

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind vânzarea prin licitație publică deschisă, cu oferte în plicuri sigilate, a unui teren proprietate privată a municipiului Sfântu Gheorghe, înscris în CF 43154 Sfântu Gheorghe, în suprafață de 43.227 mp

Documentația de atribuire conține:

- I. Informații generale ale proprietarului;
- II. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de licitație;
- III. Caietul de sarcini;
- IV. Fișa de date a procedurii;
- V. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
- VI. Criteriul de atribuire;
- VII. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
- VIII. Dispoziții finale;

CAP. I.

INFORMAȚII GENERALE ALE PROPRIETARULUI

Proprietar: Municipiul Sfântu Gheorghe – proprietate privată
Administrator: Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe
Adresa: Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918 nr. 2
Cod fiscal: 4404605
Număr telefon: 0267.316.957
Număr fax: 0267.311.243
Adresă e-mail: info@sepsi.ro

CAP. II.

INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII

1. Instrucțiuni generale privind organizarea procedurii de licitație

1.1. Vânzarea imobilului este organizată în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale prezentului Documentației de atribuire și în baza art. 5 lit. c din Regulamentul de funcționare al Parcului Industrial Sepsipark aprobat prin HCL nr. 527/2022.

1.2. Vânzarea imobilului se va desfășura prin licitație publică cu ofertă în plic închis, criteriul de adjudecare fiind cel mai mare preț ofertat.

1.3. Principiile care stau la baza atribuirii prin vânzare a imobilului ce face obiectul prezentei Documentații sunt:

- a) transparența;
- b) tratamentul egal pentru toți ofertanții;
- c) proporționalitatea;
- d) libera concurență;
- e) nediscriminarea;
- f) libera concurență.

1.4. În sensul prezentului Regulament, termenii de mai jos se definesc astfel :

- a) organizatorul vânzării - Municipiul Sfântu Gheorghe;

- b) ofertanți - persoane juridice române precum și străine, care transmit o ofertă care se califică în cadrul ședinței de evaluare, din cadrul licitației publice;
- c) oferta - oferta financiară împreună cu toate documentele pentru participare la licitația publică.

1.5. Procedura de vânzare a imobilului prin licitație publică cu ofertă în plic închis, cuprinde patru etape:

- a) etapa premergătoare procedurii de licitație;
- b) etapa desfășurării propriu - zise a licitației;
- c) etapa soluționării contestațiilor (dacă este cazul);
- d) încheierea contractului de vânzare - cumpărare.

2. Etapa premergătoare procedurii de licitație

2.1. Organizatorul licitației este Municipiul Sfântu Gheorghe prin grija Direcției Patrimoniu din cadrul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe.

2.2 Anunțul de licitație se publică în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet. Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin **20 de zile** calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

2.3. Conținutul anunțului 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.

2.4. Orice persoană interesată are dreptul să solicite clarificări privind documentația de licitație.

2.5. La clarificările solicitate se va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea solicitării.

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

2.7. Prezentarea ofertelor va respecta următoarea procedură:

a) Ofertele se depun la Compartimentul de Relații cu Publicul, Informații. Registratura din cadrul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe, în plic sigilat, conform cerințelor solicitate prin documentația de licitație.

b) Ofertele se depun până la data și ora limită stabilite pentru participarea la licitație.

c) Ofertele se înregistrează la Compartimentul Relații cu Publicul, Informații, Registratură din cadrul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora înregistrării.

3. Desfășurarea licitației

3.1. Licitația se va desfășura conform procedurii prezentate mai jos:

a) 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.

b) În ziua și la ora anunțată pentru desfășurarea licitației, membrii Comisiei de evaluare a ofertelor constituite prin Dispoziția primarului nr. 1263/2021, sunt obligate să dea o declarație privind compatibilitatea, imparțialitatea și obligația de păstrare a confidențialității în raport cu calitatea de membru al comisiei de evaluare, declarații care se vor păstra la dosarul licitației.

c) Membrii comisiei de licitație au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

d) Comisia de licitație va avea în principal următoarele atribuții:

- analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
- întocmirea listei cuprinzând ofertele admise;
- analizarea și evaluarea ofertelor
- întocmirea proceselor-verbale;
- desemnarea ofertei câștigătoare.
- anularea licitației în următoarele cazuri:
 - dacă nici unul din ofertanți nu oferă cel puțin prețul de pornire al licitației;
 - la data desfășurării primei licitații s-a înscris un singur ofertant;
 - au fost depuse două sau mai multe oferte, dar nici una nu este eligibilă;
 - dacă după organizarea celei de-a doua licitații nu se depune nici o ofertă.
 - contractul de vânzare-cumpărare nu poate fi semnat de către ofertantul câștigător, cu excepția unor situații de forță majoră temeinic dovedite.

