

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
MUNICIPIUL FĂLTICENI
CONSILIUL LOCAL
Nr. 3444/07.02.2020

Proiect

HOTĂRÂRE
privind organizarea licitației publice deschise pentru achiziționarea de imobile
(apartamente/garsoniere) de pe raza municipiului Fălticeni, precum și aprobarea
documentației corespunzătoare

Consiliul Local al municipiului Fălticeni, județul Suceava:

Având în vedere:

- referatul de aprobare al proiectului de hotărâre înregistrat sub nr. 3443/07.02.2020;

În temeiul prevederilor art. 863, lit. a din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 129, alin. 14, art. 136, alin. 10 și art. 139, alin. 2, lit. a din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E

Art.1: Se aprobă organizarea licitației publice deschise pentru achiziționarea de imobile(apartamente/garsoniere) de pe raza municipiului Fălticeni, al căror preț de achiziționare să nu depășească 600 euro/m.p./suprafață construită.

Art.2: Se aprobă documentația privind licitația publică deschisă prevăzută la art. 1, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3: Comisia de licitație va fi numită prin dispoziția primarului municipiului Fălticeni.

Art.4: Se desemnează în comisia de licitație doi reprezentanți ai consiliului local al municipiului Fălticeni, după cum urmează:

1. Consilier local _____
2. Consilier local _____

Art.5: Ulterior încheierii contractelor de vânzare – cumpărare, locuințele achiziționate vor fi incluse în domeniul public/privat al municipiului Fălticeni.

Art.6: Primarul municipiului Fălticeni, prin compartimentele specializate, va asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

INIȚIATOR
PRIMAR
Prof. Gheorghe Cătălin Coman

AVIZAT
SECRETAR GENERAL MUNICIPIU
Jr. Mihaela Busuioc



R O M Â N I A

JUDEȚUL SUCEAVA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FĂLTICENI

SERVICIUL ADMINISTRATIV-CONTROL-ACHIZITII

CAIET DE SARCINI

**privind achiziționarea de imobile (apartamente/garsoniere)
de pe raza municipiului Falticeni**

I. OBIECTUL ACHIZIȚIEI:

Obiectul achiziției îl constituie achiziționarea de imobile (apartamente/garsoniere) **cu 1 – 3 camere cu suprafata utila cuprinsa intre 20 m.p. – 70 m.p.**

Bugetul de venituri si cheltuieli al U.A.T. Municipiul Falticeni pentru anul 2020 prevede suma totala de **700.000 lei.**

II. TEMEI LEGAL

Potrivit art. 29, alin. 1, lit. a) din Legea 98/19.05.2016 privind achizițiile publice: **“Prezenta lege nu se aplica pentru cumpararea sau inchirierea, prin orice mijloace financiare, de terenuri, cladiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora ...”**

Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu completarile ulterioare;

Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

III. FORMA DE LICITAȚIE - licitație publică deschisă (cu oferta in plic)

IV. ELEMENTE DE PREȚ:

Prețul va fi exprimat în euro/metru pătrat/suprafața construită și va rămâne ferm și obligatoriu, din momentul acceptării lui de ambele părți, ulterior desfășurării licitației, și pentru toată perioada de valabilitate a ofertei.

Cumpărătorul va efectua plata imobilului într-un cont bancar deschis de vânzător în numele său.

V. CONDIȚII MINIME PRIVIND APARTAMENTELE

- Apartamentele/garsonierele ce urmează a fi oferite în vederea cumpărării trebuie să se afle în blocuri (imobile) construite din fondurile statului sau de către întreprinzători privați.
- Apartamentele/gars. trebuie să fie finalizate, să nu prezinte degradări structurale majore.
- Locuințele trebuie să fie racordate la rețelele de energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale
- Blocurile (imobilele) trebuie să fie situate pe raza administrativă a Municipiului Falticeni și să se învecineze cu facilități educaționale (grădinițe, școli, licee), recreative (parcuri, zone special amenajate pentru copii) etc.
- Apartamentele/gars. trebuie să aibă destinația de locuință și să corespundă grupei de confort I și II, decomandat și nedecomandat;
- Nr. camere: 1-3 camere.
- Apartamentele/gars. trebuie să fie dotate cu bucătărie, una sau două băi.
- Suprafața minimă utilă deținută în proprietate a unui imobil: **20 mp**.
- Suprafața maximă utilă deținută în proprietate a unui imobil: **70 mp**
- Tâmplăria PVC sau lemn stratificat conform STAS cu geam termopan;
- Instalația electrică și instalațiile sanitare în stare bună de funcționare;
- Existența faianței și a gresiei în baie și bucătărie, precum și a parchetului/parchetului laminat;
- Bunurile imobile (apartamentele/garsonierele) trebuie să existe la data contractării acestora.
- Să fie dotat cu centrală termică de apartament funcțională;

