

CAIET DE SARCINI

privind vânzare-cumpărare prin licitație publică a loturilor (teren în suprafață de mp)
pentru construirea unei locuințe familiale

Cap. I. Organizatorul licitației

Comuna Brebu județul Caraș-Severin cu sediul în Brebu , nr. 21, CUI 3227629, tel/ fax 0255232524, scoate la vânzare prin licitație publică, cu ofertă în plic închis, organizată în conformitate cu prevederile art. 334-346 și art. 363 din OUG nr. 57/ 2019 Codul administrativ și HCL Brebu nr. 73 din 25.08.2023

Cap.II. Informații generale privind obiectul vânzării

1. Obiectul prezentului caiet de sarcini este vânzarea - cumpararea prin licitație publică a terenurilor aparținând domeniului privat al comunei Brebu, județul Caraș-Severin, situate în intravilan și identificate după cum urmează:

Nr. crt	Nr de Carte funciară	Nr. Cadastral /top	Situat in loc	Suprafata măsurată	Observatii
1	31950	31950	Brebu	809	
2	31951	31951	Brebu	659	
3	31952	31952	Brebu	639	
4	31971	31971	Brebu	813	
5	31972	31972	Brebu	813	
6	31974	31974	Brebu	812	
7	31975	31975	Brebu	812	
8	31976	31976	Brebu	812	
09	31985	31985	Brebu	717	
10	31986	31986	Brebu	979	
11	31989	31989	Brebu	1036	
12	31990	31990	Brebu	1212	
13	31992	31992	Brebu	974	
14	31993	31993	Brebu	958	
15	31994	31994	Brebu	785	
16	31995	31995	Brebu	745	
17	31997	31997	Brebu	937	
18	31998	31998	Brebu	987	
19	31999	31999	Brebu	861	
20	32000	32000	Brebu	736	
21	32002	32002	Brebu	1000	
22	32003	32003	Brebu	825	
23	32004	32004	Brebu	825	
24	32005	32005	Brebu	825	
25	32007	32007	Brebu	813	
26	32008	32008	Brebu	813	
27	32009	32009	Brebu	813	
28	32010	32010	Brebu	813	
29	32012	32012	Brebu	812	
30	32013	32013	Brebu	812	
31	32014	32014	Brebu	812	
32	32015	32015	Brebu	812	
33	32016	32016	Brebu	1582	

34	32017	32017	Brebu	1489	
35	32018	32018	Brebu	1520	
36	32019	32019	Brebu	1479	
37	32020	32020	Brebu	1422	
38	32021	32021	Brebu	751	
39	32022	32022	Brebu	625	
40	32023	32023	Brebu	879	
41	32024	32024	Brebu	625	
42	32025	32025	Brebu	625	
46	32026	32026	Brebu	813	
47	32027	32027	Brebu	813	
48	32028	32028	Brebu	786	
49	32029	32029	Brebu	650	
50	32030	32030	Brebu	650	
51	32031	32031	Brebu	650	
52	32032	32032	Brebu	626	
53	32033	32033	Brebu	813	
54	32034	32034	Brebu	813	
55	32035	32035	Brebu	883	
56	32036	32036	Brebu	932	
57	32037	32037	Brebu	1106	
58	32062	32062	Brebu	647	
59	32072	32072	Brebu	600	
60	32073	32073	Brebu	511	
61	32074	32074	Brebu	510	
62	32075	32075	Brebu	623	
63	32077	32077	Brebu	688	
64	32078	32078	Brebu	672	
65	32083	32083	Brebu	677	
66	32084	32084	Brebu	656	
67	32085	32085	Brebu	612	
68	32086	32086	Brebu	600	
69	32087	32087	Brebu	608	
70	32088	32088	Brebu	586	
71	32089	32089	Brebu	1344	
72	32090	32090	Brebu	983	
73	32091	32091	Brebu	1174	
74	32092	32092	Brebu	1174	
76	32093	32093	Brebu	1218	
77	32094	32094	Brebu	1146	
78	32095	32095	Brebu	1074	
79	32096	32096	Brebu	995	
80	32097	32097	Brebu	771	
81	32098	32098	Brebu	641	
82	32099	32099	Brebu	1182	
83	32100	32100	Brebu	933	
84	32101	32101	Brebu	948	
85	32102	32102	Brebu	834	
86	32103	32103	Brebu	628	
87	32104	32104	Brebu	783	

