

## II. CAIETUL DE SARCINI

**Privind aprobarea vânzării prin licitație cu strigare a unui imobil, teren, aparținând domeniului privat al orașului Broșteni, județul Suceava**

### **CAP.I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND BUNUL CE FACE OBIECTUL VÂNZĂRII:**

**1.1.** Autoritatea contractantă, UAT Oraș Broșteni, organizează procedura în vederea vânzării prin licitație publică cu strigare pentru *teren în suprafață totală de 132 mp, are următoarele caracteristici:*

*(1) teren în suprafață de 132 mp, situat în orașul Broșteni, sat Pietroasa, județ Suceava, având categoria de folosință „neproductiv” ce se identifică cu numărul cadastral 31414, înscris în Cartea Funciară nr.31414 a orașului Broșteni, înscris prin Act administrativ nr.59 din 25.08.2014, emis de Consiliul local Broșteni (extras din inventarul bunurilor care aparțin Orașului Broșteni – anexa 1).*

Titularul dreptului de proprietate privată este UAT Oraș Broșteni, iar competența materială de administrare a bunurilor imobile din patrimoniul în cauză este în sarcina Consiliului Local al oraș Broșteni.

Calitatea de cumpărător o poate avea orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Vânzarea se face în baza unui contract de vânzare, autentificat notarial, prin care UAT oraș Broșteni, numit vânzător, transmite unei alte persoane fizice sau juridice, numită cumpărător, proprietatea sa asupra unui bun imobil, proprietate privată a UAT oraș Broșteni, în schimbul unui preț. Primarul orașului Broșteni, direct sau prin delegat desemnat, va semna pentru și în numele UAT oraș Broșteni, actul de vânzare la notariat.

### **1.2. Destinația bunului:**

Terenurile care fac obiectul constă are următoarele caracteristici:

*(1) suprafață de 132 mp, are următoarele caracteristici:*

*(1) teren în suprafață de 132 mp, situat în orașul Broșteni, sat Pietroasa, județ Suceava, având categoria de folosință „neproductiv” ce se identifică cu numărul cadastral 31414, înscris în Cartea Funciară nr.31414 a orașului Broșteni, Act administrativ nr.59 din 25.08.2014, emis de Consiliul local Broșteni (extras din inventarul bunurilor care aparțin Orașului Broșteni – anexa 1).*

Terenurile în cauză sunt proprietatea privată a orașului Broșteni, fiind libere de construcții și nu sunt grevate de sarcini.

În prezent aceste suprafețe sunt neutilizate de către orașul Broșteni, majoritatea terenurilor situându-se în proximitate unor terenuri ce au fost concesionate/închiriate în trecut cetățenilor din orașul cu scopul construirii de locuințe sau în alte scopuri.

Obligațiile rezultate din modul de gestionare a bunului imobil cumpărat, inclusiv cele de mediu, trec în sarcina cumpărătorului. Obiectivele de mediu impun cumpărătorului obligația de a respecta regulile de protecția mediului, conform legislației în vigoare.

**1.3. Elemente de preț:**

Pentru stabilirea valorii de piață a acestor imobile, a fost contractat un evaluator în persoana domnului Robu Doruț, în vederea întocmirii rapoartelor de evaluare, rezultând următoarele valori:

(1) valoarea de piață a terenului prevăzut la *art.1, alin .1, în cuantum de 5.673 Lei, = 1.140 Euro; conform Raportului de evaluare întocmit de Expert evaluator Robu Doruț din data de 24.03.2025, înregistrat cu nr.4017 din data de 20.05.2025;*

2. Conform art.363 alin (6) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prețul minim de vânzare, care va fi aprobat prin hotărâre a Consiliului Local al orașului Broșteni, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii și selectați prin licitație publică.

*Plata vânzării se va face integral, înainte de data de semnare a contractului de vânzare-cumpărare. Plata se poate face și eşalonat, în cel mult 12 rate lunare, consecutive. În măsura în care nu se respectă eşalonarea se consideră că adjudecatorul renunță la plata bunului. În acest caz sumele deja achitate nu se vor mai restitui, iar bunul rămâne în proprietatea orașului Broșteni. Abia după achitarea integrală a ratelor se va proceda la încheierea contractului de vânzare.*

3. Procedura de vânzare propusă este vânzare prin licitație publică, conform art.334 – art.346, art.354, art.355 și art.363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, pe baza criteriile de atribuire și a ponderilor acestora.

