

CAIET DE SARCINI

privind aprobarea vânzării, prin licitație publică deschisă, a imobilelor teren intravilan, înscrise în CF nr. 56180 Groși nr. cadastral 56180, CF nr. 56230 Groși nr. cadastral 56230, CF nr. 56229 Groși nr. cadastral 56229 și CF nr. 56228 Groși nr. cadastral 56228 teren proprietatea privată a Comunei Groși

1. OBIECTUL VÂNZĂRII

- 1.1. Se supune licitației publice deschise, cu ofertă în plic închis și sigilat, în vederea vânzării, imobilelor teren intravilan, proprietate privată a Comunei Groși, situat în județul Maramureș, comuna Groși nr. F.N, înscrise în:
- **CF nr. 56180 Groși nr. cadastral 56180**, în suprafață de 82 mp;
 - **CF nr. 56230 Groși nr. cadastral 56230**, în suprafață de 116 mp;
 - **CF nr. 56229 Groși nr. cadastral 56229**, în suprafață de 161 mp;
 - **CF nr. 56228 Groși nr. cadastral 56228**, în suprafață de 1.102 mp;
- 1.2. Imobilele teren se află în intravilanul Comunei Groși.
- Regimul tehnic este prezentat spre informare prin Certificatele de Urbanism nr. 203/13.11.2024, 204/13.11.2024, 205/13.11.2024 și 206/13.11.2023 pentru imobilele teren intravilan, categoria de folosință fâneată, situate în comuna Groși, nr. F.N, județul Maramureș, identificate prin CF nr. 56180 Groși nr. cadastral 56180, CF nr. 56230 Groși nr. cadastral 56230, CF nr. 56229 Groși nr. cadastral 56229 și CF nr. 56228 Groși nr. cadastral 56228, în suprafață de 82 mp, 116 mp, 161 mp și 1.102 mp;

2. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

- 2.1. Prevederile art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b) din O.U.G. nr. 57 din 2019 privind Codul administrativ;
- 2.2. Dispozițiile art. 108 lit. e) din O.U.G. privind Codul administrativ precizează: ” Consiliile locale și județene hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie:
- e) valorificarea prin alte modalități prevăzute de lege”;
- 2.3. Dispozițiile art. 363 alin. (1) din Codul administrativ prevăd „(1) Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau 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.”
- 2.4. Din punct de vedere economic, vânzarea imobilelor este motivată de o mai bună și eficientă administrare a domeniului privat al UAT Groși, de exploatarea la nivel superior a terenurilor cu potențial de dezvoltare, de stimularea diversității economiei locale, dar și de dezideratul de creștere a nivelului de trai în zonă.
- 2.5. Din punct de vedere financiar, vânzarea imobilelor teren este motivată de certitudinea creării de venituri suplimentare la bugetul local prin: încasarea prețului, încasarea impozitului pe teren și pe construcțiile supraedificate, încasarea taxelor de urbanism pentru autorizarea lucrărilor de construire, precum și a altor taxe datorate bugetului local.
- 2.6. Din punct de vedere social, motivația vânzării derivă din utilizarea resurselor locale pentru realizarea investițiilor propuse (firme locale de construcții, materiale, materii prime), crearea de locuri de muncă pentru personalul din zonă, utilizarea cu preponderență a forței de muncă locale, dezvoltarea unui climat local cu impact pozitiv pentru populație și încurajator pentru investitori.
- 2.7. Din punctul de vedere al componentei de mediu, motivația vânzării se bazează pe realizarea

unei investiții nepoluante sau cu impact minim asupra mediului înconjurător, care să evite poluarea solului, aerului, apei și efectele negative asupra sănătății populației, prin utilizarea durabilă a resurselor naturale, gestionarea eficientă a deșeurilor rezultate din activitatea economică și menținerea condițiilor de igienă sanitară prevăzute de legislația în vigoare.

