

CAIET DE SARCINI

privind însusirea raportului de evaluare și aprobarea vânzării prin licitație publică
a suprafețe de 1,5976 ha teren extravilan, aflată în proprietate privată a comunei Tupilati

CAP. I. OBIECTUL VÂNZĂRII:

Terenul care urmează a fi vândut se află situat în extravilanul comunei Tupilati este proprietatea privată a Comunei Tupilati, potrivit H.C.L. Tupilati nr. 44/2025 privind completarea listei bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Tupilati, județul Neamț .

Terenul care face obiectul vânzării este înscris în Cartea funciara nr. 52012 Tupilati, sub numărul cadastral 52012 în suprafață de 1,5976 ha și identificat după cum urmează:

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau D.I.F.	Valoarea de inventar Lei RON	Situația juridică actuală
01		teren extravilan	teren pasune extravilan, aparținând domeniului privat al comunei Tupilati, în suprafață de 1,5976 ha. carte funciara nr. 52012, număr cadastral 52012/UAT Tupilati	2025	22.223	Domeniul privat al comunei Tupilati, potrivit Hotărârii Consiliului local nr. 44/2025

CAP. II . MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

1. Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care se referă la vânzarea unor bunuri- terenuri sunt următoarele:

- prevederile art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrative, care precizează că
"Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la [art. 334](#) - 346, cu respectarea principiilor prevăzute la [art. 311](#), cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

- administrarea eficientă a domeniului public și privat al Comunei Tupilati, pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

- dezvoltarea localității prin asigurarea de locuri de muncă pentru locuitorii comunei în scopul dezvoltării sociale și creșterea nivelului de trai prin atragerea de investiții.

2. Principiile care stau la baza procedurii de vânzare a bunurilor din domeniul privat al comunei TUPILAȚI sunt:

- Transparența;
- Eficiența utilizării fondurilor publice;
- Proportionalitatea;
- Tratamentul egal;
- Libera concurență.

CAP. III. ELEMENTE DE PREȚ

3.1. Prețul de pornire la licitație al vânzării este de 44.000 lei, cu precizarea salturilor de supralicitare permisă, respectiv salt minim de 5% (2.200 lei) și salt maxim permis de 20% (8.800 lei) din prețul inițial.

3.2 Achitarea prețului integral pentru imobilul teren se va realiza de către cumpărător pana la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, respectiv în termen de maximum 30 zile de la data adjudecării licitației.

3.3 Garanția de participare la licitație de 10% din valoarea de pornire a licitației, depusă de ofertantul câștigător se reține de vânzător si constituie avans din prețul de vânzare datorat de cumpărător.

3.4 Garanția de participare la licitație se va constitui prin virarea sumei în contul Comunei Tupilati deschis la Trezoreria Piatra Neamt , cod fiscal 2613125, sau la casieria primăriei.

3.5 Asupra garanției de participare vânzătorul poate emite pretenții în sensul reținerii acesteia în cazul în care ofertantul stabilit câștigător nu încheie contractul de vânzare cumpărare în termen de 30 de zile de la comunicarea adjudecării, sau după încheierea contractului nu achită prețul contractului în termenul stabilit.

3.6 Reținerea garanției de participare, se va face de către vânzător fără a notifica anterior ofertantul, în termenele prevăzute la art. 4.5. din prezentul caiet de sarcini.

CAP. IV OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

4.1 Proprietarul are următoarele obligații:

- a) să predea cumpărătorului bunul vândut pe baza unui proces verbal de predare-primire
- b) vânzătorul are obligația de a nu tulbura pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de vânzare-cumpărare.

4.2 Cumpărătorul are următoarele obligații.

- a) să plătească prețul, în termenul și modul stabilit prin contract.
- b) să plătească impozitele și taxele datorate statului și Administrației Publice Locale.
- c) să achite integral debitele pe care le are față de bugetul local.

CAP. V. RĂSPUNDEREA PĂRȚILOR

În cazul nerespectării de către una dintre părți a prevederilor contractului de vânzare, partea în culpă datorează celeilalte părți despăgubiri corespunzătoare prevederilor contractului de vânzare-cumpărare sau corespunzător legislației specifice în domeniu; despăgubirile sunt cumulative și nu exclusive.

