



HOTĂRÂREA Nr. 30/2025

privind vânzarea terenului intravilan, situat în comuna Ditrău, str. Sălciei nr. 16, C.F. nr. 57575 al comunei Ditrău, nr. cadastral 57575 proprietatea privată a comunei Ditrău

Consiliul Local al comunei Ditrău, jud. Harghita întrunit în ședință ordinară la data de 28 mai 2025,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al primarului comunei Ditrău nr. 2684/2025 cu privire la vânzarea terenului intravilan situat în com. Ditrău str. Sălciei nr. 16;
- Prevederile art. 3 și art. 4 din Hotărârea Consiliului local al comunei Ditrău nr. 28/2024 privind aprobarea dezmembrării terenului înscris în C.F. nr. 50298 Ditrău, nr. cad. 50298, aparținând domeniului privat al comunei Ditrău, situat în com. Ditrău, str. Sălciei nr. 16 în două loturi, respectiv Lotul nr. I cu nr. cad 57574 și Lotul nr. II cu nr. cad 57575, precum și pentru aprobarea demarării procedurii de vânzare a Lotului nr. II, nr. cad. 57575 cu suprața de 790 mp;
- Raportul de evaluare al terenului situat în com. Ditrău, str. Sălciei nr. 16, C.F. nr. 57575 al comunei Ditrău, nr. cadastral 57575, elaborat de Evaluator Autorizat ANEVAR Kollo David PFA, înregistrat sub nr. 2669 din 12.05.2025.
- Prevederile art. 129, alin. (6), lit. b), precum și ale art. 363, coroborate cu prevederile art. 334 - 346 din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 1650 și următoarele din Legea nr. 287/2009, Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- C.F. nr. 57575 al comunei Ditrău, nr. cadastral 57575;
- avizul comisiei pentru activități economico – financiare, buget;
- Raportul de specialitate al aparatului propriu al primarului comunei Ditrău, înregistrat sub nr. 2685/2025;

Luând în considerare art. 7 alin. (13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică cu modificările ulterioare și nevoia aprobării a Proiectului de hotărâre privind vânzarea terenului situat în comuna Ditrău, str. Sălciei nr. 16, C.F. nr. 57575 al comunei Ditrău, nr. cadastral 57575 proprietatea privată a comunei Ditrău

În conformitate cu prevederile art. 196, alin. (1), lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se însușește Raportul de evaluare al terenului situat în comuna Ditrău, str. Sălciei nr. 16, jud. Harghita, întocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR, Kollo David PFA, care face parte din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se însușește Studiul de oportunitate întocmit în vederea vânzării terenului situat în comuna Ditrău, str. Sălciei nr. 16, jud. Harghita, conform anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă vânzarea terenului situat în comuna Ditrău, str. Sălciei nr. 16, jud. Harghita, în suprafață de 790 mp, înscris în C.F. nr. 57575 al comunei Ditrău, nr. cadastral 57575 prin licitație publică, având valoarea de inventar de 29.500 lei, conform Documentației de licitație, anexa nr. 2 la prezenta hotărâre;

Art. 4. Prețul de pornire al vânzării terenului este de 70 lei/mp.

Art. 5. (1) Cumpărătorul/ cumpărătorii vor achita prețul de vânzare al terenului în termen de 30 de zile de la data comunicării procesului verbal de adjudecare, anterior eliberării certificatului fiscal necesar autentificării contractului de vânzare și vor suporta cheltuielile ocazionate cu autentificarea actului de înstrăinare al terenului, inclusiv cele privind înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra terenului dobândit.

(2) Plata se va face prin virament bancar în contul comunei Ditrău RO08TREZ35321390201XXXXX, deschis la Trezoreria Gheorgheni;

Art. 6. Se mandatează primarul comunei Ditrău, dl. Puskás Elemér să reprezinte comuna Ditrău, să încheie și să semneze în numele comunei Ditrău contractul de vânzare, în fața notarului.

