

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică deschisă al imobilului „Hotel Bodoc” situat în Str. 1 Decembrie 1918 nr.1, domeniul privat al Municipiului Sfântu Gheorghe

Caietul de sarcini stabilește modalitatea de valorificare prin procedura licitației publice deschise, cu oferte în plicuri sigilate, a imobilului „Hotel Bodoc” situat în municipiul Sfântu Gheorghe str.1 Decembrie 1918, nr.1.

1. OBIECTUL LICITAȚIEI ȘI DESTINAȚIA IMOBILULUI:

Valorificarea prin vânzare a imobilului, compus din construcție și teren aferent, proprietate privată al municipiului Sfântu Gheorghe, situat în str.1 Decembrie 1918, nr.1, înscris în CF nr. 33617 Sfântu Gheorghe nr. cad. 33617 teren în suprafață de 6161 mp și nr. cad. 33617-C1 construcție din anul 1970 din beton, cu lift, fără C.P.E.

Imobilul, fost “Hotel Bodoc” a fost construit în anii 1971-1972, construcția este compusă din mai multe corpuri. Corpul principal are regimul de înălțime S (tehnic) + P+10E, iar forma în plan a construcției este dreptunghiulară cu extinderi doar la parter, pe toate laturile, despărțite de corpul înalt prin rosturi.

În vederea reabilitării s-a elaborat Raportul preliminar de expertiză privind posibilitatea de reamenajare a „Hotelului Bodoc” Sfântu Gheorghe, jud. Covasna nr. 565/2014 anexa 1 la prezentul Caiet de sarcini.

2. SITUAȚIA JURIDICĂ

Imobilul în cauză nu face obiectul unor cerei de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989.

Imobilul susmenționat nu este grevat de sarcini și nu face obiectul niciunui litigiu.

3. CONDIȚII DE PARTICIPARE:

La licitația de valorificare prin vânzare a imobilului, pot participa persoane juridice române și străine care au societăți comerciale cu sediul social înregistrat în România, care nu sunt într-una din situațiile prevăzute de Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței, respectiv nu sunt în stare de faliment ori lichidare, afacerile nu sunt conduse de administrator judiciar, activitățile nu sunt suspendate parțial sau total, nu au aranjamente cu creditorii, nu se află într-o situație similară cu cele anterioare reglementate de lege, și nu au datorii la bugetul general consolidat.

4. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI:

- Investițiile de reparații capitale, modernizare și extindere, se vor realiza în scopul utilizării imobilului ca hotel;
- Investiția se va realiza în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism;
- Arhitectura va fi în concordanță cu ambientul arhitectural zonal și în conformitate cu prevederile reglementărilor de urbanism;
- Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția clădirilor învecinate precum și protecția mediului;
- Durata de execuție a lucrărilor va fi de 36 luni de la data obținerii autorizației de construire.

5. GARANȚIA DE PARTICIPARE:

Garanția de participare la licitație este de 10.000 lei, care se achită într-una din modalitățile permise de lege, adică numerar la caseria D.F.P.M, ordin de plată vizat de bancă. Garanția depusă de ofertantul câștigător se reține de către vânzător până în momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare, urmând ca după această dată să fie restituit. Pentru restul ofertanților garanția se restituie în termen de 15 zile de la solicitarea de restituire.

6. PREȚUL MINIM DE PORNIRE A LICITAȚIEI:

- a) Prețul minim de pornire a licitației este de: 1.000.000 euro fără T.V.A.;
- b) Plata se va face în lei, la cursul B.N.R valabil la data emiterii facturii.

7. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR:

7.1 Vânzătorul are următoare obligații:

- a) Vânzătorul are obligația de a nu-l tulbura pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de vânzare-cumpărare;
- b) Vânzătorul garantează cumpărătorului că bunul vândut nu este sechestrat, scos din circuitul civil, ipotecat sau gajat, nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate în temeiul unor legi speciale;
- c) Vânzătorul nu răspunde de viciile aparente și ascunse ale imobilului;
- d) Vânzătorul asigură cumpărătorului dreptul de a inspecta imobilul și de a solicita informații legate de aceasta.