2. Principiile care stau la baza selectării ofertelor și participării ofertanților la licitația publică pentru vânzarea imobilului ce face obiectul prezentului Caiet de sarcini, conform art. 311 din OUG 57/2019 sunt:

- a) transparența;
- b) tratamentul egal pentru toți ofertanții;
- c) proporționalitatea;
- d) libera concurență;
- e) nediscriminarea;
- f) eficiența utilizare a domeniului privat al comunei Brebu.

În sensul prezentului Caiet de sarcini, termenii de mai jos se definesc astfel:

- a) Organizatorul vânzării – comuna Brebu
- b) Ofertanți - persoane fizice care transmit o ofertă;
- c) Oferta - oferta financiară împreună cu toate documentele pentru participare la licitația publică;

Procedura aplicată este licitația publică cu ofertă în plic închis care cuprinde trei etape:

- a) Etapa premergătoare procedurii de licitație;
- b) Etapa desfășurării propriu-zise a licitației;
- c) Etapa soluționării contestațiilor (dacă este cazul).

3. Descrierea și identificarea bunurilor-- loturilor de teren care urmează să fie vândute.

Bunurile- Loturile de teren ce urmează să fie vândute sunt cele descrise mai sus (la pct.1) și sunt situate în comuna Brebu, sat Brebu, aparțin domeniului privat al comunei Brebu conform extraselor de CF menționate mai sus privind obiectul vânzării

Aceste terenuri se află în intravilanul comunei Brebu, sat Brebu, și au categoria de folosință conform extraselor de CF anexate.

Pe fiecare lot în parte se va construi o locuință individuală (unifamilială) izolată având indicatorii urbanistici maximali următori: POT 35%, CUT= 1,05, regim de înălțime =P+E/M/). conform PUZ

Procedura de vânzare este prin licitație publică cu ofertă în plic închis.

Tipul licitației data și ora organizării, termenele de depunere a ofertelor și solicitare clarificări:

Vânzarea se va face prin licitație publică cu ofertă în plic închis conform OUG 57/2019 Codul administrativ, la sediul Primăriei comunei Brebu județul Caras-Severin .

Licitația va avea loc la data și ora stabilită de vânzător prin dispoziția primarului comunei Brebu, județul Caras-Severin privind organizarea licitației și anunțul procedurii licitației.

Termenul limită de depunere a ofertelor este stabilit prin dispoziție a primarului și anunțul procedurii licitației, la sediul Primăriei comunei Brebu județul Caras-Severin .

Autoritatea Contractantă poate să încheie contractul de vânzare-cumpărare numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării deciziei de atribuire a contractului .

Predarea primirea imobilului se va face prin proces-verbal în termen de 30 de zile de la data încheierii contractului de vânzare -cumpărare.

Nu se va începe construirea până nu se va obține în prealabil autorizația de construire.

4. Destinația bunului care formează obiectul vânzării

Terenul este liber ca teren pentru construcții case familiale de locuit.

5. Condițiile de exploatare a vânzării și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către vânzător

Prin vânzarea acestor loturi de teren se urmărește:

- administrarea eficientă a domeniului privat al comunei Brebu prin atragerea de venituri suplimentare la bugetul local;
- să se asigure creșterea potențialului economic al acestei zone, modernizarea zonei în care este amplasat terenul;
- asigurarea dezvoltării corespunzătoare sociale și demografice a localității, astfel încât cumpărătorii să-și poată edifica propria locuință.