e) Comisia de evaluare este legal intrunită numai în prezența tuturor membrilor.

f) Președintele comisiei menționează publicațiile în care a fost făcut anunțul de vânzare, condițiile vânzării, lista participanților, prezintă modul de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea/neîndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

g) Se întocmește de către comisie procesul – verbal de constatare în care sunt menționate ofertele depuse până la termenul limită pentru depunerea a ofertelor. În cazul în care nu sunt depuse cel puțin două oferte, licitația se anulează.

h) Se trece la desfășurarea licitației, verificându-se existența actelor doveditoare de plată a garanției de participare, a celor solicitate pentru participarea la licitație. În cazul în care sunt prezenți ofertanți, se verifică identitatea ofertanților, pe baza actului de identitate/delegației / procurii de reprezentare. Se verifică situația obligațiilor fiscale ale ofertantului, în sistemul informatic propriu.

i) Licitația este valabilă dacă au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile. Orice ofertant are dreptul de a fi prezent la ședința de deschidere a ofertelor

j) După analizarea conținutului plicului **exterior** comisia întocmește procesul – verbal de deschidere a ofertelor în care se va preciza rezultatul analizei.

k) Deschiderea plicurilor **interioare** se face numai după semnarea procesului – verbal prevăzut la lit.i, de către membrii comisiei și de ofertanții prezenți la licitație.

l) Imobilul care face obiectul licitației va fi adjudecat de ofertantul care oferă cel mai mare preț, dar nu mai mic decât prețul de pornire al licitației.

m) În urma analizării ofertelor financiare de către comisia de evaluare se întocmește un proces - verbal în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora. Procesul verbal de deschidere al ofertelor financiare se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

n) În baza procesului – verbal de deschidere al ofertelor financiare, comisia de evaluare, în termen de o zi lucrătoare, întocmește Raportul privind rezultatul licitației și îl comunică organizatorului vânzării.

o) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, organizatorul vânzării informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea imobilului.

p) Vânzarea se face în baza unui contract de vânzare-cumpărare, încheiat în formă autentică de un notar public, prin care persoana de drept public municipiul Sfântu Gheorghe, numită vânzător, transmite unei alte persoane fizice / juridice, numită cumpărător, proprietatea sa asupra imobilului situat în municipiul Sfântu Gheorghe, evidențiat în **CF nr. 43154 Sfântu Gheorghe cu nr. cad 43154 în suprafață de 43.227 mp, situat în Parcul Industrial Sfântu Gheorghe** proprietate privată a municipiul Sfântu Gheorghe, în schimbul prețului oferit în urma licitației publice.

r) Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare la notar și efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară vor fi suportate de către cumpărător.

s) Câștigătorul licitației este obligat să semneze contractul de vânzare, în formă autentică, în termen de 30 de zile de la data comunicării câștigării licitației.

t) Prețul la care s-a adjudecat bunul imobil va fi achitat integral până la data încheierii contractului de vânzare în formă autentică.

u) Suma obținută din vânzarea bunului imobil, proprietate privată a municipiului Sfântu Gheorghe se face integral venit la bugetul municipiului Sfântu Gheorghe.

v) În cazul în care, cu excepția unor situații de forță majoră, temeinic dovedite, contractul de vânzare nu este semnat, ofertantul declarat câștigător pierde dreptul de cumpărare a bunului imobil, precum și dreptul la restituirea garanției de participare. În acest caz, procedura va fi anulată, urmând a fi reluată în condițiile prezentului Documentației de atribuire.

w) toate documentele licitației publice întocmite pe parcursul desfășurării procedurii de licitație publică se vor păstra într-un dosar al licitației.

y) Dosarul licitației este alcătuit din următoarele acte :

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe privind aprobarea vânzării prin licitație publică deschisă, cu oferte în plicuri sigilate, a unui imobil proprietate privată a municipiului Sfântu Gheorghe, înscris în CF nr. 43154 Sfântu Gheorghe.
- Dispoziția Primarului Municipiului Sfântu Gheorghe de constituire a comisiei de evaluare a ofertelor/soluționare a contestațiilor;
- anunțul privind organizarea licitației publice;
- dosarul de participare la licitație al fiecărui ofertant;
- declarațiile membrilor comisiei de licitație privind incompatibilitatea, imparțialitatea și obligația de păstrare a confidențialității ;
- adresele prin care s-au solicitat clarificări, indiferent de forma în care au fost primite (dacă este cazul);
- răspunsul la clarificările solicitate (dacă este cazul);
- procesul – verbal de constatare
- procesul – verbal de deschidere a ofertelor
- procesul – verbal de deschidere al ofertelor financiare
- adrese de informare participanți
- orice eventuale contestații (dacă este cazul) ;
- dispoziția de numire a comisiei de soluționare a contestațiilor;

- decizia/deciziile comisiei de soluționare a contestațiilor (dacă este cazul);
- extrasul de carte funciară al imobilului adjudecat;
- contractul de vânzare cumpărare.