**CAP.II CONDIȚII GENERALE ALE VÂNZĂRII/CUMPĂRĂRII:**

2.1. Legislația aplicată: Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată cu modificările și completările ulterioare.

2.2. Are dreptul de a se înscrie la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

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

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

2.4. Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

- 2.5.** Calitatea de cumpărător o poate avea orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- 2.6.** În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.
- 2.7.** Participarea la licitație echivalează cu acceptarea documentației de atribuire.
- 2.8.** Comisia de evaluare va elabora documentele și va pune la dispoziția persoanelor interesate documentația de atribuire, în baza căreia se vor elabora ofertele.

### **CAP.III CONDIȚII DE VALABILITATE A OFERTEI:**

- 3.1.** Oferta se depune complet la Primăria orașului Broșteni, în termenul prevăzut în anunțul de licitație.
- 3.2.** Pentru a îndeplini condițiile de valabilitate/calificare, se vor depune toate documentele solicitate. Lipsa unui document, duce la respingerea ofertei.
- 3.3.** Oferta nu poate avea valoare mai mică decât valoarea stabilită prin raportul de evaluare.
- 3.4.** Nedepunerea documentelor care atestă îndeplinirea criteriile de atribuire, dacă este cazul, nu determină excluderea de la licitație, ci doar obținerea unui punctaj mai mic, așa cum sunt detaliate în caietul de sarcini.

### **CAP.IV. MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR:**

- 4.1.** Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
- 4.2.** Procedura de licitație: licitație publică deschisă cu strigare.  
Criteriul de atribuire al contractului de vânzare-cumpărare este „Prețul cel mai mare oferit peste prețul minim de pornire al licitației.,, .
- 4.3.** Vânzătorul are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire menționat.
- 4.4.** În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse două solicitări de ofertă, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute în O.U.G nr.57/2019.

### **4.5. DOCUMENTE DE VALABILITATE/CALIFICARE, CARE SE DEPUN LA OFERTANȚI:**

#### **PT. PERSOANE FIZICE:**

- Actul de identitate (copie);
- Dovada privind achitarea obligațiilor fiscale, la bugetul local precum și la bugetul de stat, ambele în original sau copie conform cu originalul;
- Dovada achitării caietului de sarcini (copie);
- Dovada achitării garanției de participare;
- Procură autenticată la notar în cazul în care ofertantul participă la licitație prin reprezentant.

#### **PT. PERSOANE JURIDICE:**

- Copie, conform cu originalul după Certificatul de Înregistrare;
- Certificat constatator, eliberat cu cel mult 30 de zile calendaristice înainte de licitație;

- Dovada privind achitarea obligațiilor fiscale, la bugetul local precum și la bugetul de stat, ambele în original;
- Acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (documentației de atribuire), respectiv chitanța care atestă achitarea lor, în copie;
- Dovada achitării garanției de participare;
- Cerere tip de participare la licitație completată în clar, semnată și ștampilată de ofertant.
- Formular de oferta.
- Declarație de proprie răspundere, în original, a reprezentantului legal, privind falimentul, pentru persoanele juridice.

## **5.TAXELE DE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIE, GARANȚIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE:**

**5.1.** În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator garanția de participare.

Ofertanților necâștigători li se restituie garanția în termen legal de la înaintarea unei cereri de restituire în acest sens.

Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:

- a) Dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia;
- b) În cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă pentru încheierea contractului;
- c) Ofertantul furnizează informații false în documentele de calificare.

Valoarea garanției de participare: 10% din prețul de pornire la licitație. În cazul adjudecării, garanția de participare la licitație se include în prețul vânzării.

Costul documentației de atribuire este de 50 lei și se va elibera pe suport hârtie sau electronic, în baza cererii scrise în care să se specifice modalitatea dorită. Aceasta nu se restituie.

Taxele se achită la caseria unității, fie prin ordin de plată.

