



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂRE

privind vânzarea prin licitație publică a unor imobile-terenuri situate în Focșani, str. Oborul de Vite, județul Vrancea, înscrise în CF nr.66116 UAT Focșani și CF nr.66117 UAT Focșani ce aparțin domeniului privat al Municipiului Focșani

Consiliul local al Municipiului Focșani, județul Vrancea, întrunit în ședință ordinară

Analizând Proiectul de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Focșani Cristi Valentin Misăilă, prin care se propune vânzarea prin licitație publică a unor imobile-terenuri situate în Focșani, str. Oborul de Vite, județul Vrancea, înscrise în CF nr.66116 UAT Focșani și CF nr.66117 UAT Focșani ce aparțin domeniului privat al Municipiului Focșani, Referatul de necesitate înregistrat la nr.93413/09.10.2024, Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre, înregistrat la nr.93426/09.10.2024 precum și Raportul Serviciului administrarea domeniului public și privat, publicitate înregistrat la nr.93585/09.10.2024;

- având în vedere HCL nr.280/29.08.2024 privind aprobarea inițierii procedurii de vânzare prin licitație publică a unor imobile-terenuri situate în Focșani, str. Oborul de Vite, județul Vrancea, înscrise în CF nr.66116 UAT Focșani și CF nr.66117 UAT Focșani ce aparțin domeniului privat al Municipiului Focșani;

- având în vedere Raportul de evaluare pentru estimarea valorii de piață a imobilului, întocmit de către S.C. Imobiliar Consulting S.R.L. reprezentată prin expert evaluator autorizat ANEVAR, domnul Cătălin Zamfiroiu;

- având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Focșani nr.22/29.01.2020 privind aprobarea inventarierii unor bunuri în domeniul privat al Municipiului Focșani;

- văzând adresa Administrației Județene a Finanțelor Publice Vrancea nr.8725/23.04.2024 înregistrată la Primăria Municipiului Focșani sub nr.41958/23.04.2024;

- având în vedere Extrasele de carte funciară pentru informare înregistrate sub nr.114113/08.10.2024, emise de OCPI Vrancea;

- având în vedere avizul comisiei de urbanism și agricultură;

- în conformitate cu prevederile art. 108 lit. "e", art. 355 și art.363 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- în baza art. 129 alin. (2) lit. "c" și alin. (6) lit. "b" și în temeiul art.139 alin. (2) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare pentru estimarea valorii de piață a imobilului, întocmit de către S.C. Imobiliar Consulting S.R.L. reprezentată prin expert evaluator autorizat ANEVAR, domnul Cătălin Zamfiroiu, care constituie Anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă vânzarea prin licitație publică a unor imobile-terenuri situate în Focșani, str. Oborul de Vite, județul Vrancea, înscrise în CF nr.66116 UAT Focșani și CF nr.66117 UAT Focșani ce aparțin domeniului privat al Municipiului Focșani, conform Anexelor nr.2 și nr.3 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se constată faptul că valoarea cea mai mare a prețului minim de vânzare este valoarea estimată în raportul de evaluare respectiv:

- *pentru suprafața de 95,00 mp. prețul este 49.800,00 lei* (echivalentul a 10.000,00 Euro, curs valutar de schimb la data de 25.09.2024: 1 EURO =4,9758 Lei) față de valoarea de inventar, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Focșani nr. 22/29.01.2020 privind aprobarea inventarierii unor bunuri în domeniul privat al Municipiului Focșani, respectiv de 49.030,48 lei.

- *pentru suprafața de 1330,00 mp. prețul este 562.500,00 lei* (echivalentul a 113.000,00 Euro, curs valutar de schimb la data de 25.09.2024: 1 EURO =4,9758 Lei) față de valoarea de inventar, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Focșani nr.22/29.01.2020 privind aprobarea inventarierii unor bunuri în domeniul privat al Municipiului Focșani, respectiv de 514.820,12 lei.

Art.4. Se aprobă prețul de pornire al licitației, cuantumul garanției de participare și al taxei de participare, după cum urmează:

a)- prețul de pornire al licitației – valoarea estimată în raportul de evaluare pentru imobilul-teren în suprafața de 95,00 mp., identificat prin număr cadastral 66117, Tarla 60, Parcela 3785, înscris în Cartea Funciară nr.66117 a Municipiului Focșani este de 49.800,00 lei;

- garanția de participare - 5% din prețul imobilului licitat: 2.490,00 lei (fără TVA);

- taxa de participare: 134 lei.

b)- prețul de pornire al licitației – valoarea estimată în raportul de evaluare pentru imobilul-teren în suprafața de 1330,00 mp., identificat prin număr cadastral 66116, Tarla 60, Parcela 3788, 3789 înscris în Cartea Funciară nr.66116 a Municipiului Focșani este de 562.500,00 lei ;

- garanția de participare - 5% din prețul imobilului licitat: 28.125,00 lei (fără TVA);

- taxa de participare: 134 lei.

Art.5. Se aprobă Documentației de atribuire în vederea vânzării prin licitație publică a unor imobile-terenuri situate în Focșani, str. Oborul de Vite, județul Vrancea, înscrise în CF nr.66116 UAT Focșani și CF nr.66117 UAT Focșani ce aparțin domeniului privat al Municipiului Focșani prevăzută în Anexa nr.4 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6. Se stabilește comisia de evaluare a ofertelor depuse în vederea vânzării prin licitație publică a imobilului, care va avea următoarea componență:

- d-nul Amărieuței Valentin, consilier local, membru.
- d-nul Vulpoi Adrian, consilier local, membru.
- d-nul, Bîrsan Costel, consilier local, membru supleant.
- d-nul Popescu Kanty Cătălin, consilier local, membru supleant.
- d-nul Iancu Costel, inspector superior din cadrul Biroului monitorizare a colectării veniturilor bugetare-Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Galați, Administrația Județeană a Finanțelor Publice Vrancea, membru.
- d-nul Radu Mircea, consilier superior în cadrul Biroului monitorizare a colectării veniturilor bugetare-Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Galați, Administrația Județeană a Finanțelor Publice Vrancea, membru supleant.
- d-nul Alexandru Iulian, inspector, Serviciul de impozite și taxe locale – Compartiment urmărire, încasare și executare silită al Primăriei Municipiului Focșani, membru.
- d-nul Mușat Valentin, inspector Serviciul de impozite și taxe locale – Compartiment urmărire, încasare și executare silită al Primăriei Municipiului Focșani, membru supleant.
- d-na Mândru Paula, inspector Serviciul administrarea domeniului public și privat, publicitate al Primăriei Municipiului Focșani, membru.
- d-na Amărieuței Oana Andreea, șef Serviciul administrarea domeniului public și privat, publicitate al Primăriei Municipiului Focșani, membru supleant.

Art.7. Se împuternicește Primarul Municipiului Focșani - Cristi Valentin Misăilă să semneze în numele și pe seama Municipiului Focșani, actul de vânzare-cumpărare în formă autentică.

Predarea - primirea imobilului se va face prin proces-verbal în termen de maximum 30 zile de la data încasării prețului.

Plata prețului se va face integral la data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

Art.8. Toate cheltuielile ocazionate de încheierea în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare precum și operațiunile de publicitate imobiliară vor fi suportate de către cumpărător (câștigătorul licitației).

Art.9. Prezenta hotărâre va fi comunicată de către Direcția juridică și de administrație publică în vederea aducerii acesteia la îndeplinire, compartimentelor, birourilor, serviciilor și Primarului Municipiului Focșani, care va asigura executarea acesteia prin:

- Serviciul administrarea domeniului public și privat, publicitate;
- Direcția arhitectului șef.
- Direcția economică.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Mihai NEDELCU

Contrasemnează,
Secretar General al Municipiului Focșani
Marta-Carmen GHIUȚĂ

Municipiul Focsani, 28 noiembrie 2024
Nr. 485

RAPORT DE EVALUARE

EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

apartinand: **Primaria Mun. Focsani-Consiliul Local Focsani**

ESTIMAREA VALORII de PIATA pt. TEREN(2 parcele)

din: Mun. Focsani, str. Oborul de Vite, CF-66116 SI CF-66117 - Jud. Vrancea

Autorul Raportului de Evaluare

Ing./Ec. Catalin ZAMFIROIU

Expert evaluator

Evaluator imobiliar

Membru titular ANEVAR

Legitimatia ANEVAR 17270

Tel: 0722/887740



Septembrie - 2024

S I N T E Z A

Lucrarea a fost solicitată pentru estimarea valorii de piață a unui teren format din 2 parcele identificate: **CF-66117, T-60/P-3785** in suprafata de: **95,00 mp.** si **CF-66116, P-60/P-3788-3789** in suprafata de: **1.330,00 mp.**(parcela fara cale de acces) din: Mun. Focsani, str. Oborul de Vite- Jud. Vrancea, aflate in proprietatea: **Primaria Mun. Focsani-Consiliul Local Focsani**, cu sediul in str. B-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 bis, Focșani, Judetul Vrancea, avand CIF- 4350645.

Beneficiarul lucrării:

Primaria Mun. Focsani-Consiliul Local Focsani, cu sediul in str. B-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 bis, Focșani, Judetul Vrancea, avand **CIF- 4350645**.

Obiectul evaluării

Teren intravilan din: Mun. Focsani 2 parcele identificate: **CF-66117, T-60/P-3785** in suprafata de: **95,00 mp.** si **CF-66116, P-60/P-3788-3789** in suprafata de: **1.330,00 mp.** din: Mun. Focsani, str. Oborul de Vite- Jud. Vrancea, aflata in proprietatea: **Primaria Mun. Focsani-Consiliul Local Focsani**, cu sediul in str. B-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 bis, Focșani, Judetul Vrancea, avand CIF- 4350645.