3.2. Reluarea licitației:

a) Se va organiza o nouă licitație în următoarele cazuri:

- dacă nici unul din ofertanți nu oferă cel puțin prețul de pornire al licitației;
- la data desfășurării primei licitații s-a înscris un singur ofertant;
- au fost depuse două sau mai multe oferte, dar nici una nu este eligibilă;

b) Reluarea licitației va avea loc în termen de 25 de zile de la data anulării primei licitații.

c) În situația în care la a doua licitație se prezintă un singur ofertant cu documentația completă, imobilul se va adjudeca la prețul oferit, dar nu mai mic decât prețul de pornire a licitației.

3.3. Municipiul Sfântu Gheorghe are dreptul de a anula procedura de licitație în următoarele situații:

a) În situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului;

b) În sensul prevederilor lit. a) procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

- în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

- autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ;

c) Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare;

d) Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

4. Soluționarea contestațiilor

4.1. Comisia de soluționare a contestațiilor este desemnată prin Dispoziția primarului nr. 1263/2021.

4.2. Orice persoană care a depus ofertă poate formula contestație dacă se consideră vătămată prin modul în care au fost evaluate documentele de participare la licitație. Nu poate fi contestat prevederile prezentului Documentații de atribuire.

4.3. Contestația se formulează în scris și se înregistrează în termen de 3 zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului licitației.

4.4. Contestația va conține următoarele elemente:

- numele, prenumele, domiciliul sau reședința contestatorului, nr. de telefon fix/mobil, adresa de e-mail, pentru persoane fizice / persoane juridice;
- în cazul persoanelor juridice, denumirea, sediul, nr. de înregistrare de la Registrul Comerțului, C.U./C.I.F, administratorul / administratorii, persoana împuternicită să reprezinte persoana juridică și calitatea acestora, nr. de telefon fix / mobil, adresa de e- mail;
- obiectul contestației;
- motivarea în fapt și în drept a contestației;
- mijloacele de probă pe care se sprijină contestația;
- numele / prenumele / semnătura persoanei care a formulat contestația.

4.5. Comisia de soluționare a contestațiilor va comunica rezultatul contestației în termen de 3 zile lucrătoare de la data înregistrării acesteia la sediul autorității contractante,

Compartimentul Relații cu Publicul, Informații, Registratură din cadrul Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe.

4.6. În cazul în care contestatorul nu este mulțumit de soluționarea contestației acesta poate introduce acțiune împotriva actelor emise în conformitate cu Legea 554/2004 legea contenciosului administrativ în termen de 15 zile de la primirea rezultatului soluționării contestației.

CAP.III.

CAIETUL DE SARCINI

1. Obiectul licitației; descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut

1.1. Obiectul procedurii de licitație îl constituie vânzarea prin licitație publică deschisă, cu oferte în plicuri sigilate a terenului situat în Municipiul Sfântu Gheorghe, evidențiat în CF nr. 43154 Sfântu Gheorghe nr.cad 43154 în suprafață de 43.227 mp, conform planului de amplasament și delimitare al imobilului anexa nr. 1 la prezenta documentație de atribuire.

1.2. Având în vedere Certificatul de urbanism nr. 457/16.12.2022 emis de Primăria municipiului Sfântu Gheorghe, terenul identificat în CF nr. 43154 Sfântu Gheorghe nr.cad 43154, este încadrat în zona funcționată mixtă – industrie, servicii și birouri și zona funcțională construcții aferente lucrărilor tehnico – edilitare cu folosința actuală curți construcții și este construibil.

1.3. Imobilul aparține domeniului privat al municipiului Sfântu Gheorghe și se află în incinta Parcului Industrial SEPSIIPAR și este administrat de către SepsiiPAR SRL în baza Ordinului ministrului dezvoltării regionale și administrației publice nr. 3205/2016 privind acordarea titlului de parc industrial Societății SEPSIIPAR - SRL, cu modificările și completările ulterioare, este liber de orice sarcini;

1.4. Imobilul în cauză nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depusă 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, nu face obiectul niciunui litigiu și nu este scos din circuitul civil.

2. Procedura aplicată

2.1. Procedura aplicată în vederea vânzării imobilului, descris anterior va fi licitația publică cu ofertă în plic închis.

3. Prețul minim de pornire a licitației

3.1. Prețul minim de pornire a licitației este de **1.710.380 EUR la care se adaugă TVA**, valoare rezultată din Raportul de evaluare nr. 608/2023 elaborat de Evaluatorul Autorizat Team Ronexpert SRL, care se va achita în lei la cursul BNR lei/euro din ziua licitației.