VI. CONDIȚII MINIME PRIVIND OFERTANȚII

- Pot participa la licitație, ofertanți persoane fizice sau juridice care dețin cu **titlu de proprietate** apartamente/garsoniere precum și cotele părți de teren aferent acestora.
- În cazul în care apartamentele/garsonierele sunt deținute în coproprietate, ofertantul/coproprietarul desemnat să participe la licitație, trebuie să prezinte o împuternicire în acest sens, de la ceilalți coproprietari, în forma autentică.
- Apartamentul/garsoniera trebuie să aibă toate actele de proprietate actualizate la ultimul proprietar – acte probatorii : **extras de carte funciară, planșe, desene, schițe, relevee;**
- Vânzătorul trebuie să facă **dovada achitării cheltuielilor administrative – întreținere, gaze, energie electrică, telefon, internet după caz, a impozitelor și taxelor aferente;**
- Vânzătorul va prezenta un **Extras de Carte Funciară - emis de Biroul de Carte Funciară** - care să certifice faptul că imobilul (apartamentul/garsoniera) supusa vânzării nu este grevat de sarcini; In eventualitatea in care la licitatie se prezinta un ofertant al carui imobil nu este liber de sarcini, comisia va respinge ofertantul fara alte formalitati.
- Vânzătorul va prezenta o **declarație pe propria răspundere prin care îl garantează pe cumpărător împotriva evicțiunii parțiale** sau totale a bunului vândut. Din declarație va rezulta în mod explicit faptul că imobilul supus vânzării nu face obiectul unei succesiuni, revendicări, proceduri judiciare de orice natură sau unui litigiu. Ofertantul desemnat câștigător trebuie să prezinte declarația în formă autentică înainte de semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

Comisia de licitație va analiza ofertele depuse, va efectua o vizita a apartamentelor/garsonierelor oferite și va încheia un proces-verbal de constatare și va declara eligibile la licitație acele apartamente/garsoniere care îndeplinesc condițiile de la Cap. VI.

VII. CONDIȚII DE PLATĂ

Municipiul Falticeni intenționează achiziționarea de apartamente/garsoniere, în scopul implementării strategiei locale de dezvoltare, destinația acestora urmand a fi stabilita prin hotarare a C.L.

VIII. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI – licitație publică deschisă (oferta depusa in plic sigilat)

Prețurile vor fi exprimate în euro /mp/suprafata construita si nu vor depasi 600 euro/mp/suprafata construita.

Plata apartamentului se va face in lei la cursul lei/euro din data deschiderii ofertelor.

VIII TAXE ȘI GARANȚII

Ofertantul declarat câștigător va constitui în termen de 3 zile de la data comunicării rezultatului procedurii și înainte de data semnării precontractului, garanția bancară de bună execuție a contractului în valoare de 0,5 % din valoarea contractului.

Modul de constituire a garanției de buna executie a contractului: - prin depunere într-un cont deschis, printr-un instrument de garantare emis în condițiile legii de o societate bancară sau de o societate de asigurări.

Garanția trebuie să fie irevocabilă.

Este recomandabil ca, după caz, garanția de buna executie a contractului (în formele precizate mai sus) să fie emisa de către o banca din Romania

Instrumentul de garantare trebuie să prevadă dacă plata garanției se va executa condiționat, respectiv după constatarea culpei persoanei garantate, în conformitate cu contractul garantat sau necondiționat, respectiv la prima cerere a beneficiarului, pe baza declarației acestuia cu privire la culpa persoanei garantate.

Acesta se va constitui astfel încât la data semnării contractului, suma reprezentând garanția de bună execuție să apară în extrasul de cont al autorității contractante în situația depunerii acesteia într-un cont deschis sau depusă prin documentul original la autoritatea contractantă în situația constituirii acesteia printr-un instrument de garantare .

Garanția de bună execuție este necesară pentru a proteja autoritatea contractantă față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului, pe întreaga perioadă derulată de la semnarea contractului de achiziție și până la predarea efectivă a apartamentelor/garsonierelor.

