

România
Județul Harghita
Comuna Ditrău
Consiliul Local al comunei Ditrău

PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. 31/2025

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 75 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, 29 aprilie 2025

Inițiator
Primar – Puskás Elemér



Vizat pentru legalitate
Secretarul general al comunei Ditrău
Bajkó Károly



Către

Comuna Ditrău,

Dl. Puskás Elemér

Conform solicitării, am realizat evaluarea la valoarea de piață a proprietății imobiliare de tip „teren în intravilan” solicitate, situate în comuna Ditrău, str. Salciei nr. 16, pentru vânzare. Prezentul raport de evaluare prezintă:

- termenii de referință ai evaluării,
- datele privind proprietatea imobiliară în cauză,
- analiza pieței imobiliare relevante, precum și
- abordările și metodele care au stat la baza estimării valorii.

Inspecția proprietății s-a realizat în data de 22 aprilie 2025. Valoarea estimată a fost obținută evaluând proprietatea pe baza documentelor prezentate, constatărilor cu ocazia inspecției, informațiilor solicitantului, precum și a ipotezelor, condițiilor limitative și instrucțiunilor speciale prezentate în raportul de evaluare, folosind metoda comparației directe.

Evaluarea nu tratează aspecte legate de TVA, valoarea estimată nu conține această taxă, în funcție de legile aplicabile aceasta se adaugă la valoarea estimată.

Valoarea astfel estimată este

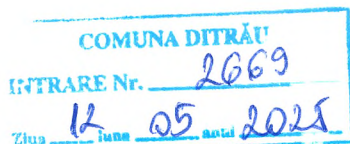
VT = 29500 lei

Gheorgheni, 8 mai 2025

Evaluator

Köllő Dávid





RAPORT DE EVALUARE

Teren în intravilan

Adresa: comuna Ditrău, str. Salciei nr 16

Solicitant: Comuna Ditrău

Proprietar: Comuna Ditrău

Scopul evaluării: vânzare

Evaluator: KÖLLŐ DÁVID

- aprilie 2025 -

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale și nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate, nu vor fi folosite în alte scopuri decât cele precizate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al beneficiarului.

CERTIFICARE

Subsemnatul Köllő Dávid, la solicitarea **Comunei Ditrău** am evaluat la valoarea de piață proprietatea imobiliară de tip „teren în intravilan” solicitate, situate în comuna Ditrău, str. Salciei nr. 16 și declar următoarele:

- Afirmațiile din prezentul raport sunt reale și corecte,
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate doar de ipotezele, condițiile limitative și instrucțiunile speciale prezentate în raport,
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă față de proprietatea ce face obiectul acestui raport și nici față de oricare din părțile implicate,
- Am efectuat personal inspecția proprietății la data de 22 aprilie 2025, în prezența unui angajat al solicitantului și nu am fost limitat în această activitate.
- Tariful perceput pentru această evaluare nu are legătură cu valoarea obținută și nici cu un alt interes,
- Opiniile prezentate sunt proprii, nu am apelat la nici un alt specialist și nu am fost influențat sub nici o formă de nici o persoană să obțin o valoare diferită de opinia mea,
- Declar că sunt competent să efectuez raportul de evaluare pentru proprietatea imobiliară prezentată, în condițiile pieței imobiliare și scopului, descrise în raport,
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate în raport au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare ANEVAR și cu cerințele Codului Deontologic ANEVAR al profesiei de evaluator,
- Sunt de acord cu verificarea raportului în conformitate cu standardul pentru utilizări specifice SEV 400 - Verificarea evaluărilor,
- Conform cerințelor ANEVAR, am urmat programul de pregătire continuă a Asociației,
- Declar pe proprie răspundere că nu am cazier și nu am suferit condamnări pentru infracțiuni prevăzute de legislația în vigoare. De asemenea, dispun de asigurare de răspundere civilă profesională valabilă

Gheorgheni, 8 mai 2025



CUPRINS

1. Termenii de referință ai evaluării	5
1.1. Identificarea evaluatorului. Declararea interesului evaluatorului.	
1.2. Identificarea clientului	
1.3. Utilizatori desemnați	
1.4. Activele supuse evaluării	
1.5. Moneda evaluării	
1.6. Scopul evaluării	
1.7. Tipul valorii	
1.8. Data evaluării	
1.9. Data inspecției	
1.10. Limitări sau restricții cu ocazia inspecției	
1.11. Natura și sursa informațiilor utilizate	
1.12. Ipoteze semnificative	
1.13. Ipoteze speciale semnificative	
1.14. Condiții limitative	
1.15. Tipul raportului	
1.16. Restricții de utilizare, difuzare și publicare	
1.17. Valabilitatea raportului	
1.18. Standardele și reglementări avute în vedere și metoda utilizată. Metodologie.	
2. Prezentarea datelor	7
2.1. Identificarea proprietății. Descrierea juridică	
2.2. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	
2.3. Informații despre amplasament	
2.4. Descrierea amenajărilor și construcțiilor	
2.5. Date privind impozitele și taxele	
2.6. Scurt istoric	
2.7. Analiza pieței imobiliare	
3. Analiza datelor	9
3.1. Cea mai bună utilizare a terenului liber	
3.2. Cea mai bună utilizare a terenului construit	
3.3. Valoarea terenului	
4. Concluzii	10
5. Anexe	
Anexa 2 – Localizare, fotografii	
Anexa 3 – Estimare valoare teren	
Anexa 7 – Documente	