3.2. Prețul a fost determinat cu respectarea art. 363 alin. (6) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, astfel: valoarea cea mai mare dintre prețul de piață stabilit prin raportul de evaluare și valoarea de inventar a imobilului, înregistrată în evidențele contabile ale Municipiului Sfântu Gheorghe.

4. Criteriul de atribuire

4.1. Criteriul de atribuire va fi prețul cel mai mare oferit peste prețul de pornire al licitației, conform procedurii de desfășurare a licitației.

5. Condiții de participare la licitație

5.1. La licitația de valorificare prin vânzare a bunului pot participa, **persoane juridice** române precum și străine, care au firme cu sediu social înregistrate în România, care nu sunt într-una din situațiile prevăzute din Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență cu modificările și completările ulterioare respectiv nu sunt în stare de faliment ori lichidare, afacerile nu sunt conduse de administrator judiciar, activitățile nu sunt suspendate în tot sau în parte, nu au aranjamente cu creditorii, nu se află într-o situație similară cu cele anterioare, reglementate de lege.

5.2. Ofertantul trebuie să dețină acordul scris al Parcului Industrial cu privire la investiția preconizată și activitatea prestată, care se obține în conformitate cu art. 9 din prezentul Caiet de sarcini.

5.3. Ofertantul a depus oferta, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

5.4. Ofertantul 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. Comisia de licitație are dreptul și obligația de a verifica situația privind obligațiile fiscale ale ofertantului, în sistemul informatic propriu.

5.5 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.

6. Garanția de participare

6.1. Garanția de participare reprezintă o garanție pentru organizator privind comportamentul corespunzător al ofertantului pe perioada de derulare a procedurii de licitație până la semnarea contractului de vânzare - cumpărare.

6.2. Garanția de participare la licitație este de 10% din valoarea de pornire a licitației, în valoare de **844.944,80 lei**, calculat la cursul oficial leu/euro din raportul de evaluare.

6.3. Garanția de participare se va achita până la data depunerii ofertelor, se depune în lei, sau Ordin de plată în contul municipiului Sfântu Gheorghe, cont nr. RO51TREZ2565006XXX000146 deschis la Trezoreria municipiului Sfântu Gheorghe, cu specificația la obiectul plății – ”garanție de participare la licitația pentru vânzare teren situat în Municipiul Sfântu Gheorghe, înscris în CF nr. 43154 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 43154 în suprafață de 43.227 mp situat în Parcul Industrial Sfântu Gheorghe.

6.4. Garanția se poate constitui și prin scrisoare de garanție bancară, cu termen de valabilitate de 60 de zile, începând de la data licitației.

6.5. Garanția de participare se restituie ofertanților care au participat la procedura de licitație, în termen de 15 zile de la data desemnării ofertantului câștigător.

6.6. Dacă din diferite motive, licitația se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare, sau anulare nu poate fi atacată de către participanți. În acest caz, ofertanților li se va restitui în termen de 5 zile lucrătoare garanția de participare la licitație, pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primaria Municipiului Sfântu Gheorghe.

6.7. Garanția de participare se pierde în cazul în care ofertantul :

- 1) revocă oferta, în cazul în care a fost declarat câștigător;
- 2) fiind declarat câștigător, refuză încheierea contractului.

7. Documente de participare

7.1. Pentru înscrierea la licitație persoanele juridice vor depune următoarele acte:

a) copie după cartea de identitate și împuternicire în original privind reprezentarea societății;

b) declarația de participare la licitație (anexa nr.2 la documentația de atribuire) fără îngroșări, ștersături sau modificări;

c) copia certificatului de înregistrare;

d) certificat constatator valabil emis de către Oficiul Registrul Comerțului;

e) certificat de atestare fiscală valabil emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Covasna (în original);

f) dovada achitării contravalorii caietului de sarcini, în contul RO02TREZ25621360250XXXXX deschis la Trezoreria Sfântu Gheorghe;

g) dovada achitării garanției de participare la licitație în contul RO51TREZ2565006XXX000146 deschis la Trezoreria Sfântu Gheorghe;

h) acordul Pacului Industrial SEPSIIPAR, prevăzut în CAP III, pct. 5.2;

i) contul bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație (*în cazul ofertelor necâștigătoare*);

j) plic interior sigilat, cuprinzând: Declarația cu oferta propriu-zisă (anexa nr.4 la documentația de atribuire) ;

8. Drepturile și Obligațiile părților

8.1. Vânzătorul are următoarele drepturi:

a) În cazul în care Cumpărătorul în termen de 3 ani nu a finalizat edificarea investițiilor asumate, prin cererea de acces în Parcul Industrial aprobat de Comisia de evaluare a propunerilor de investiție în Parcul Industrial, Vânzătorul are dreptul de răscumpărare asupra terenului în același condiții de preț ca la tranzacția de vânzare inițială, cursul de schimb EUR/RON al BNR din data răscumpărării.