Scopul evaluării

Scopul acestui raport de evaluare este estimarea valorii de piață a proprietatilor de mai sus.

Data evaluării

25.09.2024

La data evaluării, cursul de schimb al monedei naționale anunțat de BNR era de: **4,9758 Lei/Euro**.

Data elaborării raportului de evaluare:

03.10.2024

Tipul proprietății

Proprietatea imobiliara evaluata teren intravilan din: Mun. Focsani 2 parcele identificate: **CF-66117, T-60/P-3785** in suprafata de: **95,00 mp.** si **CF-66116, P-60/P-3788-3789** in suprafata de: **1.330,00 mp.** din: Mun. Focsani, str. Oborul de Vite- Jud. Vrancea, aflata in proprietatea: **Primaria Mun. Focsani-Consiliul Local Focsani**.

Informații disponibile

Evaluarea se bazează pe informațiile primite din partea clientului cum ar fi: planul de amplasare a terenului in zona, precum și documentele care atestă dreptul de proprietate, respectiv contractele de vanzare cumparare sau contractele de schimb de proprietati.

Consultantul a facut investigații la fața locului cu ocazia inspectiei efectuate.

Bazele evaluarii

Valoarea urmărită în acest raport a fost **valoarea de piață**, asa cum este ea definita de Standardele Internationale de Evaluare.

Standardele Internaționale de evaluare de care s-a tinut seama la elaborarea prezentului raport sunt:

- IVS 1 Valoarea de piata - baza de evaluare;
- Standardele Internationale de Practica in Evaluare :
 - GN 1 –Evaluarea proprietatii imobiliare;
 - GN 10 –Evaluarea proprietatilor agricole;

În conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare— ediția a VII 825 :

*„**Valoarea de piață** este suma estimata pentru care o proprietate ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing adecvată corespunzatoare, în care ambele părți au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”*

Valoarea de piata obtinuta in mod profesional reprezinta o evaluare obiectiva a drepturilor de proprietate

Abordarea evaluarii- metode de evaluare.

In functie de natura proprietatii si scopul evaluarii pot fi aplicate una sau mai multe metode specifice de evaluare din cele trei abordari recomandate de standarde:

- abordarea prin comparatia vanzarilor
- abordarea prin capitalizarea veniturilor
- abordarea prin cost

Pentru determinarea valorii de piata a terenului intravilan (2 parcele): **CF-66117, T-60/P-3785** in suprafata de: **95,00 mp.** si **CF-66116, P-60/P-3788-3789** in suprafata de: **1.330,00 mp.** din: Mun. Focsani, str. Oborul de Vite- Jud. Vrancea s-a folosit metoda abordarea prin **comparatia vinzarilor.**

Inspectii

Evaluatorul a inspectat personal terenul de evaluat in luna **septembrie 2024**.

Valoarea de piata obtinuta:

În opinia evaluatorului **“valoarea de piata”**

a terenului intravilan curti-constructii in **suprafata totala de: 1.425,00 mp.**

- CF-66117, T-60/P-3785 in suprafata de: **95,00 mp.**(teren cu acces)

- CF-66116, P-60/P-3788-3789 in suprafata de: **1.330,00 mp.**(teren fara acces)

din: Mun. Focsani, str. Oborul de Vite- Jud. Vrancea,

aflat în proprietatea:

Primaria Mun. Focsani-Consiliul Local Focsani, avand CIF- 4350645;

cu sediul in: Mun. Focșani, str. B-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 bis, Judetul Vrancea

P1- CF-66117, T-60/P-3785 in suprafata de: **95,00 mp.**(teren cu acces)

este de: **10.000,00 Euro**, echivalent a: **49.800,00 Lei** ($95,00 \text{ mp.} \cdot 105,00 \text{ Euro/mp.}$)

P2- CF-66116, P-60/P-3788-3789 in suprafata de: **1.330,00 mp.**(teren fara cale de acces)

este de: **113.000,00 Euro**, echivalent a: **562.500,00 Lei** ($1.330,00 \text{ mp.} \cdot 85,00 \text{ Euro/mp.}$)

este de: **123.000,00 Euro**, echivalent a: **612.300,00 Lei**

Cursul de schimb valutar: la 25.09.2024: **1 Euro = 4,9758 Lei**

Toate valorile numerice exprimate în acest raport de evaluare au fost calculate in Lei si Euro, **fără TVA**.

Autorul Raportului de Evaluare

Ing./Ec. Catalin ZAMFIROIU

Expert evaluator

Evaluator imobiliar

Membbru titular ANEVAR

Legitimatia ANEVAR 17270

Tel: 0722/887740



Ipoteze restrictive

Evaluarea a fost făcută presupunând că proprietatea este ocupata și folosita fără încălcarea prevederilor legale.

S-a considerat că nu există defecte ascunse ce ar putea influența părerea evaluatorului asupra valorii proprietății.

Nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului și evaluarea s-a făcut considerând ca terenul îndeplinește toate condițiile necesare pentru exploatare in conditii de siguranta.

Evaluatorul nu a investigat proprietatea din punct de vedere al poluării sau contaminării mediului înconjurător (sol, aer, apă) iar evaluarea realizată nu a ținut cont în nici un fel de aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății.

Calculul suprafețelor a fost făcut după planurile puse la dispoziție de client și după înscrisurile în relație cu documentele prezentate.

Clauze limitative

În conformitate cu prevederile Standardelor Internaționale de Evaluare, acest Raport de Evaluare „nu va putea fi inclus în întregime sau parțial în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară”.

Acest raport este confidențial pentru dumneavoastră și pentru consultanții dumneavoastră și este numai pentru destinația stabilită anterior. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru orice alt scop.

Evaluatorul consideră că afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte, neavând nici un interes actual sau de perspectivă față de proprietatea ce face obiectul lucrării și certifică faptul că este competent să efectueze acest raport de evaluare.

Autorul Raportului de Evaluare:

Denumire: **Evaluator ing./ec. Catalin ZAMFIROIU**

Zamfiroiu Catalin, este membru a Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR) și a Corpului Expertilor Tehnici din România.

Evaluatorul are poziția de expert neutru, conform normelor europene.

Evaluatorul se obligă să nu divulge datele aferente lucrării și să respecte codul deontologic al profesiei de evaluator.

Raportul de evaluare a fost elaborat în 3 exemplare, toate originale, 2 fiind destinate beneficiarului și unul rămânând în arhiva evaluatorului.

Autorul Raportului de Evaluare

Ing./Ec. Catalin ZAMFIROIU

Expert evaluator
Evaluator imobiliar
Membru titular ANEVAR
Legitimția ANEVAR 17270
Tel: 0722/887740



C U P R I N S

CAP. 1. PREZENTARE GENERALĂ	...6
CAP. 2. DESCRIEREA TERENULUI	...8
CAP. 3. EVALUAREA	...11
CERTIFICARE	...14
ANEXE:	
Extras de Carte Funciara	
Schita cadastrala	
Oferte similare	

CAP. 1. PREZENTARE GENERALĂ

Obiectul lucrării

Terenul intravilan curti-constructii 2 parcele identificate: **CF-66117, T-60/P-3785** in suprafata de: **95,00 mp.** si **CF-66116, P-60/P-3788-3789** in suprafata de: **1.330,00 mp.**, situate in: Mun. Focsani, str. Oborul de Vite- Jud. Vrancea aflata in proprietatea: **Primaria Mun. Focsani-Consiliul Local Focsani.**

Scopul lucrării

Scopul acestui raport de evaluare este estimarea valorii de piață a terenului de mai sus.

Clientul si destinatarul lucrării:

Primaria Mun. Focsani-Consiliul Local Focsani, cu sediul in str. B-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 bis, Focșani, Judetul Vrancea, avand **CIF-4350645.**

Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codul Deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client.

Prezentarea evaluatorului

Denumire: **ing./ec. Catalin ZAMFIROIU**



Zamfiroiu Catalin, este membru a Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania (ANEVAR) si a Corpului Expertilor Tehnici din Romania. Evaluatorul are pozitia de expert neutru, conform normelor europene. Evaluatorul se obligă să nu divulge datele aferente lucrării și să respecte codul deontologic al profesiei de evaluator.

Surse de informare

În vederea elaborării prezentului raport de evaluare au fost consultate o serie de acte, documente si planuri puse la dispoziție de client si proprietari. S-au consultat publicatii de specialitate în domeniul imobiliar ,s-au preluat informatii specifice de pe internet, informatii furnizate de firme imobiliare privind tranzactiile si ofertele de terenuri în zona.

Premize si ipoteze restrictive

Datele cuprinse în raportul de evaluare au fost confirmate și însușite prin inspectarea proprietății, ocazie în care au fost puse la dispoziție planurile proprietății, acte care atestă dreptul de proprietate precum și alte documente. S-au considerat aceste surse credibile, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice și a celorlalte documente prezentate.

Nu s-a investigat prezenta sau absenta substanțelor nocive. În absenta unor informații privind acest aspect, evaluarea s-a făcut considerând că nu sunt pierderi de valoare din aceste considerente.

Nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului.

Proprietatea a fost inspectată personal de evaluator.

Toate valorile numerice exprimate în acest raport de evaluare au fost calculate fără TVA.

Clauze de nepublicare

Acest raport de evaluare, în întregime, parțial sau în referințe, nu poate fi inclus în nici - un document, circulară sau declarație publică și nu poate fi publicat în nici - o formă fără aprobarea scrisă a evaluatorului referitoare la forma și contextul în care ar putea apare.

