



CAIET DE SARCINI

privind Licitația publică deschisă privind vânzarea a 20 loturi/ terenuri din cart. Mihai Eminescu Nou, proprietate privată a orașului Iernut, destinate construirii de locuințe

Având în vedere **H.C.L. nr. 135/ 25.09.2023** privind aprobarea vânzării prin licitație publică a 20 de loturi de teren aflate în proprietatea privată a orașului Iernut, situate în cart. Mihai Eminescu Nou, în vederea construirii de locuințe.

Conform **Art. 363** și **Art. 364** din **O.G. 57/ 2019** privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale **Art. 334 - 346**, cu respectarea principiilor prevăzute la **Art. 311** din aceeași Ordonanță de Urgență.

(1) Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334 - 346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

(2) Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

(3) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile proprietate privată a statului, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, se aprobă prin hotărâre a Guvernului., respectiv la nivel local, de Consiliul Local al orașului.

(4) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, **al orașului** sau al municipiului, după caz.

(5) Garanția este de 3%- 10 % din prețul terenului, fără TVA (100 lei)

(6) Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi prețul de piață determinat prin **Raport de evaluare** întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică.

(7) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.

(8) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de 30 de zile calendaristice de la plata prețului/ teren.

Având în vedere Art. 310 din **O.G. 57/ 2019 privind Codul administrativ/ Conținutul caietului de sarcini,**

(1) Caietul de sarcini trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind obiectul licitației de vânzare loturi/ imobile din Domeniul privat al orașului;

b) condiții generale ale vânzării;

c) condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele;

d) clauze referitoare la încetarea Contractului de vânzare- cumpărare loturi/ imobile din Domeniul privat al orașului.

(2) Elementele prevăzute la alin. (1) lit. a) includ cel puțin următoarele:

a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut;

b) destinația bunurilor ce fac obiectul vânzării;

Informații generale privind obiectul licitației de vânzare loturi/ imobile din Domeniul privat al orașului;

1.a) Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut;

Se supun licitației publice deschise parcelele de teren libere de sarcini, respectiv 20 de loturi/ terenuri din cart. Mihai Eminescu Nou, proprietate privată a orașului Iernut, *destinate construirii de locuințe*, conform Tabelului atașat documentației.

1.b) Destinația bunurilor ce fac obiectul licitației de vânzare;

Terenurile au destinația: construire de locuințe conform condițiilor prevăzute în Planul Urbanistic Zonal pentru construire case de locuit în cartierul Mihai Eminescu, orașul Iernut, județ Mureș aprobat prin **H.C.L. nr. 68/ 02.09.2010 și actualizat prin H.C.L. nr. 135/ 25.09.2023 privind aprobarea vânzării prin licitație publică a 20 de loturi de teren aflate în proprietatea privată a orașului Iernut, situate în cart. Mihai Eminescu Nou, în vederea construirii de locuințe.** respectiv Planul Urbanistic Zonal pentru lotizare teren pentru locuințe individuale în orașul Iernut, județ Mureș.

1.c) Condițiile de exploatare a imobilului și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către vânzător privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul vânzării.

În derularea Contractului de vânzare-cumpărare, vânzătorul va utiliza categoria de bunuri aflate în Domeniul privat al orașului: terenuri identificate prin nr. cadastral- prevăzute în Tabelul atașat la *Instrucțiuni*.

1.4. Predarea– primirea terenului se va face pe bază de Proces-verbal în maximum 30 de zile calendaristice de la data semnării contractului de vânzare-cumpărare, implicit de la plata prețului terenului adjudecat.

1. Elemente de preț

2.1 Prețul terenurilor stabilite de expertul A.N.E.V.A.R. este de **96,86 lei/ mp** adică **19,62 euro/ mp** pentru loturile de pe raza orașului Iernut, cart. Mihai Eminescu.

Pasul de licitație este de **0.50 lei/ mp/ parcelă la prețul de pornire.**

2.2 Taxa de participare la licitație este de **10 lei.**

2.3. Garanția de participare la licitație este, potrivit **O.G. nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare** de 3-10% din prețul terenului, însă pentru că plata garanției se face înainte ca membri comisiei de evaluare să deschidă ofertele, s-a stabilit de către comisie suma general-valabilă de **100 lei** care se va depune la casieria primăriei, sau prin Ordin de plată bancar în contul **RO02TREZ4795006XXX00170** deschis la **Trezoreria Tîrnăveni**, cu specificația: ” **Garanție de participare la licitația pentru vânzare teren situat în orașul Iernut**”, urmând ca ulterior, dacă nu se va adjudeca de către ofertant nici un lot, acea sumă să îi fie restituită după depunerea unei cereri scrise, iar dacă terenul va fi adjudecat, suma de 100 de lei reprezentând garanția să îi fie scăzută din prețul terenului, o dată cu achitarea acestuia.

2. Caracteristicile procedurii

3.1. Vânzarea terenurilor se va realiza în conformitate cu Planul Urbanistic Zonal pentru construire case de locuit în cartierul Mihai Eminescu, orașul Iernut, județ Mureș

3.2. Termenul pentru obținerea Autorizației de construire este de 1 an de la data semnării contractului de vânzare- cumpărare.

3.3. Neobținerea autorizației de construire dă dreptul vânzătorului de a rezilia contractul și de a prelua terenul/ parcela ce reprezintă obiectul contractului.

4. Drepturile părților

4.1. Drepturile vânzătorului

4.1.1. Vânzătorul are dreptul de a inspecta bunul vândut, respectiv să verifice dacă într-un an de la data semnării contractului de vânzare-cumpărare cumpărătorul a obținut autorizația de construire.