6. Condiții cumulative pe care trebuie să le îndeplinească persoanele care se vor înscrie la licitația publică organizată în vederea vânzării

(1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică (căsătorită sau necăsătorită), cu vârsta de minim 18 ani.

2) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

Garanția se stabilește în cuantum de 10 % din prețul contractului de vânzare, fără TVA.

Garanție de participare obligatorie se achită în contul nr. RO09TREZ1815006XXX001284, deschis pe numele Comuna Brebu, CIF- 3227629 la Trezoreria Reșița.

Garanția de participare se va restitui în contul bancar indicat în termen de 5 zile de la semnarea contractului de vânzare-cumpărare de către ofertantul câștigător.

Garanția de participare constituită de ofertanții a căror ofertă nu a fost stabilită ca câștigătoare se restituie pe baza unei cereri scrise în termen de 5 zile lucrătoare de la data semnării contractului cu ofertantul declarat câștigător.

Garanția de participare se pierde în cazul în care ofertantul câștigător își retrage oferta, refuză încheierea contractului sau nu se prezintă în vederea încheierii contractului de vânzare în termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării deciziei de atribuire a contractului.

Durata de valabilitate a garanției de participare este aceeași cu durata de valabilitate a ofertei, adică de 90 de zile de la data limită a predării ofertelor.

Pot participa la licitație, persoanele fizice care:

- au depus oferta/ cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- au îndeplinit la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

Nu au dreptul să participe la licitație persoanele care au fost desemnate câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ teritoriale în ultimii 3 ani dar nu au încheiat contractual ori nu au plătit prețul, din culpa proprie. (se va depune o declarație pe propria răspundere)

Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Capitolul III. Etapa premergătoare procedurii de licitație

Primarul Comunei Brebu, va iniția procedura de licitație. În acest sens va înainta spre aprobare Consiliului Local al Comunei Brebu, proiectul hotărârii de vânzare prin licitație publică a imobilelor proprietate privată a Comunei Brebu mai sus descrise și următoarele documente:

- a) Caietul de sarcini;
- b) Regulamentul de atribuire (fișa de date a procedurii)
- c) Formulare.

Compartimentul financiar-contabil pune la dispoziție informațiile tehnico-economice necesare derulării în condiții legale a licitației;

După aprobarea vânzării prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Brebu, prin grija Compartimentului financiar-contabil, Comisia de licitație va proceda la publicarea anunțului privind organizarea licitației.

Anunțul privind organizarea licitației se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI- a, într-un cotidian local, unul național, pe site-ul instituției și la sediul organizatorului. Anunțul privind organizarea licitației se va publica cu cel puțin 20 zile

calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor, după aprobarea documentației de atribuire.

Anunțul licitației va cuprinde următoarele elemente:

a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut;

c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul; data limită pentru solicitarea clarificărilor;

d) informații privind ofertele: data limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;

e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;

f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;

g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Comisiile de evaluare și de soluționare a contestațiilor vor fi alcătuite fiecare dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5, dintre care doi reprezentanți ai Consiliului Local și 2 persoane aparținând aparatului de specialitate al primarului, numiți prin Dispoziția acestuia, precum și 2 membri supleanți dintre care unul numit de către Consiliul Local și 2 prin Dispoziția Primarului, în baza prevederilor art. 317 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ se va solicita și un reprezentant de la AJFP C-S în vederea constituirii comisiei de licitație precum și un membru supleant, după cum urmează:

a) președinte cu drept de vot

b) membri cu drept de vot

c) secretar fără drept de vot

d) membri supleanți aleși dintre cei nominalizați.

Membrii comisiei de soluționare a contestațiilor nu pot fi și membri ai comisiei de licitație.