3. CONDIȚII GENERALE ALE LICITAȚIEI

A. ELEMENTE DE PREȚ

3.1. Prețul minim și garanția de participare la licitație s-au stabilit prin Hotărâre a Consiliului Local nr./....., în baza raportului de evaluare realizat de Brîndușe Vasile, evaluator, membru titular ANEVAR și au următoarele valori:

Nr. Crt.	Descriere imobile	Valoare de piață - Lei/mp	Valoare de piață -Lei-	Garanția de participare la licitație *)-Lei	Valoare de piață -Euro/mp-
1	Teren extravian în suprafață de 82 mp, identificat în CF 56180 Groși nr. cadastral 56180,	79,85	6.550	655	15,25
2	Teren extravian în suprafață de 116 mp, identificat în CF 56230 Groși nr. cadastral 56230,	79,85	9.260	926	15,25
3	Teren extravian în suprafață de 161 mp, identificat în CF 56229 Groși nr. cadastral 56229,	79,85	12.860	1.286	15,25
4	Teren extravian în suprafață de 1.102 mp, identificat în CF 56228 Groși nr. cadastral 56228,	79,85	88.000	8.800	15,25

3.2. Pentru a se evita rămânerea în proprietatea Comunei Groși – domeniu privat, a uneia sau mai multor loturi care ulterior nu se mai pot vinde separat, vânzarea loturilor se va face în următoarea ordine:

- 1) prima vânzare: lotul de teren în suprafață de 82 mp însrisă în CF 56180 Groși;
- 2) a doua vânzare: lotul de teren în suprafață de 116 mp însrisă în CF 56230 Groși;
- 3) a treia vânzare: lotul de teren în suprafață de 161 mp însrisă în CF 56229 Groși;
- 4) a patra vânzare: lotul de teren în suprafață de 1102 mp însrisă în CF 56228 Groși;

3.3. Prețul de vânzare urmează a fi stabilit în urma licitației publice deschise, cu ofertă în plic închis și sigilat și nu poate fi mai mic decât prețul de pornire prezentat mai sus.

3.4. Prețul se va achita, în maxim 30 de zile de la data comunicării deciziei de adjudecare prin licitație publică a terenului descris la punctul 1, dar nu mai târziu de data autentificării contractului.

Ofertanții la licitație vor achita:

- 3.5. achiziționarea Caietului de sarcini contra sumei de **200 lei** și au depus documentația în termenul stabilit, sumă care nu se restituie.
- 3.6. garanția de participare la licitație care are valoarea stabilită la art. 3.1 și este egală cu **10% din prețul bunului licitat** (calculat la nivelul prețului de pornire al licitației), respectiv adjudecatarului urmând a i se scădea garanția din prețul de vânzare.
- 3.7. Ofertanții vor prezenta la dosarul depus pentru licitație dovada privind plata garanției de participare la licitație.
- Garanția de participare la licitație reprezintă suma pe care un potențial ofertant trebuie să o achite pentru a putea participa la calificare și ofertare.
 - Garanția de participare stabilită la art. 3.1 reprezintă o garanție pentru organizator în ceea ce privește respectarea prevederilor Caietului de sarcini și a procedurii de atribuire de derulare a procedurii de licitație până la semnarea contractului de vânzare – cumpărare.
 - Garanția de participare se achită cu minim 2 zile înainte de termenul limită de depunere a ofertelor, prin ordin de plată în contul organizatorului licitației – Comuna Groși respectiv contul nr. RO90TREZ4365006XXX003222, deschis la Trezoreria Baia Mare, cu specificația la obiectul plății – garanție de participare la licitație pentru terenul înscris în CF nr. Groși (conform datelor de identificare descrise la punctul 1).
- 3.8. Neseemnarea de către adjudecatar a contractului în termenul stabilit duce la anularea licitației, pierderea garanției de participare și disponibilizarea terenului pentru o nouă licitație.
- 3.9. Vânzătorul este obligat să restituie ofertanților necâștigători garanția de participare în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător.
- 3.10. Taxa pentru achiziționarea Caietului de sarcini și garanțiile se pot plăti:
- La caseria vânzătorului: Comuna Groși, str. Mihai Viteazu, nr. 50, localitatea Groși;
 - Prin ordin de plată, după cum urmează:
 - **Taxa pentru achiziționarea Caietului de sarcini** în contul **RO38TREZ43621180250XXXXX** deschis la Trezoreria Comuna Groși, titular Județul Maramureș, CIF 3627722;
 - **Garanția de participare** în contul **RO90TREZ4365006XXX003222** deschis la Trezoreria Comuna Groși, titular Județul Maramureș, CIF 3627722.

B. DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile vânzătorului

- 3.11. Vânzătorul va solicita constituirea unei garanții de participare la licitație, în cuantumul stabilit la punctul 3.1.
- 3.12. Condițiile menținerii, restituirii sau pierderii garanției de participare se stabilesc prin Documentația de atribuire.
- 3.13. Vânzătorul are dreptul să anuleze licitația în situația descrisă la punctul 3.8.
- 3.14. Vânzătorul asigură cumpărătorul că terenul care face obiectul vânzării nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire, depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul român în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, nu sunt grevate de sarcini și nu fac obiectul vreunui litigiu. De asemenea, nu au fost formulate cereri de retrocedare în baza Legii nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România, cu modificările și completările ulterioare.
- 3.15. Vânzătorul are obligația să predea imobilul către cumpărător, în stadiul în care acesta se găsește, în termen de maxim 30 de zile de la data încasării prețului, în baza unui proces verbal de predare – primire.

Drepturile cumpărătorului

- 3.16. Cumpărătorul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, imobilul care face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de părți.
- 3.17. Cumpărătorul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului care face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de părți.
- 3.18. Cumpărătorul intră în deplină proprietate asupra imobilului, după semnarea contractului și achitarea integrală a prețului.

C. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile cumpărătorului

- 3.19. Cumpărătorul are obligația să semneze contractul de vânzare – cumpărare, în formă autentică, numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării deciziei de adjudecare, dar nu mai târziu de 30 de zile de la împlinirea termenului de 20 de zile pentru formularea contestațiilor. În caz contrar, adjudecatorul licitației pierde garanția, iar vânzătorul va organiza o nouă licitație.
- 3.20. Nesemnarea de către adjudecator a contractului de vânzare – cumpărare în termenul stabilit duce la anularea licitației, pierderea garanției și disponibilizarea imobilului pentru o nouă licitație.
- 3.21. Cumpărătorul are obligația de a achita prețul imobilului, stabilit în urma licitației, în termenul stabilit în prezentul Caiet de sarcini, respectiv cel mai târziu la data semnării contractului în formă autentică.
- 3.22. Cumpărătorul va suporta toate taxele ocazionate de autentificarea și întabularea contractului de vânzare – cumpărare.
- 3.23. Cumpărătorul are întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la P.S.I., protecția mediului și persoanelor.
- 3.24. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ - teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Obligațiile vânzătorului

- 3.25. Vânzătorul are obligația să predea terenul către cumpărător, liber de orice sarcini și în stadiul fizic în care acesta se găsește, în termen de 30 de zile de la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare, în formă autentică, în baza unui proces verbal de predare – primire.
- 3.26. Vânzătorul are obligația să nu îl tulbure pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate din contract.
- 3.27. Totodată, vânzătorul garantează pe cumpărător că bunul vândut nu este sechestrat, scos din circuitul civil, ipotecat sau gajat.
- 3.28. Vânzătorul nu răspunde de viciile aparente.
- 3.29. Vânzătorul va pune la dispoziția persoanelor interesate, pe suport de hârtie și/sau pe suport magnetic, documentația de atribuire în cel mult 4 (patru) zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acestora.
- 3.30. Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.
- 3.31. Vânzătorul are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 (cinci) zile lucrătoare de la primirea solicitării.
- 3.32. Fără a aduce atingere prevederilor anterioare, vânzătorul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 (cinci) zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.
- 3.33. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel vânzătorul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (2), acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data

limită de depunere a ofertelor.

- 3.34. Vânzătorul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

4. CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

- 4.1. Ofertele se depun la sediul autorității contractante din comuna Groși, **Birou - Registratura Primăriei Comunei Groși , cu sediul în Groși, strada Mihai Viteazu, nr. 50, CIF : 3627722**, în plic sigilat, care va conține documentele prevăzute în Documentație de atribuire.
- 4.2. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data – limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
- 4.3. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- 4.4. Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei – limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.
- 4.5. Documentele ofertei trebuie să fie obligatoriu numerotate, semnate și ștampilate.
- 4.6. Fiecare participant poate să depună o singură ofertă. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
- 4.7. Ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sunt descalificate.
- 4.8. Ofertele se redactează în limba română.
- 4.9. Perioada de valabilitate a ofertei: până la semnarea contractului de vânzare – cumpărare a bunului care face obiectul procedurii de vânzare, dar nu mai puțin de 90 de zile.
- 4.10. Criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor:
- 4.10.1. Criteriile de atribuire pentru stabilirea ofertei câștigătoare sunt:
- a) cel mai mare nivel al prețului oferit peste prețul minim de pornire al licitației;
 - b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
 - c) protecția mediului înconjurător;
 - d) condiții specifice impuse de natura bunului vândut.
- 4.10.2. Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatări raționale și eficiente economic a bunului vândut. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.
- a) cel mai mare nivel al prețului oferit peste prețul minim de pornire al licitației (oferta financiară) - 40 puncte;
 - b) pentru capacitatea economico-financiară a ofertanților - cel mai mare nivel al cash-flow-ului (document emis de unitatea bancară/declarații bancare din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii imobilului în cauză, ofertantul dispune de resursele declarate, pentru încheierea contractului de vânzare – cumpărare) – 20 puncte;
 - c) pentru protecția mediului înconjurător (Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului și normelor de apărare împotriva incendiilor) (Formularul nr. 4) -20 puncte;
 - d) pentru condiții specifice impuse de natura bunului vândut:
Cumpărătorul să respecte destinația imobilului astfel cum rezultă din Certificatul de Urbanism nr. 46/11.03.2024 - total: 20 puncte;