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

În cazul prevăzut la art.335 alin (5) lit b) din OUG nr.57/2019, autoritatea contractantă are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest preț să nu depășească costul multiplicării documentației, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.

**5.3.** Autoritatea contractantă are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

În cazul prevăzut la art.335 alin (5) lit.b din OUG nr.57/2019, autoritatea contractantă are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

Persoana interesată are obligația de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

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

## **CAP.VI. COMPONENTA ȘI MODUL DE LUCRU A COMISIEI DE EVALUARE:**

### **6.1. Licitatia va parcurge urmatoarele etape:**

Verificarea existenței chitanței care atestă plata caietului de sarcini și a garanției de participare, precum și existența documentelor de calificare solicitate.

### **6.2. Lipsa unui document de calificare duce la eliminare din cadrul licitației.**

### **6.3. Imobilul se adjudecă celui ofertant care oferă cel mai mare preț.**

**6.4.** Comisia de organizare și desfășurare a licitației va încheia un proces verbal de adjudecare, semnat de către membri comisiei.

### **6.5. Nu au dreptul să fie membri în comisia de evaluare/verificare următoarele persoane:**

- soț, soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea, inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;
- soț, soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea, inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținător sau subcontractanți propuși.

- membru în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului ori asociați persoane cu care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractuale;

- persoane care pot avea un interes de natură să le afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a ofertelor,

Persoana care a participat la întocmirea documentației de atribuire are dreptul de a fi ofertant, dar numai în cazul în care implicarea sa în elaborarea documentației de atribuire nu este de natură să defavorizeze concurența.

Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire.

Nu pot fi nominalizate de către ofertant pentru executarea contractului persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea.

### **Modul de lucru a comisiei de evaluare**

**6.6.** Licitatia cu strigare organizată de primărie se desfășoară după o procedură clară. În primul rând, comisia de licitație se întrunește la data și ora stabilite și verifică participanții, precum și documentele depuse de aceștia, inclusiv dovada plății garanției de participare. După această etapă, președintele comisiei deschide ședința și prezintă regulile licitației: obiectul acesteia, prețul de pornire și pasul minim de licitare.

Licitatia începe de la prețul de pornire, iar participanții oferă verbal sume mai mari, respectând pasul stabilit. Președintele comisiei anunță fiecare ofertă și întreabă dacă există o ofertă mai mare. În momentul în care nu mai sunt oferte, suma finală este strigată de regulă de trei ori. Dacă după a treia strigare nu se mai oferă un preț mai mare, bunul este adjudecat participantului care a oferit suma cea mai ridicată.

La final, comisia întocmește un proces-verbal în care consemnează desfășurarea licitației și rezultatul acesteia, iar câștigătorul urmează să semneze documentele necesare și ulterior contractul. În anumite situații, cum ar fi existența unui singur participant sau lipsa ofertelor, procedura poate continua sau se poate relua, în funcție de regulamentul stabilit de primărie.

**Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile.**

În caz contrar, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin 18 din art.336 din Codul Administrativ.

Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute din Codul Administrativ, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante. Aceasta are obligația de a încheia contractul de vânzare de bunuri proprietate privată cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a -VI-a, un anunț de atribuire, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire, în condițiile art.341 alin (22) din Codul Administrativ.

Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții cu privire la acceptarea ofertelor prezentate. În cadrul acestei comunicări, autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

## **CAP.VII. ANULAREA PROCEDURII:**

**7.1.** Prin excepție de la prevederile art.341 alin (20) autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru vânzare în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului de vânzare.

**7.2.** În sensul prevederilor înscrise la punctul 7.1., procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

- a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art.311, din Codul Administrativ.
- b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art.311 din Codul Administrativ.

Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale, în vigoare.

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.

## **CAP.VIII.ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE:**

**8.1.** Autoritatea contractantă poate să încheie contractul de vânzare, în formă scrisă, autentică, sub sancțiunea nulității, numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute, dar nu mai devreme de achitarea integrală a prețului contractului.

**8.2.** Predarea-primirea bunului se va face la data autentificării contractului de vânzare.

**8.3.** Neîncheierea contractului în termenul prevăzut, poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

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

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiu de oportunitate păstrându-și valabilitate.