Membrii comisiei de evaluare, de soluționare a contestațiilor și membrii supleanți au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

Persoanele desemnate să facă parte din comisia de evaluare, de soluționare a contestațiilor și membrii supleanți sunt obligați să dea în prealabil o declarație privind compatibilitatea, imparțialitatea și obligația de păstrare a confidențialității în raport cu calitatea de membru al comisiei, declarații care se vor păstra la dosarul licitației.

Comisia de evaluare va avea în principal următoarele atribuții:

a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;

b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;

c) analizarea și evaluarea ofertelor;

d) întocmirea raportului de evaluare;

e) întocmirea proceselor-verbale;

f) desemnarea ofertei câștigătoare.

Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot.

Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitatea de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

Orice persoană fizică interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire, în baza unei solicitări depuse în acest sens.

Autoritatea contractantă are obligația de a pune la dispoziția persoanei interesate, un exemplar din documentația de atribuire.

Documentația de atribuire se va pune la dispoziția persoanei interesate, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea solicitării din partea acesteia.

Orice persoană interesată are dreptul să solicite clarificări privind documentația de atribuire. La clarificările solicitate se va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități.

Modificările intervenite în documentația de licitație, ulterior publicării anunțului publicitar de vânzare, vor fi comunicate tuturor celor care au achiziționat-o, prin orice mijloace, cu minim 5 zile lucrătoare înainte de ziua stabilită pentru licitație.

Prezentarea ofertelor va respecta următoarea procedură:

a) ofertele se depun la sediul Primăriei Comunei Brebu, în plic sigilat, conform cerințelor solicitate prin caietul de sarcini;

b) ofertele se depun până la data și ora limită stabilite pentru participarea la licitație;

c) ofertele se înregistrează la Registratura Primăriei în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora înregistrării.

Capitolul IV. Desfășurarea licitației

1. Reguli privind oferta

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

(5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

(6) Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

(7) Fiecare participant sau reprezentantul acestuia imputernicit de acesta, poate depune doar o singură ofertă, pentru un lot

(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

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

(10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(11) Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(12) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

(13) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (15) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(14) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

(15) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, aceasta întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(16) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (15), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(17) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(18) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 (doua) oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1) - (13).

Durata de valabilitate a ofertei este de 90 de zile de la data limita a predării ofertelor.

2. Determinarea ofertei câștigătoare

(1) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului /criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

(2) 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.

(3) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(4) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(5) Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

(6) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

(7) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile art. "reguli privind oferta" alin. (2) - (5).

(8) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la art. "reguli privind oferta" alin. (2) - (5).

În caz contrar, se aplică prevederile art. "reguli privind oferta" alin. (18).

(9) După analizarea conținutului plicului exterior, comisia de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

(10) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (9) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(11) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

(12) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, aceasta întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(13) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(14) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

- (15) Raportul prevăzut la alin. (13) se depune la dosarul licitației.
- (16) Pe baza evaluării ofertelor comisia de evaluare întocmește procesul verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.
- (17) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
- (18) Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.
- (19) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.
- (20) Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:
- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
 - b) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
 - c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
 - d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
 - e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
 - f) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
 - g) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
 - h) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.
- (21) Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.
- (22) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (21) autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.
- (23) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (21) autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.
- (24) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (21).
- (25) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.
- (26) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.
- (27) Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la art. "reguli privind oferta" alin. (1) -(12).
- (28) Dosarul licitației este alcătuit din următoarele acte :
- a) Hotărârea Consiliului Local privind aprobarea vânzării, Caietul de sarcini și pretului de pornire;
 - b) anunțul privind organizarea licitației publice;
 - c) procesul verbal al licitației;
 - d) procesul verbal de adjudecare a bunului imobil;
 - e) extrasul de carte funciară al imobilului adjudecat;
 - f) dosarul de participare la licitație a fiecărui ofertant;
 - g) declarațiile membrilor comisiei de licitație privind incompatibilitatea, imparțialitatea și obligația de păstrare a confidențialității;
 - h) adresele prin care s-au solicitat clarificări, indiferent de forma în care au fost primite;
 - i) răspunsul la clarificările solicitate;
 - j) dispoziția de numire a comisiei de soluționare a contestațiilor;
 - k) orice eventuale contestații ;

- l) decizia/deciziile comisiei de soluționare a contestațiilor.