1. TERMENI DE REFERINȚĂ

1.1. Identificarea evaluatorului. Declaraarea interesului evaluatorului: Evaluarea a fost realizată de Köllő Dávid, persoană fizică, legitimație nr. 13578, membru titular ANEVAR, specializarea EPI. Evaluatorul nu are nici un interes actual sau de perspectivă față de proprietatea ce face obiectul acestui raport și nici față de oricare din părțile implicate.

1.2 Identificarea clientului: Comuna Ditrău

1.3 Utilizatori desemnați: Comuna Ditrău

1.4 Activele supuse evaluării:

- Conform documentelor puse la dispoziție, proprietatea imobiliară „teren în intravilan” situată în comuna Ditrău, str. Salciei nr. 16, înscris în CF al comunei Ditrău sub nr. 57575, cu nr. CAD 57575

Conform soliciării și în scopului declarat. se evaluează dreptul de proprietate integral.

1.5 Moneda evaluării: Lei, curs Euro data evaluării: 1 EUR = 4.9774 Lei

1.6 Scopul evaluării și utilizarea desemnată: vânzare

1.7 Tipul valorii: valoarea de piață

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, “Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

1.8 Data evaluării: 22 aprilie 2025

1.9 Data inspecției: 22 aprilie 2025, în prezența angajatului solicitantului

1.10 Limitări sau restricții cu ocazia inspecției: Nu sunt

1.11 Natura și sursa informațiilor utilizate:

- contacte personale ale evaluatorului, în calitate de cumpărător, vânzător sau ofertant
- agenții imobiliare locale
- site-uri specializate în promovarea ofertelor imobiliare

Proprietățile comparabile au fost identificate pe teren de evaluator și informațiile verificate.

1.12 Ipoteze semnificative:

- Dreptul de proprietate este considerat liber și transmisibil. Analiza aspectelor juridice se bazează exclusiv pe documentele și informațiile furnizate de către solicitant și nu au fost întreprinse verificări și investigații suplimentare.
- Suprafețele terenurilor sunt conforme cu documentele prezentate. Nu au fost realizate măsurători suplimentare
- Nu au fost făcute investigații cu privire la calitatea terenului
- S-a considerat că nu există nici un fel de contaminații care să afecteze valoarea proprietății. Nu au existat informații contrare și nu au fost făcute investigații suplimentare legate de eventuale contaminări
- S-a considerat că terenul nu este traversat de conducte astfel încât să influențeze valoarea proprietății. Nu s-au efectuat investigații suplimentare.
- S-a considerat că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și de utilizare. Nu au fost efectuate investigații suplimentare.
- Evaluarea s-a realizat în ipoteza continuității activității. Nu s-au primit alte informații sau indicații în acest sens

1.13 Ipoteze speciale semnificative:

Nu sunt

1.14 Alte condiții limitative:

- Valoarea estimată se aplică proprietății imobiliare în ansamblu, nici o altă alocare pe componente nu este valabilă

- Posesia prezentului raport nu dă dreptul la publicare
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță sau să depună mărturie în legătură cu prezentul raport

1.15 Tipul raportului: raport scris, în 2 exemplare

1.16 Restricții de utilizare, difuzare și publicare

Prezentul raport nu poate fi publicat total sau parțial fără acordul prealabil și exprimat în scris al evaluatorului. Raportul de evaluare poate fi utilizat doar de utilizatorul sau utilizatorii desemnați și doar în scopul menționat. Evaluatorul nu acceptă nici un fel de responsabilitate în cazul utilizării raportului de evaluare în alte scopuri sau de către alte persoane.

1.17 Valabilitatea raportului

Raportul de evaluare este valabil doar în condițiile pieței de la data evaluării. De asemenea, valoarea exprimată este valabilă doar în condițiile îndeplinirii ipotezelor și condițiilor limitative și speciale menționate în raport.

1.18 Standardele și reglementări avute în vedere. Metodologie.

Raportul a fost întocmit în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, avându-se în vedere:

- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Implementare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

Metodologie

Evaluarea s-a realizat în baza Standardelor de evaluare a bunurilor (SEV), ediția 2022.

Conform acestor standarde, în estimarea valorii proprietății evaluarea s-a realizat folosind abordarea prin cost, care *„oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori.”* (SEV 104). În utilizarea abordării prin cost, se estimează valoarea de piață a terenului și costul de înlocuire net al construcțiilor de pe teren, iar din însumarea acestora va rezulta valoarea estimată a proprietății.

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Metodele de evaluare sunt:

- **Comparația directă:** cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație. Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia. Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.
- **Extracția de pe piață** este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.
- **Metoda alocării**, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea

terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

- **Metodele de capitalizare a venitului** utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului). Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare, exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber.