Propunerea de investiție al ofertantului va face parte integrantă al Contractului de vânzare – cumpărare.

8.2. Vânzătorul are următoarele obligații:

a) Vânzătorul garantează cumpărătorului că bunul vândut nu este sechestrat, scos din circuitul civil, ipotecat sau gajat, nu face obiectul unor cereri de reconstruire a dreptului de proprietate în temeiul unor legii speciale;

b) Vânzătorul nu răspunde de viciile aparente și ascunse ale imobilului;

c) Vânzătorul asigură cumpărătorului dreptul de a inspecta imobilul și de a solicita informații legate de aceasta.

8.3. Cumpărătorul are următoarele drepturi:

a) În cazul răscumpărării imobilului de către municipiului Sfântu Gheorghe, cumpărătorul are dreptul de a încheia un contract de concesiune pe o perioadă de 49 ani, la prețul de 1,5 Euro/mp/an + TVA, cu condiția achitării retroactive a redevenței.

8.4. Cumpărătorul are următoarele obligații:

a) Să realizeze investițiile propuse și asumate în cererea de acces pentru obținerea acordului Parcului Industrial SEPSIIPAR în termen de 3 ani de la data cumpărării imobilului;

b) În temeiul art. 626-629 din Codul civil se interzice înstrăinarea terenului pe o durată de 3 ani de la data dobândirii. Clauza de inalienabilitate trebuie să fie supusă formalitățile de publicitate la OCPI.

c) Cumpărătorul se obligă să achite prețul imobilului la valoarea adjudecată, până la data semnării contractului de vânzare-cumpărare, în cel mult 30 zile de la data comunicării câștigării licitației;

d) Cumpărătorul garantează că în cazul în care nu îndeplinește realizarea investiției, va revinde terenul în condițiile art. 8.1., lit.a).

e) Cumpărătorul are obligația să achite cheltuielile aferente vânzării;

f) Cumpărătorul este obligat să încheie Contract de administrare cu Parcul Industrial SEPSIIPAR pentru serviciile asigurate de către aceasta conform art. 11 din Regulamentul de funcționare al parcului industrial SEPSIPARK aprobat prin HCL nr. 527/2022.

9. Procedura de obținere acordului SEPSIIPAR SRL

În vederea obținerii Acordului, cererea împreună cu actele solicitate se va depune la adresa: Sfântu Gheorghe, cart. Câmpul Frumos nr.5, jud. Covasna.

9.1. Cerințe de calificare

Se pot depune solicitări de către investitori, persoane juridice constituiți în baza legilor în vigoare. Aceștia vor face dovada printr-o declarație de propria răspundere că nu se află în una din următoarele situații:

- în stare de faliment;

- afacerile lor sunt supervizate și conduse de instanțe judecătorești;

- și-au suspendat activitatea de afaceri sau se găsesc în orice altă situație analoagă cu cele descrise mai sus, în conformitate cu procedurile legale ale statului din care provin;

- sunt pe cale de a deveni subiect al procedurilor de declarare a falimentului, de lichidare judiciară, de a fi administrate de tribunale, de a intra în arajamente financiare cu creditorii în conformitate cu procedurile legale ale statului din care provin;

- au fost condamnați pentru un delict de comportament profesional printr-o sentință rămasă definitivă.

9.2. Criterii minime de eligibilitate:

- investitorul trebuie să fie o societate comercială înregistrată;
- investitorul intenționează să desfășoare în Parcul Industrial exclusiv activități acceptate de SEPSIIPAR SRL;

9.3. Documente care trebuie furnizate de către investitori în vederea obținerii Acordului administratorului Parcului Industrial Sfântu Gheorghe SEPSIIPAR SRL;

- Scrisoare de intenție care să arate: activitățile ce urmează a se desfășura pe terenul care va face obiectul contractului de vânzare - cumpărare, cuantumul minim al investiției la care se angajează investitorul și numărul minim de locuri de muncă pe care intenționează să le creeze;

- Declarație pe propria răspundere că nu se află în niciuna din situațiile prevăzute la ”cerințe de calificare” și că nu are datorie către bugetul de stat, bugetul local, nu are Cazier judiciar sau fiscal, și dispune de fonduri pentru realizarea investiției;

- Organigrama companiei; (inclusă în planul de afaceri)

- Copie de pe ultimul bilanț contabil anual depus la organul fiscal teritorial , cuâ dovada depunerii;

- Furnizare de informații extinse (extras din de date online la ONRC)

- Plan de afaceri din care să reiasă viabilitatea afacerii pe care urmează să o deruleze în parc;

- Istoricul litigiilor;

- Certificat constatator emis de către Oficiul Registrul Comerțului;

- Certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată la bugetul de stat, bugetul asigurărilor sociale de stat, bugetul asigurărilor de șomaj, bugetul Fondul național unic de sanatate;

- Certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul local;

- Certificat de cazier fiscal;

- Act de împuternicire legală care să autorizeze să semneze în numele investitorului toată documentația, dacă persoana nu este administratorul Societății.

