

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind vânzarea prin licitație publică deschisă, cu oferte în plicuri sigilate, a unor imobile proprietatea municipiului Sfântu Gheorghe, situate în comuna Ilienii

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.

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 (anexa nr. 5 la documentația de atribuire), 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 valabilă;
 - 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 întrunită 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. Neprezentarea ofertanților la licitația publică nu atrage excluderea acestora de la procedură;

j) Licităția 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

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

l) Deschiderea plicurilor **interioare** se face numai după semnarea procesului – verbal prevăzut la lit.k, 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 numită cumpărător, proprietatea sa asupra imobelelor situate în comuna Ilieni, evidențiate:

- CF nr. 25885 Ilieni , nr. cad. 25885 teren în suprafață de 1.144 mp;
- CF nr. în CF nr. 26451 Ilieni:
 - nr. cad. 26451 teren în suprafață de 47.577 mp,
 - nr. cad. 26451-C1- locuință de serviciu din cărămidă, în suprafață de 123 mp,
 - nr. cad. 26451-C2 – garaj din cărămidă, în suprafață de 71 mp,
 - nr. cad. 26451-C3 – șopron unelte, în suprafață de 132 mp,
 - nr. cad. 26451-C4 – grajd pentru porci, vite din cărămidă, în suprafață de 245 mp,
 - nr. cad. 26451-C5 – atelier din cărămidă, în suprafață de 100 mp,
 - nr. cad. 26451-C6 – clădire wc din cărămidă, în suprafață de 18 mp,
 - nr. cad. 26451-C7 – magazie de lemne, în suprafață de 23 mp,
 - nr. cad. 26451-C9 – șopron, în suprafață de 99 mp,
 - nr. cad. 26451-C10 – bucatarie de vară, cuptor și afumător, în suprafață de 40 mp,
 - nr. cad. 26451-C11 – manej acoperit, în suprafață de 556 mp, proprietate privată a municipiul Sfântu Gheorghe, în schimbul prețului oferit în urma licitației publice.

r) contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică se va încheia numai după îndeplinirea unui termen de 20 de zile de la data comunicării câștigării licitației;

s) neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data îndeplinirii termenului prevăzut la lit. r poate atrage plata daunelor – interese de către partea în culpă.

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

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 Documentații 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 unor imobile proprietate privată a municipiului Sfântu Gheorghe, situate în Ilieni;
- 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:

- denumirea, sediul, nr. de înregistrare de la Registrul Comerțului, C.U./C.I.F, 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 bunurilor care urmează să fie vândut

1.1. Obiectul procedurii de licitație îl constituie vânzarea prin licitație publică deschisă, cu oferte în plicuri sigilate a unor imobile situate în comuna Ilieni, conform planului de situație, anexa nr. 1 la prezenta documentația de atribuire, evidențiate în:

a) CF nr. 25885 Ilieni , nr. cad. 25885 teren în suprafață de 1.144 mp;
b) CF nr. în CF nr. 26451 Ilieni, nr. cad. 26451 teren în suprafață de 47.577 mp cu teren sport ecvestric și construcții:

- nr. cad. 26451-C1- locuință de serviciu din cărămidă, în suprafață de 123 mp,
- nr. cad. 26451-C2 – garaj din cărămidă, în suprafață de 71 mp,
- nr. cad. 26451-C3 – șopron unelte, în suprafață de 132 mp,
- nr. cad. 26451-C4 – grajd pentru porci, vite din cărămidă, în suprafață de 245 mp,
- nr. cad. 26451-C5 – atelier din cărămidă, în suprafață de 100 mp,
- nr. cad. 26451-C6 – clădire wc din cărămidă, în suprafață de 18 mp,
- nr. cad. 26451-C7 – magazie de lemne, în suprafață de 23 mp,
- nr. cad. 26451-C9 – șopron, în suprafață de 99 mp,
- nr. cad. 26451-C10 – bucatarie de vară, cuptor și afumător, în suprafață de 40 mp,
- nr. cad. 26451-C11 – manej acoperit, în suprafață de 556 mp.

1.2. Având în vedere Certificatul de urbanism nr. 261/19.05.2025 emis de Consiliul Județean Covasna, imobile identificate în CF nr. 25885 Ilieni și CF nr. 26451 Ilieni, sunt încadrate în intravilanul localității.

1.3. 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 1.403.000 Euro fără TVA conform Raportului de evaluare nr. 881-1/22.05.2025 elaborat de 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 OUG 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 a depus oferta, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

5.3. 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.

