

Caiet de sarcini

privind aprobarea vânzării, prin licitație publică, a 6 (șase) parcele de teren, proprietate privată a UAT - Valcău de Jos, situate în zona Dealu Mare 3, localitatea Valcău de Sus

I. OBIECTUL VANZARII .

Comuna Valcău de Jos, reprezentat prin primar-dl.ing. Ioan Roșan, cu sediul in Comuna Valcău de Jos, sat. Valcău de Jos nr.235 cod fiscal 4291930, telefon 0260670869, email: contact@primariavalcaudejos.ro, scoate la licitație publica 6 imobile (teren) in vederea vanzarii. Terenurile care fac obiectul vânzării, sunt situate comuna Valcău de Jos, după cum urmează:

Nr. Crt	Nr. Carte Funciara	Nr. Cadastral	Suprafața	Categoria de folosință	Descrierea imobilului	Destinație
1	51592	51592	500	Arabil	Teren arabil, Extravilan, domeniu privat	Lot teren
2	51593	51593	500	Arabil	Teren arabil, Extravilan, domeniu privat	Lot teren
3	51594	51594	500	Arabil	Teren arabil, Extravilan, domeniu privat	Lot teren
4	51595	51595	500	Arabil	Teren arabil, Extravilan, domeniu privat	Lot teren
9	51600	51600	611	Arabil	Teren arabil, Extravilan, domeniu privat	Lot teren
10	51601	51601	611	Arabil	Teren arabil, Extravilan, domeniu privat	Lot teren

Parcelele de teren se identifică conform CF și Planurile de situație / cadastrale anexate la documentația de licitație

II CONDITII GENERALE ALE LICITATIEI

A. ELEMENTE DE PRET

2.1. (1) Prețul minim și pasul licitației s-au stabilit prin Hotărâre a Consiliului Local și au următoarele: prețul de pornire al licitației este de 20 lei/mp și pasul de licitație de 1 lei/mp.

Garanția de participare este de 3 % din prețul de pornire la licitație, stabilit prin Hotărâre a Consiliului Local.

(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. Plata se face integral la data semnării contractului de vânzare- cumparare. Contractele de vânzare cumpărare se vor încheia numai după împlinirea termenului prevăzut la art 341. alin (26) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ (20 de zile). Câștigătorul licitației are obligația de a suporta cheltuielile ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare-cumpărare în fața notarului public.

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

B. DREPTURILE PĂRȚILOR

1. Drepturile vânzătorului

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

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

1.3. 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.

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

C. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligatiile cumpărătorului

1.1. Contractele de vânzare cumpărare se vor încheia numai după împlinirea termenului prevăzut la art 341. alin (26) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ (20 de zile). In caz contrar, adjudecatarul licitației pierde garanția, iar vânzătorul va organiza o nouă licitație.

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

1.3. 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.

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

II. Obligatiile Vânzătorului

II.1. Vânzătorul are obligația să predea terenul 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 contract.

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

3.1. Ofertele se depun la sediul autorității contractante din sat. Valcău de Jos nr.235 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 ofertanti.

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

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 terenului descris la Cap. 1.

3.10 Criteriul de atribuire a contractului de vânzare - cumpărare este cel mai mare pret 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, după împlinirea termenului prevăzut la art 341. alin (26) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ (20 de zile).

4.2. Plata se va face în lei, valabil pentru data plății, prin virament bancar în contul comunei Valcău de Jos deschis la Trezoreria Simleu Silvaniei. La data autentificării Contractului de vânzare, se va întocmi de către vânzător factura fiscală care va cuprinde valoarea prețului de vânzare a proprietăți 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 împuterniciții acestuia.

4.4. Predarea - primirea terenului 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. SOLUTIONAREA 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. DISPOZITII 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 ședinței, 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 aceștia și 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.primariavlaceudejos.ro.

6.10. Ofertanții la licitație vor achita:

a. taxa de participare la licitație în valoare de 200 lei;

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

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 ofertanti (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 la caseria instituției sau în contul RO62TREZ5635006XXX000702 deschis la Trezoreria Simleu Silvaniei, titular de cont Comuna Valcău de Jos, cod fiscal 4291930, cu min. 2 zile 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 înainte de termenul limită de depunere a ofertelor, la caseria instituției sau prin ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. RO62TREZ5635006XXX000702 deschis la Trezoreria Simleu Silvaniei, titular de cont Comuna Valcau de Jos, cod fiscal 4291930.

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 Primăria, în termenul de mai sus.