7.2 Cumpărătorul are următoare obligații:

- a) Cumpărătorul se obligă să achite prețul imobilului construcție și teren la valoarea adjudecată, la data semnării contractului de vânzare – cumpărare.
- b) Cumpărătorul are obligația să achite cheltuielile vânzării.
- c) Cumpărătorul este obligat să realizeze investiții pe clădire, în care va asigura funcționarea următoarelor activități corespunzătoare Codurilor CAEN:
 - 5510 Hoteluri și alte facilități de cazare similare;
 - 5610 Restaurante;
 - 9604 Activități de întreținere corporală;
- d) Cumpărătorul este obligat să depună o scrisoare de garanție bancară în valoare de 500.000 euro la data semnării contractului de vânzare – cumpărare, sumă care va fi restituită treptat după îndeplinirea următoarelor condiții:
 1. obținerea Autorizației de Construire - valoarea restituită: 100.000 euro;
 2. finalizarea lucrărilor privind fațada imobilului - valoare restituită 100.000 euro;
 3. recepția finală a investiției și obținerea autorizației de funcționare a hotelului în termen de 36 luni de la începerea lucrărilor - valoare restituită 100.000 euro;
 4. garanția rămasă de 200.000 euro va fi restituită în două tranșe în felul următor:
 - utilizare ca hotel timp de 1 an – valoarea restituită: 100.000 euro
 - utilizare ca hotel timp de 5 ani –valoarea restituită: 100.000 euro.

În cazul obligațiilor menționate la punctele 1 și 2, condiționate de obținerea autorizației de construire și finalizarea lucrărilor la fațada imobilului, restituirea se efectuează la solicitarea cumpărătorului, după verificarea îndeplinirii obiectivelor asumate, neîndeplinirea obligațiilor asumate atrage pierderea garanției, care se face venit la bugetul vânzătorului.

Pentru celelalte cazuri, cuprinse la punctele 3 și 4, restituirea sumelor se va face la solicitarea investitorului, după prezentarea recepției finale respectiv întocmirea unor rapoarte de activitate pentru perioadele menționate, neîndeplinirea obligațiilor asumate la termenele stipulate atrage pierderea garanției, care se face venit la bugetul vânzătorului.

e) Cumpărătorul are obligația de a utiliza imobilul cu destinația de hotel, termen de 5 ani de la obținerea autorizației de funcționare.

8. REGULAMENTUL LICITAȚIEI:

În vederea realizării procedurii de licitație pentru vânzarea imobilului, proprietarul acestuia va publica în cel puțin două cotidiane de circulație națională, anunțul de licitație.

Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin **30 zile** calendaristice înainte de data depunerii ofertelor.

Orice persoană interesată are dreptul să procure documentația de atribuire a imobilului, de la Biroul Relații cu Publicul, Informații, Registratură din cadrul Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe.

Proprietarul este obligat să pună la dispoziția persoanelor interesate Caietul de Sarcini al licitației.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile.

Prin ofertă valabilă se înțelege orice ofertă care:

- 1) este depusă de o persoană care întrunește condițiile stipulate la pct. 3;
- 2) este cel puțin egal cu prețul minim de pornire, ori mai mare.

Conținutul ofertelor va rămâne confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora.

În cazul în care, în urma publicării anunțului nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, și/sau ofertele depuse au valoare egală, proprietarul va relua procedura și va organiza o nouă licitație în termen de 15 zile de la data anulării licitației.

În situația în care nici după repetarea procedurii nu sunt depuse 2 oferte valabile, și/sau ofertele depuse au valoare egală, proprietarul va aplica procedura negocierii directe în termen de trei zile.

Prin această procedură, proprietarul va negocia cu ofertantul care a depus o ofertă valabilă. În cadrul procedurii negocierii directe nu se pot negocia un preț de vânzare mai mic decât prețul de pornire a licitației sau condiții mai favorabile celor prevăzute la pct. 7.2.

