

## **STUDIU DE OPORTUNITATE**

privind

**vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan situat in loc. Pischia, avand o suprafata de 300 mp, inregistrat in CF 408285 Pischia, categoria de folosinta "curti constructii", proprietatea privata a Comunei Pischia**

Terenul este inregistrat in CF nr. 408285 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia, este proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „curti constructii”, are o suprafata de 300 mp, forma parcelei este neregulata, imobilul nefiind valorificat economic in prezent. Este grevat de sarcini – drept de folosinta pentru 99 de ani, drept de uz pentru 30 de ani, precum si servitute de suprafata si subterana in favoarea Enel Distributie Banat SA.

Primarul Comunei Pischia propune vanzarea bunului prin procedura licitatiei publice, in scopul cresterilor veniturilor la bugetul local al Comunei Pischia, valoarea de piata, reprezentand pretul de pornire al licitatiei, fiind stabilita prin intocmirea unui Raport de evaluare de catre un evaluator ANEVAR – nr. Offi 158/20.09.2022, respectiv nr. 2866/23.09.2022 (intocmit de Office Evcad SRL).

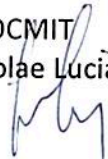
Ofertele se propune a fi primite in plic inchis. Are dreptul de a participa la licitatie orice persoana fizica sau juridica, romana sau straina, care indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:

- a) a platit toate taxele privind participarea la licitatie, inclusiv garantia de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitatie, impreuna cu toate documentele solicitate in documentatia de atribuire, in termenele prevazute in documentatia de atribuire;
- c) are indeplinite la zi toate obligatiile exigibile de plata a impozitelor, a taxelor si a contributiilor catre bugetul consolidat al statului si catre bugetul local;
- d) nu este in stare de insolventa, faliment sau lichidare

Efectele valorificarii imobilului prin licitatie publica:

- Redarea eficientei economice a bunului vandut, in urma valorificarii prin exploatare de catre noul proprietar (se are in vedere aspectul ca forma neregulata a terenului il face dificil de exploatat din punct de vedere economic);
- Atragerea de investitii private si cresterea gradului de ocupare a fortei de munca;
- Suplimentarea disponibilitatilor financiare ale bugetului local al Comunei Pischia, urmare a pretului incasat din vanzarea bunului mobil.

Prezentul Studiu va fi supus aprobarii Consiliului Local Pischia, impreuna cu Raportul de evaluare, Caietul de sarcini si Regulamentul de desfasurare a procedurii de licitatie.

INTOCMIT  
- Guran Nicolae Lucian -  


## CAIET DE SARCINI

privind

**vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan situat in loc. Pischia, avand o suprafata de 300 mp, inscris in CF 408285 Pischia, categoria de folosinta "curti constructii", proprietatea privata a Comunei Pischia**

### CAP. I DISPOZITI GENERALE

ART. 1: Prezentul Caiet de sarcini stabileste conditiile de desfasurare a procedurii de licitatie precum si conditiile de participare la aceasta procedura, in vederea vanzarii imobilului „teren”, inscris in CF nr. 408285 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia, proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „curti constructii”, avand o suprafata de 300 mp, forma parcelei - neregulata, grevat de sarcini – cu drept de folosinta pentru 99 de ani, drept de uz pentru 30 de ani, precum si servitute de suprafata si subterana in favoarea Enel Distributie Banat SA.

ART. 2: (1) Poate participa la procedura de licitatie orice persoana care are capacitatea drepturilor civile, nu se afla in conflict de interese cu persoane responsabile de aprobarea si desfasurarea procedurii si 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) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților 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.

## CAP. II DEPUNEREA OFERTEI

ART. 3: Oferta de pret se depune in plic inchis, sigilat, pana la data si ora stabilite in anuntul privind organizarea procedurii de vanzare prin licitatie publica.

**Participantul la procedura (oferantul) trebuie sa depuna urmatoarele documente:**

- Dovada platii **garantiei de participare la licitatie** (in quantum de 10% din pretul de pornire, adica **1.460,00 lei**)
- Copie **carte de identitate** (oferant persoana fizica) sau **Certificat de inmatriculare** si **extras ONRC** (pentru persoane juridice)
- **Certificat fiscal (de la Directia impozite si taxe a Primariei** de domiciliu a ofertantului, persoana fizica sau juridica), precum si **certificat fiscal de la Directia Generala a Finantelor Publice** in circumscriptia careia ofertantul persoana juridica isi are sediul)
- **Oferta de pret** (egal sau mai mare decat valoarea minima stabilita prin Raport de evaluare si insusita prin Hotararea Consiliului Local Pischia, adica minimum **14.600,00 lei + TVA**)

## GARANTIA DE PARTICIPARE si PRETUL DE PORNIRE

ART. 4. Inscrierea la procedura este conditionata de plata unei garantii de participare in quantum de 10% din valoarea estimata a bunului supus vanzarii, adica 1.460 lei.