9.4. Aprobarea acceptului în Parcul Industrial, respectiv Acordul prevăzut în art. 5.2. se eliberează în termen de 5 zile de la depunerea tuturor documentelor prevăzute în prezentul articol, la sediul Pacului Industrial SEPSI PARK, municipiul Sfântu Gheorghe, cart. Câmpul Frumos nr. 5.

CAP.IV.

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

1. Denumirea și sediul autorității administrației publice:

Denumire: Municipiul Sfântu Gheorghe
Sediu : Sfântu Gheorghe, str. 1Decembrie 1918 nr. 2
Cod fiscal: 4404605
Număr telefon: 0267.316.957
Număr fax: 0267.311.243
Adresă e-mail: info@sepsi.ro

2. Obiectul vânzării:

2.1. Autoritatea contractantă invită persoanele juridice interesate să depună oferte în vederea vânzării imobilului situat în Municipiul Sfântu în CF nr. 43154 Sfântu Gheorghe nr.cad 43154 în suprafață de 43.227 mp, conform planului de situație anexa nr. 1 la prezenta documentație de atribuire.

2.2. Conform Certificatului de urbanism nr. 457/16.12.2022 emis de Primăria municipiului Sfântu Gheorghe, terenul identificat în CF nr. 43154 Sfântu Gheorghe nr.cad 43154, este încadrat în zona funcționată mixtă – industrie, servicii și birouri și zona funcțională

construcții aferente lucrărilor tehnico – edilitare cu folosința actuală curți construcții și este construibil.

3. Motivele care justifică inițierea vânzării:

3.1. Rațiunile de ordin legislativ, economic, financiar și social care motivează vânzarea terenului sunt următoarele: atragerea de venituri la bugetul local.

3.2. Prevederile art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

3.3. Prevederile art. 363 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

3.4. Prevederile art. 84 alin. (5) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

4. Procedura de vânzare:

4.1. Licitatie publică deschisă, cu ofertă în plic, închis și sigilat, și presupune:

4.2. Publicarea anunțului publicitar în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională, și unul de circulație locală și pe pagina de internet a autorității;

4.3. Participarea persoanelor interesate la licitația publică cu ofertă, organizată în vederea vânzării imobilului.

4.4. Toate amănuntele privitoare la obiectul vânzării vor fi cuprinse în documentația de atribuire aflat la sediul Municipiului Sfântu Gheorghe.

5. Elementele de preț:

5.1. Prețul s-a stabilit conform art. 363 alin. (6) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, iar valoarea rezultată este **1.710.380 EUR la care se adaugă TVA.**

5.2. Raportul de evaluare nr. 608/2023 a fost elaborat de Evaluatorul Autorizat TEAM RONEXPERT SRL.

5.3. Preț pornire licitație: **1.710.380 EUR la care se adaugă TVA.**

5.4. Garantia de participare la licitație este de 10% din valoarea de pornire a licitației, în valoare de **844.944,80 lei**, calculat la cursul oficial leu/eur din raportul de evaluare.

CAP.V.

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

1. Documentația de atribuire privind organizarea și desfășurarea licitației publice se poate procura de la Biroul Relații cu Publicul, Informații, Registratură din cadrul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe.

2. 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.

3. Ofertantul trebuie să depună documentele solicitate și propunerea financiară în plicuri sigilate.

4. Declarația de ofertă propriu zisă se va introduce într-un plic separat (denumit plic interior), pe care se va menționa „propunere financiară”.

5. Celelalte documente solicitate se vor introduce împreună cu plicul interior, într-un alt plic (denumit plic exterior), care se va sigila.