- **Metoda capitalizării rentei funciare** reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

- **Analiza parcelării și dezvoltării** este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

- Conform Standardului GEV630, „**Metoda comparației prin bonitare**, care are ca bază de pornire Decizia Primăriei municipiului București (PMB) nr. 79/04.02.1992, completată prin Dispoziția PMB nr. 421/1992 și modificată prin Dispozițiile PMB nr. 191/1993 și 827/1994, precum și alte reglementări similare, nu reprezintă o metodă de evaluare a terenurilor recunoscută de standardele de evaluare în vigoare.”

În estimarea valorii terenului s-a utilizat metoda **comparației directe**.

2. Prezentarea datelor

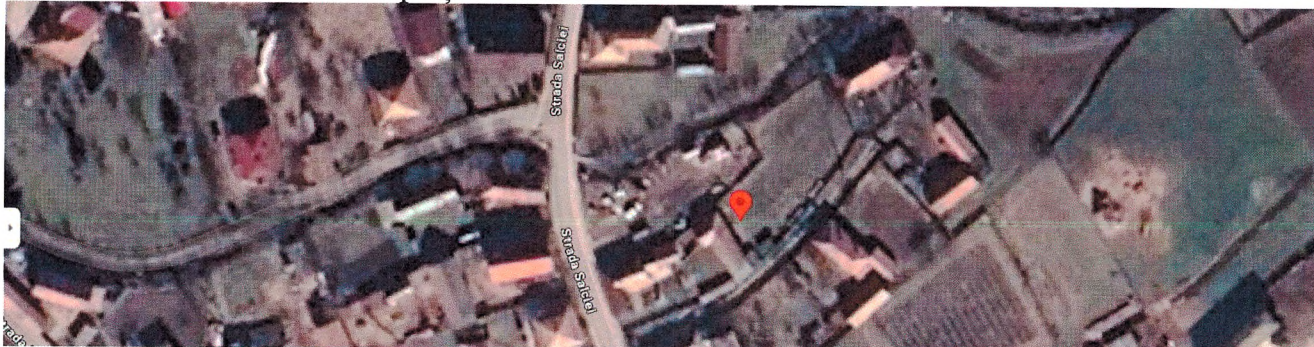
2.1. Identificarea proprietății. Descrierea juridică

Proprietatea inspectată și evaluată se consideră identică cu cea înscrisă în CF nr. 57575 Remetea, cu nr. cadastral 57575. Conform acestui document, este un teren în intravilanul localității dezmembrat dintr-o proprietate de dimensiuni mai mari, cu nr. CAD inițial 50298 / CF inițial 50298. Terenul evaluat are suprafața de 790 mp, în categoria de folosință „fâneată” și este în proprietatea solicitantului. De asemenea, proprietatea se consideră identică cu cea înscrisă în certificatul de urbanism nr. 17 din 29 aprilie 2025. Conform acestui document, este un teren fâneată în intravilan în zonă de locuințe.

2.2. Date despre zonă, localitate, vecinătăți și amplasare

Terenul este amplasat în zona mediană a localității Ditrău, pe str. Salciei, drum secundar asfaltat. La data evaluării, accesul pe teren din strada Salciei este posibil doar prin porțiunea rămasă din terenul dezmembrat. De asemenea se poate amenaja acces dintr-un drum de pământ de incintă, pentru circulația locatarilor proprietăților învecinate.

Zona este preponderent rezidențială, cu vecinătăți proprietăți de tip „casă de locuit cu teren”. Proprietatea se află la cca 700 m de centrul localității. La data inspecției în zonă sunt disponibile (și vecinătățile sunt racordate la) rețele de alimentare de alimentare cu energie electrică, de alimentare cu apă și de canalizare.



2.3. Informații despre teren

Conform actelor și a solicitării, terenul evaluat are suprafața de 790 mp, este situat în intravilanul comunei Ditrău și are categoria de folosință „fâneată” conform extrasului CF. Conform certificatului de urbanism nr. 17 din 29.04.2025, terenul este fâneată în intravilan conform PUG, în zona UTR2, cu POT de 30% și CUT 0,40. Are formă poligonală aproximativ dreptunghiulară, cu un front la stradă (acces de incintă) de peste 40 m. Vecinătățile imediate sunt accesul de incintă, partea dezmembrată din terenul inițial, râul Mureș și alte proprietăți de tip „casă de locuit cu teren”. Acces direct din strada Salciei nu există, la data inspecției accesul pe teren este posibil prin terenul proprietății dezmembrate sau accesul prin drumul de pământ de incintă.

2.4. DESCRIEREA AMENAJĂRIILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR

Nu sunt identificate amenajări sau construcții pe teren.

2.5. Date privind impozitele și taxele

Taxele plătibile de către proprietar sunt cele normale, aferente localității și zonei și la data evaluării nu sunt informații despre taxe suplimentare sau scutiri.

2.6. SCURT ISTORIC

Conform extrasului CF, terenul a fost cumpărat de către proprietarul actual în 2021 ca o parcelă de dimensiuni mai mari și dezmembrat recent, în aprilie 2025.