4.10.3. Algoritmul de calcul pentru criteriile menționate mai sus este următorul:

Pentru criteriul de atribuire prevăzut la punctul 4.10.2. lit. a) Punctajul P(n) se acorda astfel: Pentru cel mai mare nivel al prețului oferat se acordă punctajul maxim alocat de 40 puncte; pentru celelalte oferate punctajul P(n) se calculează proporțional, astfel: $P(n) = (\text{Nivelul ofertei } n / \text{Nivel maxim oferat}) \times 40$ puncte.

*Unde:

n = oferta

P(n) = punctajul acordat ofertei n, în funcție de prețul oferat

Pentru criteriul de atribuire prevăzut la punctul 4.10.2., lit.b):

Pentru prezentarea disponibilităților bănești se acordă de 20 puncte.

Dacă ofertantul nu prezintă dovada disponibilităților bănești se acordă 0 puncte Pentru criteriul de atribuire prevăzut la punctul 4.10.2., lit.c):

Punctajul se acorda astfel: dacă ofertantul prezintă declarația privind protecția mediului se acorda 20 puncte.

Dacă ofertantul nu prezintă declarația privind protecția mediului se acordă 0 puncte.

Pentru criteriul de atribuire prevăzut la punctul 4.10.2., lit. d):

Punctajul se acorda astfel: dacă ofertantul se obligă să respecte condițiile prevăzute în certificatul de urbanism emis se acordă 20 de puncte.

Dacă nu prezintă documentul aferent acestui criteriu se acorda 0 puncte.

Punctajul total aferent fiecărei oferte = suma punctajelor aferente fiecărui criteriu.

Oferta câștigătoare = oferta care îndeplinește cerințele menționate în documentația de atribuire și care obține cel mai mare punctaj ca urmare stabilirii punctajului total.

4.11. Nu se acceptă completarea ofertei după deschidere.

5. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE – CUMPĂRARE

5.1. Vânzarea se face pe baza contractului de vânzare – cumpărare, încheiat în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute.

5.2. Contractul de vânzare – cumpărare se încheie numai după împlinirea unui termen de minim 20 de zile calendaristice de la data comunicării deciziei cu privire la atribuirea contractului și se semnează din partea vânzătorului de către Primarul Comunei Groși Maramureș.

5.3. Contractul de vânzare – cumpărare va fi încheiat în limba română, în două (2) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

5.4. În cazul în care cumpărătorul este de o altă naționalitate sau cetățenie decât cea română, și dacă părțile consideră necesar, contractul de vânzare – cumpărare se va putea încheia în patru (4) exemplare, două (2) în limba română și două (2) într-o altă limbă aleasă de acesta.

5.5. În situația prevăzută la alin. 5.4, fiecare parte va avea câte un exemplar în limba română și un exemplar în limba străină în care a fost redactat contractul.

5.6. Contractul de vânzare – cumpărare va conține cel puțin următoarele clauze:

a) părțile contractante;

b) obiectul contractului;

c) prețul de vânzare, condițiile de plată și modalitățile de plată;

d) data la care operează transmiterea dreptului de proprietate;

e) drepturile și obligațiile părților;

f) suportarea de către cumpărător a cheltuielilor ocazionate de încheierea contractului în formă autentică;

5.7. Prețul de vânzare se va achita integral la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică în contul vânzătorului – Comuna Groși, deschis la Trezoreria Baia Mare.

5.8. La data încheierii contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică, vânzătorul va emite factura care va cuprinde valoarea prețului de vânzare – cumpărare a imobilului, cu mențiunea taxare inversă, în cazul în care cumpărătorul este persoană obligată la plata TVA.