Situațiile de forță majoră exonerează de răspundere partea care le invocă și le dovedește în condițiile legii; cazurile de forță majoră trebuie comunicate în termen de 5 zile de la apariție, comunicarea urmând a fi însoțită de documentele care atestă cazul de forță majoră; în lipsa acestor documente constatatoare, partea care a invocat cazul de forță majoră nu va fi exonerată de răspundere; în cazurile de forță majoră invocate și dovedite ca atare, părțile vor conveni la decalarea obligațiilor cu perioada afectată de forță majoră.

CAP. VI MODUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

Documentele de capabilitate și cererea de participare la licitație se vor depune până în ziua lucrătoare anterioară licitației, în cadrul orelor de program ale primăriei.

În ziua și la ora precizată în anunțul publicat în presă, în prezența comisiei de licitație participanții sunt invitați în sală.

Comisia de licitare stabilește lista de participare, în baza căreia se admite participarea la licitație, pe baza documentelor depuse.

Dacă la deschiderea ședinței de licitație se constată depunerea a cel puțin 2 oferte, comisia poate proceda la deschiderea plicurilor exterioare conținând documentele depuse de licitatori, urmând să constate eligibilitatea ofertanților. Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Pentru desfășurarea procedurii licitației publice deschise cu strigare este necesar să se califice cel puțin doi ofertanți.

Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.

Cererea de înscriere la licitație va cuprinde următoarele elemente:

- Datele de identificare a ofertantului, persoană fizică și/sau persoană juridică;
- Datele de identificare a bunului pentru care se solicită înscrierea la licitație;
- Precizări cu privire la acceptarea de către ofertant a prevederilor documentației de licitație pentru ofertanți, sens în care aceștia vor completa declarația de acceptare în care se va menționa perioada de valabilitate a ofertei care nu poate fi mai mare de 60 de zile de la data înregistrării cererii de înscriere;

Cererea de înscriere la licitație va fi însoțită de următoarele documente, care vor constitui dosarul de participare la licitație:

- Buletinul/cartea de identitate sau pașaportul persoanei participante (copie) pentru ofertanți persoane fizice;
- Certificatul de înregistrare al societății, la Oficiul Registrului Comerțului (codul unic de înregistrare și anexa) pentru persoanele juridice sau autorizația de funcționare pentru persoane fizice care desfășoară activități economice pe baza liberei inițiative;
- Actul constitutiv al societății comerciale;
- Ultimul bilanț vizat de A.J.F.P.;
- Ultima balanță întocmită;
- Împuternicirea reprezentantului ofertantului pentru participarea la licitație;
- Pentru societățile comerciale străine: certificat de înregistrare tradus în limba română, iar traducerea să fie legalizată de un notar public din România și scrisoare de bonitate, eliberată de o bancă străină sau o filială a unei bănci străine în România;
- Certificate constatatoare privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetul general consolidat și către bugetul local al comunei Tupilat Valabile la data deschiderii ofertelor atât pentru persoane fizice cât și pentru persoane juridice ;
- Declarație pe propria răspundere ca nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare;
- Alte documente relevante pe care se consideră necesare.

Înainte de începerea licitației, documentele de capacitate depuse vor fi verificate de către membrii comisiei din cadrul serviciului de specialitate, urmând ca aceștia să consemneze în scris despre cele constatate.

Vor fi descalificați pentru participare la licitație ofertanții care nu îndeplinesc condițiile cerute în dosarul licitației, cei care înregistrează obligații restante fiscale/nefiscale față de bugetul local și bugetul de stat precum și cei care sunt în litigiu cu comuna TUPILAȚI/Consiliul Local TUPILAȚI cu privire la bunul solicitat vânzării sau obligațiile bugetare corelative.

Comisia de licitație este legal întrunită în prezenta majorității membri și ia decizii valabile cu votul majorității membrilor săi.