5.4 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 3% din valoarea de pornire a licitației, în valoare de **212.824 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 unor imobile situate în Ilieni,

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, în interval de 20 zile, după expirarea termenului de 20 de zile de la comunicarea rezultatului;

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 societăți/asociației/fundației;
- 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 Registru Comerțului/ extras din Registrul asociațiilor și fundațiilor/registru special;
- e) certificat de atestare fiscală valabil emis de Agenția Națională de Administrație Fiscală (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) contul bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație;
- i) 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) dreptul de răscumpărare al imobilelor, în același condiții de preț ca la tranzacția de vânzare inițială, la cursul de schimb EUR/RON al BNR de la data răscumpărării, în cazul în care Cumpărătorul schimbă destinația imobilului, respectiv cea de Centru de echitație, în termen de 3 ani de la data achiziționării.

8.2. Vânzătorul are următoarele obligații:

a) 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) nu răspunde de viciile aparente și ascunse ale imobilului;

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

d) are obligația de a preda prin proces verbal de predare – primire bunurile, în termen de 30 de zile de la data încasării prețului sau a primei rate, după caz.

8.3. Cumpărătorul are următoarele drepturi:

a) are dreptul să inspecteze imobilul și de a solicita informații legate de aceasta;

b) are dreptul să achite în rate valoarea adjudecată a imobilului:

- 50% din valoare până la data semnării contractului de vânzare-cumpărare, în cel mult 40 zile de la data comunicării câștigării licitației;

- 50% va fi achitat în termen de 3 luni de la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare, sub sancțiunea rezoluționării de drept a Contractului de vânzare – cumpărare. În acest caz se aplică art. 1757, alin. (1) din Codul civil.

8.4. Cumpărătorul are următoarele obligații:

a) să nu schimbe destinația imobilelor, respectiv cea de Centru de echitație pe o durată de 3 ani de la data cumpărării;

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 va fi supusă formalităților de publicitate la OCPI.

c) să achite prețul imobilului la valoarea adjudecată, integral la data semnării contractului de vânzare – cumpărare, în cel mult 40 zile de la data comunicării câștigării licitației sau în rate în condițiile art. 8.3. lit. b);

d) are obligația de a retransmite dreptul de proprietate asupra imobilelor în favoarea municipiului Sfântu Gheorghe, în condițiile art. 8.1 lit. a, în cazul nerespectării prevederilor art. 8.4, lit. a).

e) are obligația să suporte toate cheltuielile aferente vânzării.

CAP. IV.

FISA DE DATE A PROCEDURII

1. Denumirea și sediul autorității administrației publice:

Denumire: Municipiul Sfântu Gheorghe
Sediu : 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

2. Obiectul vânzării:

2.1. Autoritatea contractantă invită persoanele juridice interesate să depună oferte în vederea vânzării unor imobile situate în comuna Ilieni evidențiate:

a) în CF nr. 25885 Ilieni , nr. cad. 25885 teren în suprafață de 1.144 mp

b) CF nr. în CF nr. 26451 Ilieni, nr. cad. 26451 teren în suprafață de 47.577 mp cu teren sport ecvestric și construcții:

- nr. cad. 26451-C1- locuință de serviciu din cărămidă, în suprafață de 123 mp,
- nr. cad. 26451-C2 – garaj din cărămidă, în suprafață de 71 mp,
- nr. cad. 26451-C3 – șopron unelte, în suprafață de 132 mp,
- nr. cad. 26451-C4 – grajd pentru porci, vite din cărămidă, în suprafață de 245 mp,
- nr. cad. 26451-C5 – atelier din cărămidă, în suprafață de 100 mp,
- nr. cad. 26451-C6 – clădire wc din cărămidă, în suprafață de 18 mp,
- nr. cad. 26451-C7 – magazie de lemne, în suprafață de 23 mp,
- nr. cad. 26451-C9 – șopron, în suprafață de 99 mp,
- nr. cad. 26451-C10 – bucatarie de vară, cuptor și afumător, în suprafață de 40 mp,
- nr. cad. 26451-C11 – manej acoperit, în suprafață de 556 mp

2.2. Conform Certificatului de urbanism nr. 261/19.05.2025 emis de Consiliul Județean Covasna, imobile identificate în CF nr. 25885 Ilieni și CF nr. 26451 Ilieni, sunt încadrate în intravilanul localității.