5.9. În cazul neprezentării adjudecatarului în vederea semnării contractului de vânzare – cumpărare în termenul stabilit, sau în cazul refuzului adjudecatarului de a semna contractul de vânzare – cumpărare, licitația se anulează, fapt care duce la pierderea garanției și imposibilitatea adjudecatarului de a mai participa la o nouă licitație organizată de Comuna Groși pe o perioadă de 3 ani, respectiv la disponibilizarea terenului pentru o nouă licitație.

6. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

6.1. La neachitarea prețului, în condițiile art. 3.2 din Caietul de sarcini, cumpărătorul nu poate să emită vreo pretenție sub formă bănească sau sub orice altă formă de la vânzător în legătură cu garanția de participare. Aceasta se face venit la bugetul local.

6.2. Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de vânzare – cumpărare se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanțelor judecătorești de la locul situării imobilului.

7. DISPOZIȚII FINALE

7.1. Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin Caietul de sarcini se consideră însușite/acceptate de către ofertanți.

7.2. Dacă se constată că ofertantul a furnizat informații false prin documentele de calificare, acesta poate fi exclus din procedura licitației, atât timpul desfășurării ședinței, cât și ulterior până la semnarea contractului de vânzare – cumpărare.

7.3. Prin excepție de la prevederile art. 341 alin. (20), din Codul Administrativ, autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului. Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite, în mod cumulativ, următoarele condiții:

- a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute de 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 obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

7.4. În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, adjudecătorul pierde garanția de participare la licitație.

7.5. Drepturile și îndatoririle părților stabilite prin contractul de vânzare – cumpărare, încheiat în formă autentică sunt imperative.

7.6. În cazul în care situația o impune, obținerea tuturor avizelor tehnice pentru realizarea construcțiilor cad în sarcina cumpărătorului.

7.7. Prevederile cuprinse în documentația de atribuire vin în completarea celor cuprinse în prezentul Caiet de sarcini.

7.8. Prezentul Caiet de sarcini face parte integrantă din documentația privind licitația pentru vânzarea imobilului descris la punctul 1.

7.9. Ofertanții la licitație vor achita:

- a) Caietul de sarcini contra sumei de 200 lei și au depus documentația în termenul stabilit, sumă care nu se restituie;
- b) garanția de participare la licitație, are valoarea stabilită la art. 3.1 pentru teren și este egală cu 10% din prețul bunului licitat (calculat la nivelul prețului de pornire al licitației)

7.10. Ofertanții la licitație vor prezenta la dosarul depus pentru licitație dovada achitării caietului de sarcini și garanția de participare la licitație.

7.11. Dovada achitării caietului de sarcini și garanției de participare la licitație reprezintă sume pe care un potențial ofertant trebuie să le achite pentru a participa la calificare și ofertare.

- Garanția de participare stabilită la art. 3.1 reprezintă o garanție pentru organizator în ceea ce privește respectarea prevederilor Caietului de sarcini și a procedurii de atribuire pe perioada de derulare a procedurii de licitației până la semnarea contractului de vânzare - cumpărare.
- Garanția de participare se achită cu minim 2 zile înainte de termenul limită de depunere a ofertelor, prin ordin de plată în contul RO90TREZ4365006XXX003222, deschis la Trezoreria Baia Mare.
- Garanția de participare se restituie ofertanților necâștigători, care au participat la procedura de licitație, în termen de maxim 10 zile, prin virament bancar. Restituirea garanției de participare se va efectua exclusiv într-un cont bancar, în baza unei cereri scrise care va conține inclusiv contul și banca unde se va restitui suma. Garanția de participare nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.
- Pentru ofertantul care adjudecă licitația, garanția se va reține și va constitui avans din prețul de vânzare datorat de cumpărător.

7.12. Dacă din diferite motive, licitația se amână, se revocă sau se anulează, Decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți. În cazul revocării sau anulării licitației, ofertanților li se va returna garanția de participare la licitație în baza unei cereri scrise, înregistrate la Primăria comunei Groși, în termenul menționat mai sus.