Responsabilitatea fata de terti

Evaluatorul are responsabilitate numai față de client, care se obligă să-l protejeze față de pretențiile terților.

Clientul se obligă să nu difuzeze lucrarea unor terțe persoane și să nu o folosească în alt scop, decât în acela pentru care a fost solicitat.

CAPITOLUL 2. DESCRIEREA TERENULUI

Amplasament

Terenul de evaluat sunt 2 parcele intravilan curti-constructii identificate: **CF-66117, T-60/P-3785** in suprafata de: **95,00 mp.** si **CF-66116, P-60/P-3788-3789** in suprafata de: **1.330,00 mp.**, situate in: Mun. Focsani, str. Oborul de Vite- Jud. Vrancea, aflata in proprietatea: **Primaria Mun. Focsani-Consiliul Local Focsani.**

2 parcele intravilan curti-constructii identificate: **CF-66117, T-60/P-3785** in suprafata de: **95,00 mp.** si **CF-66116, P-60/P-3788-3789** in suprafata de: **1.330,00 mp.**, situate in: Mun. Focsani, str. Oborul de Vite- Jud. Vrancea.

Zona: proprietatea imobiliara de evaluat (2 parcele) teren cu destinatie folosinta curti-constructii.

Accesul la proprietate teren identificat cu: **CF-66117, T-60/P-3785** in suprafata de: **95,00 mp.** se face din str. Oborul de Vite, pentru terenul identificat cu: **CF-66116, P-60/P-3788-3789** in suprafata de: **1.330,00 mp.** teren fara cale de acces.

Dreptul de proprietate asupra terenului

Dreptul de proprietate asupra terenului este detinut de: **Primaria Mun. Focsani-Consiliul Local Focsani**, cu sediul in str. B-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 bis, Focșani, Judetul Vrancea, avand **CIF- 4350645.**

Din documentele prezentate rezulta ca terenul P1 este inscris in cartea funciara a Orasului Municipiu Focsani si are numar cadastral nr. 66117 si terenul P2 este inregistrat cu Cartea Funciara nr. nr. 66116 si numar cadastral nr. 66117 si este inregistrat cu Cartea Funciara nr. nr. 66116.

Dotare cu utilități

Terenul evaluat NU dispunea la data evaluarii de utilitati, cum ar fi: apa, energie electrica, pe suprafata terenului proprietate a **Primaria Mun. Focsani-Consiliul Local Focsani**, cu sediul in str. B-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 bis, Focșani, Judetul Vrancea, avand **CIF- 4350645.**

Forma si topografie

Terenul are o forma neregulata, in care nu sunt intercalate parcele ce apartin altor proprietari, avand o topografie plana.

Sarcini

La data evaluării, din documentele consultate, rezulta ca terenul evaluat nu era grevat de sarcini, ca ipoteci.

Piata imobiliara

Piata imobiliara in zona de amplasare a terenului de evaluat este scazuta la data evaluarii se inregistreaza o blocare a pietii imobiliare inregistrandu-se in ultima perioada oferte de terenuri intravilane in zona, dar cu o fregventa redusa a tranzactiilor.

In ultima perioada s-au ofertat in Orasul/Municipiu Focsani terenuri intravilane cu suprafete de **480,00 mp; 296,00 mp; si 399,00 mp** la un pret de oferta de: **90,00 Euro/mp; 110,00 Euro/mp si respectiv 120,00 Euro/mp.**

Aceste tranzactii pot fi luate ca referinta atat datorita faptului ca sunt tranzactii extravilane cat si datorita suprafetelor (cu specific teren arabil), care influenteaza determinant pretul tranzactiei.

Cea mai bună utilizare a terenului

„Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibil, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care are ca rezultat cea mai mare valoare”.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal
- probabilă și posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maximum productivă

Cele mai bune utilizări sunt, în general, conforme sau similare cu utilizările din vecinătatea înconjurătoare. Se mentioneaza ca zona in care se afla terenul precum si vecinatile sunt destinate in totalitate exploatarii agricole.

- permisibilă legal

Pentru proprietatea analizată nu există restricții cu caracter privat, utilizările admise sunt cele permise pentru alte proprietati similare din imediata apropiere.

În zona analizată utilizările cele mai probabile pot fi în domeniul exploatarei industriale cu destinație diferită în funcție de opțiunea proprietarului.

- probabilă și posibilă fizic

Din punct de vedere al posibilității fizice nu există restricții.

Structura geologică a terenului permite orice utilizare în domeniul exploatarei curți construcții.

- fezabilă financiar

În situația realizării unor exploatare industriale acestea sunt fezabile pentru persoanele din zonă.

- maximum productivă

Se consideră că realizarea unor exploatare construcții cu specific spații comerciale sau industriale este mult mai productivă financiar decât exploatarea construcțiilor case.

Față de cele de mai sus, se consideră că cea mai bună utilizare a terenului este cea din zona exploatarei curți construcții-intravilan.

CAP. 3. EVALUAREA TERENULUI.

Exista mai multe tehnici de evaluare a terenurilor:

- comparatia directa
- alocarea
- extractia
- parcelarea
- tehnica reziduala
- capitalizarea rentei financiare

Pentru proprietatea imobiliara in cauza,s-a folosit metoda comparatiei directe, considerandu-se terenul liber pentru scopul evaluarii.

Prin aceasta metoda,preturile si acele informatii referitoare la loturi similare sunt analizate,comparate si corectate in functie de asemanari sau diferentieri.

In general,elementele de comparatie pot fi ,drepturile de proprietate,restrictiile legale,conditiile pietei(data vanzarii)localizarea,caracteristicile fizice,utilitatile disponibile,zonarea si cea mai buna utilizare.Elementele de comparatie cele mai variabile,de la caz la caz,sunt caracteristicile fizice,adica suprafata si forma,lungimea la fatada,topografia,localizarea si vederea.Este bine ca evaluatorul sa coreleze rezultatele a doua sau mai multe comparatii.

Determinarea valorii de piață prin aceasta metoda se face prin analiza, comparația si aplicarea de corecții unor suprafețe de terenuri similare pentru care exista informații privind preturile.

Pentru comparație au fost alese terenuri in zona apropiata amplasamentului studiat:

1. **Teren A**– Mun. Focsani, Jud. Vrancea, proprietar cu următoarele caracteristici:

- S = **480,00 mp**;
- deschidere la doua strazi 23/20 m;
- raport dimensiuni 1/4;
- facilitatile zonei;
- ofertare **90,00 Euro/mp**;

2. **Teren B**– Mun. Focsani, Jud. Vrancea, proprietar cu următoarele caracteristici:

- S= **296,00 mp**;
- deschidere 19 m;
- raport dimensiuni 1/3
- facilitatile zonei;
- ofertare **110,00 Euro/mp**;

3. **Teren C** – Mun. Focsani, Jud. Vrancea, proprietar cu următoarele caracteristici:

- S= **354,00** mp;
- deschidere 13 m;
- raport dimensiuni 1/1;
- facilitatile zonei;
- oferta **120,00 Euro/mp.**

Pentru determinarea valorii terenului se fac următoarele corecții:

- a) Corecții la preturile de ofertare – in general preturile de ofertare sunt cu 10-12% mai mari decât preturile la care se realizează tranzacția;
- b) Corecții pentru front stradal – între 5-20% - terenurile cu front stradal mai mare sunt mai bine vândute;
- c) Raport dimensiuni – corecții pentru forma si dimensiunile terenului. Pentru terenurile la care raportul dintre lungime si lățime este cit mai mic preturile sunt mai mari, comparativ cu terenurile înguste si lungi –între +20% si – 8%;
- d) Corecții pentru localizare 20% pentru zona imediat inferioara.

Element de comparatie	Teren evaluat	Teren A	Teren B	Teren C
Pret teren oferta (Euro)		43.200	32.560	48.000
Suprafata (mp)	95,00	480,00	296,00	354,00
Ofertare (tranzactie)		ofertare	Ofertare	ofertare
CORECTIE		-0,05	-0,05	-0,05
		-2.160	-1.628	-2.400
PRET CORECTAT(Euro)		41.040	30.932	45.600
Localizare		La fel	La fel	La fel
CORECTII		0	0	0
PRET CORECTAT(Euro)		41.040	30.932	45.600
Front stradal	dublu	27	20	24
CORECTII		+0.05	+0.05	-0.05
		+2.052	+1.546	-2.280
PRET CORECTAT(Euro)		43.100	32.478	43.320
Raport dimensiuni	1/1	1/1	1/1	1,5/1
CORECTII		-0,05	-0.05	+0.05
		-2.154	-1.623	+2.166
PRET CORECTAT(Euro)		40.937	30.854	41.154
Utilitati		Aceleasi	Aceleasi	Aceleasi
CORECTII		0	0	0
PRET CORECTAT(Euro)		40.937	30.854	45.486

CORECTIE NETA	TOTATLA		-2.263	-1.706	-2.514
CORECTIE NETA(%)	TOTALA		-5,24%	-5,23%	-5,24%
CORECTIE BRUTA	TOTALA		2.263	1.706	2.514
CORECTIE BRUTA(%)	TOTALA		5,24%	5,23%	5,24%
NUMAR CORECTII			3	3	3

Din calculele efectuate rezulta ca terenul pentru care suma corecțiilor brute este mai buna (-5,23%) si numarul de corectii (3) cu suprafata mai apropiata de cea evaluata, este cel situat in: municipiul Focsani (**teren B**).

Valoarea corectata a acestuia este de: **30.854 Euro** (104,53 Euro/mp)-
Valoare rotunjita: 105,00 Euro/mp.