9. DEPUNEREA OFERTELOR

Ofertele se depun în două plicuri sigilate, (unul exterior și unul interior), care vor fi înregistrate la Biroul Relații cu Publicul, Informații, Registratură din cadrul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe.

Pe plicul exterior se va indica licitația publică pentru care este depusă Oferta.

Plicul exterior va conține: **Fișa cu informații**, anexa nr. 1, **Declarația de eligibilitate**, anexa 2, la prezentul Caiet de Sarcini, semnată de Ofertant (fără îngroșări, ștersături sau modificări), copia actului de identitate al reprezentantului legal împuternicit, împuternicire acordată reprezentantului desemnat, pentru participare la licitație, certificat de atestare fiscală emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice, certificat fiscal emis de Direcția Finanțelor Publice Municipale, certificat constatator emis de Oficiului Registrul Comerțului, certificat de înregistrare fiscală, dovada virării în contul organizatorului a garanției de participare sau chitanța de depunere a acesteia, eliberată de caseria organizatorului și dovada achiziționării caietului de sarcini.

Pe plicul interior se va înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul/sediul acestuia, după caz.

Plicul sigilat va conține **Declarația cu oferta propriu-zisă**, anexa 3 la prezentul Caiet de Sarcini, și va fi sigilată.

10. DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE ȘI ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

Criteriul după care se va stabili oferta câștigătoare este criteriul „*prețul cel mai mare oferit*”.

Ofertele sunt analizate de către o comisie de evaluare, iar rezultatul evaluării se va consemna într-un proces-verbal, care va conține clasamentul în ordinea descrescătoare a valorii ofertelor.

Bunul va fi adjudecat în favoarea persoanei care a oferit prețul cel mai mare.

În situația în care drepturilor unei persoane participante la licitație i s-au adus atingeri pe parcursul procedurii de licitație, acesta poate formula contestație în termen de 24 de ore de la data comunicării rezultatului, ce se va transmite în termen de 24 de ore de la data adjudecării. Proprietarul este obligat să soluționeze contestația în termen de 2 zile de la data înregistrării, de către Comisia de soluționare a contestațiilor numită prin dispoziție de primar.

Contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică se va încheia în termen de 30 zile de la data licitației, ori de la data soluționării contestației, după caz.

Prețul de vânzare al imobilului rezultat în urma licitației publice deschise se va achita de cumpărător la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.

În situația în care ofertantul câștigător nu se prezintă în termen de 30 zile calendaristice în vederea încheierii contractului în formă autentică, va pierde garanția de participare, iar proprietarul va relua procedura și va organiza o nouă licitație.

11. COMISIA DE EVALUARE A OFERTELOR:

Comisia își desfășoară activitatea la sediul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918 nr. 2, în prezența tuturor membrilor acesteia. Membrii comisiei vor semna declarație de confidențialitate și imparțialitate, anexa nr. 4 la caietul de sarcini.

12. ALTE DISPOZIȚII

Cont bancar garanția de participare: RO51TREZ2565006XXX000146

Cont bancar Caiet de sarcini: RO02TREZ25621360250XXXXX deschis la Trezoreria Sfântu Gheorghe.

În situația în care, pe parcursul procedurii de licitație, inclusiv în faza premergătoare semnării actului autentic de vânzare - cumpărare cu câștigătorul licitației, vânzătorul identifică proiecte/surse de finanțare avantajoase în vederea reabilitării imobilului, aceasta își rezervă dreptul să procedeze la sistarea procedurii, respectiv la anularea rezultatului licitației, după caz, fără nici o obligație de a despăgubi câștigătorul licitației.

Prezentul Caiet de sarcini a fost aprobat prin HCL nr. 38/2017, din care face parte integrantă.