6. Pe plicul exterior se va indica licitația publică pentru care este depusă oferta și va conține următoarele:

Fișa cu informații, anexa nr. 3 la documentația de atribuire, semnată de Ofertant (fără îngroșări, ștersături sau modificări):

- copie după cartea de identitate și împuternicire în original privind reprezentarea societății;

- declarația de participare la licitație (anexa nr. 2 la documentația de atribuire), fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- copia certificatului de înregistrare;
- certificat constatator valabil emis de către Oficiul Registrul Comerțului;
- certificat de atestare fiscală valabil emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Covasna (în original);
- dovada achitării contravalorii caietului de sarcini, în contul RO02TREZ25621360250XXXXX deschis la Trezoreria Sfântu Gheorghe;
- dovada achitării garanției de participare la licitație în contul RO51TREZ2565006XXX000146 deschis la Trezoreria Sfântu Gheorghe;
- acordul Pacului Industrial SEPSIPAR;
- contul bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație (*în cazul ofertelor necâștigătoare*);

6.1. plicul sigilat (așa zis „plic interior”): în acest plic se înscriu numele sau denumirea Ofertantului, precum și domiciliul sau sediul acestuia, după caz. În acest plic se introduce Declarația cu oferta propriu – zisă anexa nr. 4 la documentația de atribuire și se sigilează.

7. Termenul limită de depunere a documentelor pentru participarea la licitația publică este cel prevăzut în anunțul publicitar.

8. Ofertele pot fi transmise prin poștă sau depuse direct de către ofertanți la Biroul Relații cu Publicul, Informații, Registratură din cadrul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe. Ofertele se înregistrează în ordinea primirii, înregistrându-se data și ora primirii.

9. Oferta care este depusă la o altă adresă decât cea a organizatorului stabilită în prezentele instrucțiuni ori care este primită de către organizator după expirarea datei și orei limită pentru depunere va fi respinsă și se returnează nedeschisă.

10. Orice ofertant are dreptul de a-și retrage oferta numai înainte de data limită stabilită pentru depunerea ofertei și numai printr-o solicitare scrisă în acest sens.

11. Ofertantul nu are dreptul de a-și retrage oferta după expirarea datei limită stabilite pentru depunerea ofertelor, sub sancțiunea excluderii acestuia de la procedura de licitație și a pierderii garanției de participare.

12. Contestațiile referitoare la actele, deciziile sau hotărârile emise de organizatorul licitației cu privire la derularea prezentei licitații pot fi depuse de către ofertanți la sediul organizatorului licitației – Municipiul Sfântu Gheorghe - Compartimentul Relații cu Publicul, Informații, Registratură din cadrul Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe. Conținutul, termenul de depunere și soluționare a contestațiilor este prevăzut în Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii.

13. Valoarea documentației de atribuire este 50 lei, care se achită la caseria instituției sau la contul RO02TREZ25621360250XXXXX deschis la Trezoreria Sfântu Gheorghe.

CAP.VI.

CRITERIUL DE ATRIBUIRE

1.1. Criteriul de atribuire va fi prețul cel mai mare oferit peste prețul de pornire al licitației, conform procedurii de desfășurare a licitației.

CAP.VII.

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

1.1. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului de vânzare, ofertanții pot face contestații în scris împotriva modului în care au fost respectate dispozițiile privind evaluarea documentelor de participare la licitație.

1.2. Contestațiile se vor depune la Compartimentul Relații cu Publicul, Informații, Registratură din cadrul Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe.

1.3. În cazul în care contestatorul nu este mulțumit de soluționarea contestației acesta poate introduce acțiune împotriva actelor emise în conformitate cu Legea 554/2004 legea

contenciosului administrativ în termen de 15 zile de la primirea rezultatului soluționării contestației.

CAP.VIII. DISPOZIȚII FINALE

1.1. Contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică se va încheia în termen de 30 de la data comunicării câștigării licitației, ori de la data soluționării contestației, după caz, și va conține prevederile documentației de atribuire privitoare la vânzarea bunului.

Cont bancar garanția de participare: RO51TREZ2565006XXX000146

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

Prezenta Documentație de atribuire a fost aprobat prin HCL nr. ____/2023, din care face parte integrantă.

Declarație de participare la licitația publică

**privind vânzarea prin licitație publică deschisă, cu oferte în plicuri sigilate, a unui teren
proprietate privată a municipiului Sfântu Gheorghe, înscris în CF nr. 43154 Sfântu
Gheorghe, în suprafață de 43.227 mp**

Subsemnatul/a cu domiciliul în str.....nr.....
bl..... sc..... ap..... din, posesor al actului de identitate seria
nr..... CNP nr..... emis de în
data de în calitate de al
ofertantului.....SA/SRL....., având nr.de înregistrare la ORC
J...../...../..... nr de înregistrare fiscală RO..... cont la
banca..... 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. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență cu modificările și completările ulterioare, 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 declar că nu am 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 am plătit prețul, din culpă proprie.

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 Consiliul Local al municipiului Sfântu Gheorghe cu privire la orice aspect.

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

Sub rezerva sancțiunilor prevăzute de legislația în vigoare, declar/declarăm că cele consemnate în prezentul certificat sunt adevărate și întrutotul conforme cu realitatea.