Art. 7. Cu aducere la îndeplinirea a prezentei se însărcinează primarul comunei Ditrău;

Art. 8. Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului – Județul Harghita
- Primarului comunei Ditrău

Ditrău, 28 mai 2025

Președintele ședinței
Gál Lóránt



Contrasemnează
Secretarul general al comunei Ditrău
Bajkó Károly



* DITRĂU * Cod 537090 * Str. Libertății nr. 9 * tel. 0266 – 353.130/ 353.231 * fax 0266 – 353.130 *
* e-mail: clditrau@gmail.com * primar/ polgármester: Puskás Elemér * mobil: 0745 – 320.017 *
* cod fiscal: 4367957 *

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzare terenului situat în
comuna Ditrău, str. Sălciei nr. 16, proprietatea privată a comunei Ditrău

Date generale - premisele studiului de oportunitate

Potrivit art. 363, din O.U.G. nr. 57/2009 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, vânzarea imobilelor proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile legii, respectiv cu respectarea prevederilor art. 334 – 346 din Codul administrativ, reglementare care stabilește concret regulile procedurale în materie.

Scopul elaborării studiului de oportunitate:

În vederea atragerii de venituri la bugetul Comunei Ditrău este oportun ca acest teren să fie valorificat prin vânzare pentru a putea acoperi, chiar și parțial, cheltuielile proprii din investițiile care se realizează pe raza comunei Ditrău în momentul de față.

Prin vânzarea terenului, Primăria comunei Ditrău urmărește ca să finanțeze cheltuielile neeligibile cu investițiile din cadrul proiectelor finanțate prin PNRR.

Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul care se înstrăinează:

Elemente juridice

➤ Denumirea și categoria din care face parte:

Terenul se află în intravilanul comunei Ditrău, zona pentru locuințe și are destinația de teren pentru construcții de case.

Suprafața terenului: terenul are o suprafață totală de 790 mp.

➤ Persoana juridică care îl administrează:

Consiliul Local Ditrău, cu sediul în comuna Ditrău, județul Harghita, având calitatea de administrator al bunurilor din proprietatea publică sau privată a comunei.

➤ Titlul juridic în baza căruia este deținut:

Terenul face parte din domeniului privat al Comunei Ditrău, județul Harghita (dobândit prin cumpărare și dezmembrare) și este înscris în C.F. nr. 57575 Ditrău, nr. cadastral 57575.

➤ Situația juridică actuală:

În prezent terenul propus pentru a fi vândut nu este închiriat sau grevat cu sarcini. Terenul face parte din domeniul privat al Comunei Ditrău, nu a fost revendicat de altcineva, nu face obiectul vreunui litigiu aflat pe rolul instanțelor de judecată.

➤ Sarcini de care este grevat:

imobilul nu este grevat de sarcini.

Elemente tehnice:

- Descrierea: suprafața totală a terenului este de 790 mp.
- Adresa: Localitatea Ditrău, str. Sălciei nr. 16, jud. Harghita.
- Date urbanistice: Din punct de vedere al amplasamentului, terenul se află în str. Sălciei, este situat în intravilanul comunei Ditrău, conform P.U.G. al comunei, în zonă pentru construcții de locuințe.
Terenul este echipat cu rețea de energie electrică, poate fi racordat la rețeau de apă potabilă și canalizare menajeră.
Vecinătăți: N: Pârâul Ditrău;
S: Bajko Imre;
E: Csibi Peter;
V: Comuna Ditrău, domeniul privat, C.F. nr. 57574;
- Activitățile – Terenul poate fi folosit pentru construire de clădiri, casă de locuit (P, P+M).
- Starea fizică actuală a imobilului: suprafața se află în stare folosibilă.
- Planul de situație: **planul de situație al imobilului care se scoate la vânzare prin licitație, este anexat prezentului studiu de oportunitate.**

Elemente economice:

Prețul de vânzare: conform Raportului de evaluare întocmit de Kollo David, evaluator autorizat ANEVAR, valoarea estimată al imobilului este de **29.500 lei, adică 37,34 lei/ mp.**

Valoarea de inventar a terenului corespunde cu valoarea evaluată.

Conform studiului de piață, pentru terenurile din intravilanul comunei Ditrău se solicită o valoare mult mai mare, terenurile neconstruite, fără utilități încep de la prețul de 18 euro/ mp, adică 90 lei/mp. De aceea se propune prețul de vânzare de 70 lei/mp (14 euro/mp).

Motivele de ordin economic, financiar care justifică vânzarea:

- Vânzarea are ca obiectiv principal atragerea de venituri la bugetul local.
- Întrucât terenul supus vânzării în prezent este neutilizat, este oportun ca acesta să fie vândut.
- Din punct de vedere financiar vânzarea va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea valorii imobilului înstrăinat, astfel pot fi acoperite anumite cheltuieli cu investițiile aflate în stadiu de finanțare.
- Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social si de mediu care justifică vânzarea terenului sunt:
 - valorificarea resurselor existente în scopul realizării unei extinderi economice solide a comunei Ditrău;
 - asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile;
 - atragerea la bugetul local al comunei Ditrău venituri care prezintă avantaje mult mai mari față de implementarea unui proiect și ridicarea gradului de civilizație și confort al locuitorilor.