Comisia de licitație va întocmi *lista cu ofertanții calificați* și o va afișa la locul desfășurării licitației cu cel puțin o oră înainte de ora fixată pentru începerea ședinței de licitație.

Președintele comisiei dă citire încunoștințării și publicațiilor, condițiilor vânzării, a listei participanților, modului de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

Se trece la desfășurarea licitației, anunțându-se prețul de pornire la licitație și saltul minim de 5% stabilit prin prezentul caiet de sarcini.

Președintele comisiei va crește prețul cu câte un pas de licitare, urmând ca fiecare ofertant să liciteze, menționând clar prețul oferit, care poate fi egal sau mai mare decât prețul anunțat de președintele comisiei.

Imobilul va fi adjudecat aceuia care va fi strigat ultimul preț, după a treia repetare a acestuia, la intervale de 30 secunde, de către președintele comisiei de licitație.

Anunțul pentru a doua licitație se va publica în termen de 5 zile de la desfășurarea primei licitații, dar nu mai puțin de 10 zile înainte de data ținerii celei de-a doua.

A doua licitație este valabilă dacă s-a prezentat cel puțin **1 ofertant care oferă prețul de pornire la licitație.**

În cazul în care după repetarea procedurii nu s-a depus nici o ofertă, licitația va fi reluată după publicarea unui nou anunț de vânzare.

Anunțul pentru a treia licitație se va publica în termen de 5 zile de la desfășurarea celei de-a doua licitații, dar nu mai puțin de 10 zile înainte de data ținerii celei de-a treia.

A treia licitație este valabilă dacă s-a prezentat cel puțin **1 ofertant.**

La cea de-a treia procedură de licitație, membrii comisiei de licitație au dreptul de a scădea prețul cu câte un pas de licitare, până când se înregistrează prima ofertă de cumpărare de cel puțin 90% din prețul de pornire.

Se întocmește procesul verbal de adjudecare și se semnează de către membrii comisiei și de către toți cei prezenți la licitație, semnarea acestuia făcând dovada adjudecării imobilului. Un exemplar din procesul verbal de adjudecare se păstrează în dosarul licitației și o copie de pe acesta se predă adjudecatorului licitației.

Câștigătorul licitației este obligat să semneze contractul de vânzare-cumpărare, în forma autentică, în termen de maximum 30 zile de la data adjudecării licitației. Nesemnarea de către adjudecatorul licitației a contractului de vânzare-cumpărare atrage după sine nulitatea adjudecării, iar suma achitată cu titlu de garanție de participare nu se va restitui. De asemenea, nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitație pentru imobilul în cauză.

Cumpărătorul va achita prețul integral, **în perioada de la data adjudecării terenului până la data semnării contractului de vânzare cumpărare.**

CAP VII INSTRUCȚIUNI PENTRU PARTICIPANȚI

Informații generale

Licitația pentru vânzarea imobilului aflat în proprietatea comunei este licitație publică cu strigare, conform HCL nr. 19/2021, cu modificările și completările ulterioare.

Licitația va avea loc în data de _____, ora ____, la sediul Primăriei comunei Tupilati, sala de ședințe.

Termenul limită de predare a documentelor este de _____, ora ____, la sediul Primăriei comunei Tupilati, registratura-secretariat.

Organizatorul licitației:

COMUNA TUPILATI, SAT. TUPILATI, STR. CENTRU NR. 108, JUDETUL NEAMT

Calendarul licitației

Lansarea anunțului publicitar data de _____.

Documentele se pot procura începând cu data de _____, de la Primăriei comunei Tupilati, registratura-secretariat.

Termenul limita de depunere a documentelor este _____, ora ____, la Primăriei comunei Tupilati, registratura-secretariat.

Deschiderea licitației în data de _____, ora _____, în sala de ședințe.

