



COMUNA BALC



CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BALC

HOTĂRÂREA NR. 58

din 25 iunie 2025

- privind aprobarea documentației de atribuire, întocmită pentru derularea licitației privind vânzarea imobilului situat în intravilanul localității Balc, înscris în CF nr. 62471 Balc, nr. cadastral 62471, proprietatea privată a Comunei Balc, compus din teren – 7000 mp și construcții – stadiu fizic – structură de rezistență, conform precizărilor din caietul de sarcini, în conformitate cu Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

Având în vedere

Referatul de aprobare nr.3774 din 20.06.2025 întocmit de primarul comunei Balc, privind aprobarea documentației de atribuire întocmită pentru derularea licitației privind vânzarea imobilului situat în intravilanul localității Balc, înscris în CF nr. 62471 Balc, nr. cad 62471, proprietatea privată a Comunei Balc, compus din teren – 7000 mp și construcții – stadiu fizic – structură de rezistență, conform precizărilor din caietul de sarcini;

Raportul de specialitate nr. 3775 din 20.06.2025 al Compartimentului finanțe contabilitate, impozite și taxe;

Ținând cont Raportul de evaluare întocmit de d-na Gozman Pop Cristina evaluator – prin evaluator autorizat Iuhas Cristina – Mariana, membru titular ANEVAR, înregistrat la Primăria Comunei Balc sub nr.1910 din 01.04.2025 privind stabilirea valorii de piață a imobilului înscris în CF nr. 62471 Balc, nr. cadastral 62471, compus din teren – 7000 mp și construcții – stadiu fizic – structură de rezistență, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Balc nr.33 din 17.04.2025;

Extrasul de carte funciară nr 62471 Balc;

Hotărârea Consiliului Local nr.52/12.06.2025 privind aprobarea Regulamentului pentru vânzarea bunurilor imobile aflate în domeniul privat al comunei Balc;

Văzând avizele favorabile date de către Comisiile de specialitate din cadrul Consiliului Local al Comunei Balc,

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. „c” și alin. (6) lit. „a”, art. 297 alin. (1) lit. „c”, art. 332-335, art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. „g” și art. 196 alin. (1) lit. „a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul Local al Comunei Balc, județul Bihor

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă studiul de oportunitate pentru vânzarea prin licitație publică a imobilului situat în intravilanul localității Balc, înscris în CF nr. 62471 Balc, nr cad 62471, proprietatea privată a Comunei Balc, compus din teren – 7000 mp și construcții – stadiu fizic – structură de rezistență, conform anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă documentația de atribuire pentru vânzarea prin licitație publică a imobilului situat în intravilanul localității Balc, înscris în CF nr. 62471 Balc, nr cad 62471, proprietatea privată a Comunei Balc, compus din teren – 7000 mp și construcții – stadiu fizic – structură de rezistență, conform anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Se aprobă caietul de sarcini pentru vânzarea prin licitație publică a imobilului situat în intravilanul localității Balc, înscris în CF nr. 62471 Balc, nr cad 62471, proprietatea privată a Comunei Balc, compus din teren – 7000 mp și construcții – stadiu fizic – structură de rezistență, conform anexei nr. 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 Se aprobă Formularele model propuse pentru ofertanți, conform Anexei nr.4 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5 Se aprobă Contractul de vânzare al imobilului situat în intravilanul localității Balc, înscris în CF nr. 62471 Balc, nr cad 62471, proprietatea privată a Comunei Balc, compus din teren – 7000 mp și construcții – stadiu fizic – structură de rezistență, conform Anexei nr. 5 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6 Cu ducerea la îndeplinire se încredințează Primarul Comunei Balc, prin aparatul de specialitate.

Art.7 Prezenta hotărâre se comunică:
Instituției Prefectului - Județul Bihor;
Primarului comunei Balc;
pentru afișare;
la dosar.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Vasile – Eugen HOSU**



**CONTRASEMNEAZĂ
Secretar General,
Ramona – Carmen VALOCIC**

Total consilieri locali : 13

Prezenți : 7

Pentru : 7

Împotrivă: -

Abțineri :

ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA BALC

E-mail: contact@comunabalc.ro

Localitatea Balc, str. Petőfi Sándor, nr. 48, jud. Bihor, Telefon 0259-362332 / Fax 0259-326330



STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzarea imobilului situat în intravilanul localității Balc, înscris în CF nr. 62471 Balc, nr. cadastral 62471, proprietatea privată a Comunei Balc, compus din teren – 7000 mp și construcții – stadiu fizic – structură de rezistență

Date generale-premisele studiului de oportunitate

Potrivit art. 129 alin. (2) lit c), alin (6) lit b), din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57 din 2019 privind Codul Administrativ, Consiliul local hotărăște cu privire la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat al comunei.