Nivelul minim al prețului și date referitoare la procedura de vânzare:

Prețul minim al vânzării este de **55.300 lei, respectiv 70 lei/mp.**

Modalitatea de vânzare: licitație publică, conform art. 334 - 346 din O.U.G. nr. 57/2019, Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Tipul de licitație va fi de licitație publică, cu ofertă în plic, conform Documentației de licitație, anexă la hotărârea de aprobare a vânzării imobilului.

Cumpărătorul/ cumpărătorii vor achita prețul de vânzare al terenului în termen de 30 de zile de la data comunicării procesului verbal de adjudecare, anterior eliberării certificatului fiscal necesar autentificării contractului de vânzare, prin virament bancar în contul comunei Ditrău RO08TREZ35321390201XXXXX, deschis la Trezoreria Gheorgheni.

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de vânzare: 40 de zile după adoptarea hotărârii de către consiliul local.

Ditrău, 18 mai 2025

Președintele ședinței
Gál Lóránt



Contrasemnează
Secretar general al comunei
Bajkó Károly

ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
COMUNA DITRĂU
CONSILIUL LOCAL

DOCUMENTAȚIE DE LICITAȚIE

Pentru vânzarea terenului, proprietate privată a comunei Ditrău,
situată în com. Ditrău, str. Sălciei, nr. 16, jud. Harghita

LICITAȚIE

LISTA DOCUMENTAȚIEI DE LICITAȚIE

Cap. I - Informații generale privind ofertantul,

Cap. II - Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare,

Cap. III - Caietul de sarcini,

Cap. IV - Fișa de date a procedurii de achiziție

Cap. V – Formulare

Cap. VI – Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

Cap. VII – informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare precum și ponderea lui;

Cap. I. Informații generale despre vânzător:

Comuna Ditrău, cod fiscal 4367957, str. Libertății nr. 9, cod poștal 537090, județul Harghita, telefon 0266353130, fax 0266353130, e-mail clditrau@gmail.com, organizează în conformitate cu prevederile art. 363, din O.U.G nr. 57/ 03.07.2019 privind Codul Administrativ, licitație publică în vederea vânzării imobilului, în suprafață de 790 mp, proprietate privată a comunei Ditrău, situat în Ditrău, str. Sălciei nr. 16, Județul Harghita, C.F. nr. 57575, nr. cad. 57575.

Cap. II Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare:

Condiții de eligibilitate:

La licitația pentru vânzarea terenului de 790 mp situată în Ditrău, str. Sălciei nr. 16, se pot înscrie persoane fizice sau juridice române sau străine care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- au plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare,
- au depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de licitație, în termenele prevăzute în documentația de licitație,
- au îndeplinit la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local,
- nu sunt în stare de insolvență, faliment sau lichidare și care pot demonstra prin documente de eligibilitate că posedă potențial financiar necesar respectării tuturor obligațiilor de investiții ce decurg din caietul de sarcini după cum urmează:

A. Persoane fizice:

- a) fișa cu informații privind ofertantul,
- b) declarație de participare semnată de către ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări,
- c) dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul local, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală eliberat de organul fiscal competent,
- d) copie după dovada cumpărării documentației de atribuire (chitanța),
- e) copie după dovada achitării taxei de participare la licitație (chitanța),
- f) copie după dovada achitării garanției de participare la licitație (chitanță, filă CEC, Ordin de plată).

B. Persoane juridice:

- a) fișa cu informații privind ofertantul,
- b) declarație de participare semnată de către ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări,
- c) copii de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe Certificatul de Înregistrare Fiscală,
- d) dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul central și local, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală eliberat de organul fiscal competent,
- e) împuternicire de participare pentru reprezentantul legal al persoanei juridice, dacă este cazul,
- f) copie după dovada cumpărării documentației de atribuire(chitanța)/ după caz,
- g) copie după dovada achitării taxei de participare la licitație(chitanța),
- h) copie după dovada achitării garanției de participare la licitație (chitanța, filă CEC, Ordin de plată).

Licitația se va desfășura în data de _____, ora 12.00 conform anunțului, la sediul Primăriei comunei Ditrău, jud. Harghita, din str. Libertății nr. 9.