FIȘA DE INFORMAȚII
privind vânzarea prin licitație publică al imobilului „Hotel Bodoc” situat în
Str. 1 Decembrie 1918 nr. 1, domeniu privat al Municipiului Sfântu Gheorghe

Subsemnatul/a cu domiciliul în.....
str. nr.....bl.....sc.....ap.... jud
.posesor al CI/BI/AI seria....., nr. CNP.....eliberat de
....., la data de, reprezentant legal al ofertantului S.C.
.....S.R.L./S.A. având nr. de înregistrare la ORCJ...../...../.....,
nr. de înregistrare fiscală, RO....., cont bancar

În calitate de participant la licitația publică deschisă fără preselectie cu oferte în plic sigilat organizat pentru vânzarea imobilului “Hotel Bodoc”, situat în str. 1 Decembrie 1918 nr.1 domeniu privat al Municipiului Sfântu Gheorghe, declarăm pe propria răspundere că documentele anexate prezentei, corespund realității:

- copia conform cu originalul a actului de identitate al ofertantului;
- împuternicire acordată reprezentantului desemnat pentru participare la licitație (în original) – dacă este cazul;
- certificat de atestare fiscală emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice (în original);
- certificat de atestare fiscală emis de Direcția Finanțe Publice Municipale (în original);
- certificat constatator emis de Oficiul Registrul Comerțului (în original);
- certificat de înregistrare fiscală (în copie conform cu originalul);
- documente de plată a garanției de participare la licitație;
- Declarația privind eligibilitatea;
- plic interior sigilat, cuprinzând: Declarația cu oferta propriu-zisă.

Data:.....

Semnătura ofertantului și ștampila (dacă este cazul)

.....

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

Subsemnatul/a, cu domiciliul în str., nr., bl., sc., ap., jud., posesor al CI/BI/AI seria, nr., CNP emis de, în data de, în calitate de reprezentant legal al ofertantului S.C.....S.A./S.R.L., având nr.de înregistrare la ORC J...../...../..... nr. de înregistrare fiscală RO..... cont bancar nr.....

Declarăm pe propria răspundere sub sancțiunea aplicată faptei de fals în acte publice ca societate comercială ofertantă nu se află într-una din situațiile prevăzute de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței, respectiv nu este în stare de faliment ori de lichidare; afacerile nu sunt conduse de administrator judiciar; activitățile sale comerciale nu sunt suspendate în tot sau în parte; nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii; nu este în situație similară cu cele anterioare, reglementate de lege.

Subsemnatul/a declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg ca autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare privind eligibilitatea noastră, precum și buna credință, experiența, competența și resursele de care dispunem.

Subsemnatul/a autorizez prin prezenta Declarație orice instituție, societate comercială, societate pe acțiuni, bancă, alte persoane juridice să furnizeze informații reprezentanților autorizați ai autorității contractante Municipiului Sfântu Gheorghe cu privire la orice aspect.

Prezenta Declarație este valabilă până la data semnării Contractului de vânzare-cumpărare.

Data completării:.....

Semnătura reprezentantului legal și ștampila

.....

Anexa nr. 3 la Caietul de sarcini
Această anexă se introduce- după completare- în plicul interior și se sigilează!

DECLARAȚIE DE OFERTĂ PROPRIU ZISĂ
privind vânzarea prin licitație publică al imobilului „ Hotel Bodoc” situat în
Str. 1 Decembrie 1918 nr. 1, domeniul privat al Municipiului Sfântu Gheorghe

Subsemnatul/a.....
cu domiciliul în str.....
nr....., bl....., scara., ap....., posesor al BI/CI/AI seria ..., nr.....,
CNP..... eliberat de

în data de

În calitate de reprezentant legal al ofertantului S.C.
.....S.A./S.R.L., având nr. de înregistrare la ORC J.....
/...../....., nr.de înregistrare fiscală R....., nr
cont.....