Autoritatea contractantă are dreptul de a reține și de a încasa în nume propriu această sumă , vânzătorul pierzând suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare din următoarele situații:

- a) reziliază în mod unilateral contractul de vânzare cumpărare ;
- b) nu își îndeplinește angajamentele cu privire la termenele finale de predare a apartamentelor/garsonierelor;
- c) nu își respectă angajamentele contractuale asumate cu privire la clauze esențiale și care determină rezilierea unilaterală a contractului de către cumpărător.
- d) pe perioada mai sus menționată cumpărătorul este evins din culpa vânzătorului.

VIII DISPOZIȚII FINALE

Termenul de predare al apartamentelor/garsonierelor este de 60 de zile de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Contravaloarea contractului de vânzare-cumpărare ce se va plăti la notariat va fi suportată de achizitor din disponibilitățile financiare alocate pentru achiziția imobilelor.

Impozitul pe venitul obținut de proprietar prin vânzarea imobilului va fi suportat de către acesta prin plata procentului prevăzut de lege la notariat.

Înainte de semnarea contractului de vânzare-cumpărare se va prezenta de adjudecatar **certificatul energetic**, neprezentarea acestuia reprezintă clauză de nulitate a procedurii de licitație.

Termenul de grație începe să curgă de la data încheierii procesului verbal de adjudecare a licitației.

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

1. Obiectul licitației

1.1. Obiectul licitației îl constituie achiziționarea de imobile (apartamente/garsoniere) cu 1-3 camere, confort I și II, aflate în Municipiul Falticeni, cu suprafețe utile cuprinse între 20 mp – 70 mp.

2. Forma achiziției

Forma achiziției aleasă de către cumpărător este licitație publică deschisă. Oferta se va depune în plic sigilat și înregistrat la registratura primăriei.

3. Calendarul licitației

Lansarea anunțului publicitar în Monitorul de Suceava și Crai Nou de Suceava cu cel puțin 30 de zile calendaristice înainte de data licitației (deschiderii propunerilor financiare)

Documentația se poate procura începând cu ziua următoare publicării anunțului de organizare a licitației, de la Primăria Municipiului Falticeni, cam. 28.

Termenul limită de depunere a documentelor de calificare: până cu cel mult 5 zile lucrătoare înainte de data deschiderii propunerilor financiare.

Desfășurarea licitației : în data de _____ (conform datei prevăzută în anunț), ora _____, în sala Iorgu Radu.

4. Instrucțiuni privind conținutul documentelor

Documentele ce urmează a fi predate sunt:

- **cererea de participare**
- **documentele de calificare**
- **oferta tehnică - descriptivă**
- **oferta financiară**

4.1 . Documentele de calificare

- Certificatul de înmatriculare a ofertantului la Oficiul Registrului Comerțului pentru persoanele juridice sau copie de pe actul de indentitate pentru persoanele fizice.
- **Certificat privind situația obligațiilor exigibile de plată valabil la data licitației care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către Bugetul local al Municipiului Falticeni.**
- **Adeverință eliberată de Serviciul Juridic din cadrul Primăriei Falticeni din care să rezulte că nu este în situații litigioase cu U.A.T. Municipiul Falticeni.**
- **Date generale despre ofertant**
- Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
- **Documentele care atestă dreptul de proprietate asupra apartamentelor/garsonierelor: extras de carte funciară, planșe, desene , schițe, relevee;**
- **Declarație pe propria răspundere împotriva evicțiunii parțiale sau totale a bunului vândut.**

4.2 Oferta tehnică – descriptivă

Oferta tehnico – descriptivă , va conține o descriere care să facă referire cel puțin la următoarele aspecte: descrierea zonei de amplasare a imobilului/imobilelor în care sunt situate apartamentele/garsonierele, suprafața utilă, suprafața desfășurată, numărul de camere, descrierea anexelor, a utilităților, etc.

La această descriere se vor anexa planșe, desene , schițe, relevee, fotografii, etc. în care să fie evidențiate descrierile de mai sus.

4.3 MODUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

Înainte cu 5 zile lucratoare de data licitației (menționată în presă), se vor depune documentele de calificare și cererea de participare la licitație, după care, comisia de licitație va efectua o vizită în teren, în care vor vedea starea de fapt a apartamentelor, lucru constat într-un proces verbal.

Comisia de licitație va stabili apartamentele care sunt admise la ofertare și care sunt respinse din cauza stării necorespunzătoare a acestora.

În ziua și la ora precizată în anunțul publicat în presă, în prezența comisiei de licitație participanții sunt invitați în sală.

Deciziile comisiei se iau cu votul a 2/3 din numărul membrilor în funcție.

Licitația este valabilă dacă s-au prezentat cel puțin **2 ofertanți**.