CAIET DE SARCINI

Privind vânzarea imobilului de 790 mp, proprietate privată a comunei Ditrău,
situat în str. Sălciei, nr. 16, jud. Harghita;

I. Datele de identificare ale titularului dreptului de proprietate

Prezentul Caiet de sarcini s-a întocmit în vederea organizării unei licitații publice având ca obiect vânzarea unui teren, proprietate privată a comunei Ditrău.

Organizatorul licitației este comuna Ditrău, cu sediul în Ditrău, str. Libertății, nr. 9, CIF 4367957, tel/ fax: 0266.353130, e-mail: clditrau@gmail.com.

Terenul se află în proprietatea privată a comunei Ditrău și în administrarea UAT Ditrău, este înscris în C.F. nr. 57575 al comunei Ditrău, nr. cadastral 57575.

II. Descrierea bunului imobil care face obiectul vânzării:

Terenul se află în comuna Ditrău, str. Sălciei nr. 16, zona pentru locuințe, proprietatea privată a comunei Ditrău.

Folosința actuală al terenului: terenul viran în intravilan, nu este folosit.

Terenul poate fi folosit pentru construcții de locuințe tip P, P+M.

IV. Prețul minim de pornire al licitației:

4.1. Prețul de pornire al licitației este de **55.300 lei, respectiv 70 lei/mp.**

V. Instrucțiuni privind criteriul de atribuire a contractului de vânzare

5.1. Criteriul de atribuire a contractului de vânzare sunt:

- cel mai mare nivel al prețului oferit - 40%,
- capacitatea economico-financiară a ofertanților - 10%,
- protecția mediului înconjurător - 20%,
- condiții specifice impuse de natura imobilului vândut - 30%.

5.2.

a) pentru acordarea punctajului la lit. a) se vor lua în considerare următoarele criterii: cel mai mare nivel al prețului propus în ofertă – 40%.

b) pentru acordarea punctajului de la lit. b) se vor lua în considerare următoarele criterii: ofertantul persoană fizică va prezenta adeverință de la ANAF despre veniturile obținute pe anul precedent ori adeverință de salariu care să-i ateste sursa de venituri, ofertantul persoană juridică va prezenta bilanțul contabil pe anul 2024 - 10%;

c) pentru acordarea punctajului de la lit. c) se vor lua în considerare următoarele criterii:

Nu a fost sancționat pentru încălcarea prevederilor privind protecția mediului – 20%.

În acest sens ofertantul va depune o declarație pe propria răspundere că nu a fost sancționat în domeniul protecției mediului.

d) pentru acordarea punctajului de la lit. d) se va lua în considerare următorul criteriu: Ofertantul va face o scurtă prezentare despre scopul pentru care dorește să achiziționeze terenul, în special dacă se dorește construcția de locuință – 30%;”

VI. Cerințele privind calificarea ofertanților

6.1 Numărul de participanți este nelimitat. Participarea la procedura de licitație este permisă persoanelor fizice române și din țările membre UE legal constituite, care îndeplinesc următoarele condiții:

- au plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- au depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în Documentația de Licitație, în termenele prevăzute în Documentația de Licitație;
- au îndeplinit la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- nu sunt în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

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

6.3. Ofertanții care îndeplinesc condițiile menționate mai sus sunt considerați eligibili. Ofertanții au obligația de a depune în vederea calificării următoarele documente:

- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe Certificatul de Înregistrare Fiscală;

- certificate de atestare fiscală privind achitarea obligațiilor către bugetele publice, după cum urmează:

- certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice - Agenția Națională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;

- certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de Compartimentul de specialitate din cadrul primăriei în a cărei rază teritorială activează ofertantul, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să rezulte că societatea nu are datorii la bugetul local;

- certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului

- declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;

- documentele justificative privind constituirea garanției de participare;

- fișa ofertantului;

- cerere de participare;

- împuternicire pentru persoana participantă din partea ofertantului/ după caz.

- document justificativ privind plata taxei de participare la licitație,

- copie chitanță cumpărare caiet de sarcini, dacă este cazul.

6.4. Se iau în considerare actele depuse de ofertant până la data și ora limită stabilită pentru depunerea ofertelor. Nu se acceptă completări ulterioare, după data desfășurării licitației.

6.5. În cazul în care nu sunt depuse toate documentele solicitate, ofertantul este descalificat și nu va putea participa la etapa de licitație competitivă .