Președinte de ședință,

**Secretar general UAT
Alina-Carmen MIHUȚ**

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind aprobarea vânzării, prin licitație publică deschisă, a imobilelor teren intravilan, înscrise în CF nr. 56180 Groși nr. cadastral 56180, CF nr. 56230 Groși nr. cadastral 56230, CF nr. 56229 Groși nr. cadastral 56229 și CF nr. 56228 Groși nr. cadastral 56228 teren proprietatea privată a Comunei Groși

CUPRINS

I. CAIETUL DE SARCINI

II. FIȘĂ DE DATE A PROCEDURII

III. FORMULARERE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

A. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND VÂNZĂTORUL

Vânzător: C o m u n a G r o ș i

_____ cu sediul în Groși , strada Mihai Viteazu, nr. 50, CIF: 3627722, județ Maramureș, telefon: 0262 258685,

e-mail: contact@primariagrosi.ro

persoană de contact: Florin-Daniel BOLTEA

B. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE

- a) În data și ora stabilită în anunțul privind demararea procedurii de licitație pentru deschiderea ofertelor, la sediul Primăriei comunei Groși, strada Mihai Viteazu, nr. 50, Groși, vor fi prezenți membrii Comisiei de evaluare. Prezența ofertanților nu este obligatorie.
- b) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.
- c) Plicurile sigilate se predau Comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație. În partea introductivă a procesului - verbal se va consemna faptul că plicurile cu ofertele prezentate au fost sau nu intacte, în sensul că plicul prezintă deteriorări sau partea lipită a acestuia a fost afectată/nu a fost afectată prin dezlipire sau altă modalitate de deschidere.
- d) Deschiderea plicurilor exterioare se face în situația în care sunt depuse minim două oferte – plicuri intacte.
- e) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, Comisia de evaluare descalifică ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor prevăzute în documentația de atribuire sau care nu sunt redactate în limba română.
- f) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare, să avem cel puțin două oferte valabile.
- g) În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte sau după deschiderea plicurilor, comisia constată faptul că nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.
- h) Sunt considerate oferte valabile și se califică ofertele care îndeplinesc toate criteriile de valabilitate prevăzute de Caietul de sarcini.
- i) După analizarea conținutului plicului exterior, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei de evaluare va întocmi un proces - verbal în care se menționează ofertele valabile, precum și ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura licitației. Procesul - verbal se semnează de către toți membrii Comisiei de evaluare.
- j) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.
- k) Autoritatea contractantă va încheia contractul de vânzare – cumpărare cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, în formă autentică.
- l) Autoritatea contractantă va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, în termen de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

- m) În cadrul comunicării, autoritatea contractantă:
- va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.
 - va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.
- n) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.

C. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea comunicării deciziei referitoare la excluderea ofertei, respectiv în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului, ofertanții pot face contestații în scris împotriva modului în care au fost respectate dispozițiile legale care reglementează procedura de vânzare a bunurilor proprietate privată a unităților administrativ – teritoriale prin licitație publică.

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea contractului de vânzare – cumpărare este de competența instanțelor judecătorești compente de la sediul vânzătorului.

D. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Ofertele se redactează în limba română și se depun la sediul autorității contractante din comuna Groși, strada Mihai Viteazu, nr. 50 județul Maramureș în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant. Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

Perioada de valabilitate a ofertei: până la finalizarea procedurii de atribuire a terenului.

Persoana interesantă are obligația de a depune oferta în locul și până la data – limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

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

Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei – limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

I. PE PLICUL EXTERIOR se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta, respectiv:

*"LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ, CU OFERTĂ ÎN PLIC ÎNCHIS ȘI SIGILAT PENTRU VÂNZAREA terenului înscris în CF nr....., nr. cad./top.....
, în suprafață de mp, situat în, nr. , A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE _____, ORA _____*

Plicul exterior va conține următoarele documente:

1. Fișa cu informații privind ofertantul (Formularul nr. 1)
2. Declarație de participare (Formularul nr. 2)
3. Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, normelor de apărare împotriva incendiilor (Formularul nr. 4)
4. Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:

1.1. PENTRU PERSOANE JURIDICE

1.1.1. Certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului – în original, nu mai vechi de 30 de zile, din care să rezulte următoarele:

- ofertantul nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare;
- ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice;
- sediul social;
- administratorul ofertantului;

1.1.2. Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului statului eliberat de Agenția Națională de Administrare Fiscală, nu mai vechi de 30 de zile, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii;

1.1.3. Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului local, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de Direcția Venituri din cadrul primăriei în a căror rază teritorială ofertantul are sediul social/domiciliul, precum și de la Primăria comunei Groși în cazul în care ofertantul deține în proprietate bunuri impozabile în comuna Groși, valabil la data deschiderii ofertelor;