Scopul elaborării studiului de oportunitate

Prezentare generală

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin valorificarea resurselor existente, furnizează comunei Balc stabilitate și extindere economică solidă.

Primăria împreună cu Consiliul Local al comunei Balc intenționează să vândă imobilul înscris în CF nr. 62471 Balc, nr. cad 62471, proprietatea privată a Comunei Balc, compus din teren – 7000 mp și construcții – stadiu fizic – structura de rezistență, prin organizarea unei proceduri de licitație publică.

Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul imobil

Elemente juridice

- Denumirea și categoria din care face parte:
Imobil situat în comuna Balc, localitatea Balc, județul Bihor
Imobilul care se propune pentru vânzare aparține domeniului privat al comunei Balc.
- Persoana juridică care îl administrează:
Imobilul care se propune a fi vândut se află în administrarea directă a Consiliului Local al comunei Balc.
- Titlul juridic în baza căruia este deținut:
Imobilul aparține domeniului privat al comunei Balc, în administrarea directă a Consiliului Local al comunei Balc conform:
 - Hotărârea Consiliului Local al comunei Balc nr. 16 din 31.01.2023;
 - Extras Carte Funciara de informare nr. 62471.
- Situația juridică actuală: în prezent, imobilul propus pentru a fi vândut face parte din domeniul privat al comunei Balc.
- Sarcini de care este grevat: imobilul este liber de sarcini.

Elemente tehnice

Imobil situat în comuna Balc, localitatea Balc, județul Bihor

Imobilul situat în intravilanul localității Balc, comuna Balc, în suprafață de C1 190 mp, C2 190 mp, C3 5090 mp, suprafața teren 7000 mp, înscris în CF nr. 62471 Balc, nr cad 62471.

- Adresa: localitatea Balc, comuna Balc, intravilan – județul Bihor.
- Vecinătăți:
 - în zonă: clădiri rezidențiale, spații comerciale, blocuri
 - mijloace de transport: da
 - tipul zonei: mixtă (rezidențial, comercial)

➤ Plan de încadrare în zonă: planul de încadrare în zonă al imobilului care se scoate la licitație în vederea vânzării este anexat la prezentul studiu de oportunitate.

➤ Date și condiții urbanistice:

Imobilul este situat în intravilanul comunei Balc, județul Bihor.

Activitățile - Cladirea poate fi valorificată pentru activități rezidențiale. Zona în care este situat clădirea este considerată o zonă mixtă (rezidențial, comercial).

➤ **Elemente economice**

Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea:

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea clădirii sunt:

- valorificarea resurselor existente în scopul realizării unei extinderi economice a comunei Balc;
- dezvoltarea investițiilor locale;
- asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile;
- atragerea de alte investiții;
- atragerea atât la bugetul local al comunei Balc cât și la bugetul consiliului județean de venituri.

Prețul de pornire și date referitoare la procedura de vânzare
--

Prețul de pornire la licitație stabilit cu privire la imobil prin raportul de evaluare este de 537.000 RON. TVA-ul se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare la data efectuării operațiunii.

Modalitatea de organizare a licitației : Tipul de licitație va fi **licitație publică**.

Date referitoare la procedura de vânzare:

- anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor
- orice persoană interesată poate să solicite documentația de atribuire pe suport hârtie sau electronic. Dacă solicită documentația pe suport hârtie, va trebui să achite la casieria comunei Balc suma de 100 lei;
- orice persoană are dreptul să solicite clarificări privind documentația de atribuire, organizatorul vânzării va răspunde acestor solicitări de clarificări într-o perioadă ce nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la data solicitării clarificării;
- modificările intervenite în documentația de licitație, ulterior publicării anunțului de vânzare, vor fi comunicate tuturor celor care au solicitat documentația, cu minim 3 zile lucrătoare înainte de ziua stabilită pentru licitație;
- ofertanții vor respecta documentația de atribuire aferentă procedurii de vânzare;
- taxa de participare la licitație este de 500 lei și se achită cu cel puțin cu 2 zile lucrătoare înainte de termenul limită de depunere a ofertelor;
- garanția de participare ce va fi depusă în vederea participării la licitația publică va fi în valoare de 3% din prețul de pornire la licitație stabilit prin raportul de evaluare.
- contractul de vânzare se încheie într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data adjudecării;
- taxele notariale și celelalte cheltuieli ocazionate cu vânzarea imobilului se vor suporta conform prevederilor legale în vigoare.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Vasile – Eugen HOSU