2.7 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE RELEVANTE

Piața specifică

Piața specifică pe care poate concura proprietatea inspectată și evaluată este cea a proprietăților imobiliare de tip „teren” amplasate în intravilanul comunei Remetea și a altor localități rurale din zonă. Aceste tipuri de proprietăți de obicei nu sunt cumpărate și utilizate pentru a genera venituri din închiriere, piața chiriilor pentru astfel de proprietăți se consideră inexistentă.

Cererea solvabilă

Nu au fost identificate cereri solvabile pentru cumpărare pe piața imobiliară relevantă. Pe piața specifică a terenurilor cele câteva oferte ocazionale de cumpărare sunt în număr mic și la prețuri sau criterii importante nespecificate.

Oferta competitivă:

Recent au fost identificate oferte de vânzare pe piața imobiliară specifică a terenurilor:

- teren cu suprafața de 2850 mp din care cca 1250 mp în intravilanul și 1600 mp în extravilanul localității Joseni, pe str. Ciumani, în formă dreptunghiulară, cu front la stradă de cca 15 m și acces din stradă principală asfaltată, cu utilități racordabile din vecinătăți, oferit la data evaluării la prețul de 31000 EUR (unitar ofertă 10,55 EUR/mp)
- teren cu suprafața de 2050 mp în Remetea, str. Szent István, în formă aproximativ trapezoidală, cu acces din stradă principală asfaltată, cu utilități pe teren, oferit la vânzare în august 2024 la prețul de 35000 EUR (unitar ofertă 17 EUR/mp)
- teren cu suprafața de 1258 mp în zona mediană a localității, pe str. Balázs Jenő, în formă dreptunghiulară, cu acces din stradă pe o alee cu lățimea de 5m, cu construcții vechi și demolabile pe teren, racordată la rețeaua de alimentare cu energie electrică, oferit la vânzare în iulie 2024 la prețul de 15000 EUR (unitar ofertă 11,92 EUR/mp)
- teren cu suprafața de 5070 mp în zona mediană a localității Ditrău, cu acces din stradă pietruită, cu utilități racordabile, cu front bun, oferit la vânzare în iulie 2024 la prețul unitar de 13 EUR/mp
- teren cu suprafața de 2446 mp în zonă periferică bună a localității Lăzarea (spre mun. Gheorgheni), cu acces din DE578 și o stradă secundară pietruită, cu front de 36 m, cu utilități racordabile din vecinătăți, oferit la vânzare la data evaluării la prețul de 48920 EUR (unitar ofertă 20 EUR/mp)

- teren cu suprafața de 700 mp în zonă periferică rezidențială a localității Lăzarea (în direcția mun. Ditrău), cu acces din DE578 și o stradă secundară pietruită, cu front bun, cu utilități racordabile din vecinătăți, oferit la vânzare la data evaluării la prețul unitar de 15 EUR /mp

Proprietățile imobiliare de tip teren de obicei nu sunt cumpărate și utilizate ca proprietăți generatoare de venituri din închiriere, astfel ofertă competitivă pentru închiriere nu a fost identificată.

Echilibrul:

- teren cu suprafața de 402 mp în categoria de folosință „arabil”, amplasat în zona periferică a localității Remetea, pe str. Szent István între strada asfaltată și albia râului Mureș, cu restricții severe de construire, teren poligonal aproximativ plan, cu front la strada asfaltată, cu utilități racordabile, tranzacționat în iunie-iulie 2023 la prețul de 10000 lei

- teren cu suprafața de 2395 mp amplasat în zona periferică a localității Remetea, cu acces din drum de pământ de pe str. Szent István, în vecinătatea albiei râului Mureș, cu restricții severe de construire, teren poligonal aproximativ plan, cu front la drumul de acces de pământ, cu utilități racordabile, tranzacționat în iunie-iulie 2023 la prețul de 15000 lei

- teren cu suprafața de 1802 mp amplasat în zona periferică a localității Ditrău, cu acces din str. Nicolae Bălcescu, drum asfaltat principal, teren aproximativ trapezoidal, cu utilități racordabile, tranzacționat în perioada recentă la prețul de 31000 Euro

- teren cu suprafața de cca. 1500 mp amplasat în zona periferică a localității Ditrău, cu acces din str. Înfrățirii, teren dreptunghiular, cu front la drumul de acces de cca 15 m, cu utilități racordabile, tranzacționat în octombrie - noiembrie 2024 la prețul de 17628 Euro

- teren cu suprafața de cca. 3800 mp din care cca 1600 mp intravilan, 2200 mp extravilan, amplasat în zona periferică a localității Ditrău, cu acces din str. Înfrățirii, teren dreptunghiular, cu front la drumul de acces de cca 25 m, cu utilități racordabile, tranzacționat în noiembrie 2024 la prețul de 38000 Euro

3. Analiza datelor

3.1. Cea mai bună utilizare a terenului liber

„Cea mai bună utilizare este utilizarea care îi maximizează potențialul și care este posibilă fizic, permisă legal și fezabilă financiar”, conform Standardelor ANEVAR. Luând în considerare dimensiunile terenului și reglementările urbanistice cuprinse în certificatele de urbanism, amplasarea în zonă rezidențială periferică, precum și disponibilitatea datelor de piață pentru terenuri, cea mai bună și cea mai probabilă utilizare a terenului neocupat se consideră cea rezidențială.