VII. Quantumul garanției de participare, a taxei de participare și a caietului de sarcini

7.1. Ofertantul trebuie să constituie garanția pentru participare în cuantum de **5 % din prețul contractului de vânzare, fără TVA, adică suma de 2765 lei**, cu o perioadă de valabilitate de 60 de zile de la data deschiderii ofertelor. Ofertantul va trebui să precizeze pe documentul doveditor al plății garanției de participare pentru care a fost depusă garanția.

7.2. Garanția pentru participare se constituie în scopul protejării organizatorului procedurii față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului, pe întreaga perioadă a procedurilor de licitație până la semnarea contractului de vânzare.

7.3. Garanția pentru participare poate fi constituită prin ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. **RO08TREZ35321390201XXXXX**, deschis la **Trezoreria Gheorgheni**, cod fiscal 4367957, sau numerar depus la casieria UAT comuna Ditrău, din str. Libertății, nr. 9, sau orice alt instrument de garantare emis în condițiile legii de o instituție financiară sau de asigurări.

7.4. Ofertele care nu sunt însoțite de dovada constituirii garanției pentru participare vor fi respinse.

7.5. Organizatorul procedurii are dreptul de a vira garanția pentru participare în bugetul propriu, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

- a) își reține oferta în perioada de valabilitate a acesteia;

- b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de vânzare în perioada de valabilitate a ofertei;

7.6. Garanția pentru participare constituită de ofertantul a căruia ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare se restituie de către organizatorul licitației în cel mult 5 zile lucrătoare de la data la care ofertantul a făcut dovada constituirii garanției de bună plată. Garanția de bună plată a contractului va fi executată de către organizatorul procedurii în situația în care ofertantul nu își îndeplinește în totalitate, corespunzător și la termen toate obligațiile contractuale.

7.7. Garanția pentru participare, constituită de ofertanții ale căror oferte nu au fost stabilite ca fiind câștigătoare, se returnează de către organizatorul procedurii în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data expirării termenului pentru depunerea eventualelor contestații (5 zile de la data transmiterii adreselor de înștiințare asupra rezultatului licitației), dar nu mai târziu de 5 zile lucrătoare de la data expirării perioadei de valabilitate a ofertei.

7.8. **Taxa de participare:** taxa de participare la licitație **este de 150 lei** și se achită la casieria Primăriei comuna Ditrău, din str. Libertății, nr. 9.

Taxa de participare nu se restituie, iar în cazul organizării unei noi licitații cu același obiect trebuie plătită o nouă taxă de participare.

Prețul caietului de sarcini: Caietul de sarcini se pune la dispoziția solicitanților contra sumei de 30 lei.

X. Obligațiile părților

10.1. Drepturile și/sau obligațiile achizitorului:

- Achizitorul va achita contravaloarea imobilului înainte de data semnării contractului de vânzare, ori va prezenta dovada achitării contravalorii acestuia prin virament bancar nu mai târziu de 30 de zile după primirea procesului verbal de adjudecare.

10.2. Drepturile și/sau obligațiile proprietarului:

- să predea terenul ce face obiectul vânzării pe baza unui proces-verbal de predare-primire în termen de maximum 30 de zile de la data încheierii actului de vânzare,
- să încaseze prețul imobilului;

XI. Utilități :

Terenul supus vânzării are posibilitatea de racordare la rețeaua de energie electrică, poate fi racordat la rețeaua de apă și canalizare menajeră.

XII. Perioada de valabilitate a ofertei.

12.1. Perioada de valabilitate a ofertei și a garanției de participare este de 60 de zile de la data deschiderii ofertelor.

Cap. IV. FIȘA DE DATE A PROCEDURII DE VÂNZARE

A. Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor

1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile Documentației de licitație.

2. Ofertele se redactează în limba română.

3. Ofertele se depun în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul general de intrare-ieșire, precizându-se data și ora, la registratura UAT comuna Ditrău, din str. Libertății, nr. 9, cod poștal 537090, până la data și ora limită stabilită în anunțul de vânzare.

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

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

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

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

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

6. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

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

8. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

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

10. 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.

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

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

13. În perioada cuprinsă între data privatării anunțului de vânzare și data limită de depunere a ofertelor, titularul dreptului de proprietate are obligația de a asigura oricărei persoane interesate accesul la documentația de vânzare.

14. Documentația de vânzare se obține prin ridicarea contra cost de către cei interesați, de luni până vineri, între orele 9.00 - 14.00 de la sediul Primăriei comunei Ditrău, din str. Libertății nr. 9.