Secretar general,
Ramona - Carmen VALOCIC





DOCUMENTATIE DE ATRIBUIRE

Aferentă procedurii de vânzare, prinlicitație publică,
a imobilului situat în intravilanul localității Balc, înscris în CF nr. 62471 Balc, nr. cadastral
62471, proprietatea privată a Comunei Balc, compus din teren – 7000 mp și construcții –
stadiu fizic – structură de rezistență

CUPRINS

- I. CAIETUL DE SARCINI
- II. FIȘA DE DATE A PROCEDURII
- III. CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE - MODEL
- IV. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE



II . FIȘA DE DATE A PROCEDURII

PRIVIND VÂNZAREA

Prin licitație publică, a imobilului situat în intravilanul localității Balc, înscris în CF nr. 62471 Balc, nr. cadastral 62471, proprietatea privată a Comunei Balc, compus din teren – 7000 mp și construcții – stadiu fizic – structură de rezistență

A. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND VÂNZĂTORUL

Vânzător:

COMUNA BALC

Loc. Balc, str. Petőfi Sándor, nr. 48, jud. Bihor

E-mail: contact@comunabalc.ro

Tel: 0259/326332

e-mail: contact@comunabalc.ro

Procurarea documentației de atribuire

Documentația de atribuire se poate obține la cerere de la sediul instituției contra cost - 100 lei sau se poate descărca gratuit de pe site-ul oficial al Primăriei Comunei Balc - www.comunabalc.ro

B. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE

În data și ora stabilită în anunțul privind demararea procedurii de licitație pentru deschiderea ofertelor, la sediul Primăriei Comunei Balc vor fi prezenți membrii Comisiei de evaluare. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

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 a cestuia a fost afectată/nu a fost afectată prin dezlipire sau altă modalitate de deschidere.

Deschiderea plicurilor exterioare se face în situația în care sunt depuse minim două oferte – plicuri intacte pentru imobil.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, Comisia de evaluare descalifică ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sau care nu sunt redactate în limba română.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare, să avem cel puțin două oferte valabile.



În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte pentru imobil sau după deschiderea plicurilor nu sunt două oferte valabile pentru imobil, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

Sunt considerate oferte valabile și se califică ofertele care îndeplinesc toate criteriile de valabilitate prevăzute în Caietul de sarcini.

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 de licitație. Pe baza evaluării ofertelor și a stabilirii clasamentului ofertanților pentru fiecare bun imobil în parte, secretarul Comisiei de evaluare a ofertelor finalizează procesul-verbal al licitației care trebuie semnat de toți membrii Comisiei și de către ofertanții prezenți. În cazul în care vreun membru sau ofertant refuză să semneze, secretarul Comisiei menționează în locul semnăturii respectivei personane, cuvântul „refuză”. Persoana în cauză își poate motiva în scris refuzul de a semna. În cadrul procesului-verbal al licitației este consemnat refuzul semnării, precum și orice altă observație a acesteia.

Refuzul de a semna procesul-verbal al licitației de către vreunul dintre ofertanți nu afectează valabilitatea acestuia.

Procesul - verbal se semnează de către toți membrii Comisiei de evaluare.

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.

Autoritatea contractantă va încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

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.

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.

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.

Contestațiile se vor depune la sediul UAT – Comuna Balc, cu sediul administrativ în localitatea Balc, str. Petőfi Sándor, nr. 48, jud. Bihor.



Comisia de soluționare a contestațiilor va fi numită prin dispoziție a primarului și va analiza și soluționa contestațiile în termen de 5 zile lucrătoare de la data înregistrării acestora.

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea contractului de vânzare - cumpărare se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

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 localitatea Balc, str. Petőfi Sándor, nr. 48, județ Bihor, în 2 plicuri sigilate: 1 plic exterior și 1 plic interior sigilat în interiorul plicului exterior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, precizându-se data șiora.

Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate să depună o singură ofertă (plicul interior).

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

Persoana interesată 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 PENTRU VÂNZAREA IMOBILULUI SITUAT ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII BALC, ÎNSCRIS ÎN CF NR. 62471 BALC, NR. CAD 62471, PROPRIETATEA PRIVATĂ A COMUNEI BALC, COMPUS DIN TEREN – 7000 MP ȘI CONSTRUCȚII – STADIU FIZIC – STRUCTURA DE REZISTENȚĂ”

Denumire / Nume prenume ofertant: _____

Sediu/ Adresă ofertant, tel. _____

• A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE 29.07.2025 ORA 11”



Plicul exterior va conține următoarele documente:

1. **Fișa cu informații privind ofertantul (Formularul nr. 1)**

2. **Declarație de participare (Formularul nr. 2)**

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, dar nu a încheiat contractul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

3. **Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:**

3.1. PENTRU PERSOANE JURIDICE

3.1.1. certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului – în original,

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.

3.1.2. certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului statului,

din care să reiasă că ofertantul nu are datorii;

3.1.3. certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetul local,

din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de Direcția Economică din cadrul primăriei în a căror rază teritorială ofertantul are sediul social/domiciliul, precum și de la Primăria Balca – în cazul în care ofertantul deține în proprietate bunuri imobile în Comuna Balca, valabil la data deschiderii ofertelor;

3.1.4. împuternicire / procură pentru participare la licitație – original,

Dacă persoana care participă la licitație este alta decât administratorul ofertantului /ofertantul,

3.1.5. Cartea de identitate a persoanei care participă la licitație,

3.1.6. Certificatul de Înregistrare de la Oficiul Registrului Comerțului - xerocopie;

3.1.7. Dovada achitării garanției de participare – ordin de plată;

3.1.8. Dovada taxei de participare -- ordin de plată;

3.2. PENTRU PERSOANE FIZICE

3.2.1. Cartea de identitate a persoanei care participă la licitație,

3.2.2. certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului statului –,

din care să reiasă că ofertantul nu are datorii;

3.2.3. certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetul local –,

din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de Direcția Economică din cadrul primăriei în a căror rază teritorială ofertantul are domiciliul, precum și de la Primăria Balca – în cazul în care ofertantul deține în proprietate bunuri imobile în Comuna Balca, valabil la data deschiderii ofertelor;



3.2.4. Dovada achitării garanției de participare – chitanță / ordin de plată;

3.2.5. Dovada taxei 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 semnat de ofertant**, fără îngroșări, ștersături sau modificări; Pe plicul interior se va scrie adresa terenului pentru care se ofertează.

OFERTA FINANCIARA la licitația cu plic închis din data de 29.07.2025, pentru:

"LICITAȚIE PUBLICĂ PENTRU VÂNZAREA IMOBILULUI SITUAT ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII BALC, ÎNSCRIS ÎN CF NR. 62471 BALC, NR CAD 62471, PROPRIETATEA PRIVATĂ A COMUNEI BALC, COMPUS DIN TEREN – 7000 MP ȘI CONSTRUCȚII – STADIU FIZIC – STRUCTURA DE REZISTENȚĂ" situat pe str. Zorile Roșii, însuprafață: de C1 – 190 mp; C2 – 190 mp, C3 – 5090 mp, având nr. cadastral 62471.

Denumire ofertant: _____

Mențiune: „A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA - 29.07.2025, ora 11”.

Se poate decupa și aplica cu scoci pe exteriorul plicului cu oferta financiară

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.

Taxa de participare la licitație este în sumă de 500 Lei.

Taxa de participare reprezintă suma pe care un potențial ofertant trebuie să o achite pentru a putea participa la calificare și ofertare.

Această taxă reprezintă un venit al organizatorului și nu se mai restituie ofertanților sau potențialilor ofertanți (care au achitat taxa, dar nu au depus documentele de calificare, au participat sau nu prin împuternicit la licitație, au câștigat sau nu licitația).

Taxa de participare se achită în numerar la casieria Primăriei Comunei Balç sau în contul RO54 TREZ 0822 1360 250X XXXX deschis la Trezoreria Marghita, titular de cont UAT – Comuna Balç, cod fiscal 5431683, cu 2 zile lucrătoare înainte de termenul limită de depunere a ofertelor.

Garanția de participare la licitație este consemnată valoric la Cap. F și se achită pentru imobilul care se dorește a se cumpăra.

