

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică deschisă a imobilului situat în Municipiul Sfântu Gheorghe str. Lunca Oltului, nr. 15, domeniu privat al Municipiului Sfântu Gheorghe

Caietul de sarcini stabilește modalitatea de valorificare prin procedura licitației publice deschise, cu oferte în plicuri sigilate, a imobilului situat în municipiul Sfântu Gheorghe str. Lunca Oltului, nr.15.

1. OBIECTUL LICITAȚIEI ȘI DESTINAȚIA IMOBILULUI:

Valorificarea prin vânzare a imobilului, compus din construcții și teren, proprietate privată al municipiului Sfântu Gheorghe, situat Municipiul Sfântu Gheorghe str. Lunca Oltului, nr.15, evidențiat în CF nr. 39732 Sfântu Gheorghe nr. cad. 39732 teren în suprafață de 19.209 m² și construcții cu nr. cad. 39732 -C1 în suprafață de 57 m², respectiv nr. cad. 39732 -C1 în suprafață de 213 m², potrivit anexei nr. 1 la prezentul caiet de sarcini din care face parte integrantă.

Destinația imobilului este pentru realizarea unui centru comercial, cu amenajările necesare funcționării în condiții optime și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

2. SITUAȚIA JURIDICĂ

Imobilul în cauză nu face obiectul unor cereri 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.85/2014 privind procedurile de prevenire a 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:

4.1. Investițiile, se vor realiza în scopul amenajării unui complex comercial, respectiv a unui acces (benzi de decelerare);

4.2. Investiția se va realiza în conformitate cu prevederile documentațiilor de urbanism legal aprobate;

4.3. Arhitectura va fi în concordanță cu ambientul arhitectural zonal și în conformitate cu prevederile reglementărilor de urbanism;

4.4. Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția clădirilor învecinate precum și protecția mediului;

4.5. Termenul de solicitare a certificatului de urbanism este de 30 zile de la încheierea contractului de vânzare-cumpărare;

4.6. Durata de execuție a lucrărilor va fi de 36 luni de la data obținerii autorizației de construire;

4.7. Valoarea minimă a investiției va fi de 5.000.000 euro.

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:

6.1. Prețul minim de pornire a licitației este de: 1.547.402 euro fără T.V.A., din care:

- terenul de 19.209 m² la prețul de 78,00 euro/m², fără TVA, în total 1.498.302,00 euro, fără TVA;
- clădire administrativă în suprafață de 213 m², la prețul de 21.300 euro;
- clădire vestiar cu grup social în suprafață de 57 m², la prețul de 27.800 euro.

6.2. Plata se va face în lei, la cursul B.N.R valabil la data licitației.

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, imobilul în cauză nu face obiectul unor cereri 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;

c) 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, în cel mult 10 zile de la câștigarea licitației;

b) Cumpărătorul are obligația să achite cheltuielile aferente vânzării;

c) Cumpărătorul este obligat să realizeze investiția corespunzătoare prevederilor art.4;

d) Cumpărătorul este obligat să depună o scrisoare de garanție bancară în valoare de 150.000 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: 50.000 euro;
2. finalizarea lucrărilor de construcții în maxim 36 luni de la emiterea Autorizației de Construire - valoare restituită: 50.000 euro;
3. recepția finală care va atesta valoarea finală a investiției, care nu poate fi sub 5.000.000 euro - valoare restituită: 50.000 euro;

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

În cazul obligației prevăzute la punctul 3, restituirea sumei se va face la solicitarea investitorului, după prezentarea procesului-verbal al recepției finale, cu valoarea investiției de minim 5.000.000 euro. Neîndeplinirea obligației atrage pierderea garanției, care se face venit la bugetul vânzătorului.

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 10 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 10 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 poate 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.2, Declarația de eligibilitate, anexa 3, 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 Oficiul 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 4 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 10 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 10 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 a cel puțin 3 membri ai acesteia. Membrii comisiei vor semna declarație de confidențialitate și imparțialitate, anexa nr.5 la caietul de sarcini.

În cazul în care, pe parcursul derulării procedurii de licitație, comisia constată existența unor erori/omisiuni/neclarități/nelegalități în derularea procedurii de licitație, are dreptul de a anula licitația.