Valoarea minima ofertata pentru cumpararea bunului este de 14.600,00 lei exclusiv TVA, adica **17.374,00 lei inclusiv TVA.**

Valoarea de piata a bunului imobil a fost stabilita la 14.600 lei + TVA, conform Raportului de evaluare nr. Offi 158/20.09.2022, respectiv nr. 2866/23.09.2022 (intocmit de Office Evcad SRL).

## ART. 5 DESCRIERE BUNULUI SUPUS VANZARII

**Imobil „teren”, inscris in CF nr. 408285 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia, proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „curti constructii”, avand o suprafata de 300 mp, forma parcelei - neregulata, grevat de sarcini – cu drept de folosinta pentru 99 de ani, drept de uz pentru 30 de ani, precum si servitute de suprafata si subterana in favoarea Enel Distributie Banat SA.**

## ART. 6 LICITATIA

Orice persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire, autoritatea având obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția oricărei persoane interesate. Regula este de a publica întreaga documentație în format electronic (pe site-ul oficial al Comunei Pischia: [WWW.COMUNAPISCHIA.RO](http://WWW.COMUNAPISCHIA.RO)), sau în format fizic (situație în care solicitantul trebuie să plătească premergător suma de 100 lei).

Orice persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări în forma scrisă privind documentația de atribuire.

Autoritatea 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. Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut pentru comunicarea răspunsului, acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor. Dacă în urma răspunsului la solicitările de clarificări se modifică documentația de atribuire și implicit condițiile esențiale de participare la procedura de licitație, termenul pentru depunerea ofertelor poate fi prelungit în mod rezonabil.

**Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile, pentru un pret de pornire cel puțin egal cu pretul minim aprobat de Consiliul Local Pischia. În caz contrar, procedura se anulează, urmând a fi reluată la o dată ulterioară.**

## Art. 7. SOLUTIONAREA CONTESTAIIILOR

Orice persoană care se consideră vătămată într—un drept ori într—un interes legitim printr—un act al autorității, poate depune contestație în termen de 5 zile lucrătoare, începând cu ziua următoare luării la cunoștință, cu privire la un act al autorității considerat nelegal.

Contestatia este solutionata de catre comisia de solutionare a contestatiilor, pe cale administrativa, putand fi luate masuri de remediere a dreptului incalcat.

Solutia adoptata urmare a Contestatiei depuse, va fi comunicata petentului in termen de 5 zile de la data adoptarii sale.

Solutia adoptata in solutionarea Contestatiei poate fi atacata la instanta de contencios a Tribunalului Timis in termen de cel mult 5 zile calendaristice, calculate de la data luarii la cunostiinta de catre petent.

INTOCMIT - Guran Nicolae Lucian -



**INSTRUCTIUNI PRIVIND OFERTAREA,**  
**ORGANIZAREA SI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITATIE PUBLICA**  
**pentru vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan situat in loc. Pischia,**  
**avand o suprafata de 300 mp, inscris in CF 408285 Pischia, categoria de**  
**folosinta "curti constructii", proprietatea privata a Comunei Pischia**

**CAP. I DISPOZITI GENERALE**

ART. 1: Prezentul Regulament stabileste conditiile de desfasurare a procedurii de licitatie in vederea vanzarii imobilului „teren”, inscris in CF nr. 408285 Comuna Pischia, situat in intravilanul localitatii Pischia, proprietatea privata a Comunei Pischia, categoria de folosinta „curti constructii”, avand o suprafata de 300 mp, forma parcelei - neregulata, grevat de sarcini – cu drept de folosinta pentru 99 de ani, drept de uz pentru 30 de ani, precum si servitute de suprafata si subterana in favoarea Enel Distributie Banat SA.

ART. 2: Contractul de vanzare-cumparare se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia cumparatorului.