Data completării:.....

Semnătura

*Anexa nr.3 la Documentația de atribuire
Această anexă se introduce - după completare - în plicul exterior*

FIȘA DE INFORMAȚII

**privind vânzarea prin licitație publică deschisă, cu oferte în plicuri sigilate, a unui teren
proprietate privată a municipiului Sfântu Gheorghe, înscris în CF nr. 43154 Sfântu
Gheorghe, în suprafață de 43.227 mp**

Subsemnatul/a cu domiciliul în str
nr.....bl.....sc.....ap...din.....posesor al actului de identitate seria..... nr.....
CNP.....emis deîn data de, în calitate de
..... reprezentant legal al ofertantului
.....SRL/SA având nr de înregistrare la ONRC J...../...../.....,

În calitate de participant la licitație publică deschisă fără preselecție și cu oferte în plic sigilat organizat pentru vânzarea unui teren proprietate privată a municipiului Sfântu Gheorghe, evidențiat în **CF nr. 43154 Sfântu Gheorghe nr.cad 43154 teren în suprafață de 43.227 mp.**, pe propria răspundere declară că documentele anexate prezentei, depuse în copii xerox corespund realității:

- copie după cartea de identitate și împuternicire în original privind reprezentarea societății
- declarația de participare la licitație (anexa nr.2 la documentația de atribuire) fără îngroșări, ștersături sau modificări
- copia certificatului de înregistrare
- certificat constatator valabil emis de către Oficiul Registrul Comerțului;
- certificat de atestare fiscală valabil emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice a Județului Covasna (în original)
- dovada achitării contravalorii caietului de sarcini, în contul RO02TREZ25621360250XXXXX deschis la Trezoreria Sfântu Gheorghe
- dovada achitării garanției de participare la licitație în contul RO51TREZ2565006XXX000146 deschis la Trezoreria Sfântu Gheorghe
- documente care atestă dreptul de acces la imobil (extras Carte Funciară valabil),
- contul bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație (*în cazul ofertelor necâștigătoare*)
- plic interior sigilat, cuprinzând: Declarația cu oferta propriu-zisă (anexa nr.4 la documentația de atribuire) ;

Data:.....

Semnătura ofertantului și ștampila (dacă este cazul)

.....

Anexa nr. 4 la Documentatia de atribuire
Această anexă se introduce - după completare - în plicul interior și se sigilează!

DECLARAȚIE DE OFERTĂ PROPRIU ZISĂ
privind vânzarea prin licitație publică deschisă, cu oferte în plicuri sigilate, a unui
teren proprietate privată a municipiului Sfântu Gheorghe, înscris în CF nr. 43154
Sfântu Gheorghe, nr. cad. 43154, în suprafață de 43.227 mp

Subsemnatul/a..... cu domiciliul
în str..... nr....., bl.....
scara..... ap..... posesor al actului de identitate BI/CI seria ... nr.....
CNP..... emis de în
data de, în calitate de **titular / reprezentant legal**
al ofertantului SC.....SA/SRL, având nr de
înregistrare la ORC J...../...../....., nr.de înregistrare fiscală
R....., cont la bancă....., cont
nr.....

Pe propria răspundere declarăm că:

1. Sunt interesat de a participa la licitația publică deschisă pentru cumpărarea imobilului proprietate privată a municipiului Sfântu Gheorghe, situat **Parcul Industrial Sfântu Gheorghe**, evidențiat în CF nr. 43154 Sfântu Gheorghe nr.cad 43154 teren în suprafață de 43.227 mp.
2. Față de prețul de pornire de **1.710.380 EUR la care se adaugă TVA** oferta noastră este de _____ **EUR la care se adaugă TVA**, care se va achita în lei la cursul BNR lei/euro din ziua licitației.
3. Menținem oferta de la data deschiderii ofertelor și până la semnarea Contractului de vânzare cumpărare.
4. Înțelegem ca sunteți obligați să acceptați oferta cu prețul cel mai mare oferit peste prețul minim de pornire la licitație.

Data completării:

Semnătura reprezentantului legal și ștampila
.....

DECLARAȚIA DE IMPARȚIALITATE ȘI CONFIDENȚIALITATE

Subsemnatul _____ având calitatea de consilier al Biroului de Evidența și Evaluare a Patrimoniului, având C.I serie _____ nr. _____, _____ al comisiei de evaluare pentru vânzarea prin licitație publică deschisă a unui imobil proprietatea privată a municipiului Sfântu Gheorghe, evidențiat în CF. 43154 Sfântu Gheorghe cu nr. cad 43154, în suprafață de 43.227 mp., denumit în continuare imobil numit prin Dispoziția Primarului nr. 1263 /2021 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 înnepăta 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