Garanția de participare 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 licitație până la semnarea contractului de vânzare - cumpărare.

Pentru a fi siguri că suma reprezentând garanția de participare, respectiv taxa de participare (dacă se achită prin virament bancar) se regăsesc în contul autorității contractante la data și ora desfășurării licitației, recomandăm virarea cu cel puțin 2 (două) zile lucrătoare înainte de data organizării licitației. Contul în care se depune garanția este – RO48 TREZ 0825



006X XX00 0512 deschis la Trezoreria Marghita, titular de cont UAT - Comuna Balc, cod fiscal 5431683.

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 Comunei Balc www.comunabalc.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 **28.07.2025, ora 16:00**, la sediul Primăriei Comunei Balc.

Ședința publică de licitație se va desfășura în data de **29.07.2025, ora 11:00**, la sediul Primăriei Comunei Balc.

F. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

Criteriul de atribuire a contractului de vânzare – cumpărare este cel mai mare preț oferit.

Nr. crt.	Descrierea imobilului	Suprafață	Amplasament	Preț de piață -Lei-	Garanția de participare la licitație -Lei-
1.	CF nr. 62471 Balc, nr cadastral 62471	C1 - 190 mp, C2 190 mp, C3 5090 mp, suprafața teren 7000 mp	Localitatea Balc	537.000	16.110

În cazul în care există același nivel al ofertei financiare cu prețul cel mai mare, departajarea acestora se va face prin **reofertare cu plic închis**, pornind de la nivelul cel mai ridicat al prețului oferit în plicurile interioare.

Reofertarea se face prin completarea unui nou formular de reofertare – Formular nr. 4 și se transmite în timpul ședinței de licitație (max.15 min. de la solicitare re-ofertare), de către ofertanții ce se află la egalitate, prin e-mail, sms sau WhatsApp.

În situația în care ofertantul care nu participă la ședința de licitație, nu răspunde la telefon se consideră că acesta nu dorește să reoferteze.

G. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Contractul de vânzare – cumpărare va cuprinde următoarele clauze obligatorii:

- ▶ părțile contractante;
- ▶ obiectul contractului de vânzare - cumpărare;
- ▶ modalitățile de plată a prețului de vânzare rezultat în urma licitației, precum și a cheltuielilor ocazionate de încheierea contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică;
- ▶ data de la care operează transmiterea dreptului de proprietate;
- ▶ obligații ale cumpărătorului, dacă este cazul.

H. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

Fac parte integrantă din prezenta Documentație de atribuire și sunt anexe următoarele:

Anexa nr. 1. Fișa ofertantului – Formularul nr.1

Anexa nr. 2. Declarație de participare - Formularul nr. 2

Anexa nr. 3. Oferta financiară - Formularul nr. 3

și Re-ofertare financiară – Formularul nr. 4

Anexa nr. 4. Hotărârea Consiliului Local nr. 33 din 17.04.2025, respectiv Hotărârea Consiliului Local nr. 52 din 12.06.2025

Anexa nr. 5. Caiet de sarcini

Anexa nr. 6. Model, contract de vânzare-cumpărare

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Vasile – Eugen HOSU



Secretar general ,

Ramona - Carmen VALOCIC

**CAIET DE SARCINI**

pentru vânzarea imobilului situat în intravilanul localității Balc, înscris în CF nr. 62471 Balc, nr. cadastral 62471, proprietatea privată a Comunei Balc, compus din teren – 7000 mp și construcții – stadiu fizic – structura de rezistență

1. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1 Se supun licitației publice deschise în vederea vânzării imobilului situat în intravilanul localității Balc, înscris în CF nr. 62471 Balc, nr. cad 62471, proprietate privată a UAT – Comuna Balc, după cum urmează:

1) Imobilul situat în intravilanul localității Balc, comuna Balc, în suprafață de C1 190 mp, C2 190 mp, C3 5090 mp, suprafața teren 7000 mp, înscris în CF nr. 62471 Balc, nr. cadastral 62471;

1.2. Imobilul propus pentru vânzare aparține Comunei Balc - proprietate privată, identificat după cum urmează:

nr. cadastral 62471, înscris în CF nr. 62471 - Balc

1.3 Regimul tehnic privind construibilitatea pe aceste terenuri este stabilit prin Planul Urbanistic General și prezentat spre informare prin Certificatele de Urbanism.