15. În cazul în care devine necesară prelungirea termenului de depunere a ofertei ca urmare a unor modificări față de informațiile deja publicate și incluse în documentația de vânzare sau ca urmare a apariției unor motive obiective și justificate, titularul dreptului de proprietate are dreptul de a prelungi termenul de depunere a ofertei.

17. Oferta se elaborează în conformitate cu prevederile din documentația de vânzare și trebuie să cuprindă detaliat toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini. Oferta și toate formularele depuse se semnează în original pe fiecare pagină.

18. Orice comunicare, solicitare, informare, notificare și alte asemenea, trebuie transmise în scris către titularul dreptului de proprietate.

19. Orice document scris trebuie înregistrat în momentul transmiterii, respectiv în momentul primirii.

20. Documentele scrise pot fi transmise prin oricare din următoarele modalități :

- (a) prin poștă (cu confirmare de primire, dacă este cazul);
- (b) prin fax, cu confirmare de primire;

21. Titularul dreptului de proprietate va exclude din procedura de vânzare ofertantul care prezintă informații false în scopul îndeplinirii criteriilor de calificare sau nu prezintă informațiile solicitate.

B. Data, ora și locul depunerii, respectiv deschiderii ofertelor

Data limită de depunere a ofertelor:

Ofertele se vor depune la registratura Primăriei comunei Ditrău din str. Libertății, nr. 9, până în data de _____.2025, ora 10.00.

Data și ora deschiderii ofertelor:

Deschiderea ofertelor va avea loc la sediul Primăriei comunei Ditrău din str. Libertății nr. 9, în cadrul ședinței de licitație privată din data de _____.2025, ora 12.00.

Desfășurarea licitației publice

Pot participa la ședința de licitație ofertanții care au dreptul de a licita oferta sau reprezentanți împuterniciți în scris ai acestora, care vor prezenta împuternicirea scrisă și o copie de pe actul de identitate.

Ședința de licitație este deschisă de președintele comisiei, care prezintă componența acesteia, membrii prezenți, tipul de licitație, modul de desfășurare a licitației și toate informațiile necesare desfășurării licitației.

La licitație pot participa operatori economici, persoane fizice autorizate, întreprinderi individuale înregistrate în România sau în orice stat al UE care fac dovada înregistrării printr-un document emis de autoritatea competentă din statul respectiv.

Comisia de licitație analizează documentele depuse de către solicitanți și hotărăște admiterea/respingerea participării acestora la licitația privată.

Comisia de licitație respinge participarea la licitație a solicitantului care se află cel puțin în una dintre următoarele situații:

- a) nu îndeplinește condițiile prevăzute la capitolul VI și VII din caietul de sarcini sau documentele depuse sunt incomplete ori nu sunt depuse în original sau, după caz, certificate pentru conformitate cu originalul;
- b) are datorii restante față de bugetul statului sau bugetul local; certificatele de atestare fiscală nu sunt în termenul de valabilitate la data licitației.
- c) se află în una dintre procedurile prevăzute de Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, conform certificatului constatator eliberat de Oficiul Registrul Comerțului;

După verificarea condițiilor de calificare președintele comisiei anunță ofertanții calificați pentru licitație .

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească următoarele condiții:

- ofertele sunt redactate în limba română,
- ofertele sunt depuse la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul de Intrare – ieșire, precizându-se data și ora,
- pe plicul exterior este indicat obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări,
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante,
- c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

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

Opțiunile de licitare făcute de operatorii economici față de prețul de pornire la licitație se înregistrează în procesele-verbale de desfășurare a licitației.

Este declarat adjudecatar (câștigător) licitantul care a oferit prețul cel mai mare.

Dacă la licitație se prezintă sau se califică un singur ofertant, terenul se poate adjudeca acestuia.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

După terminarea ședinței de licitație se întocmește un proces-verbal privind desfășurarea licitației, în care se consemnează, în mod obligatoriu, următoarele:

- data și locul desfășurării licitației, modul de anunțare a licitației, membrii comisiei de licitație prezenți, tipul licitației, obiectul licitației, solicitanții care nu au îndeplinit condițiile de participare la licitație, ofertanții pentru spațiu și reprezentanții oficiali ai acestora, prețul de pornire a licitației, ultima ofertă făcută, câștigătorul licitației, termenul de încheiere a contractelor de închiriere, observații cu privire la organizarea și desfășurarea licitației.