Înainte de începerea licitației, documentele de calificare depuse vor fi verificate de către membrii comisiei, urmând ca aceștia să consemneze în scris cele constatate.

Președintele comisiei dă citire încunoștințării și publicațiilor, condițiilor vânzării, a listei participanților, modului de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

Se trece la desfășurarea licitației prin deschiderea plicurilor conținând ofertele financiare ale proprietarilor de apartamente/garsoniere, propuneri consemnate în procesul verbal al licitației.

În eventualitatea în care comisia constată lipsa unor documente sau neconcordanțe între acestea, se poate solicita completarea documentației de calificare cu documentele lipsă sau clarificarea aspectelor neclare. În acest sens, se poate acorda un termen de maxim 7 zile lucratoare.

Se întocmește clasamentul ofertelor, fiind declarate castigatoare ofertele financiare cele mai reduse (prețul în lei/mp/suprafața construită apartament/garsoniera).

Vor fi achiziționate un număr de apartamente/garsoniere până la epuizarea bugetului aprobat cu această destinație.

Se întocmește procesul verbal de adjudecare și se semnează de către membrii comisiei prezenți și de către toți cei prezenți la licitație, semnarea acestuia făcând dovada adjudecării imobilelor. Un exemplar din procesul verbal de adjudecare se

păstrează în dosarul licitației și o copie de pe acesta se predă adjudecatarului licitației.

Nesemnarea de către adjudecatarul licitației a contractului de vânzare-cumpărare atrage după sine nulitatea adjudecării, iar suma achitată cu titlu de garanție de bună execuție a contractului nu se va restitui. De asemenea, acesta nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitație organizată de către Municipiul Falticeni pentru achiziționarea de imobile .

5. Instrucțiuni privind depunerea documentelor

La depunerea documentelor se va proceda astfel:

- documentele de calificare, tehnico-descriptivă se vor depune într-un plic pe care se va specifica: LICITAȚIA PENTRU ACHIZIȚIONAREA DE IMOBILE , A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE _____, **ORA 10,⁰⁰**
- anexat la plicul cu documentele de calificare se depune cererea de participare la licitație .
- Documentele și cererea de participare se depun la registratura Primăriei.

6. Precizări privind componența și competența comisiei de licitație

Comisia de licitație este compusă din 9 membri, dintre care 2 consilieri locali.

Comisia de licitație răspunde de organizarea și desfășurarea licitației, având următoarele atribuții:

- examinează documentele depuse de către ofertanți în vederea participării la licitație.
- Intocmește procesul verbal de constatare
- întocmește lista participanților în baza documentelor depuse de către ofertanți.
- întocmește procesul verbal de deschidere a ofertelor ;
- hotărăște cu privire la adjudecarea licitației și declararea ofertanților câștigători.
- informează Consiliul local despre rezultatul licitației.

7. Precizări privind formele de comunicare și limba folosită în corespondența și relațiile între părți

Documentele, notificările, deciziile și alte comunicări, care trebuie transmise între părți se vor face în forma scrisă sau altă formă care asigură înregistrarea actului, cu excepția documentelor a cărei formă a fost prevăzută prin documentele licitației.

Toate documentele vor fi întocmite în limba română.

8. Precizări privind semnăturile și parafele necesare pentru documentele ofertelor

Documentele depuse de ofertant, vor fi ștampilate și semnate de persoanele desemnate legal pentru fiecare document.

9. Precizări privind anularea licitației

Anularea licitației poate fi acceptată atunci când:

- nici unul din documentele prezentate de către ofertanți nu corespund prevederilor din documentele licitației,
- se constată nereguli importante în derularea licitației care afectează principiul concurenței loiale,
- în cazul unor contestații întemeiate, admise.

Anularea se face prin hotărârea comună a reprezentanților comisiei de licitație și se va comunica în scris tuturor participanților, arătând motivele care au stat la baza acestei anulări.

Poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul licitației cât și ulterior până la semnarea contractului, ofertantul despre care se dovedește că a furnizat informații false în documentele de calificare.

10. Depunerea, soluționare și competența rezolvării contestațiilor

Contestațiile se depun în termen de 3 zile de la data la care contestatorul a luat la cunoștință despre actul presupus nelegal dar cel mai tarziu cu 24 de ore înainte de data licitației , pentru actele emise înainte de această dată.

11. Dispozitii finale

Documentele licitației se pot ridica de la sediul Primăriei Municipiului Falticeni începând cu data urmatoare publicarii anuntului, de la camera 28, zilnic între orele 8 – 14.