1.4. Imobilul se identifică conform CF și Planurile de situație/cadastrale - anexate la documentația de licitație.

1.5. Terenurile împrejmuite și utilizate de terți până la data licitației, vor fi eliberate în termen de 30 de zile de la data încasării prețului, în situația în care adjudecatorul este o altă persoană decât cea care folosește terenul.

2. CONDIȚII GENERALE ALE LICITAȚIEI**A. ELEMENTE DE PREȚ**

2.1 (1) Prețul minim s-a stabilit prin Hotărâre a Consiliului Local și are următoarele valori:

Nr. crt.	Descrierea imobilului	Suprafață	Amplasament	Preț de piață -Lei-	Garanția de participare la licitație -Lei-
1.	CF nr. 62471 Balc, nr. cadastral 62471	C1 - 190 mp, C2 190 mp, C3 5090 mp, suprafața teren 7000 mp	Localitatea Balc	537.000	16.110

(2) Prețul de vânzare urmează a fi stabilit în urma licitației publice și nu poate fi mai mic decât prețul de pornire mai sus prezentat.

2.2 Prețul se va achita în lei, la data autentificării Contractului de vânzare - cumpărare, dar nu mai târziu de 20 de zile de la data comunicării deciziei de adjudecare prin licitație publică a



IMOBILULUI descris la Cap. 1.

2.3 Nesemnarea de către adjudecator a contractului în termenul stabilit duce la anularea licitației, pierderea garanției de participare și disponibilizarea terenului pentru o nouă licitație.

B. DREPTURILE PĂRȚILOR

I. Drepturile vânzătorului

I.1. Vânzătorul va solicita constituirea unei garanții de participare la licitație, în cuantumul stabilit la punctul 2.1.

I.2. Condițiile menținerii, restituirii sau pierderii garanției de participare la licitație se stabilesc prin Documentația de atribuire.

I.3. Vânzătorul are dreptul să anuleze licitația în situația descrisă la punctul 2.3.

II. Drepturile cumpărătorului

II.1. Cumpărătorul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, imobilul care face obiectul contractului de vânzare - cumpărare.

II.2. Cumpărătorul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului care face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de părți.

II.3. Cumpărătorul intră în deplină proprietate asupra imobilului, după semnarea contractului și achitarea prețului.

C. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

I. Obligațiile cumpărătorului

I.1. Cumpărătorul are obligația să semneze contractul de vânzare - cumpărare în maxim 20 (douăzeci) zile calendaristice de la data comunicării deciziei de adjudecare. În caz contrar, adjudecatorul licitației pierde garanția, iar vânzătorul va organiza o nouă licitație.

I.2. Cumpărătorul are obligația de a achita prețul imobilului, stabilit în urma licitației, la termenul stabilit în prezentul Caiet de sarcini.

I.3. Cumpărătorul își asumă riscul existenței pe terenul aferent imobilului a unor rețele edilitare fără a avea pretenții de la vânzător pentru devierea rețelelor edilitare care afectează terenul sau achitarea contravalorii lucrărilor de deviere.

Cumpărătorul va suporta toate taxele ocazionate de autentificarea și întabularea contractului de vânzare - cumpărare.

II. Obligațiile Vânzătorului

II.1. Vânzătorul are obligația să predea imobilul către cumpărător, în stadiul fizic în care acesta se găsește, în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului, pe bază de proces verbal de predare - primire.

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

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

3.1. Ofertele se depun la sediul autorității contractante din localitatea Balca, str. Petőfi Sándor, nr. 48, județ Bihor, în plic sigilat care va conține documentele prevăzute în Documentația de atribuire.

3.2. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data - limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

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

3.4. 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.

3.5. Ofertele trebuie să fie semnate de către ofertanți.

3.6. Fiecare participant poate să depună o singură ofertă/imobil.

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



atribuire. Ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sunt descalificate.

3.8. Ofertele se redactează în limba română.

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

3.10. Criteriul de atribuire a contractului de vânzare - cumpărare este cel mai mare preț ofertat.

4. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE - CUMPĂRARE

4.1. Prețul vânzării se va achita integral la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică, dar nu mai târziu de 20 de zile de la data comunicării deciziei de adjudecare prin licitație publică a IMOBILULUI descris la Cap. 1.