Procesul-verbal al ședinței de licitație se semnează de către toți membrii comisiei de licitație prezenți și de reprezentanții operatorilor economici înscriși la licitație.

MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC:

Termenul de contestație este de 5 zile de la primirea notificării privind rezultatul licitației. Soluționarea litigiilor este de competența Judecătoriei Gheorgheni, Str. Kossuth Lajos nr. 4, Cod Poștal: 535500, jud. Harghita.

CAP. V. FORMULARE

Formular - F1

Către,

COMUNA DITRĂU

CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIE
pentru vânzarea imobilului de 790 mp din str. Sălciei nr. 16, Ditrău

Operatorul economic /persoana fizică cu
Sediul/ domiciliul în , Județul..... , Str., Nr.
Cod poștal....., telefon..... , fax , E-mail... ..,
înmătriată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr ,
având atribuit CUI/ CNP..... , având cont IBAN nr....., deschis
la , existând și funcționând potrivit legislației
Statului Român , reprezentată legal de....., cu funcția de
..... rugăm să ne admiteți participarea la licitația
pentru vânzarea terenului de 790 mp, din str. Sălciei, nr. 16 organizată de comuna Ditrău în data de
____. _____.2025.

Menționăm că am luat cunoștință de prevederile caietului de sarcini al licitației și ne obligăm ca în cazul adjudecării să încheiem contractul de vânzare în termenul stabilit prin procesul verbal de licitație (5 zile lucrătoare), în caz contrar suntem de acord cu pierderea garanției de participare aferente.

Numele, funcția, ștampila și semnătura reprezentantului legal	Data întocmirii ZZ.LL.AAAA
--	-------------------------------

OFERTANT

FIȘA OFERTANTULUI
 pentru vânzarea prin licitație a terenului intravilan de 790 mp,
 din str. Sălciei nr. 16, Ditrău

- 1) Ofertant _____
- 2) Sediul societății sau adresa de domiciliu _____
- 3) Telefon / fax _____
- 4) Reprezentant legal _____
- 5) Funcția _____
- 6) Cod fiscal/ CNP _____
- 7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului _____
- 8) Obiect de activitate _____
- 9) Nr. Cont _____
- 10) Banca _____
- 11) Capitalul social (lei) _____
- 12) Cifra de afaceri (lei) _____

Numele, funcția, ștampila și semnătura reprezentantului legal	Data întocmirii ZZ.LL.AAAA
--	-------------------------------

DECLARAȚIE

Privind eligibilitatea pentru vânzarea prin licitație a terenului de 790 mp
din Ditrău, str. Sălciei nr. 16

Subsemnatul(a), reprezentant al
_____ în calitate de ofertant la licitația

terenului de 790 mp din Ditrău, str. Sălciei nr. 16, organizată de comuna Ditrău, sub
sanctiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice,
declar pe proprie răspundere că:

- nu sunt în stare de faliment ca urmare a hotărârii pronunțate de judecătorul sindic;
- mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România (sau în țara în care este stabilit);
- în ultimii 2 ani nu am avut cazuri de îndeplinire în mod defectuos a obligațiilor contractuale, din motive imputabile mie, nu am produs și nu sunt pe cale să produc grave prejudicii partenerilor ;
- nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională;
- în ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru participarea la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, fraudă și/ sau spălare de bani.
- la prezenta procedură nu particip în două sau mai multe asocieri de operatori economici, nu depun candidatură/ofertă individuală și o altă candidatură/ ofertă comună, nu depun ofertă individuală, fiind nominalizat ca subcontractant în cadrul unei alte oferte.
- informațiile prezentate autorității contractante în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare și selecție nu sunt false.

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 dispunem.

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

Numele, funcția, ștampila și semnătura	Data întocmirii
reprezentantului legal	ZZ.LL.AAAA

FORMULAR DE OFERTĂ*

Pentru achiziționarea prin vânzare a terenului situat în comuna Ditrău, str. Sălciei, nr. 16, în suprafață de 790 mp, la licitația din data de _____.2025, ora 12.00, organizată de Comuna Ditrău.