P1 Consider valoarea terenului curti-constructii situat in: intravilanul Mun. Focsani str. Oborul de Vite, identificat cu: **CF-66117, T-60/P-3785**, Jud. Vrancea, in **suprafata de 95,00 mp.** aflat in proprietatea: **Primaria Mun. Focsani-Consiliul Local Focsani**, cu sediul in str. B-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 bis, Focșani, Judetul Vrancea, avand **CIF- 4350645**, este de: **105,00 Euro/mp.**

P2 Consider valoarea terenului curti-constructii situat in: intravilanul Mun. Focsani str. Oborul de Vite, identificat cu: **CF-66116, P-60/P-3788-3789** in **suprafata de: 1.330,00 mp.** aflat in proprietatea: **Primaria Mun. Focsani-Consiliul Local Focsani**, cu sediul in str. B-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 bis, Focșani, Judetul Vrancea, avand **CIF- 4350645**, este de: **105,00 Euro/mp.**, la care se aplica o corectie de -20% , terenul nu dispune cale de acces, rezulta o valoare de: **85,00 Euro/mp.**

Rezulta:

În opinia evaluatorului **“valoarea de piata”**

a terenului intravilan curti-constructii in **suprafata totala de: 1.425,00 mp.**

- CF-66117, T-60/P-3785 in suprafata de: **95,00 mp.**(teren cu acces)

- CF-66116, P-60/P-3788-3789 in suprafata de: **1.330,00 mp.**(teren fara acces)

din: Mun. Focsani, str. Oborul de Vite- Jud. Vrancea,

aflat în proprietatea:

Primaria Mun. Focsani-Consiliul Local Focsani, avand CIF- 4350645;

cu sediul în: Mun. Focșani, str. B-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 bis, Judetul Vrancea

P1- CF-66117, T-60/P-3785 in suprafata de: **95,00 mp.**(teren cu acces)

este de: 10.000,00 Euro, echivalent a: 49.800,00 Lei (95,00 mp. * 105,00 Euro/mp.)

P2- CF-66116, P-60/P-3788-3789 in suprafata de: **1.330,00 mp.**(teren fara cale de acces)

este de: 113.000,00 Euro, echivalent a: 562.500,00 Lei (1.330,00 mp. * 85,00 Euro/mp.)

este de: 123.000,00 Euro, echivalent a: 612.300,00 Lei

Cursul de schimb valutar: la 25.09.2024: 1 Euro = 4,9758 Lei

Toate valorile numerice exprimate în acest raport de evaluare au fost calculate in Lei si Euro, **fără TVA.**

Autorul Raportului de Evaluare

Ing./Ec. Catalin ZAMFIROIU

Expert evaluator

Evaluator imobiliar

Membru titular ANEVAR

Legitimatia ANEVAR 17270

Tel: 0722/887740



CERTIFICARE

Prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în raport;
Evaluatorul nu are nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu are nici un interes personal și nici nu este părțitor față de vreuna din părțile implicate;
Remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare și Codul Deontologic al evaluatorului;
Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională;
Evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată;
Evaluatorul a efectuat inspecția personală a proprietății;
Nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport nu a acordat asistență profesională evaluatorului în elaborarea raportului;
Evaluatorul certifică faptul că utilizarea raportului de evaluare întocmit de el poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare;
Evaluatorul este membru ANEVAR.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Mihai NEDELCU



Autorul Raportului de Evaluare

Ing./Ec. Catalin ZAMFIROIU

Expert evaluator
Evaluator imobiliar
Membru titular ANEVAR
Legitimția ANEVAR 17270
Tel: 0722/887740



Contrasemnează

Secretar General al Municipiului Focsani
Marta-Carmen GHIUȚĂ

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

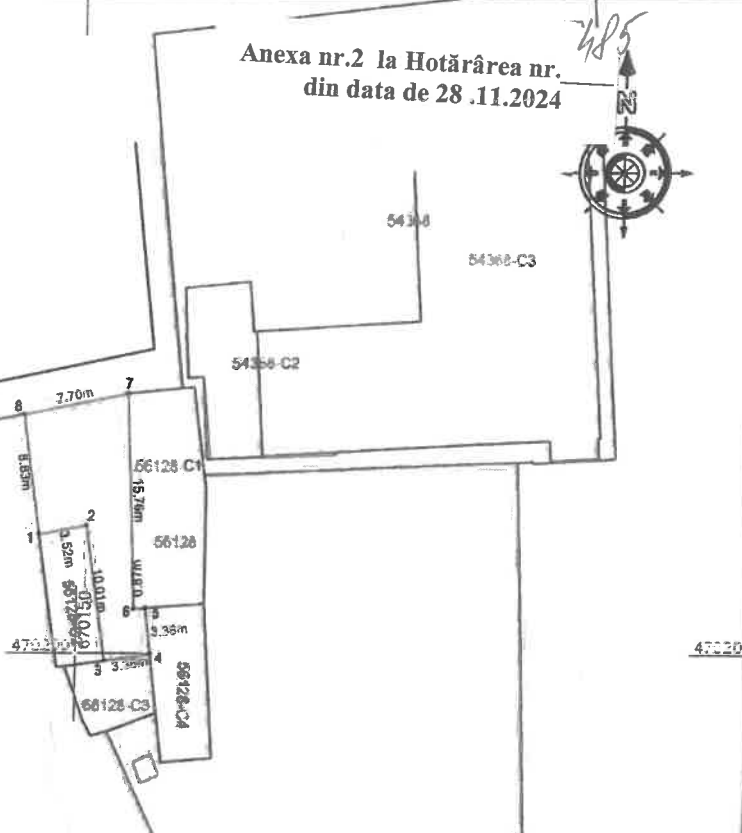
Scara 1 : 500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
66-7	95 mp	Str. Oborul de Vite, T 60, P 3785
Nr. Cartea funciara		Unitate Administrativ Teritoriala
		Municipiul Focsani

JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr.2 la Hotărârea nr.
din data de 28.11.2024

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Mihai NEDELCU



Contrasemnează
Secretar General al Municipiului Focsani
Marta-Carmen GHIUȚĂ

Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	95	Teren nelmprejmuit Proprietar Municipiul Focsani
TOTAL		95	

Suprafata totala masurata a imobilului = 95 mp
Suprafata din act = 95 mp



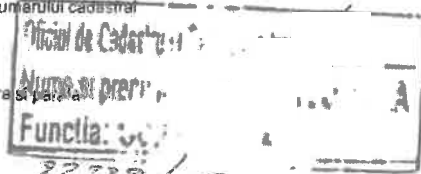
Inspector:

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

Semnatura si para

Data:

Stampila BCPI

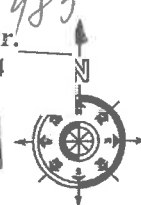


Scara 1 : 500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	1330 mp	Str. Oborul de Vite, T 60, P 3788, 3789
Nr. Cartea funciara		Unitate Administrativ Teritoriala
		Municipiul Focsani

**JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
CONSILIUL LOCAL**

**Anexa nr.3 la Hotărârea nr.
din data de 28.11.2024**



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Mihai NEDELICU



Contrasemnează
Secretar General al Municipiului Focșani
Marta-Carmen GHIUȚĂ

Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Marta-Carmen GHIUȚĂ <i>Teren neîmprejmuit</i> <i>Proprietar Municipiul Focsani</i>
1	CC	1330	
TOTAL		1330	

Suprafata totala masurata a imobilului = 1330 mp
Suprafata din act = 1330 mp

Executant: Romair Consulting (RO - BJ -0525)
Prin: ing. Ion Gheorghescu (RO - BF -1824)

Confirmarea măsurătorilor la teren; corectitudinea
înscririi documentației cadastrale și corespondența acesteia
cu realitatea din teren

AUTORIZARE

Seria RO-B 9 Nr. 1649

**ROMAIR
CONSULTING**

Date: ~~10~~ October 2019

Class 1

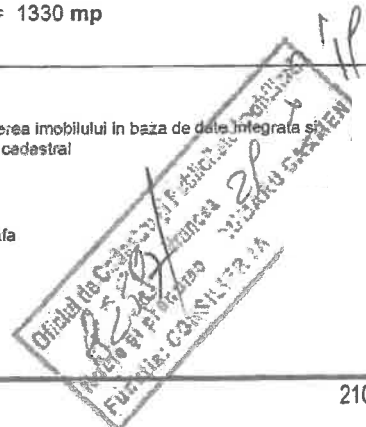
Inspector:

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

Semnatura si parafa

Data:

Stampila BCPI



**ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
CONSILIUL LOCAL**

**Anexa nr. 4 la Hotărârea nr. 485
din data de 28.11.2024**

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind vânzarea prin licitație publică a unor imobile-terenuri situate în Focșani, str. Oborul de Vite, județul Vrancea, înscrise în CF nr.66116 UAT Focșani și CF nr.66117 UAT Focșani ce aparțin domeniului privat al Municipiului Focșani

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE CONȚINE:

- I. CAIETUL DE SARCINI**
- II. FIȘA DE DATE A PROCEDURII**
- III. CONTRACTUL –CADRU CONȚINÂND CLAUZE CONTRACTUALE OBLIGATORII**
- IV. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE**

I. CAIETUL DE SARCINI

Privind vânzarea prin licitație publică a unor imobile-terenuri situate în Focșani, str. Oborul de Vite, județul Vrancea, înscrise în CF nr.66116 UAT Focșani și CF nr.66117 UAT Focșani ce aparțin domeniului privat al Municipiului Focșani

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

Datele de identificare ale terenurilor ce fac obiectul vânzării:

Nr. crt.	Amplasament	Suprafața -mp.-	Regim juridic	Nr. inventar	Valoare de inventar -lei-	Destinația	Cartea funciară
1	Str. Oborul de Vite	95,00	Domeniul privat	22061	49.030,48	Curți- construcții	66117 UAT Focșani
2	Str. Oborul de Vite	1330,00	Domeniul privat	22062	514.820,12	Curți- construcții (teren fără acces)	66116 UAT Focșani

2. CONDIȚII GENERALE ALE VÂNZĂRII

2.1. Elemente de preț

2.1.1 Prețul de pornire la licitație a fost stabilit în conformitate cu prevederile art. 363 alin. (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, după cum urmează:

- a) - valoarea de piață, conform raportului de evaluare pentru suprafața de 95,00 mp. este de 49.800,00 lei (echivalentul a 10.000,00 Euro, curs valutar de schimb la data de 25.09.2024: 1 EURO = 4,9758 Lei);
- valoarea de inventar este de 49.030,48 lei;
- prețul de pornire la licitație este de 49.800,00 lei (valoarea cea mai mare dintre valoarea din raportul de evaluare și valoarea de inventar).

b) - valoarea de piață, conform raportului de evaluare pentru suprafața de 1330,00 mp. este de 562.500,00 lei (echivalentul a 113.000,00 Euro, curs valutar de schimb la data de 25.09.2024: 1 EURO = 4,9758 Lei);

- valoarea de inventar este de 514.820,12 lei;

- prețul de pornire la licitație este de 562.500,00 lei (valoarea cea mai mare dintre valoarea din raportul de evaluare și valoarea de inventar).

2.1.2 Prețul de vânzare urmează a fi stabilit în urma licitației publice și nu poate fi mai mic decât prețul de pornire mai sus menționat.

2.2 Taxe și garanții

2.2.1 Persoanele interesate care doresc să participe la licitația publică plătesc o taxă de participare în sumă de 134,00 lei, pentru fiecare lot, sumă care nu se restituie.

2.2.2 Persoanele interesate care doresc să participe la licitația publică plătesc o garanție de participare.

2.2.3 Garanția de participare la licitație se achită anticipat, astfel:

- sumă de 2.490,00 lei, fără TVA și reprezintă 5% din prețul de pornire la licitație pentru terenul în suprafață de 95,00 mp., înscris în CF 66117;

- suma de 28.125,00 lei, fără TVA și reprezintă 5% din prețul de pornire la licitație pentru terenul în suprafață de 1330,00 mp., înscris în CF 66116.

2.2.4 Ofertantul va pierde garanția de participare dacă își retrage oferta în termenul de valabilitate a acesteia sau dacă ofertantul nu se prezintă pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare, în termen de maximum 30 de zile de la data la care vânzătorul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale ca fiind câștigătoare.

2.2.5 Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi reținută de către vânzător și se consideră avans din prețul de vânzare datorat de către cumpărător.

2.2.6 Vânzătorul este obligat să restituie ofertanților necâștigători garanția de participare în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător.

2.2.7 Taxa și garanțiile se pot plăti:

- la sediul Primăriei Municipiului Focșani din str. Prof.Gh.Longinescu nr.4;

- prin ordin de plată, în contul de garanții **RO53TREZ6915006XXX000106** deschis la Trezoreria Municipiului Focșani sau prin numerar la casieria instituției.

2.3 Drepturile și obligațiile părților

2.3.1 Drepturile și obligațiile vânzătorului

2.3.1.1 Vânzătorul are dreptul să organizeze licitația de vânzare a terenurilor, situate în Focșani, str. Oborul de Vite, identificate prin CF66117 și CF66116 în condițiile stabilite prin prezentul caiet de sarcini.

2.3.1.2 Vânzătorul are dreptul să solicite constituirea de taxe și garanții conform art. 2.2 din prezentul caiet de sarcini.

2.3.1.3 Vânzătorul are dreptul să anuleze licitația în condițiile descrise la punctul 2.3.2.2, 3.15, respectiv 5.7 din prezentul caiet de sarcini.

2.3.1.4 Vânzătorul are dreptul să rețină garanția de participare în cazul în care adjudecatarul nu semnează contractul de vânzare-cumpărare în maxim 30 de zile de la data comunicării deciziei de adjudecare.

2.3.1.5 Vânzătorul asigură cumpărătorul că imobilul care face obiectul vânzării nu face obiectul vreunui litigiu.

2.3.1.6 Vânzătorul are obligația de a aduce la cunoștință cumpărătorului faptul că imobilul nu a fost notificat potrivit prevederilor Legii nr.10/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

2.3.1.7 Vânzătorul are obligația să predea imobilul către cumpărător, în stadiul în care acesta se găsește, în termen de maxim 30 de zile de la data încasării prețului, în baza unui proces verbal de predare-primire.

2.3.1.8 Vânzătorul are obligația de a aduce la cunoștință cumpărătorului faptul că terenul în suprafață de 1330,00 mp. înscris în CF66116, str. Oborul de Vite, este fără cale de acces.

2.3.2 Drepturile și obligațiile cumpărătorului

2.3.2.1 Cumpărătorul are obligația de a semna contractul de vânzare-cumpărare în maxim 30 de zile de la data comunicării deciziei de adjudecare, în caz contrar urmând să piardă garanția de participare.

2.3.2.2 Nesemnarea de către adjudecatar a contractului de vânzare-cumpărare în termenul stabilit duce la anularea licitației, pierderea garanției și disponibilizarea imobilului pentru o nouă licitație.

2.3.2.3 Cumpărătorul are obligația să achite prețul imobilului, stabilit în urma procedurii de licitație la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

2.3.2.4 Cumpărătorul va suporta toate cheltuielile cu privire la autentificarea contractului de vânzare-cumpărare.

2.3.2.5 Cumpărătorul intră în deplină proprietate asupra imobilului după semnarea contractului de vânzare-cumpărare și achitarea prețului de vânzare.

3. CONDIȚIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

3.1 Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire, respectiv a prezentului caiet de sarcini.

3.2 Ofertele se redactează în limba română.

3.3 Ofertele se depun la **Sediul Primăriei Municipiului Focșani din str. Prof.Gh.Longinescu nr.4, la Registratură- parter**, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

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

Persoane juridice:

a) Fișa cu informații privind ofertantul (Formularul 1) și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (Formularul 2).

b) Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, respectiv:

- Certificatul de înmatriculare, emis de Oficiul Registrului Comerțului - copie;
- Certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului, eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie, din care să rezulte următoarele:
 - obiectul de activitate
 - ofertantul nu este în faliment
 - ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice
 - sediu social
 - administratorul ofertantului
- Copie a statutului și actului constitutiv al persoanei juridice, cu actele adiționale semnificative
- declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în dizolvare, insolvență, faliment sau lichidare, în original (Formular 3), însoțită de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice și a actului său de identitate
- împuternicire, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului său de identitate (dacă este cazul)
- certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste faptul că persoana juridică nu are datorii față de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertelor, original sau copie legalizată;
- cazier fiscal, eliberat de ANAF, care să ateste faptul că ofertantul nu are înscrise infracțiuni de evaziune fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor, original sau copie legalizată;
- certificat de atestare fiscală valabil la data deschiderii ofertelor, emis de către Direcția de Impozite și Taxe Locale Focșani, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local al municipiului Focșani;
- un bilanț financiar contabil pentru anul fiscal precedent, semnat și parafat
- dovada bonității financiar-bancare (scrisoare de bonitate bancară, certificat de depozit, cont în bancă)
- dovada achitării taxei de participare la licitație, în cuantum de 134 lei (sumă care nu se restituie)

- dovada depunerii garanției de participare la licitație, echivalentul a 5% din prețul de pornire a licitației, conform punctului **2.2.3**.

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia Documentației de atribuire, respectiv a Caietului de sarcini (copie de pe chitanța reprezentând contravaloarea caietului de sarcini, în sumă de 66 lei).

Notă: toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

Persoane fizice:

a) Fișa cu informații privind ofertantul (Formularul 1) și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (Formularul 2).

b) Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, respectiv:

- Act de identitate - copie;

- Cazier judiciar care să ateste lipsa sancțiunilor penale pentru săvârșirea următoarelor fapte: gestiune frauduloasă, abuz de încredere, fals, înșelăciune și delapidare, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie;

- împuternicire notarială, în original/duplicat, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului său de identitate (dacă este cazul)

- certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste faptul că persoana fizică nu are datorii față de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertelor, original sau copie legalizată;

- certificat de atestare fiscală valabil la data deschiderii ofertelor, emis de către Direcția de Impozite și Taxe Locale Focșani, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local al municipiului Focșani;

- dovada achitării taxei de participare la licitație, în cuantum de 134lei (sumă care nu se restituie)

- dovada depunerii garanției de participare la licitație, echivalentul a 5% din prețul de pornire a licitației, conform punctului **2.2.3**.

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia Documentației de atribuire, respectiv a Caietului de sarcini (copie de pe chitanța reprezentând contravaloarea caietului de sarcini, în sumă de 66 lei).

Notă: toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

3.5 Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă (Formularul 4), se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

3.6 Oferta va fi depusă într-un singur exemplar și trebuie să fie semnată de către ofertant.

3.7 Fiecare ofertant depune o singură ofertă.

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

3.9 Perioada de valabilitate a ofertei este până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului care face obiectul procedurii de vânzare, dar nu mai puțin de 90 de zile.

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

3.11 Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

3.12 Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în prezentul caiet de sarcini.

