți se trece la deschiderea ofertelor ;
 3. se verifică identitatea ofertanților (pe baza buletinului de identitate și a actului de reprezentare) ;
 4. se verifică existența tuturor documentelor solicitate prin caietul de sarcini și instrucțiuni pentru ofertanți ;
 5. se verifică existența actelor doveditoare de plată a garanției, taxei de participare și a contravalorii documentației ;
 6. se verifică condițiile de eligibilitate pe care trebuie în mod imperativ să le îndeplinească ofertanții ;
 7. sunt declarate admisibile/respinse prin procesul verbal de deschidere ofertele depuse;
 8. în situația în care sunt declarate eligibile, îndeplinesc condițiile de eligibilitate impuse prin caietul de sarcini și instrucțiuni , cel puțin două oferte se face publică oferta fiecărui ofertant;
 9. se trece la supralicitare prin strigare directă, începând de la oferta cea mai mare, înscrisă în formularul de ofertă , plus pasul de licitare, dacă ofertanții declară eligibili supralicitează. Supralicitarea se continuă până când niciun ofertant nu mai supralicitează ;
 10. în cazul în care valoarea ofertelor prezentate de către ofertanți sunt în cuantumuri egale se trece la supralicitarea prin strigare începând de la valoarea înscrisă în formularul de ofertă ;
 11. între strigări se lasă un timp pentru gândire, maxim 3 minute;
 12. terenurile ce fac obiectul vânzării se adjudecă celui ofertant care a făcut cea mai mare ofertă la a treia strigare consecutivă;
 13. pe durata ședinței de licitație participanții nu au permisiunea de a părăsi sala sub sancțiunea excluderii din cadrul procedurii ;

14. comisia de licitatie va încheia un process verbal de deschidere în care verifică condițiile de eligibilitate, sunt stabiliți ofertanții declarați admiși/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). Procesul verbal de deschidere se semnează de către membrii comisiei de licitație și licitanți participanți la licitație , atât cei declarați admiși, cât și cei declarați respinși. Refuzul de a semna procesul verbal de deschidere de către unul dintre ofertanți nu afectează valabilitatea acestuia. În cadrul procesului verbal este consemnat refuzul semnării, precum și orice altă observație.
15. în urma desfășurării licitației se redactează procesul-verbal de adjudecare . În baza hotărârii de consiliu local privind decizia vânzării imobilului la licitație și a procesului-verbal de adjudecare se va încheia contractul de vânzare cumpărare la notariat , care se va înregistra de către notar în cartea funciară . Cumpărătorul are la dispoziție un termen de maxim 6 luni (stabilit prin HCL privind aprobarea regulamentului de vânzare a unor imobile terenuri aflate în domeniul privat al comunei Cumpana , jud. Constanța) pentru achitarea prețului vânzării. În situația în care în termenul stabilit cumpărătorul nu achită integral prețul vânzării adjudecat, vânzarea se consideră nefinalizată, iar cumpărătorului i se vor reține toate taxele și garanțiile achitate pentru participarea la licitație. Un astfel de ofertant nu va mai avea voie să participe pe o durată de 3 ani (calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație) la licitațiile pentru vânzare imobile organizate de către Primăria Comunei Cumpana.
16. toate cheltuielile aferente vânzării vor fi suportate de către cumpărător .