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, dezvoltarea mediului de afaceri, crearea de noi locuri de muncă;

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

3.3. Prevederile art. 363 din OUG nr. 57/ 2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

3.4. Prevederile art. 84 alin. (5) din OUG nr. 57/ 2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

4. Procedura de vânzare:

4.1. Licitație 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 amănunțele 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 OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, iar valoarea rezultată este **1.403.000 EURO fără TVA.**

5.2. Raportul de evaluare nr. 881-1/2025 a fost elaborat de Team Ronexpert SRL, membru corporativ ANEVAR.

5.3. Preț pornire licitație: **1.403.000 Euro fără TVA.**

5.4. Garanția de participare la licitație este de 3% din valoarea de pornire a licitației, în valoare de **212.824 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 (anexa nr.4 la documentația de atribuire) 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 ofertantei;
- 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/ extras din Registrul asociațiilor și fundațiilor/ registru special
- certificat de atestare fiscală valabil emis de Agenția Națională de Administrare Fiscală (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;
- contul bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație;

6.1. plicul sigilat (așa zis „ plic interior”): în acest plic se înscriu numele sau denumirea Ofertantului, precum și sediul acestuia. 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. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar;

9. Ofertele pot fi 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.

10. 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.

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

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

13. 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.

14. 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 numai după îndeplinirea unui termen de 20 de zile de la data comunicării câștigării licitației și va conține prevederile documentației de atribuire privitoare la vânzarea bunului.

1.2. Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data îndeplinirii termenului prevăzut la Cap. VIII, art. 1.1. poate atrage plata daunelor – interese de către partea în culpă.

1.3. Cont bancar garanția de participare: RO51TREZ2565006XXX000146

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

Prezenta Documentație de atribuire a fost aprobat prin HCL nr. ____/2025, din care face parte integrantă.

Plan de amplasament si delimitar , imobilului

ANEXA NR.1.35 la regulamentul

scara 1 : 2000

Nr.cadastral:	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului:
26451	47577	Intravilan Sanceriu
Cartea Funciara nr.	26451 Ilieni	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		ILIENI



N= 482 580
E= 556 300

N= 482 550
E= 556 700

A. Date referitoare la teren		
Nr. par.	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)
1	Cc	47.577
TOTAL		47.577 mp

B. Date referitoare la constructii		
Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)
C1	CL	123
C2	CA	71
C3	CA	132
C4	CA	245
C5	CA	100
C6	CA	18
C7	CA	23
C9	CA	99
C10	CA	40
C11	CA	556
TOTAL		1407

Suprafata totala masurata a imobilului = 47577 mp
Suprafata din act = 47577 mp

Executant: ing. György Fidei

Confirm executarea planului de amplasament si delimitare a terenului, corectitudinea inregistrarii in cartea funciara si corespondenta cu planul de amplasament si delimitare a terenului.

Semnat de: **GYÖRGY FIDEI-ZSOLT**

Inspector:

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnat de: **DATE COVATIN**

Data: noiembrie 2019

Anexa nr.2 la Documentația de atribuire
Această anexă se introduce - după completare - în plicul exterior

Declarație de participare la licitația publică

**privind vânzarea prin licitație publică deschisă, cu oferte în plicuri sigilate, a unor imobile
proprietate privată a municipiului Sfântu Gheorghe, înscrise în CF nr. 25885 Ilieni și CF
nr. 26451 Ilieni**

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
oferantului....., 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 unor imobile
proprietate privată a municipiului Sfântu Gheorghe, înscrise în CF nr. 25885 Ilieni și CF
nr. 26451 Ilieni**

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 cu oferte în plic sigilat organizat pentru vânzare unor imobile proprietate privată a municipiului Sfântu Gheorghe, evidențiate în **CF nr. 25885 Ilieni și CF nr. 26451 Ilieni** pe propria răspundere declarăm că documentele anexate prezentei, depuse în copi xerox corespund realității:

- copie după cartea de identitate și împuternicire în original privind reprezentarea ofertantului
- 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/Extras din Registrul Asociațiilor și Fundațiilor/ registrul special, supă caz
- certificat de atestare fiscală valabil emis de Agenția Națională de Administrare Fiscală (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
- contul bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație;
- 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 unor
imobile proprietate privată a municipiului Sfântu Gheorghe, înscrise în CF nr.
25885 Ilieni și CF nr. 26451 Ilieni

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, 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 imobile proprietatea privată a Municipiului Sfântu Gheorghe, situat în „Benedekmező” - Ilieni, înscrise în CF nr. 25885 Ilieni și CF nr. 26451 Ilieni;
2. Față de prețul de pornire de **1.403.000 euro fără TVA** oferta noastră este de **euro fără 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 Evidență și Evaluare a Patrimoniului, având C.I serie ____ nr. _____, _____ al comisiei de evaluare pentru vânzarea prin licitație publică deschisă a unor imobile proprietatea privată a municipiului Sfântu Gheorghe, evidențiate în CF. 25885 Ilieni și CF nr. 26451 Ilieni., 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 cuvenit 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