3.13 Riscurile legate de transmiterea ofertelor, inclusiv forța majoră cad în sarcina persoanei interesate (ofertantului).

3.14 Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidential până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această data.

3.15 În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura de licitație și să organizeze o nouă licitație.

4. PROCEDURA DE LICITAȚIE

4.1 Ședința publică de deschidere a ofertelor se va desfășura la sediul Primăriei municipiului Focșani, str. Prof.Gh.Longinescu nr.4, la data precizată în anunțul de licitație.

4.2 După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă condițiile din prezenta documentație.

4.3 Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile de valabilitate, în caz contrar procedura de licitație este anulată.

4.4 Secretarul comisiei de evaluare, după verificarea conținutului plicului exterior, va întocmi un proces-verbal privind rezultatul verificării care va fi semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către toți ofertanții.

4.5 După semnarea procesului-verbal de la alineatul precedent, se procedează la deschiderea plicurilor interioare.

4.6 În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei, în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc condițiile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire. Un exemplar din procesul verbal de adjudecare se păstrează în dosarul licitației și o copie de pe acesta se predă adjudecatorului licitației.

4.7 În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite conducătorului autorității contractante.

4.8 În termen de cel mult 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire,

ofertantul declarat câștigător și ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele care au stat la baza excluderii.

4.9 Raportul procedurii de licitație se depune la dosarul licitației.

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

4.11 Imobilul va fi adjudecat aceluia care are oferta cea mai mare.

4.12 Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare și este obligată a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire. Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă elementele prevăzute în art. 341 alin. (22) din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

4.13 Participanții nemulțumiți de rezultatul licitației pot depune contestație conform Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

4.14 Criteriul de atribuire al contractului de vânzare-cumpărare este „Prețul cel mai mare oferit peste prețul minim de pornire al licitației”.

4.15 Vânzătorul are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire menționat la alineatul anterior.

4.16 În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face prin reofertare cu plic închis, pornind de la nivelul cel mai ridicat al prețului oferit în plicurile interioare. Reofertarea se face prin completarea unui nou formular de ofertă, de către fiecare ofertant aflat la egalitate.

5. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

5.1 Vânzarea se face pe baza contractului de vânzare-cumpărare, încheiat în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute.

5.2 Contractul de vânzare-cumpărare se încheie numai după împlinirea unui termen de minim 20 de zile calendaristice de la data comunicării deciziei cu privire la atribuirea contractului.

5.3 Contractul de vânzare-cumpărare va fi încheiat în limba română.

5.4 Contractul de vânzare-cumpărare va conține cel puțin următoarele clauze:

- a) părțile contractante
- b) obiectul contractului
- c) prețul de vânzare și condițiile de plată
- d) data la care operează transmiterea dreptului de proprietate
- e) drepturile și obligațiile părților
- f) cheltuielile ocazionate de încheierea contractului în formă autentică

5.5 Prețul de vânzare se va achita integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, în contul vânzătorului.

5.6 La data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, vânzătorul va emite factura, care va cuprinde valoarea prețului de vânzare-cumpărare a imobilului.

5.7 În cazul neprezentării adjudecatarului în vederea semnării contractului de vânzare-cumpărare în termenul stabilit, sau în cazul refuzului adjudecatarului de a semna contractul de vânzare-cumpărare, licitația se anulează, fapt care duce la pierderea garanției și imposibilitatea adjudecatarului de a mai participa la o nouă licitație organizată de Municipiul Focșani pe o perioadă de 3 ani, respectiv la disponibilizarea imobilului pentru o nouă licitație.

6. DISPOZIȚII FINALE

6.1 Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin Caietul de sarcini se consideră însușite de ofertant.

6.2 Prevederile cuprinse în Documentația de atribuire vin în completarea celor cuprinse în Caietul de sarcini.

6.3 Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de vânzare-cumpărare în situația în care sunt constatate abateri grave de la reglementările legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

6.4 Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) 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, cu modificările și completările ulterioare;

b) 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, cu modificările și completările ulterioare.

6.5 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.

6.6 Drepturile și obligațiile părților, răspunderea contractuală și rezolvarea litigiilor se vor stabili prin contractul de vânzare-cumpărare, încheiat conform legislației în vigoare.

II. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND VÂNZĂTORUL

1.1 Date de identificare ale vânzătorului

Municipiul Focșani, cu sediul în Cuza Vodă nr.9A, prin Serviciul Administrarea Domeniului Public și Privat, Publicitate

Cod unic de înregistrare 4350645

Telefon 0237/ 236000, int.220,211 e-mail primărie@focșani.info

Persoană de contact: Paula Mândru

1.2 Obiectul vânzării

Obiectul vânzării îl constituie terenurile, situat în Focșani, str. Oborul de Vite, fiind identificate astfel:

Nr. crt.	Amplasament	Suprafața -mp.-	Regim juridic	Nr. inventar	Valoare de inventar -lei-	Destinația	Cartea funciară
1	Str. Oborul de Vite	95,00	Domeniul privat	22061	49.030,48	Curți- construcții	66117 UAT Focșani
2	Str. Oborul de Vite	1330,00	Domeniul privat	22062	514.820,12	Curți- construcții (teren fără acces)	66116 UAT Focșani

2.INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE

2.1 Inițierea licitației

2.1.1 Procedura de vânzare: Licitație cu ofertă în plic închis.

2.1.2 Licitația se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către vânzător 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 ori prin alte medii ori canale de comunicații electronice.

2.1.3 Anunțul de licitație va cuprinde cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind vânzătorul, 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, 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 oferta,
- 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.

2.1.4 Anunțul de licitație se transmite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data- limită pentru depunerea ofertelor.

2.2. Condiții de participare

2.2.1 La licitație se poate înscrie orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit taxa de participare la licitație și garanția de participare,
- b) a depus oferta sau cerea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire,
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local,
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare, etc.

2.2.2 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.

2.2.3 Persoanele interesate care doresc să participe la licitația publică plătesc o taxă de participare și o garanție de participare (conform instrucțiunilor din Caietul de sarcini parte integrantă a prezentei documentații).

2.2.4 Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

2.2.5 Vânzătorul va asigura accesul direct, nerestricționat și deplin la conținutul documentației de atribuire.

2.2.6 Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

2.2.7 Vânzătorul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care să nu depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

2.2.8 Vânzătorul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

2.2.9 Fără a duce atingere prevederilor alin. 2.2.7, vânzătorul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

2.2.10 În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel vânzătorul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. 2.2.9, acesta din urmă are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunerea ofertelor.

2.2.11 Persoanele interesate vor depune ofertele până la data-limită de depunere a ofertelor, stabilită de vânzător.

2.2.12 (1) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, vânzătorul are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți, pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

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

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

(4) Vânzătorul nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

2.2.13 Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

2.2.14 În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, vânzătorul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

2.2.15 În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

2.3 Derularea licitației

Etapă I

2.3.1 Ședința de deschidere a plicurilor este publică.

2.3.2 După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii la registratura vânzătorului, plicurile închise și sigilate se predau Comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

2.3.3 În această primă etapă, Comisia de evaluare va proceda la:

- verificarea termenului de depunere a ofertelor,

- eliminarea ofertelor care au fost depuse după data și ora limită, stabilită prin anunțul publicitar,
- deschiderea plicurilor exterioare a ofertelor care au fost depuse în termenul stabilit prin anunțul publicitar,
- enumerarea fiecărui document prezentat de fiecare ofertant în plicul exterior,
- eliminarea ofertelor care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în prezenta documentație de atribuire,
- după analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește Procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei și care va fi semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți,
- deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut anterior de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți,
- verificarea fiecărui document prezentat de fiecare ofertant în plicul interior.

Etapă II- Analizarea ofertelor

2.3.4 Această etapă nu este publică, la ea participând doar membrii Comisiei de evaluare.

2.3.5 În această etapă, Comisia de evaluare va proceda la analizarea ofertelor pe baza criteriilor de valabilitate.

2.3.6 Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini, respectiv documentația de atribuire.

2.3.7 În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește procesul-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire. Procesul –verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

2.3.8 În baza acestui proces-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite vânzătorului.

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

2.3.10 Raportul prevăzut la alin. 2.3.8 se depune la dosarul vânzării.

Etapă III-Stabilirea ofertei câștigătoare

2.3.11 După desemnarea ofertelor valabile, menționate în procesul-verbal indicat la alin. 2.3.7, Comisia de evaluare va stabili punctajul fiecărei oferte valabile, aplicând criteriile de atribuire din prezenta documentație de atribuire și va declara câștigătoare oferta cu punctajul cel mai mare.

2.3.12 În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face prin reofertare cu plic închis, pornind de la nivelul cel mai ridicat al prețului oferit în plicurile interioare. Comisia va solicita fiecărui ofertant aflat la egalitate completarea unui nou formular de ofertă.

2.3.13 Pe baza evaluării ofertelor secretarul Comisiei de evaluare întocmește un proces-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

2.3.14 În baza acestui proces –verbal comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite vânzătorului.

Etapa IV- Încheierea Contractului de vânzare-cumpărare

2.3.15 Vânzătorul are obligația de a încheia contractul de vânzare-cumpărare cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită câștigătoare.

2.3.16 Vânzătorul are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului de vânzare-cumpărare, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii prevăzute în prezenta secțiune.

2.3.17 Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind vânzătorul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact,
- b) informații cu privire la repetarea procedurii de licitație, dacă e cazul,
- c) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a,
- d) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare,
- e) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile,
- f) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare,
- g) prețul de vânzare,
- h) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței,
- i) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare,
- j) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

2.3.18 Vânzătorul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de vânzare-cumpărare, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

2.3.19 În cadrul comunicării vânzătorul are obligația de a informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.