Capitolul V. Soluționarea contestațiilor

Orice participant, persoană fizică din cele participante la procedura de licitație poate formula contestație dacă se consideră vătămată prin modul în care au fost evaluate documentele de participare și s-a desfășurat licitația.

Contestația se formulează în scris și se înregistrează la Registratura Primăriei.

Contestația va conține următoarele elemente:

- a) numele, prenumele, domiciliul sau reședința contestatorului, nr. de telefon fix/mobil, adresa de e-mail;

Cap. VI. Protecția datelor

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secțiuni, autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

Cap. VII. Organizarea licitației publice și a vânzării

- licitația publică și vânzarea vor fi realizate în conformitate cu Caietul de sarcini- licitația se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către proprietar în Monitorul Oficial al României, partea VI-a, într-un cotidian de circulație națională și unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice;
- anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.
- licitația este valabilă dacă s-au depus cel puțin două oferte pentru fiecare lot de teren scos la licitație.
- prezenta ofertanților la licitație este consemnată în procesul verbal
- licitația publică pornește pentru fiecare lot de teren în parte de la prețul de 6 EURO / mp, valoare stabilită conform rapoartelor de evaluare anexate la hotărâre, realizate de evaluator autorizat dl Ing. Bălu Viorel,
- licitația publică va fi organizată pe sistemul licitației de oferte în plic închis;
- ofertele vor fi depuse în conformitate cu prevederile regulamentului – cadru privind procedura de vânzare a bunurilor imobile aparținând domeniului privat al com. Brebu;
- ofertanții vor transmite ofertele la sediul Primăriei com. Brebu, com. Brebu, nr. 21, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior;
- pentru a se califica, **plicul exterior** trebuie să conțină următoarele:
 - a) cererea tip de înscriere la licitație,
 - b) buletinul/carta de identitate a persoanei participante (copie),
 - c) dovada de plată a taxei de 100 lei aferentă documentației de participare,
 - d) certificate fiscale care să ateste că are achitate la zi toate obligațiile fiscale către bugetul local și bugetul de stat;
 - e) plicul exterior va fi însoțit de adresa de înaintare a ofertantului către Primăria Brebu (care va identifica lotul de teren la licitația căruia dorește să participe ofertantul)
 - f) procură notarială, în original, în situația în care ofertantul este reprezentat de către o altă persoană;
- **plicul interior trebuie să conțină oferta financiară propriu-zisă**, iar pe el se înscriu numele și domiciliul ofertantului.

Plicurile se vor deschide în ședința publică, ofertanților prezenți neputându-le fi interzis accesul la aceasta procedură. După deschiderea plicurilor exterioare vor fi eliminate ofertele care nu îndeplinesc condițiile de calificare. Ofertele care nu s-au calificat vor fi declarate neconforme iar cel de-al doilea plic va rămâne nedeschis.

Pentru continuarea procedurii trebuie să se califice cel puțin două oferte. În caz contrar, se va încheia un proces-verbal ce se va semna de comisia de licitație și de ofertanții prezenți urmând ca procedura de licitație să se repete peste 20 zile, urmând a se repeta procedura de licitație.

Aceeași procedura se va urma și în cazul în care sunt depuse mai puțin de două oferte.

Taxa pentru contravaloarea caietului de sarcini este de 100 - lei.

Dacă sunt calificate cel puțin două oferte, se va trece la deschiderea plicurilor interioare (care cuprind oferta financiară propriu-zisă).

Va fi selectată drept câștigătoare oferta cu prețul cel mai mare.

Se va încheia un proces-verbal în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.