**8.5.** 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.

#### **CAP. IX. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR:**

**9.1.** Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate privată, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri, se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosului administrativ.

**ANEXA 1**

**Formular 1 – F1**

*Persoane fizice și juridice*

*Către*

**PRIMĂRIA ORAȘULUI BROȘTENI**

Înregistrat la sediul autorității contractante  
(denumirea/numele/adresa/sediul)

nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**CERERE DE PARTICIPARE – LICITAȚIE**

**privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui număr de 1 imobil - teren, aparținând domeniului privat al orașului Broșteni, județul Suceava**

- 1) Ofertant: \_\_\_\_\_
- 2) Sediul societății sau adresa \_\_\_\_\_
- 3) Telefon \_\_\_\_\_
- 4) Reprezentant legal \_\_\_\_\_
- 5) Funcția \_\_\_\_\_
- 6) Cod fiscal/CNP/CI/BI seria, nr, eliberat de \_\_\_\_\_
- 7) Nr.inregistrare la Registrul Comerțului \_\_\_\_\_
- 8) Obiect de activitate \_\_\_\_\_

În calitate de ofertant la procedura de licitație publică, cu strigare, ce are ca obiect vânzarea, respectiv cumpărarea suprafeței de teren în constând în:

▪ *suprafață de 132 mp, are următoarele caracteristici:*

*teren în suprafață de 132 mp, situat în orașul Broșteni, sat Pietroasa, județ Suceava, având categoria de folosință „neproductiv” ce se identifică cu numărul cadastral 31414, înscris în Cartea Funciară nr.31414 a orașului Broșteni, însușit prin Act administrativ nr.59, din 25.08.2014 emis de Consiliul Local Broșteni (extras din inventarul bunurilor care aparțin Orașului Broșteni – anexa 1).*

În data de....., declar pe proprie răspundere că datele de mai sus corespund realității, sub sancțiunile prevăzute de Codul penal cu privire la falsul în declarații. Înțeleg faptul că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Data completării .....



## ANEXA 1

OFERTANT,

.....  
(semnătura autorizată)

### Formular 2- F2

Persoane fizice și juridice

## ANGAJAMENT DE PLATĂ

Prin prezenta:

Subsemnatul (participant persoană fizică),....., identificat prin C.I./B.I,  
seria.....,nr....., CNP.....

Sau

Subscrisa,....., CUI....., în calitate de reprezentant legal  
al.....

**În calitate de ofertant la procedura de licitație cu strigare** organizată în data de .....,  
având ca obiect vânzarea, respectiv cumpărarea suprafeței **de 132 mp, cu următoarele caracteristici:**

▪ **teren în suprafață de 132 mp, situat în orașul Broșteni, sat Pietroasa, județ Suceava, având categoria de folosință „neproductiv” ce se identifică cu numărul cadastral 31414, înscris în Cartea Funciară nr.31414 a orașului Broșteni, înscris prin Act administrativ nr.59, din 25.08.2014 emis de Consiliul Local Broșteni (extras din inventarul bunurilor care aparțin Orașului Broșteni – anexa 1).**

Cunoscând Codul Penal, solicit ca, în cazul în care voi adjudeca pentru cumpărarea bunului imobil, menționat anterior, voi achita suma oferită în cadrul licitației cu strigare integral sau în .....rate lunare, consecutive, cu scadență de plată în ultima zi din fiecare lună.

Quantumul ratelor lunare se vor stabili ulterior adjudecării și pot fi rate egale sau nu.

Înteleg faptul că dacă nu voi respecta eșalonarea, se consideră că am renunțat la plata bunului. În acest caz sumele deja achitate nu mi se vor restitui, iar bunul rămâne în proprietatea orașului Broșteni, județ Suceava.

De asemenea, înțeleg că abia după achitarea integrală a ratelor se va proceda la încheierea contractului de vânzare.

### ▪ Cel mult 12 rate lunare consecutive.

Declar pe proprie răspundere că datele de mai sus corespund realității, sub sancțiunile prevăzute de Codul penal cu privire la falsul în declarații și înțeleg că autoritatea contractanta are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente justificative doveditoare de care dispunem.

Data:

OFERTANT,