3.2. Cea mai bună utilizare a proprietății construite

Terenul este liber.

3.3. Valoarea terenului

Pentru estimarea valorii unitare a terenului proprietății, se utilizează metoda comparației directe. În aplicarea metodei, s-au folosit informații de la cinci oferte cu terenuri comparabile și s-a obținut, conform anexei 3:

Comparabila	1	2	3	4	5
Valoarea corectată	7.55	7.50	7.80	7.52	7.64
Corecție totală netă	-7.11	-2.50	-4.20	-2.48	-2.15
Corecție totală netă %	-52.0%	-25.0%	-35.0%	-24.8%	-22.0%
Corecție totală brută	8.53	5.50	5.40	7.65	9.59
Corecție totală brută %	62.42%	55.00%	45.00%	76.50%	98.00%
Număr corecții	4	5	3	5	6

Astfel se estimează valoarea unitară de piață a terenului la $VT(EUR) = 7,5 \text{ EUR/mp}$, iar valoarea terenului la $VT = St \times VT(EUR) = 790 \text{ mp} \times 7,5 \text{ EUR/mp}$,

$$VT(EUR) = 5925 \text{ EUR}$$

Transformat în lei la cursul de la data evaluării, $VT = 5925 \times 4,9774 = 29491.10 \text{ lei}$, rotunjit

$$VT = 29500 \text{ lei}$$

4. Concluzii

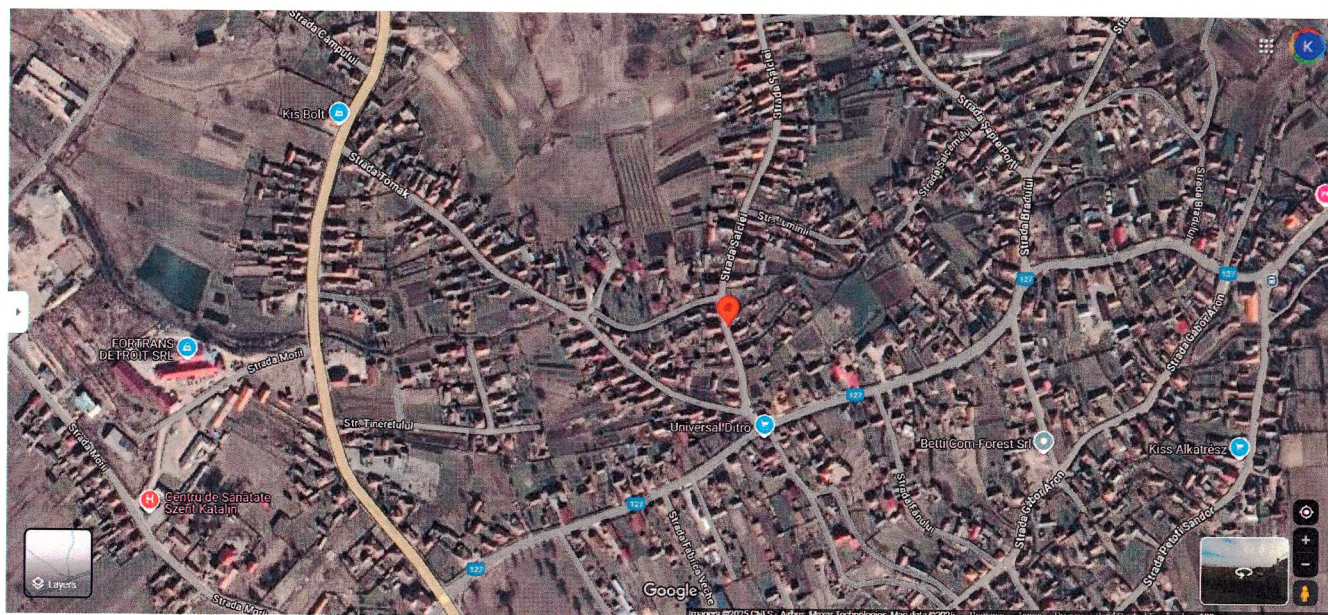
Luând în considerare scopul evaluării, precum și criteriile de adecvare, precizie și cantitatea informațiilor, aceste trei criterii au fost îndeplinite în aplicarea metodei comparației directe. Calitatea și cantitatea informațiilor folosind alte metode au fost insuficiente. Se consideră relevant rezultatul obținut cu ajutorul abordării prin cost și astfel se **estimează o valoare finală de**

$$VT = 29500 \text{ lei}$$

Anexa 1 – Localizare, amplasare pe hartă



Localizare teren 1 pe harta ANCPI - Geoportal



Localizare teren pe hartă – Google Maps

Localizare teren pe hartă – Google Maps



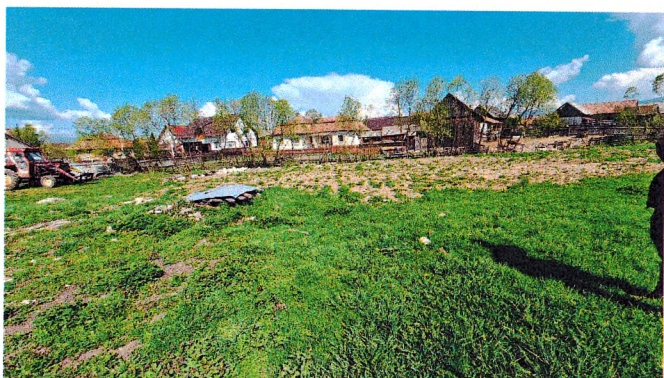
Acces din str. Salciei (teren inițial nedezmembrat)