1.1.4. Certificatul de Înregistrare de la Oficiul Registrului Comerțului – copie;

1.1.5. Dovadă oficială din care să rezulte faptul că persoana juridică este înregistrată în scopuri plătitoare de TVA;

1.1.6. Dovada achitării caietului de sarcini și a garanției de participare – chitanță/ordin de plată;

1.1.7. Bilanț la data de 31.12.2024 și bilanța pe ultima lună financiar încheiată

1.2. PENTRU PERSOANE FIZICE

1.2.1. Cartea de identitate a persoanei care participă la licitație;

1.2.2. Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului statului eliberat de Agenția Națională de Administrare Fiscală, nu mai vechi de 30 de zile, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii;

1.2.3. Certificat de atestare fiscală privind obligațiile datorate bugetului local – din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de Direcția Venituri din cadrul primăriei în a căror rază teritorială ofertantul are domiciliul, precum și de la Primăria comunei Groși – în cazul în care ofertantul deține în proprietate bunuri impozabile în comuna Groși, valabil la data deschiderii ofertelor;

1.2.4. Dovada achitării caietului de sarcini și a garanției de participare – chitanță/ordin de plată;

II. PE PLICUL INTERIOR se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz și va conține oferta propriu – zisă: formularul de ofertă financiară (**Formular nr. 3**) semnat de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

Plicul exterior conținând documentele de calificare și plicul interior, se va sigila și se va depune la sediul autorității contractante în termenul stabilit pentru depunerea ofertelor.

E. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

Anunțul privind demararea procedurii de licitație se va publica în Monitorul Oficial al României, partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe site-ul Primăriei comunei Groși , www.primariagroși.ro Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Termenul limită de depunere a ofertelor este _____, ora _____ la, sediul primăriei comunei Groși, din Groși, strada Mihai Viteazu, nr. 50, județul Maramureș.

Ședința publică de licitație se va desfășura în data de _____, _____, ora _____

F. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

Criteriile de atribuire pentru stabilirea ofertei câștigătoare sunt:

- a) cel mai mare nivel al prețului oferit peste prețul minim de pornire al licitației;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului vândut.

Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare rațională și eficiente economic a bunului vândut. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriilor de atribuire precizate în caietul de sarcini.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul care de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, după primele etape de departajare prevazute anterior departajarea acestora se va face prin licitație cu strigare pornind de la prețul ofertat. Pasul licitației este de 10 % din prețul ofertat.

G. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE – CUMPĂRARE

- a). Vânzarea se face pe baza contractului de vânzare – cumpărare, încheiat în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute.
- b) Contractul de vânzare – cumpărare se încheie numai după împlinirea unui termen de minim 20 de zile calendaristice de la data comunicării deciziei cu privire la atribuirea contractului și se semnează din partea vânzătorului de către Primarul Comunei Groși.
- c) Contractul de vânzare – cumpărare va fi încheiat în limba română, în două (2) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.
- d) În cazul în care cumpărătorul este de o altă naționalitate sau cetățenie decât cea română, și dacă părțile consideră necesar, contractul de vânzare – cumpărare se va putea încheia în patru (4) exemplare, două (2) în limba română și două (2) într-o altă limbă aleasă de acesta.
- e) În situația prevăzută la alin. 4.4, fiecare parte va avea câte un exemplar în limba română și un exemplar în limba străină în care a fost redactat contractul.
- f) Contractul de vânzare – cumpărare va conține cel puțin următoarele clauze:
 - părțile contractante;
 - obiectul contractului;
 - prețul de vânzare și condițiile de plată;
 - data la care operează transmiterea dreptului de proprietate;
 - drepturile și obligațiile părților;
 - cheltuielile ocazionate de încheierea contractului în formă autentică;
 - costuri.

g) Prețul de vânzare se va achita integral la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică în contul vânzătorului – Comuna Groși, deschis la Trezoreria Baia Mare.

h) La data încheierii contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică, vânzătorul va emite factura care va cuprinde valoarea prețului de vânzare – cumpărare a imobilului, inclusiv TVA, cu mențiunea taxare inversă, în cazul în care cumpărătorul este persoană obligată la plata TVA.

i) În cazul neprezentării adjudecatarului în vederea semnării contractului de vânzare – cumpărare în termenul stabilit, sau în cazul refuzului adjudecatarului de a semna contractul de vânzare – cumpărare, licitația se anulează, fapt care duce la pierderea garanției și imposibilitatea adjudecatarului de a mai participa la o nouă licitație organizată de Comuna Groși pe o perioadă de 3 ani, respectiv la disponibilizarea terenului pentru o nouă licitație.