4.1.2. Vânzătorul are dreptul să rezilieze unilateral contractul în cazul în care cumpărătorul nu respectă clauzele contractuale, cu suportarea de către cumpărător a consecințelor prevăzute în Caietul de sarcini și Contractul de vânzare- cumpărare.

4.2. Drepturile cumpărătorului

4.2.1. Cumpărătorul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, terenul care face obiectul Contractului de vânzare - cumpărare.

4.2.2. Cumpărătorul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului care face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de părți.

4.2.3. Cumpărătorul intră în deplină proprietate asupra terenului după semnarea Contractului de vânzare – cumpărare, la momentul achitării prețului din respectivul contract.

5. Obligațiile părților

5.1. Obligațiile vânzătorului

5.1.1. Vânzătorul are obligația să pună la dispoziția cumpărătorului terenul liber de orice sarcini.

5.1.2. Vânzătorul are obligația să întocmească și să semneze Contractul de vânzare – cumpărare în maximum 30 (treizeci) zile calendaristice de la data adjudecării terenului;

5.1.3. Vânzătorul are obligația să predea terenul în stadiul fizic în care acesta se găsește către cumpărător, pe bază de Proces-verbal de predare-primire, în maximum 30 (treizeci) zile calendaristice de la data semnării contractului.

5.1.4. Vânzătorul are obligația să nu îl tulbure pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate din contract.

5.2. Obligațiile cumpărătorului

5.2.1 Cumpărătorul are obligația să semneze Contractul de vânzare-cumpărare în maximum 30 de zile calendaristice de la data adjudecării parcelei/ terenului.

Toate taxele ocazionate de autentificarea Contractului de vânzare - cumpărare la notar vor fi suportate de către cumpărător.

5.2.2. Cumpărătorul are obligația să achite prețul imobilului la valoarea adjudecată cel târziu la data semnării Contractului de vânzare-cumpărare.

5.2.3. Cumpărătorul are obligația să folosească terenul numai pentru destinația aprobată prin Planul Urbanistic Zonal pentru construire case de locuit în cartierul Mihai Eminescu, orașul Iernut, județ Mureș, respectiv construire locuință familială.

5.2.4 Cumpărătorul are obligația să obțină Autorizația de construire și să înceapă construcția locuinței în maximum 1 an de la data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

5.2.5. Cumpărătorul are obligația să realizeze investiția cu materiale și sisteme constructive ce respectă prevederile legale privind calitatea în construcții.

5.2.6. Cumpărătorul are obligația să depună, în termen de 30 de zile de la data semnării Contractului de vânzare-cumpărare declarația de impunere conform *Codului fiscal*, în vederea impunerii taxei pentru terenul cumpărat.

5.2.7. La finalizarea investiției să facă demersurile necesare întabulării construcției în evidențele OCPI.

6. Dreptul de răscumpărare

Orașul Iernut își rezervă dreptul de răscumpărare a terenului vândut în următoarele situații:

- a) Cumpărătorul a schimbat destinația bunului cumpărat inclusiv destinația locuinței, fără acordul prealabil al proprietarului.
- b) Cumpărătorul nu a respectat Autorizația de construire emisă de Biroul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Orașului Iernut.
- c) Cumpărătorul nu a obținut Autorizația de construire, în termen de 1 an, de la semnarea contractului de vânzare-cumpărare.
- d) În cazul nerespectării altor obligații stabilite prin contract.

În aceste situații, procedura de vânzare se va anula și lucrul înstrăinat va fi reluat în proprietatea Orașului Iernut, cu obligația restituirii cumpărătorului prețului și cheltuielile vânzării terenului.

Terenul revine liber de sarcini vânzătorului, fără a fi necesar încheierea Procesului- verbal de predare- primire a amplasamentului.

7. Obligații de mediu

Cumpărătorul își asumă în totalitate responsabilitățile legate de mediu impuse de legislația în vigoare.

8. Soluționarea litigiilor

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, nerealizarea și încetarea contractului de vânzare- cumpărare, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri, se realizează conform prevederilor legale în vigoare.

9. Dispoziții finale

9.1 În caz de renunțare, după adjudecarea licitației sau de nesemnarea Contractului, adjudecatarul pierde garanția de participare la licitație, iar proprietarul/ vânzătorul va reorganiza procedura de licitație în vederea vânzării terenului.

9.2 Ofertantul care adjudecă amplasamente la licitația publică și refuză semnarea Contractului, în termen de 30 (treizeci) de zile calendaristice de la data adjudecării licitației, nu va putea participa la licitațiile viitoare organizate pentru amplasamente;

9.3 Contractul de vânzare-cumpărare va cuprinde drepturile și obligațiile părților stabilite prin prezentul Caiet de sarcini. Obținerea tuturor avizelor pentru realizarea investiției revin în sarcina cumpărătorului.

9.4 Instrucțiunile de participare la licitație, Caietul de sarcini și toate documentele necesare licitației se publică în mass-media și se postează pe site-ul www.primariaiernut.ro -secțiunea anunțuri / licitații.

Anunțul de licitație se publică în Monitorul Oficial – Partea a VI, într-un ziar de circulație națională, un ziar local, pe site-ul instituției și afișat la Avizier.

9.5 Nu vor participa la licitație persoane fizice care au debite restante față de bugetul local, respectiv care nu prezintă actele doveditoare privind plata taxei de participare și a garanției de participare;

9.6 Dacă, din diferite motive, licitația se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți. În acest caz, ofertanților li se va înapoia în termen de 15 (zece) zile lucrătoare garanția de participare la licitație și taxa de participare la licitație pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primăria Orașului Iernut.

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