Terenul



Limită teren, drum de incintă



Terenul



Terenul



Limită teren pârâu

Anexa 3 - Valoarea terenului 3

Teren în intravilan		Subiect	A	B	C	D	E
Localitate	Remetea			Ditrău	Ditrău	Ditrău	Joseni
Strada / adresa	DJ135C FN		str. Szent István	Str. N. B. - perif.	Înfrățirii	Înfrățirii	str. Ciurmani
Suprafața (mp)	790	bun	2050	1802	1469	3800	2850
Front		bun		bun	bun	bun	Est. 16 m
Utilități	fără		Fără, racordabil	Fără, racordabil	Fără, racordabil	Fără, racordabil	Fără, racordabil
Categorie de folosință	făneată		cc	f	f	cc+extrav	cc+extrav
Tip tranzacție			Of. Vânzare	Vânzare	Vânzare	Vânzare	Cumpărare
An / luna			August 2024	2025 ian	2024 aug	2024	Aprilie 2025
Unitar			17.07	10.00	12.00	10.00	10.88

Sursa		szekegyhirdeto.info	contact personal F.L.	contact personal F.L.	contact personal F.L.	szekegyhirdeto.info
Pret unitar	Euro	17.07	10.00	12.00	10.00	10.88
Marja negociere		20.00%	0.00%	0.00%	0.00%	10.00%
Pret vanzare		13.66	10.00	12.00	10.00	9.79
1. Drepturi de proprietate transmise	integral	similar	similar	similar	similar	similar
Corecție – drepturi de proprietate		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat		13.66	10.00	12.00	10.00	9.79
2. Restricții legale	nu sunt	similar	similar	similar	mai slabă	mai slabă
Corecție - restricții legale		0.00	0.00	0.00	2.00	1.96
Pret corectat		13.66	10.00	12.00	12.00	11.75
3. Condiții de finanțare	numerar, imediat	similar	similar	similar	similar	similar
Corecție – condiții de finanțare		0	0	0	0	0
Pret corectat		13.66	10.00	12.00	12.00	11.75
4. Condiții de vânzare	independent	similar	similar	similar	similar	similar
Corecție – condiții de vânzare		0	0	0	0	0
Pret corectat		13.66	10	12	12	11.75
5. Condiții de piață	actuale	similar	similar	similar	similar	similar
Corecție – condiții de piață		0	0	0	0	0
Pret corectat		14.66	10	12	12	11.75
6. Costuri imediate	topo	mai bună	similar	similar	mai bună	similar
Corecție – costuri imediate	categoria	-0.49	0.00	0.00	-0.26	0.00
Pret corectat		14.17	10.00	12.00	11.74	11.75
5. Localizare		mai bună	mai slabă	similar	similar	mai bună
Corecție – localizare		-2.93	0.50	0.00	0.00	-1.17
6. Caracteristici fizice	790	mai mare	mai mare	mai mare	mai mare	mai mare
Suprafața						

Față de localizarea proprietății evaluate în zonă mediană a comunei Ditrău, pentru amplasarea în periferică bună a localității Remetea (comparabila A) se estimează o corecție de -20%, pentru localizarea comparabilei B în zonă periferică depărtată a comunei Ditrău o corecție de +10% iar pentru cea în zona periferică între comunele Joseni și Ciurmani se estimează o corecție de -10%



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HARGHITA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gheorgheni

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 57575 Ditrau

Nr. cerere	1578
Ziua	27
Luna	01
Anul	2025

Cod verificare
100185202095



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ditrau, Str. SĂLCIEI, Nr. 16, Jud. Harghita

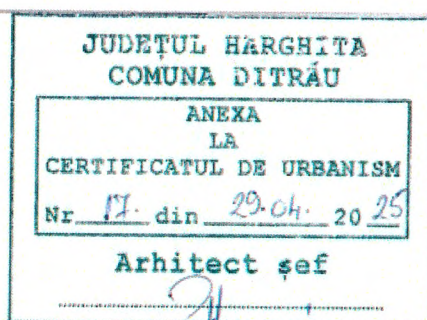
Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	57575	790	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1578 / 27/01/2025		
Act Notarial nr. Contract de vânzare cumpărare aut. sub nr. 334 din, din 02/03/2010 emis de BNP POP MIORITA NICOLETA GHEORGHENI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA DITRAU DOMENIU PRIVAT		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din Cf 50298/Ditrau, inscrisa prin incheierea nr. 1765 din 05/03/2010;		