Instrucțiuni privind conținutul documentelor

Documentele ce urmează a fi predate sunt:

- cererea de participare
- documentele de capacitate

Documentele de capacitate

Copie de pe chitanța reprezentând contravaloarea caietului de sarcini;

Copie de pe chitanța sau ordinul de plată vizat de bancă, reprezentând achitarea garanției de participare;

Certificatul de înmatriculare a ofertantului la Oficiul Registrului Comerțului;

Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Direcția Generală a Finanțelor Publice NEAMT care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul consolidat al statului;

Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Primăria Tupilati, impozite și taxe locale, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local al comunei;

Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale sau al organizației cooperatiste, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;

Împuternicire pentru participare la licitație – dacă este cazul;

Cont bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație în termen de 5 zile de la semnarea contractului de vânzare cumpărare de către ofertantul câștigător

Instrucțiuni privind depunerea documentelor

La depunerea documentelor se va proceda astfel: Pe *plicul exterior* se va indica licitația publică pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

- o fișă cu informații privind ofertantul și o scrisoare de interes, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului, conform solicitărilor autorității administrației publice locale, acte prin care se dovedește achitarea taxei de participare precum și a garanției de participare la licitația publică;
- plicul interior.

Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz. Acest plic va conține oferta propriu-zisă (prețul oferit, alte propuneri întocmite conform instrucțiunilor pentru ofertanți, etc.).

Plicurile sigilate vor fi predate comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea ofertelor și desfășurarea licitației publice.

Documentele și cererea de participare se depun la registratura Primăriei comunei Tupilati, registratura-secretariat.

Precizări privind garanția de participare la licitație

Ofertanții au obligația să constituie garanția pentru participare la licitație, angajându-se astfel să semneze contractul în cazul în care i se adjudecă imobilul.

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

Garanția de participare se pierde în cazul în care ofertantul câștigător își retrage oferta sau în cazul în care nu semnează contractul în termen.

Valoarea garanției de participare este de 4.400 lei.

Precizări privind anularea licitației

Anularea licitației poate fi acceptată atunci când:

- nici unul din documentele prezentate de către ofertanți nu corespund prevederilor din documentele licitației,
- se constată nereguli importante în derularea licitației care afectează principiul concurenței loiale,

-în cazul unor contestații întemeiate, admise.

Anularea se face prin hotărârea comună a reprezentanților comisiei de licitație și se va comunica în scris tuturor participanților, arătând motivele care au stat la baza acestei anulări.

Poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul licitației cât și ulterior până la semnarea contractului de vânzare cumpărare, ofertantul despre care se dovedește că a furnizat informații false în documentele de calificare.

Depunerea, soluționarea și competența rezolvării contestațiilor

Participanții nemulțumiți de rezultatul licitației pot depune contestație conform Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ.

CAP VIII. PROTECTIA DATELOR

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentului caiet de sarcini, Comuna Tupilati 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 IX. DISPOZIȚII FINALE

Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul local, achitarea documentației de licitație și a garanției de participare.

Nu vor participa la licitație persoanele juridice sau persoanele fizice care::

- au debite față de COMUNA TUPILATI;

- sunt în litigii cu UAT COMUNA TUPILATI;

- au fost adjudecatori ai unei licitații anterioare și nu au încheiat contract cu COMUNA TUPILATI

Dacă din diferite motive licitația se amână, se revocă sau se anulează decizia de revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți.

Taxa de participare la licitație în care este inclusă și achiziționarea a caietului de sarcini este de 300 lei și va fi specificată și în anunțul privind organizarea licitației.

ATENȚIE!

Vânzătorul nu își asumă răspunderea pentru eventualele diferențe de suprafață, prețul de vânzare fiind ferm și stabilit pentru întregul obiectiv.

Cumpărătorul va suporta cheltuielile ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare precum și pentru evidențierea și transcrierea dreptului de proprietate în CF

PRIMAR,

Petru GHERGHEL

Participant la licitație _____
(denumirea/numele/adresă, datele de identificare)

CERERE

Subsemnatul, _____, cod fiscal _____ prin prezenta
solicit restituirea garanției de participare la licitația privind (denumirea
licitației) _____, în valoare de
_____ lei, achitată cu OP/chitanță cu nr. _____ din _____.

Restituirea se va face în contul cu nr. _____, deschis la
(banca) _____.

Data,

Semnătura,
