



Anexa nr. 2
la Hotărârea Consiliului Local al Comunei Sălard nr. 110 din 23.12.2024

CAIE □ DE SARCINI

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unor parcele de teren si imobile teren cu construcții
proprietate privată a UAT Comuna Sălard,județul Bihor

1. OBIEC □ UL VÂNZĂRII

1.1. Se supun licitației publice deschise în vederea vânzării a 2 (două) parcele de teren, proprietate privată ale UAT – Comuna Sălard, după cum urmează:

1. terenul - în suprafață de 19.798 mp identificat cu nr. cadastral 56416, înscris în CF nr. 56416 - Sălard, situat în localitatea Sălard, cu acces direct la drum public.

Destinația stabilită prin PUG pentru această parcelă: Conform certificatului de urbanism ;

2. terenul - în suprafață de 2.876 mp identificat cu nr. cadastral 57214, înscris în CF nr. 57214 - Sălard, situat în localitatea Sălard, cu acces direct la drum public.

Destinația stabilită prin PUG pentru această parcelă, este: Zonă de unități industriale, mică industrie și depozite /unități agricole și depozite ;

1.2. Se supun licitației publice deschise în vederea vânzării a 2 (două) imobile teren cu construcții proprietate privată ale UAT – Comuna Sălard, după cum urmează:

1. teren cu construcții în suprafață totală 3225 mp din care teren în suprafața de 2114 mp, curți și construcții în suprafața de 1111 mp, clădiri 394 mp, cu nr. cadastral 54335, înscris în CF nr. 54335 - Sântimreu, situat în localitatea Sântimreu ,nr.71 A cu acces direct la drum public.

Destinația stabilită prin PUG pentru acest imobil este conform certificatului de urbanism.

2. teren cu construcții în suprafața totală de 1402 mp. din care curți și construcții în suprafața de 1402 mp., clădiri 353 mp., cu nr. cadastral 54810, înscris în CF nr. 54810 Sălard, situat în localitatea Sălard ,nr. 806 , cu acces direct la drum public.

Destinația stabilită prin PUG pentru acest imobil este conform certificatului de urbanism.

1.3. Parcelele propuse pentru vânzare aparțin Comunei Sălard - proprietate privată, identificate după cum urmează:

1. nr. cadastral 56416, înscris în CF nr. 56416 - Sălard (nr. de inventar 1000099);
2. nr. cadastral 57214, înscris în CF nr. 57214 - Sălard (nr. de inventar 1000235).

1.4. Imobilele teren cu construcții propuse pentru vânzare aparțin Comunei Sălard - proprietate privată, identificate după cum urmează:

1. nr. cadastral 54335, înscris în CF nr. 54335 - Sântimreu (nr. de inventar 1000069);
2. nr. cadastral 54810, înscris în CF nr. 54810 - Sălard (nr. de inventar 1000144).

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

1. nr. 51 din 17.07.2024 - pentru parcela de 19.798 mp, cu nr. cadastral 56416, situat în localitatea Sălard
2. nr. 54 din 17.07.2024 - pentru parcela de 3.225 mp, cu nr. cadastral 54335, situat în localitatea Sântimreu
3. nr. 56 din 17.07.2024 - pentru parcela de 2.876 mp, cu nr. cadastral 57214, situat în localitatea Sântimreu

4. nr. 57 din 17.07.2024 - pentru parcela de 1.402 mp, cu nr. cadastral 54810, situat în localitatea Sălard
1.6.Terenul se identifică conform CF și Planurile de situație / cadastrale - anexate la documentația de licitație.

2.CONDITII GENERALE ALE LICITAȚIEI

A. ELEMENTE DE PREȚ

- 2.1. (1) Prețul minim și pasul licitației s-au stabilit prin Hotărâre a Consiliului Local și au următoarele valori:

Nr. crt.	Descrierea imobilului	Suprafața teren	Amplasament	Preț de piață - EURO -	Pasul licitației') Euro	Garanția de participare la licitație**) -Lei.
1	CF nr. 54335 – Sântimreu nr. cadastral 54335	3.225 mp	Localitatea Sântimreu	38.089	380	9.559
2.	CF nr. 56416 – Sălard nr. cadastral 56416	19.798 mp	Localitatea Sălard	55.434	554	13.933
3.	CF nr. 57214 – Sălard nr. cadastral 57214	2.876 mp	Localitatea Sălard	16.105	161	16.266
4.	CF nr. 54810 – Sălard nr. cadastral 54810	1.402 mp	Localitatea Sălard	71.579	716	17.787

**) Prețul de pornire și Pasul licitației sunt purtătoare de TVA*

****) aprox. egală cu 5% din prețul bunului licitat (calculat la nivelul prețului de pornire al licitație + primul pas).*

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

(3) TVA nu este inclusă în prețul de pornire și în pasul licitației, se calculează ca și cotă procentuală conform prevederilor legale în vigoare, la data facturării.