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



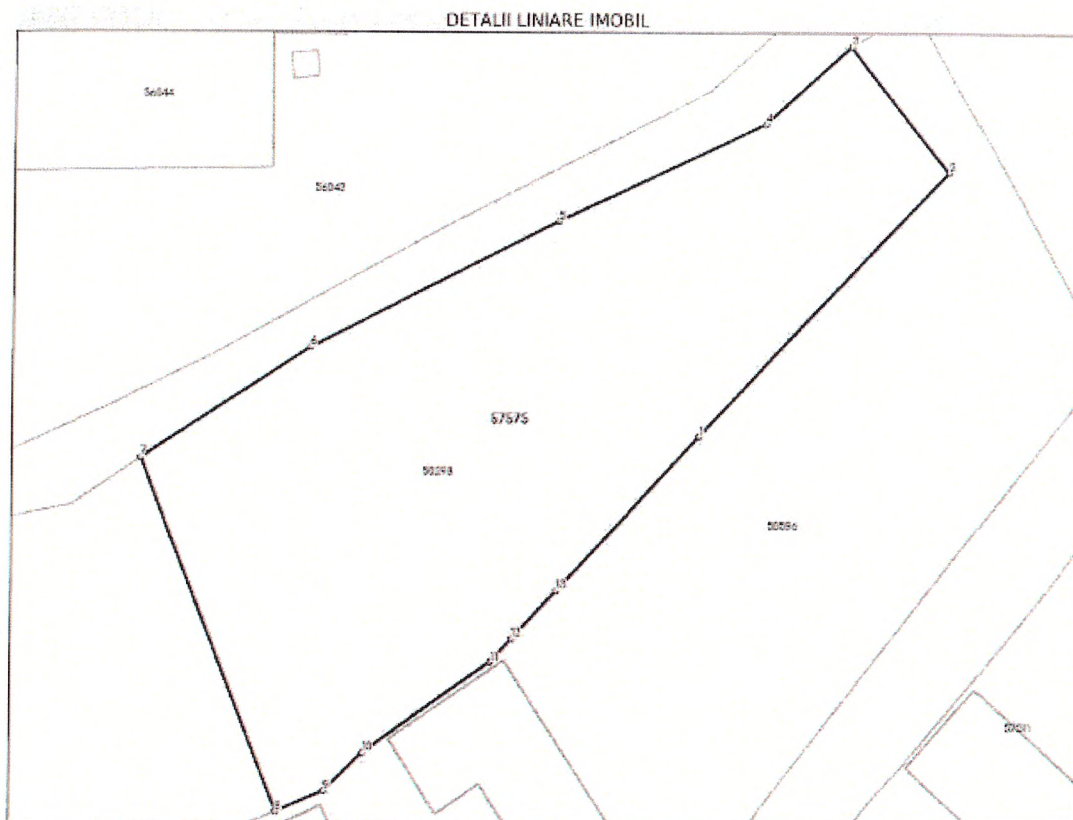
Carte Funciară Nr. 57575 Comuna/Oraș/Municipiu: Ditrău

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
57575	790	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



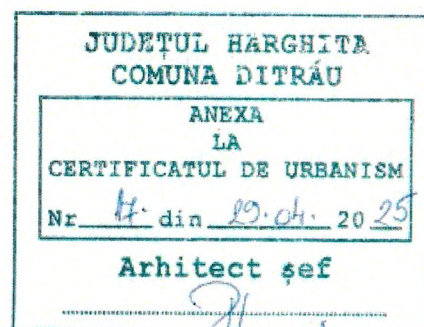
Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	790	50	2800	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