4.2. Plata se va face în lei, prin virament bancar în contul Comunei Balc deschis la Trezoreria Marghita. La data autentificării Contractului de vânzare, se va întocmi de către vânzător factura fiscală care va cuprinde valoarea prețului de vânzare a proprietății imobiliare.

4.3. 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, și se semnează, din partea vânzătorului, de primar sau de împuterniciți acestuia.

4.4. Predarea - primirea imobilului se face prin proces - verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.

4.5. În cazul neprezentării câștigătorului licitației în termenul stabilit pentru încheierea contractului, licitația se consideră anulată și se va reorganiza, conform documentației prezente. În acest caz, garanția de participare la licitație se reține. De asemenea, adjudecatarul nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitație pentru imobilul în cauză.

5. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

5.1. La neachitarea prețului, în condițiile art. 2.3. 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 la licitație. Aceasta se face venit la bugetul local.

5.2. 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 instanței judecătorești de drept comun.

6. DISPOZIȚII FINALE

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

6.2. Dacă se constată că ofertantul a furnizat informații false prin documentele de calificare, acesta poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul desfășurării acesteia, cât și ulterior până la semnarea contractului de vânzare - cumpărare.

6.3. 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 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 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 aceștiași le-

au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

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

6.5. Drepturile și îndatoririle părților stabilite prin contract sunt imperative.

6.6. Obținerea tuturor avizelor tehnice pentru realizarea construcțiilor cad în sarcina cumpărătorului.

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

6.8. Prezentul Caiet de sarcini face parte integrantă din documentația privind licitația pentru vânzarea imobilului descris la Cap. I.

6.9. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației, se publică pe site-ul www.comunabalc.ro

6.10. Ofertanții la licitație vor achita:

a) taxa de participare la licitație în valoare de 500 Lei;

b) garanția de participare la licitație, are valoarea stabilită la art. 2.1. alin. (1) pentru fiecare imobil și este egală cu 3% din prețul bunului licitat (calculat la nivelul prețului de pornire al licitației)

6.11. Ofertanții la licitație vor prezenta la dosarul depus pentru licitație, dovada privind plata taxei de participare la licitație și a garanției de participare la licitație.

- Taxa și garanția de participare la licitație reprezintă sume pe care un potențial ofertant trebuie să le achite pentru a putea participa la calificare și ofertare.
- Taxa de participare reprezintă un venit al organizatorului și nu se mai restituie ofertanților sau potențialilor ofertanți (care au achitat taxa, dar nu au depus documentele de calificare, au participat sau nu prin împuternicit la licitație, au câștigat sau nu licitația).
- Taxa de participare se achită în contul RO54 TREZ 0822 1360 250X XXXX deschis la Trezoreria Marghita, titular de cont Comuna Balc, cod fiscal 5431683, cu minim 2 zile lucrătoare înainte de termenul limită de depunere a ofertelor.
- Garanția de participare stabilită la art. 2.1. alin. (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 licitație până la semnarea contractului de vânzare - cumpărare.
- Garanția de participare se achită cu min. 2 zile lucrătoare înainte de termenul limită de depunere a ofertelor, prin ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. RO48 TREZ 0825 006X XX00 0512 deschis la Trezoreria Marghita, titular de cont UAT - Comuna Balc, cod fiscal 5431683.

Notă:

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.

6.12. 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 înapoia taxa și garanția de participare la licitație în baza unei cereri scrise, înregistrată la Comuna Balc, în termenul de mai sus.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Vasile – Eugen HOSU



Secretar general ,
Ramona - Carmen VALOCIC



OFERTANT _____
Adresa _____

FORMULAR NR. 3

FORMULAR DE OFERTĂ

pentru vânzarea imobilului situat în intravilanul localității Balc, înscris în CF nr. 62471 Balc,
nr. cadastral 62471, proprietatea privată a Comunei Balc, compus din teren – 7000 mp și
construcții – stadiu fizic – structură de rezistență

ofer un preț de _____ lei
în cifre și litere

Menționez faptul că în cazul în care oferta va fi declarată câștigătoare, mă oblig să accept, necondiționatși în întregime, toate condițiile de vânzare menționate de către organizatorul procedurii în documentația de atribuire și caietul de sarcini.

Oferta mea este valabilă până la achitarea imobilului, în condițiile în care Consiliul Local al Comunei Balc prin Primăria Comunei Balc nu decide altfel.

Ofertant

L.S.