FORMULARUL NR. 1

FIȘA OFERTANTULUI

aferentă procedurii de vânzare a bunului imobil _____ situat în _____,
înscris în CF nr. _____, nr. cadastral _____, (+ alte elemente de identificare)

- 1) Ofertant _____
- 2) Sediul social sau adresa _____
- 3) Telefon _____
- 4) Reprezentant legal _____
- 5) Funcția _____
- 6) Cod fiscal _____
- 7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului _____
- 8) Nr. Cont _____
- 9) Banca _____
- 10) Capital social _____
- 11) Cifra de afaceri _____
- 12) Sediul sucursalelor (filialelor) locale – dacă este cazul _____
- 13) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale _____

Data _____

Ofertant

L.S.

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

privind aprobarea vânzării, prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat a imobilului teren intravilan, înscris CF nr. _____ Groși, nr. cadastral _____ teren proprietatea privată a Comunei Groși

**Către,
Primăria comunei Groși**

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația _____ din data de _____.

Prin prezenta, _____
(denumire, CUI, nr. Reg. Com., sediu, reprezentant, funcție/numele și prenumele, CNP, CI/BI, adresă)

manifest intenția fermă de a participa la licitația publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat, a terenului înscris în CF nr. _____, nr. cad./top. _____, în suprafață de _____mp, situat în comuna Groși, str. _____.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, a condițiilor pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare, a condițiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în *Documentația de atribuire* și îmi asum responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

(persoana fizică)

voi participa personal sau în numele meu va participa dl./dna. _____, posesor(posesoare) al(a) C.I. seria _____, nr. _____, împuternicit prin Procura Notarială nr. _____, din data de _____, emisă de _____, să mă reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

(persoana juridică)

în numele societății comerciale va participa dl./dna. _____, posesor (posesoare) al(a) C.I. seria _____, nr. _____, împuternicit prin Delegația nr. _____ sau Împuternicire nr. _____, din data de _____, emisă de _____, să reprezinte societatea și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data,

Ofertant

FORMULAR DE OFERTĂ

pentru vânzarea, prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat, a imobilului teren intravilan înscris în CF nr. _____ Groși, nr. cadastral _____ teren proprietatea privată a Comunei Groși

Cu privire la imobilul:

– teren situat în comuna Groși, nr. F.N, înscris în C.F. nr. _____ Groși, nr. cad. _____, în suprafață de _____ mp, ce urmează a fi vândut prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat în data de _____, orele _____, la sediul Primăriei comunei Groși, str. Mihai Viteazu, nr. 50, județul Maramureș

Oferta mea de preț pentru imobilul – teren, cu datele de identificare menționate mai sus, scos la licitație

este de _____ lei/mp (suma în litere și cifre)

Menționăm faptul că în cazul în care prezenta ofertă va fi declarată câștigătoare ne obligăm să acceptăm, necondiționat și în întregime, toate condițiile de vânzare/cumpărare menționate de către organizatorul procedurii în documentația de atribuire și caietul de sarcini.

Oferta prezentă este valabilă până la finalizarea autentificării contractului de vânzare – cumpărare, în condițiile în care Consiliul Local al comunei Groși, prin Primăria comunei Groși, nu decide altfel

L.S.

**Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția
mediului, normelor de apărare împotriva incendiilor**

Subsemnatul _____, reprezentant împuternicit al (denumirea și sediul ofertantului), declar pe propria răspundere, sub sancțiunea legii penale, că mă angajez să respect prevederile legislației în vigoare privind protecția mediului și a normelor de apărare împotriva incendiilor. De asemenea, declar pe proprie răspundere că la elaborarea ofertei am ținut cont de obligațiile care îmi revin cu privire la protecția mediului și a normelor de apărare împotriva incendiilor și că în cazul în care voi deveni proprietarul imobilelor le voi utiliza doar în conformitate cu destinația stabilită prin Certificatul de Urbanism nr. _____ înțelegând că nu voi putea utiliza imobilele în niciun fel de activități poluante sau care ar putea genera poluare de orice fel.

Data completării

Ofertant,