Procesul verbal se semnează de toți membrii comisiei de evaluare și de ofertanții prezenți la licitație.

În caz de egalitate, licitația se va repeta în termen de 20 zile. Anunțul publicitar privind repetarea licitației se va afișa la sediul Primăriei comunei Brebu, nr. 21 și pe site-ul www.comunabrebu.ro.

Acestea vor fi consemnate într-un proces-verbal care va fi semnat de comisia de licitație.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului și al formei .

- data limita de depunere a ofertelor este..... ora

-licitatia publica va avea loc la data de ora la sediul Primăriei com. Brebu din com. Brebu, nr. 21, jud. Caraș-Severin

Cap. VIII Obligațiile cumpărătorului (persoana adjudecatară):

- se obligă să încheie contractul de vânzare conform modelului de contract aprobat, achitând toate taxele vânzării inclusiv taxele aferente înscrierii transferului în cartea funciară ; în cazul în care, cu excepția unor situații de forță majoră temeinic dovedite, contractul de vânzare - cumpărare nu este semnat, cumpărătorul pierde dreptul de cumpărare a bunului imobil, precum și dreptul la restituirea garanției de participare ce va fi reținută cu titlul de daune-interese, în acest caz, procedura va fi anulată, urmând a fi reluată în condițiile prezentului Caiet de sarcini.

- se obligă ca cel târziu la momentul semnării contractului de vânzare în formă autentică să facă dovada achitării în integralitate a prețului vânzării.

- cumpărătorul este obligat ca în termen de 30 de zile de data semnării contractului de vânzare-cumpărare a terenului să declare tranzacția la compartimentul taxe și impozite din cadrul Primăriei comunei Brebu în vederea achitării impozitului aferent pentru terenul cumpărat, conform obligațiilor contractuale. Nedeclararea în termen atrage sancțiune prin amenda contravențională conform Codului Fiscal.

- cumpărătorul se obligă să demareze în termen de 2 ani și să finalizeze în termen de maximum 5 ani de la data dobândirii dreptului de proprietate, construirea unei locuințe familiale, respectând prevederile PUG-ului/PUZ/RUL, precum și ale Legii 50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

- actele doveditoare ale finalizării construcției sunt: autorizația de construire și procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor.

- cumpărătorul se obligă să nu înstrăineze terenul care formează obiectul contractului de vânzare-cumpărare până la îndeplinirea tuturor obligațiilor asumate (achitarea integrală a prețului terenului, finalizarea construirii unei locuințe, precum și intabularea acesteia în CF).

Cap. IX. Anularea licitației și neîncheierea contractului

Comuna Brebu are dreptul de a anula licitația în următoarele situații:

a) nu au fost depuse minim 2 oferte eligibile;

b) au fost prezentate numai oferte necorespunzătoare, respectiv care:

• au fost depuse după data limită de depunere a ofertelor;

• nu au fost elaborate și prezentate în concordanță cu cerințele din documentația de atribuire

• conțin propuneri referitoare la clauzele contractuale, propuneri care sunt în mod evident dezavantajoase pentru vânzător;

• circumstanțe excepționale care afectează procedura de vânzare prin licitație sau datorită cărora este imposibilă încheierea contractului. În această situație singura obligație a organizatorului licitației este aceea de a restitui garanția de participare la licitație.

- ofertantul declarat câștigător își revocă oferta;
- ofertantul declarant câștigător refuză încheierea contractului de vânzare – cumpărare
- contestația unui ofertant este admisă.

Anularea va avea loc ca urmare a hotărârii comune a membrilor comisiei de licitație sau a comisiei de soluționare a contestațiilor, aprobată de către Primar și se va comunica în scris tuturor participanților, arătând motivele care au stat la baza acestei anulări.

Neîncheierea contractului .

(1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

(2) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(3) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura în condițiile prezentului caiet de sarcini.