2.2. **Prețul se va achita în lei**, la data și la cursul din ziua autentificării Contractului de vânzare - cumpărare, dar nu mai târziu de 60 de zile de la data comunicării deciziei de adjudecare prin licitație publică a TERENULUI și a imobilelor teren cu construcții descrise la Cap. 1.

2.3. Nesemnarea de către adjudecatar a contractului în termenul stabilit duce la anularea licitației, pentru parcela respectivă, 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 lit.A, alin 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 60 (șaizeci) 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.
- I.4. Cumpărătorul va achita cheltuielile ocazionate cu evaluarea și procedura de licitație și atribuire, aprobate în HCL 110 din 23.12.2024, în valoare de 5.000 lei suplimentar la valoarea parcelei adjudecată.
- I.5. Cumpărătorul va suporta toate taxele ocazionate de autentificarea și intabularea contractului de vânzare - cumpărare.
- I.6. Cumpărătorul are obligația de a nu instraina imobilul adjudecat în urma licitației pe o perioadă de 5 ani de la semnarea contractului de vânzare - cumpărare, clauza care se va nota în Cartea Funciara la capitolul Sarcini.

II. Obligațiile 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 din contract.

3. CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTANTELE

- 3.1 Ofertele se depun la sediul autorității contractante din com. Sălard, nr.724 - adresa de corespondență în Sălard, nr. 410 - sediu temporar, 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 (un singur plic mare A4-exterioar).
- 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 Pentru licitarea unei parcele de teren trebuie să fie depuse **minim două oferte financiare**/parcela.
- 3.10 Perioada de valabilitate a ofertei: până la semnarea contractului de vânzare - cumpărare a terenului descris la Cap. 1.
- 3.11 Criteriul de atribuire a contractului de vânzare - cumpărare **este cel mai mare preț ofertat**, în caz de egalitate se reofertează.

4. CLAUZE REFERINȚOARE 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 60 de zile de la data comunicării deciziei de adjudecare prin licitație publică a TERENULUI descris la Cap. 1.
- 4.2. Plata se va face în lei, la cursul comunicat de BNR, valabil pentru data plății, prin virament bancar în contul Comunei Sălard, deschis la Trezoreria Oradea. La data autentificării Contractului de vânzare, se va întocmi de către vânzător factura fiscală care va cuprinde valoarea prețului de vânzare a proprietății imobiliare, inclusiv T.V.A.
- 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 împuternicitii 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. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

- 5.1. La neachitarea prețului, în condițiile art. 2 lit.A, alin.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 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 imobilelor descrise la Cap. □
- 6.9. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației, se publică pe **site-ul Comunei Sălard <https://www.salard.ro/>**.
- 6.10. Ofertanții la licitație vor achita:
- taxa de participare la licitație în valoare de **100 Lei pentru multiplu de 5 parcele ofertate;**
 - garanția de participare la licitație, are valoarea stabilită la art. 2A, pct. 2.1. alin. (1) pentru fiecare parcelă și este aprox. egală cu 5% 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.
- **axa 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 sau se anulează licitația pe parcelă din lipsa a minim doi ofertanți).
□ **axa de participare se achită în contul: RO72 □ REZ07621180250XXXXX deschis la □ rezoreria Oradea, titular de cont Comuna Sălard, cod fiscal 4641318, cu min. 3 zile înainte de termenul limită de depunere a ofertelor sau la caseria instituției până în ultima zi de depunere a ofertei.**
 - **Garanția de participare stabilită la art. 2A, pct. 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. 3 zile înainte de termenul limită de depunere a ofertelor, prin ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. RO95 □ REZ0765006XXX010708 deschis la □ rezoreria Oradea, titular de cont Comuna Sălard, cod fiscal 4641318**

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 comunei Sălard, în termenul de mai sus.

**PREȘEDINȚE DE ȘEDINȚĂ,
GUBA JOZSEF-ROLLAND**

**CONRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL UA □
DAMIAN ADRIANA-GABRIELA**