12. ALTE DISPOZITII

Cont bancar garanția de participare: RO51TREZ2565006XXX000146

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

Prezentul Caiet de sarcini a fost aprobat prin HCL nr. ___/2018, din care face parte integrantă.

FIȘA DE INFORMAȚII
privind vânzarea prin licitație publică al imobilului situat în Municipiul
Sfântu Gheroghe str. Lunca Oltului, nr. 15, domeniu privat al Municipiului
Sfântu Gheorghe

Subsemnatul/a _____, cu domiciliul
în _____ str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____,
jud. _____, posesor al CI/BI seria _____, nr. _____, CNP _____,
emis de _____, la data de _____, în calitate de reprezentant legal al
oferantului _____, având nr. de înregistrare la
ORC J _____ nr. de înregistrare fiscală RO _____ cont bancar nr.
_____, deschis la _____

În calitate de participant la licitația publică deschisă fără preselectie cu oferte în
plic sigilat organizat pentru vânzarea imobilului situat în Municipiul Sfântu Gheroghe str.
Lunca Oltului, nr. 15, domeniu privat al Municipiului Sfântu Gheorghe, declarăm pe
propria răspundere că documentele anexate prezentei, corespund realității:

- copia conformă cu originalul a actului de identitate al reprezentantului ofertantului;
- împuternicire acordată reprezentantului desemnat pentru participare la licitație, (în original), după caz;
- certificat de atestare fiscală emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice, (în original);
- certificat de atestare fiscală emis de Direcția Finanțe Publice Municipale din cadrul Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe, (în original);
- certificat constatator emis de Oficiul Registrul Comerțului, (în original);
- certificat de înregistrare fiscală, (în copie conformă 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)

.....

După completare se introduce în plicul exterior

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

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

Declar pe propria răspundere sub sancțiunea aplicată faptei de fals în acte publice că societatea comercială ofertantă nu se află într-una din situațiile prevăzute de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a 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 se află 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 publică, societate comercială, instituție financiar-bancară, nebancaară, alte persoane juridice să furnizeze informații reprezentanților autorizați ai Municipiului Sfântu Gheorghe, cu privire la orice aspect al activității societății noastre, care are legătură cu procedura de licitație .

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

Data completării: _____

Semnătura reprezentantului legal și ștampila

După completare se introduce în plicul interior și se sigilează!

DECLARAȚIE DE OFERTĂ PROPRIU-ZISĂ
privind vânzarea prin licitație publică al imobilului situat în Municipiul
Sfântu Gheroghe str. Lunca Oltului, nr. 15, domeniul privat al Municipiului
Sfântu Gheorghe

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

Pe propria răspundere declar că:

1. Suntem interesați de a participa la licitația publică deschisă pentru cumpărarea imobilului situat în Municipiul Sfântu Gheroghe str. Lunca Oltului, nr. 15, domeniul privat al municipiului Sfântu Gheorghe, în condițiile prevăzute de caietul de sarcini;

2. Față de prețul de pornire al licitației de 1.547.402 euro fără T.V.A. defalcat în:
- teren de 19.209 mp la prețul de 78,00 euro/m², fără TVA, reprezentând 1.498.302,00 euro, fără TVA;
- clădire administrativă în suprafață de 213 m², la prețul de 21.300 euro;
- clădire vestiar cu grup social în suprafață de 57 m², la prețul de 27.800 euro,

OFERTA NOASTRĂ este de _____ euro fără T.V.A., astfel, pentru:

- terenul de 19.209 m², la prețul de _____ euro/m², fără TVA, în total _____ euro;
- clădirea administrativă în suprafață de 213 m², un preț de _____ euro;
- clădire vestiar cu grup social în suprafață de 57 m², un preț de _____ euro,

Prețul de vânzare se va achita în lei, potrivit cursului oficial leu/euro comunicat de B.N.R. la data licitației.

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. _____, **membu de comisia de evaluare pentru vânzarea prin licitație publică deschisă a imobilului situat în Municipiul Sfântu Gheorghe str. Lunca Oltului, nr. 15**, numit prin H.C.L. nr. _____ din _____/2018, 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 _____