Pe propria răspundere declarăm că:

1. suntem interesați de a participa la licitația publică deschisă pentru cumpărarea terenului, imobilului „Hotel Bodoc” situat în Str. 1 Decembrie 1918 nr. 1, domeniu privat al Municipiului Sfântu Gheorghe, în condițiile prevăzute de caietul de sarcini;
2. Față de prețul de pornire _____ EURO + TVA oferta noastră este de _____ EURO + TVA, plătitibil la cursul B.N.R. la data emiterii facturii .
3. Ne menținem oferta fermă de la data deschiderii ofertelor și până la semnarea Contractului de Vânzare Cumpărare.

Data completării:

Semnătura reprezentantului legal și ștampila

.....

DECLARAȚIA DE IMPARȚIALITATE ȘI CONFIDENȚIALITATE

Subsemnatul _____, având calitatea de _____, având C.I seria _____, nr. _____, **membru de comisia de evaluare pentru vânzarea prin licitație publică deschisă a imobilului „Hotel Bodoc” situat în municipiul Sfântu Gheorghe str. 1 Decembrie 1918 nr. 1** numit prin H.C.L. nr. _____ din _____/2017 declar pe propria răspundere următoarele:

Nu mă aflu în niciuna din situațiile de mai jos:

- a) soț sau rudă până la gradul al treilea inclusiv cu unul dintre Ofertanți/Candidați/Concurenți
 - b) în ultimii trei ani nu am avut contracte de muncă sau de colaborare cu unul dintre Ofertanți/Candidați/Concurenți sau care au făcut parte din consiliul de administrație sau de orice alt organ de conducere sau de administrație al acestora
 - c) nu dețin părți sociale sau acțiuni din capitalul social subscris al unuia dintre Ofertanți/Candidați/Concurenți
- nu am niciun interes financiar în derularea procedurii licitației cu excepția onorariului convenit pentru serviciile prestate
 - nu am niciun interes financiar față de oricare dintre Ofertanți
 - nu am nicio afinitate sau o înclinație personală care ar putea să-mi afecteze deciziile în legătură cu procesul de selecție
 - nu am nicio obligație personală sau debite financiare ori de altă natură față de niciun Ofertant, care ar putea să-mi afecteze deciziile în legătură cu procesul de evaluare

Voi anunța autoritatea contractantă în situația apariției unui conflict potențial sau aparent și care ar putea înpieta asupra procesului de evaluare pentru care am fost nominalizat.

Dacă mă aflu în oricare din situația de mai sus înțeleg să fiu de acord cu înlocuirea mea cu altă persoană.

Prin termenul informație înțeleg orice dată, document, grafic, hartă, planuri de execuție, programe de calculator, baze de date și alte asemenea stocate prin orice mijloc și de asemenea orice informație pusă la dispoziție în legătura directă ori indirectă cu evaluarea ofertelor pentru atribuirea contractului sau cu activitate din cadrul Primăriei.

Voi trata orice informație la care am acces sau mi-a fost dată ori adusă la cunoștință drept secretă și confidențială și nu voi transmite unei terțe părți fără aprobarea în scris a conducerii autorității contractante sau a unui potențial client după cum este cazul.

Înțeleg de asemenea ca aceasta obligație nu se aplică în cazul în care transmiterea informațiilor se face ca o consecință a unei obligații legale.

Informațiile pe care le dețin le voi folosi în unicul scop de a efectua evaluarea ofertelor pentru atribuirea contractului.

Mă angajez să nu copiez, să nu multiplic și să nu reproduc informația fără aprobarea în scris a autorității contractante și să nu permit persoanelor în afara comisiei de evaluare să intre în contact cu informația. Voi lua toate măsurile rezonabil posibile pentru a împiedica accesul la informația aflată sub controlul meu precum și copierea acesteia.

Voi informa imediat conducerea autorității contractante dacă am cunoștințe despre orice acces neautorizat la orice informație și modul în care a avut loc acest acces.

Dau prezenta declarație de confidențialitate și imparțialitate pe propria răspundere, cunoscând prevederile legale cu privire la confidențialitatea și păstrarea secretului informației.

Semnătura _____

Data _____