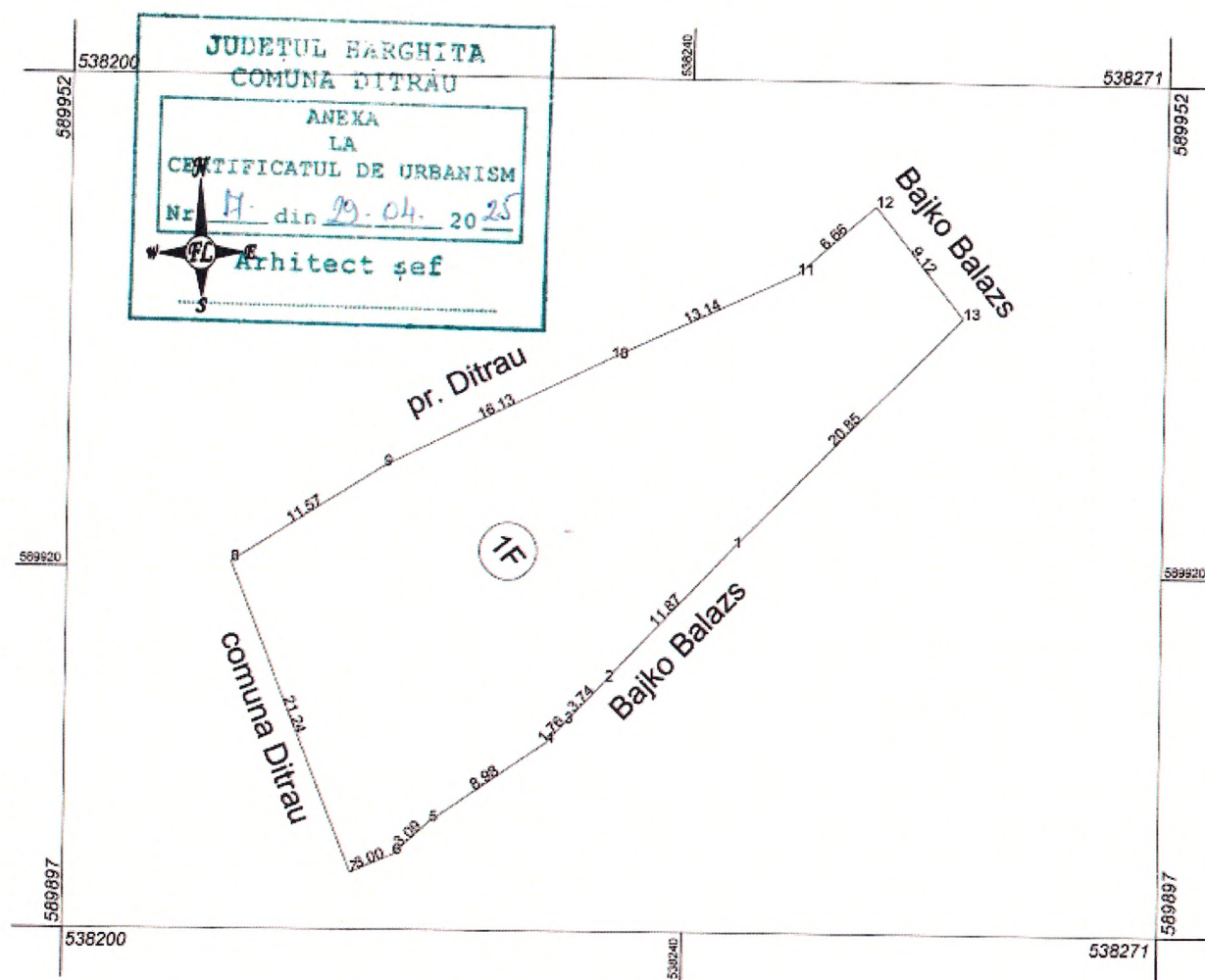
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	20.851
2	3	9.123
3	4	6.66
4	5	13.142
5	6	16.133
6	7	11.567



PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1: 400

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
57575	790	str. Salciei nr. 16
Nr. Cartea Funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
57575		comuna Ditrău (84344)



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	F	790	
Total		790	
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
INVENTAR DE COORDONATE			
SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70			
at point X=538243.0440 Y=589921.6340 Z= 0.0000			
at point X=538234.8550 Y=589913.0470 Z= 0.0000			
at point X=538232.2650 Y=589910.3480 Z= 0.0000			
at point X=538231.0720 Y=589909.0560 Z= 0.0000			
at point X=538223.6640 Y=589903.9750 Z= 0.0000			
at point X=538221.4130 Y=589901.8600 Z= 0.0000			
at point X=538218.6490 Y=589900.6940 Z= 0.0000			
at point X=538210.7540 Y=589920.4090 Z= 0.0000			
Executant:		ing. FARKAS LÓRÁNT	
Data: 05.05.2025.		Semnătura și ștampila	

* DITRĂU * Cod 537090 * Str. Libertății nr. 9 * tel. 0266 – 353.130/ 353.231 * fax 0266 – 353.130 *
* e-mail: clditrau@gmail.com * primar/ polgărmester: 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 al comunei 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:

Pretul 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.

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:

Pretul 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, 12 mai 2025

Președintele ședinței

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 și persoane 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 O. R. C., 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),
- 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

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 nu este folosit.

Terenul poate fi folosit pentru construcții pentru 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 - 20%,
- protecția mediului înconjurător - 20%,
- condiții specifice impuse de natura imobilului vândut - 20%.

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 va prezenta bilanțul contabil pozitiv pe semestrul 2 al anului 2024 - 20%;

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 – 20%;"

VI. Cerințele privind calificarea ofertanților

6.1 Numărul de participanți este nelimitat. Participarea la procedura de licitație este permisă persoanelor fizice sau persoanelor juridice române și țări 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. Cuantumul 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 retrage 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 cărui 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 în format letric.

X. Obligațiile părților

10.1. Drepturile si/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 si/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 este conectat la rețeaua de energie electrică, poate fi conectat 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 sau poate fi accesată de pe site-ul instituției.

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 înscriu 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.

Către,

COMUNA DITRĂU

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

Operatorul economic /persoana fizică autorizată.....cu
sediul în....., Județul....., Str., Nr.
Cod poștal....., telefon....., fax , E-mail... ..,
înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr,
având atribuit CUI....., 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 _____
- 3) Telefon / fax _____
- 4) Reprezentant legal _____
- 5) Funcția _____
- 6) Cod fiscal _____
- 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 reprezentantului legal	Data întocmirii 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.

Licitția 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.

ÎNCHEIEREA 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 procedura, 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

Contrasemnează
Secretarul general al comunei
Bajkó Károly