1) Prețul de ofertă

LEI

Declar că voi respecta destinația terenului, stabilită în caietul de sarcini, aprobat prin H.C.L nr. ____/2025, care a stat la baza organizării licitației și în conformitate cu O.U.G nr. 57/2019 privind noul Cod Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

OFERTANT,

PERSOANĂ FIZICĂ/JURIDICĂ

DOMICILIUL/ SEDIUL localitatea _____ str. _____
Nr _____, Bl. _____, SC _____, AP _____ Et _____,
județul _____ CNP/CUI _____

Semnătura Ofertantului,

*(formularul va fi completat si depus în plicul interior)

Cap. VI
Instrucțiuni privind modul de elaborare
și prezentare a ofertelor

Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care vor fi înregistrate în ordinea primirii lor în registrul general de intrare-ieșire (precizându-se data și ora), ținut de vânzător la sediul său (Primăria comunei Ditrău, str. Libertății, nr. 9), până la data de _____.____.2025, ora 10.00.

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta și va cuprinde obligatoriu următoarele:

- o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări,
- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante,
- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

A. Persoane fizice

- a) - fișă cu informații privind ofertantul,
- b) - declarație de participare semnată de către ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări,
- c) - dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul central și local, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală eliberat de organul fiscal competent,
- d) - copie după dovada cumpărării Documentației de Licitatie (chitanța),
- e) - copie după dovada achitării taxei de participare la licitație (chitanța),
- f) - copie după dovada achitării garanției de participare la licitație (chitanță, filă CEC, Ordin de plată),
- g) - plicul interior.

B. Persoane juridice

- a) - fișă cu informații privind ofertantul,
- b) - declarație de participare semnată de către ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări,
- c) copii de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe Certificatul de Înregistrare Fiscală,
- d) - dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul central și local, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală eliberat de organul fiscal competent,
- e) - împuternicire de participare pentru reprezentantul legal al persoanei juridice, dacă este cazul,
- f) - copie după dovada cumpărării Documentației de licitație(chitanța),
- g) - copie după dovada achitării taxei de participare la licitație(chitanța),
- h) - copie după dovada achitării garanției de participare la licitație (chitanța, filă CEC, Ordin de plată),
- i) - plicul interior.

Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia după caz. Acest plic va conține oferta propriu-zisă, scrisă pe formularul extras din documentația de atribuire.

Plicurile sigilate se predau comisiei de licitație în ziua fixată pentru deschiderea lor.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă redactată în limba română.

Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Licitatia se va desfășura în sediul Primăriei comunei Ditrău, pe data de _____.____.2025, la ora 12.00

Informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor

LICITAȚIA

Pentru desfășurarea procedurii licitației **este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți.**

Plicurile închise și sigilate, se predau comisiei de licitație la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație sau în anunțul negocierii directe, după caz.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință privată, comisia de licitație elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să întrunească condițiile necesare.

După analiza conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de licitație întocmește un proces-verbal în care se va menționa rezultatul analizei acestora.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea unui proces-verbal de către toți membrii comisiei de licitație și de către ofertanți.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al închirierii.

În urma analizării ofertelor de către comisia de licitație, pe baza criteriului fundamental de valabilitate (cel mai mare nivel al prețului), secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.

Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de licitație.

În cazul în care după deschiderea plicurilor interioare există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

În baza procesului-verbal, comisia de licitație întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite vânzătorului.

Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită câștigătoare.

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

Raportul se depune la dosar.

Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de vânzare în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

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 în art. 311 al Codului Administrativ referitoare la transparență, tratamentul egal, proporționalitatea, nediscriminarea și libera concurență,

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea acestor principii.

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.

ÎNCHIEIEREA CONTRACTULUI

Contractul de vânzare se încheie în formă scrisă, autentificat de un notar public, sub sancțiunea nulității.

Predarea-primirea terenului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării poate atrage plata daunelor - interese de către partea în culpă.

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

Daunele-interese se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedură, în condițiile legii, caietul de sarcini păstrându-și valabilitatea.

În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă. În cazul în care nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura.

DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

Criteriul fundamental pentru stabilirea ofertei câștigătoare este prețul cel mai mare, înscris în ofertă.

Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de licitație aplică criteriile de atribuire prevăzute în Documentația de licitație.

Pe baza evaluării ofertelor de către comisia de licitație, secretarul acesteia întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

În baza procesului-verbal, comisia de licitație întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite proprietarului imobilului.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de licitație, proprietarul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător despre alegerea sa și pe ceilalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor, indicând motivele care au stat la baza respingerii.

Anunțul de atribuire se transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

Președintele ședinței
Gál Lóránt



Contrasemnează
Secretarul general al comunei
Bajkó Károly