Semnătura

OFERTANT _____
Adresa _____

FORMULAR NR. 4

FORMULAR DE RE-OFERTARE

pentru vânzarea imobilului situat în intravilanul localității Balc, înscris în CF nr. 62471 Balc,
nr. cadastral 62471, proprietatea privată a Comunei Balc, compus din teren – 7000 mp și
construcții – stadiu fizic – structură de rezistență

ofer un preț la re-ofertare de _____ lei
în cifre și litere

Menționez faptul că în cazul în care oferta va fi declarată câștigătoare, mă oblig să accept, necondiționatși în întregime, toate condițiile de vânzare menționate de către organizatorul procedurii în documentația de atribuire și caietul de sarcini.

Oferta mea este valabilă până la achitarea imobilului, în condițiile în care Consiliul Local al Comunei Balc prin Primăria Comunei Balc nu decide altfel.

Ofertant

L.S.

Semnătura

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Vasile – Eugen HOSU




Secretar general,
Ramona - Carmen VALOCIC



CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE****Încheiat între:**

COMUNA BALC, cu sediul în localitatea Balc, str. Petőfi Sándor, nr. 48, județul Bihor, reprezentată prin d-nul Sabău Sorin - Ionuț - primar și d-na Valocic Ramona - Carmen - secretar general, în calitate de **Vânzător (Proprietar)**, pe de o parte

și
....., cu sediul în localitatea....., str....., nr., bl., sc., ap., județul , cod de înregistrare fiscală....., telefon , fax , e-mail , reprezentată prin , în calitate de , BI/CI..... , în calitate de **Cumpărător, pe de altă parte.**

În temeiul prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, ale Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil și ale Hotărârii Consiliului Local Balc nr. privind aprobarea Regulamentului pentru vânzarea unor bunuri imobile aflate în domeniul privat al comunei Balc, s-a încheiat prezentul Contract de vânzare-cumpărare.

II. Obiectul contractului

Art. 1. Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra imobilului construcție/teren în suprafață de..... mp, identificat în CF Balc nr. , situat administrativ în comuna Balc, str. , nr. , județul Bihor, proprietar Comuna Balc - domeniul privat, în cotă de 1/1 părți.

III. Prețul și condițiile de plată

Art. 2. Prețul de vânzare a imobilului construcție/teren în suprafață de mp, identificat în CF Balc nr. , proprietar COMUNA BALC - domeniul privat, în cotă de 1/1 părți, situat administrativ în comuna Balc, str. , nr. , județul Bihor, este de lei, (exclusiv T.V.A.), conform Procesului-verbal de judecare nr. , încheiat de comisia pentru organizarea și desfășurarea vânzării prin licitație publică/negociere directă, numită prin Dispoziția Primarului nr.

Art. 3. Pentru suma de (exclusiv T.V.A.), respectiv lei (T.V.A. inclus) s-a emis Factura nr. din data de.....

Art. 4. Cumpărătorul a achitat prețul imobilului astfel:

- Ordin de plată nr. , în sumă de Lei

IV. Transferul dreptului de proprietate

Art. 5. Cumpărătorul dobândește dreptul de proprietate asupra imobilului la momentul autentificării prezentului contract, dată de la care toate impozitele, taxele și contribuțiile în legătură cu imobilul construcție/teren cad în sarcina Cumpărătorului.

V. Drepturile și obligațiile părților

Art. 6. Predarea bunului imobil construcție/teren se face prin proces-verbal de predare – primire și reprezintă punerea acestuia la dispoziția cumpărătorului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, bunul fiind liber de orice sarcini și garantat împotriva oricărei evicțiuni totale sau parțiale, ori vicii ascunse, conform art. 1695 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată.

Art. 7. Toate cheltuielile efectuate pentru autentificarea prezentului contract, precum și cele cu privire la înscrierea în Cartea Funciară a Cumpărătorului ca nou proprietar, vor fi suportate de către cumpărător.

Prezentul contract de vânzare-cumpărare conține 2 (două) file și s-a încheiat la data de , în 4 (patru) exemplare originale, din care 2 (două) pentru Vânzător și 2 (două) pentru Cumpărător.

Mențiune: T.V.A . se aplică în situația în care legislația impune acest lucru.

VÂNZATOR, PROPRIETAR**CUMPĂRĂTOR,**

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Vasile – Eugen HOSU



SECRETAR GENERAL,
Ramona – Carmen VALOCIC