2.3.20 În cadrul comunicării vânzătorul are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

2.3.21 Vânzătorul poate să încheie contractul de vânzare-cumpărare numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăz. la alin. 2.3.18.

2.3.22 Predarea-primirea bunului se face pe bază de proces-verbal.

2.4 Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

2.4.1 Ofertele se redactează în limba română.

2.4.2 Ofertele se depun la sediul vânzătorului, respectiv **Sediul Primăriei Municipiului Focșani din str. Prof.Gh.Longinescu nr.4, la Registratură- parter**, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

2.4.3 Fiecare oferant poate depune o singură ofertă.

2.4.4 Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de vânzător.

2.4.5 Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilită în anunțul procedurii.

2.4.6 Riscurile legate de transmiterea ofertelor, inclusiv forța majoră cad în sarcina persoanei interesate (ofertantului).

2.4.7 Ofertele depuse la o altă adresă a vânzătorului decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

2.4.8 Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidential până la data stabilită pentru deschiderea acestora, vânzătorul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această data.

2.4.9 Pe plicul exterior se va indica obiectul vânzării pentru care este depusă:

“LICITAȚIA PUBLICĂ pentru vânzarea terenurilor situat în Focșani, str. Prof.Gh.Longinescu nr.4, aparținând domeniului privat al Municipiului Focșani. A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE _____ORA _____” Plicul exterior va trebui să conțină:

Persoane juridice:

a) Fișa cu informații privind ofertantul (Formularul 1) și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (Formularul 2).

b) Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, respectiv:

- Certificatul de înmatriculare, emis de Oficiul Registrului Comerțului - copie;

- Certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului, eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie, din care să rezulte următoarele:

- obiectul de activitate

- ofertantul nu este în faliment

- ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice

- sediu social

- administratorul ofertantului

- Copie a statutului și actului constitutiv al persoanei juridice, cu actele adiționale semnificative

- declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în dizolvare, insolvență, faliment sau lichidare, în original (Formular 3), însoțită de copie a dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice și a actului său de identitate

- împuternicire, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului său de identitate (dacă este cazul)

- certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste faptul că persoana juridică nu are datorii față de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertelor, original sau copie legalizată;

- cazier fiscal, eliberat de ANAF, care să ateste faptul că ofertantul nu are înscrise infracțiuni de evaziune fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor, original sau copie legalizată;

- certificat de atestare fiscală valabil la data deschiderii ofertelor, emis de către Direcția de Impozite și Taxe Locale Focșani, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local al municipiului Focșani;

- un bilanț financiar contabil pentru anul fiscal precedent, semnat și parafat

- dovada bonității financiar-bancare (scrisoare de bonitate bancară, certificat de depozit, cont în bancă)

- dovada achitării taxei de participare la licitație, în cuantum de 134 lei (sumă care nu se restituie)

- dovada depunerii garanției de participare la licitație, echivalentul a 5% din prețul de pornire a licitației, respectiv:

- *suma de 2.490,00 lei, fără TVA pentru terenul în suprafață de 95,00 mp.*

- *suma de 28.125,00 lei, fără TVA pentru terenul în suprafață de 1330,00 mp.*

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia Documentației de atribuire, respectiv a Caietului de sarcini (copie de pe chitanța reprezentând contravaloarea caietului de sarcini, în sumă de 66 lei).

Notă: toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

Persoane fizice:

a) Fișa cu informații privind ofertantul (Formularul 1) și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (Formularul 2).

b) Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, respectiv:

- Act de identitate - copie;

- Cazier judiciar care să ateste lipsa sancțiunilor penale pentru săvârșirea următoarelor fapte: gestiune frauduloasă, abuz de încredere, fals, înșelăciune și delapidare, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie;

- împuternicire notarială, în original/duplicat, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului său de identitate (dacă este cazul)

- certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste faptul că persoana fizică nu are datorii față de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertelor, original sau copie legalizată;

- certificat de atestare fiscală valabil la data deschiderii ofertelor, emis de către Direcția de Impozite și Taxe Locale Focșani, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local al municipiului Focșani;

- dovada achitării taxei de participare la licitație, pentru fiecare lot, în cuantum de 134 lei (sumă care nu se restituie)

- dovada depunerii garanției de participare la licitație, echivalentul a 5% din prețul de pornire a licitației, respectiv:

- *suma de 2.490,00 lei, fără TVA pentru terenul în suprafață de 95,00 mp.*

- *suma de 28.125,00 lei, fără TVA pentru terenul în suprafață de 1330,00 mp.*

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia Documentației de atribuire, respectiv a Caietului de sarcini (copie de pe chitanța reprezentând contravaloarea caietului de sarcini, în sumă de 66 lei).

Notă: toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

2.4.10 Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, respectiv prețul de vânzare oferit (Formularul 4), se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

2.4.11 Oferta va fi depusă într-un singur exemplar și trebuie să fie semnată de către ofertant.

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

2.4.13 Perioada de valabilitate a ofertei este: până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului care face obiectul procedurii de vânzare, dar nu mai puțin de 90 de zile.

2.5 Informații privind criteriile de atribuire

2.5.1 Criteriul de atribuire al contractului de vânzare-cumpărare este cel mai mare preț oferit.

2.5.2 În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face prin reofertare cu plic închis, pornind de la nivelul cel mai ridicat al prețului oferit în plicurile interioare. Reofertarea se face prin completarea unui nou formular de ofertă, de către fiecare ofertant aflat la egalitate.

2.6 Instrucțiuni privind modul de utilizare al căilor de atac

2.6.1 În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea comunicării deciziei referitoare la excluderea ofertei, respectiv de la primirea comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului, ofertanții pot face contestații în scris, care se vor depune la sediul Primăriei Municipiului Focșani, str. Dimitrie Cantemir nr.1 bis.

2.6.2 Comisia de soluționare a contestațiilor va fi numită prin decizia primarului Municipiului Focșani și va analiza și soluționa contestațiile în termen de 5 zile lucrătoare de la depunerea acestora.

2.6.3 Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de vânzare, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

2.6.4 Acțiunea în justiție se introduce la instanța de judecată competentă material în a cărei jurisdicție se află sediul vânzătorului, respectiv la Tribunalul Vrancea, Secția a II-a Civilă, de Contencios Administrativ și Fiscal, Focșani, B-dul Independenței nr.19-21, telefon 0237 232092, fax 0237235896, e-mail tr-vrancea-comercial@just.ro, în termenele prevăzute de Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

2.7 Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii

2.7.1 Contractul de vânzare-cumpărare va conține cel puțin următoarele elemente:

- a) părțile contractante,
- b) obiectul contractului,
- c) prețul de vânzare și condițiile de plată,
- d) data la care operează transmiterea dreptului de proprietate,
- e) drepturile și obligațiile părților,
- f) cheltuielile ocazionate de încheierea contractului în formă autentică.

2.7.2 Vânzătorul asigură cumpărătorul că imobilul care face obiectul vânzării nu face obiectul vreunui litigiu.

2.7.3 Vânzătorul are obligația de a aduce la cunoștință cumpărătorului faptul că imobilul nua fost notificat potrivit prevederilor Legii nr. 10/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

2.7.4 Vânzătorul are obligația să predea imobilul către cumpărător, în stadiul în care acesta se găsește, în termen de maxim 30 de zile de la data încasării prețului, în baza unui proces verbal de predare-primire.

2.7.5 Cumpărătorul are obligația să achite prețul imobilului, stabilit în urma procedurii de licitație la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

2.7.6 Cumpărătorul intră în deplină proprietate asupra imobilului după semnarea contractului de vânzare-cumpărare și achitarea prețului de vânzare.

2.7.7 Vânzătorul are obligația de a aduce la cunoștință cumpărătorului faptul că terenul în suprafață de 1330,00 mp. înscris în CF66116, str. Oborul de Vite, este fără cale de acces.

III. CONTRACT-CADRU DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Încheiat între,

1. MUNICIPIUL FOCȘANI, în calitate de vânzător, având sediul în municipiul Focșani, str.Cuza Vodă nr.9A, Cod unic de înregistrare 4350645, contul deschis la _____, reprezentat prin primar Cristi Valentin Misăilă, în calitate de vânzător, pe de o parte și

Cumpărătorul, persoana juridică (actul constitutiv al agentului economic)/ persoană fizică identificată cu CI _____, cu sediul principal/domiciliul în _____, reprezentat prin _____ având funcția de _____, în calitate de cumpărător, pe de altă parte,

CAP. I. OBIECTUL VÂNZĂRII:

1.1.Subscrisul vânzător, vinde cumpărătoarei _____ imobilul-teren în suprafață totală de 1425,00 mp., situat în Focșani, str. Oborul de Vite, fiind identificat astfel:

- teren în suprafață de 95,00 mp., identificat prin număr cadastral 66117, Tarla 60, Parcela 3785, înscris în Cartea Funciară nr. 66117;

- teren în suprafață de 1330,00 mp., identificat prin număr cadastral 66116, Tarla 60, Parcela 3788, 3789 înscris în Cartea Funciară nr. 66116;

și consimte ca dreptul de proprietate asupra imobilului mai sus descris să se înscrie în cartea funciară în favoarea cumpărătoarei de mai sus, iar dreptul său de proprietate referitor la acest imobil să se stingă pe cale de consecință, în condițiile legii și ale prezentului contract.

1.2. Noi, părțile prezentului contract, declarăm că imobilul ce face obiectul prezentului contract s-a vândut prin licitație publică potrivit Procesului verbal de adjudecare încheiat în data de _____.