(4) Daunele-interese prevăzute la alin.(1) și (2) se stabilesc de către instanța competentă în a cărei rază teritorială se află sediul autorității contractante.

Cap. X Clauze referitoare la încetarea contractului de vânzare:

- în contractul de vânzare-cumpărare a terenului va fi inserat un pact comisoriu expres (reglementat de art. 1553 Cod Civil), în conformitate cu care nerespectarea de către cumpărător a următoarelor obligații va atrage rezoluțiunea de drept a contractului:

a) neîndeplinirea de către cumpărător a obligației de a demara în termen de 2 ani și de a finaliza în termen de 5 ani de la data dobândirii dreptului de proprietate asupra terenului o locuință cu respectarea PUZ-ului aprobat și dispozițiilor legale în materie,

b) nerespectarea interdicției de vânzare a terenului în termen de cinci ani .

Conform pactului comisoriu, rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare va avea loc prin simpla notificare transmisă de vânzător cumpărătorului, fără intervenția instanței de judecată sau alte formalități; în situația rezoluțiunii contractului din motivele sus menționate, care implică comportamentul culpabil al cumpărătorului, sumele achitate de către acesta până în momentul respectiv vor fi reținute de către vânzător cu titlu de daune interese, fără nici un fel de pretenții din partea cumpărătorului; de asemenea, vânzătorul va avea dreptul să dezafecteze terenul de investițiile realizate de către cumpărător și să dispună aducerea acestuia la starea inițială, pe cheltuielă exclusivă a cumpărătorului.

În situația în care cumpărătorul încetează din viață anterior îndeplinirii obligațiilor asumate prin contract, drepturile și obligațiile aferente se transmit succesorilor, conform dispozițiilor Codului Civil; dacă succesorii declară că nu pot respecta în continuare obligațiile stipulate în contract vor putea încheia cu vânzătorul o convenție de rezoluțiune a contractului, situație în care plățile deja efectuate le vor fi restituite, la valoarea lor nominală, având în vedere că rezoluțiunea nu se datorează unui comportament culpabil al cumpărătorului.

Cap. XI Obligațiile privind protecția mediului

- cumpărătorul are obligația de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului pe toată durata derulării contractului.

- prin activitatea desfășurată nu se va polua solul cu diverși agenți dăunători, nu vor fi infestate apele freatice sau subterane. În acest scop, cumpărătorul va lua toate măsurile necesare evitării unor astfel de situații.

-cumpărătorul va deține toate instalațiile necesare recuperării, depozitării agenților poluanți, deșeurilor ce rezultă din activitatea sa, în vederea reciclării acestora.

-cumpărătorul are obligația de a încheia contracte cu agenții economici autorizați pentru reciclarea materialelor, precum și cu agenții economici autorizați cu distrugerea celor care nu pot fi reciclate, conform legislației în vigoare. Cumpărătorul are obligația de a respecta legislația în

vigoare privind nivelul zgomotului produs de activitatea proprie desfășurată în imediata apropiere a caselor locuite de cetățeni

-autoritatea publică locală va fi îndreptățită să aplice legislația în domeniu, pentru care are atribuții, fără a se ține cont că este parte contractantă.

-obligatiile de mediu trec în sarcina cumpărătorului începând cu data intrării în vigoare a contractului de vânzare cumpărare. Toate cheltuielile legate de realizarea obligațiilor de mediu se vor efectua de către cumpărător.

Cap. XII. Litigii:

- părțile vor încerca soluționarea amiabilă a oricăror litigii apărute între ele, inclusiv prin procedura de mediere;

- în situația în care aceste proceduri nu vor conduce la soluționarea litigiului, oricare dintre părți se va putea adresa instanțelor judecătorești competente de pe raza județului Caraș-Severin.

Prezentul caiet de sarcini se completează cu dispozițiile legale în materie.

Intocmit, Szendrei Ildiko-Elisabeta, administrator public