1.3. Subscrisa cumpărătoare înțelege să cumpere de la susnumitul vânzător imobilul mai sus arătat la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut se declară de acord, consimțind la înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate în favoarea sa, conform legii.

CAP. II. PREȚUL ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

2.1. Prețul stabilit de noi părțile contractante este de lei, sumă pe care vânzătorul recunoaște că a primit-o în întregime de la cumpărător, înaintea semnării prezentului act, iar eu cumpărătorul declar că am achitat-o în mod real, conform chitanței /OP pentru creanțele bugetelor locale seria nr. din data de

2.2. Subsemnatul cumpărător înțeleg să cumpăr de la susnumitul vânzător imobilul mai sus arătat la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut mă declar de acord.

2.3. Subscrisul vânzător recunosc că am primit de la cumpărător în întregime prețul mai sus descris, înaintea semnării prezentului act, iar eu cumpărătorul(ea) recunosc că am achitat vânzătorului integral prețul stabilit.

2.4. Totodată noi, părțile, am luat la cunoștință prevederile art. 1660 din Noul Cod Civil potrivit căruia prețul vânzării trebuie să fie serios și sincer determinat, iar conform art. 1665 vânzarea este anulabilă dacă prețul este fictiv ori derizoriu, față de care condiții declarăm pe propria noastră răspundere că prețul de vânzare susarătat corespunde valorii bunului vândut, așa cum am stabilit noi, asumându-ne răspunderea în acest sens, inclusiv din punct de vedere fiscal. De asemenea, noi părțile, declarăm că am luat la cunoștință prevederile Codului Fiscal și ale Legii pentru Prevenirea și Combaterea Evaziunii Fiscale nr. 241/2005 cu modificări ulterioare, precum și ale Legii nr.656/2002 privind prevenirea și sancționarea spălării banilor.

CAP. III . PREDAREA IMOBILULUI

3.1. Predarea către vânzătoare a imobilului conform art. 1685 din Codul Civil, împreună cu tot ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, are loc pe bază de proces-verbal de predare primire încheiat la data semnării prezentului contract dată de la care cumpărătorul suportă toate cheltuielile cu privire la folosința bunului.

CAP IV. TRASMITEREA DREPTULUI PROPRIETATE

4.1. Transmisiunea proprietății cu toate atributele sale conf. art.1673 din Codul Civil și predarea imobilului conf. art. 1685 Noul Cod Civil, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei imobilului s-a efectuat la data de, conform Procesului Verbal de predare - primire nr., încheiat sub semnătură privată.

Transmiterea proprietății cu toate atributele sale conform art .1673 din Codul Civil are loc la data autentificării contractului.

CAP V. DECLARAȚII ȘI GARANȚII

5.1. Subscrisul vânzător declară că nu este nicio piedică pentru vânzare întrucât imobilul ce se vinde este în domeniul privat al municipiului Focșani, se află în circuitul civil, nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu este inalienabil, nici insesizabil, nu este în litigiu, nu este revendicat și nici interdicții, nu a fost promis spre vânzare niciunei alte persoane fizice sau juridice, este în stăpânirea sa continuă și legală de la data dobândirii.

5.2. Subscrisul vânzător garantez pe cumpărător contra evicțiunii și a viciilor imobilului conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 Noul Cod Civil. A fost îndeplinită de către cumpărător obligația de verificare a stării în care se află bunul

imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care vânzătorul are obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

5.3. Subsemnatul cumpărător declar că am luat la cunoștință de situația de drept și de fapt a bunului imobil ca fiind cea arătată de vânzător și nu am descoperit vicii aparente pe care vânzătorul are obligația să le remedieze de îndată.

5.4. Subsemnatul cumpărător cumpăr, în condițiile stabilite prin acest contract, imobilul descris mai sus, pe care l-am inspectat, am luat la cunoștință că acesta **este liber de sarcini** și știu că este în proprietatea vânzătorului de mai sus și am cunoștință de situația de drept și de fapt a imobilului.

5.5. Subsemnatele părți declarăm că niciunul dintre noi nu se află în vreuna din situațiile de incapacitate de a vinde sau cumpăra prevăzute în art.1654 și 1655. Noi, părțile contractante, ne obligăm să facem înregistrările în evidențele fiscale în termenul cerut de lege, la autoritățile financiar-fiscale competente.

5.6. Noi, părțile prezentului contract declarăm că am luat la cunoștință prevederile Codului fiscal, potrivit cărora orice persoană care dobândește sau înstrăinează un imobil are obligația de a depune o declarație fiscală la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale în a cărei rază de competență se află imobilul, în termen de 30 (treizeci) de zile de la data dobândirii sau înstrăinării.

CAP VI. CHELTUIELI

6.1. Cheltuielile ocazionate de autentificarea prezentului contract sunt suportate de cumpărător, în sarcina căruia se află și cheltuielile de înscriere în cartea funciară.

CAP VII. DISPOZIȚII FINALE

7.1. Prezentul contract prin care se transmite un drept real imobiliar, se va înscrie în cartea funciară prin grija notarului public, conform art. 54 din Legea nr. 7/1996 cu modificările și completările ulterioare.

7.2. Subsemnatele părți declarăm că înainte de semnarea actului, am citit personal și am înțeles cuprinsul acestuia constatând că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi părțile de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos, fiind de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal conform Legii nr. 677/2001, cu modificările și completările ulterioare.

VÂNZĂTOR,

CUMPĂRĂTOR,

FIȘA OFERTANTULUI

**Aferentă procedurii de vânzare prin licitație publică a unor imobile-
terenuri situate în Focșani, str. Oborul de Vite, județul Vrancea, înscrise în
CF nr.66116 UAT Focșani și CF nr.66117 UAT Focșani ce aparțin domeniului
privat al Municipiului Focșani**

1. Ofertant _____.
2. Sediul societății sau adresa _____
3. Telefon _____
4. Reprezentant legal _____
5. Funcția _____
6. Cod fiscal _____
7. Nr. înregistrare la Registrul Comerțului _____
8. Nr. cont/Banca _____
9. Capital social _____
10. Cifra de afaceri _____

Data
____/____/____

Ofertant

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Aferentă procedurii de vânzare prin licitație publică a unor imobile-terenuri situate în Focșani, str. Oborul de Vite, județul Vrancea, înscrise în CF nr.66116 UAT Focșani și CF nr.66117 UAT Focșani ce aparțin domeniului privat al Municipiului Focșani

Către Municipiul Focșani

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația _____
din data de _____

Prin prezenta, _____
(denumirea/numele și prenumele ofertantului)

manifest intenția fermă de participare la licitația publică deschisă pentru vânzarea unor imobile-terenuri situate în Focșani, str. Oborul de Vite, județul Vrancea, înscrise în CF nr.66116 UAT Focșani și CF nr.66117 UAT Focșani ce aparțin domeniului privat al Municipiului Focșani, organizată în ședința publică la data de _____, ora _____ de către Municipiul Focșani.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, de condițiile pentru încetarea contractului, respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în Documentația de atribuire și îmi asum responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru ședința publică în numele meu va participa dl. _____, posesor al CI/BI Seria _____, Nr. _____, împuternicit prin Procura autenticată sub nr. _____, să mă reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data

Ofertant

DECLARAȚIE

Subsemnatul _____

(numele persoanei juridice)

în calitate de participant la procedura de licitație pentru vânzarea prin licitație publică a unor imobile-terenuri situate în Focșani, str. Oborul de Vite, județul Vrancea, înscrise în CF nr.66116 UAT Focșani și CF nr.66117 UAT Focșani ce aparțin domeniului privat al Municipiului Focșani, organizată de Municipiul Focșani, la data de _____, ora _____

declar pe proprie răspundere că:

a) nu sunt în stare de dizolvare/lichidare/insolvență/faliment, afacerile mele nu sunt conduse de un administrator judiciar sau activitățile mele nu sunt suspendate și nu fac obiectul unui angajament cu creditorii. De asemenea, nu sunt într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege.

b) nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea în una dintre situațiile prevăzute la lit. a).

c) mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevererile legale în vigoare.

d) nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă carea adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională.

Subsemnatul, declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispun.

Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Reprezentant legal,

(semnătura și ștampila)

FORMULAR DE OFERTA

Aferență procedurii de vânzare prin licitație publică a unor imobile-terenuri situate în Focșani, str. Oborul de Vite, județul Vrancea, înscrise în CF nr.66116 UAT Focșani și CF nr.66117 UAT Focșani ce aparțin domeniului privat al Municipiului Focșani

Cu privire la terenul în suprafață de 95,00 mp. situat în Focșani, str.Oborul de Vite, CF66117, T60, P3785 aparținând domeniului privat al Municipiului Focșani, ce urmează a fi vândut la data de _____, ora _____, la sediul Primăriei Municipiului Focșani, str. Prof.Gh.Longinescu nr.4.

Cu privire la terenul în suprafață de 1330,00 mp. situat în Focșani, str.Oborul de Vite, CF66116, T60, P3788,3789 aparținând domeniului privat al Municipiului Focșani, ce urmează a fi vândut la data de _____, ora _____, la sediul Primăriei Municipiului Focșani, str. Prof. Gh. Longinescu nr.4.

Oferta mea pentru cumpărarea bunului imobil menționat este de _____ lei și este valabilă până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare , dar nu mai puțin de 90 de zile de la data depunerii.

Data

Semnătura

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Mihai NEDELCU



Contrasemnează,

Secretar General al Municipiului Focșani

Marta-Carmen GHIUȚĂ