ART. 3: Dosarul de licitatie, intocmit de Autoritate, trebuie sa cuprinda:

- a) Studiul de Oportunitate;
- b) Hotărârea de aprobare a întregii documentatii de atribuire si a vanzarii, emisa de Consiliul Local Pischia;
- c) Anuntul privind organizarea procedurii de licitatie
- d) Caietul de sarcini;
- e) Oferta declarata castigatoare insotita de documentele care au stat la baza deciziei de adjudecare;
- f) Justificarea hotărârii de anulare a procedurii de licitatie, dacă este cazul;
- g) Contractul de vanzare-cumparare semnat.

**CAP. II PROCEDURA DE LICITATIE**

**SECTIUNEA 1 Inițiativa vanzarii**

ART. 4: (1) Vanzarea bunului imobil are loc in scopul eliminarii pierderilor financiare aferente pastrarii in proprietate a unui mijloc fix, care nu este valorificat economic, precum si in scopul suplimentarii disponibilitatilor financiare ale bugetului local al Comunei Pischia, prin incasarea pretului aferent vanzarii bunului.

(2) Initiativa vanzarii presupune:

- a) descrierea si identificarea bunului care urmează să fie vandut;
  - b) motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu, care justifică realizarea instrainarii
  - c) nivelul minim al pretului la care se accepta instrainarea;
  - d) procedura utilizată;
- 3) Studiul de oportunitate, Caietul de sarcini si prezentele Instructiuni privind organizarea si desfasurarea procedurii de licitatie publica

**SECTIUNEA a 2-a Procedura de licitatie**

ART. 5 Se stabileste ca vanzarea sa fie realizata prin licitația publică, procedura la care orice persoana interesată are dreptul de a depune ofertă in plic inchis;

### **SECTIUNEA a 3-a Documentația de atribuire**

ART. 6 Caietul de sarcini - cuprinde cel puțin urmatoarele elementele:

- a. informatii generale privind obiectul vanzarii
- b. nivelul minim al pretului ofertat
- c. garantii
- d. condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

ART. 7 (1) Autoritatea are obligația să asigure obținerea documentației de licitație de către orice persoana interesată, prin publicarea in format electronic pe siteul oficial al institutiei – [www.comunapischia.ro](http://www.comunapischia.ro)

(2) Documentatia se elibereaza gratuit in format electronic si contra-cost (100 de lei) in format fizic.

### **SECTIUNEA a 4-a**

Reguli privind anunțul de licitație

ART. 8 (1) Se intocmeste anunțul de licitație, după aprobarea documentației de atribuire de către Consiliul Local Pischia.

(2) Anunțul de licitație va cuprinde urmatoarele elementele:

- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vandut;
- c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
- d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;

(3) Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

### **SECTIUNEA a-5-a**

Instrucțiunile privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor

ART. 9 Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile Regulamentului procedurii de licitație, documentației de atribuire, caietului de sarcini.

ART. 10 Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate, respectiv 90 de zile, urmand a fi redactata in limba romana.

ART. 11 Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa si până la data limită pentru depunere, mentionate in anușurile publicitare. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate. Oferta depusă la o altă adresă a proprietarului decât cea stabilită, sau după expirarea datei limită pentru depunere, se returnează nedeschisă. Conținutul

ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, Autoritatea urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

ART. 12 Ofertele se depun la sediul Primăriei Comunei PIȘCHIA, într—un plic sigilat care va conține documentele prevăzute în Caietul de sarcini și până cel târziu la data și ora limită stabilite în anunțul publicitar.

## **SECȚIUNEA a 6-a**

Comisia de evaluare și licitație

ART. 13 (1) Comisia de evaluare este alcătuită dintr-un număr impar de membri, stabiliți prin hotărâre a Consiliului Local sau Dispoziție a Primarului Comunei Pischia.

(2) Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un membru supleant.

(3) Comisia de evaluare este alcătuită, din reprezentanți ai consiliului local, și/sau ai aparatului de specialitate al Primarului, numiți în acest scop.

ART. 14 Fiecare dintre membrii comisiei beneficiază de câte un vot.

ART. 15 (1) Deciziile comisiei se adoptă cu votul majorității membrilor.

(2) Comisia poate funcționa numai în prezența tuturor membrilor.

ART. 16 (1) Membrii comisiei de evaluare, precum și supleanții trebuie să respecte regulile privind evitarea conflictului de interese, astfel: pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale, 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 licitație. De asemenea, nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

a) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al doilea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;

b) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al doilea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, sau persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți;

c) persoane care pot avea un interes de natură să le afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a ofertelor și dacă le-a fost afectată imparțialitatea.

(2) În caz de conflict de interese, presedintele comisiei de evaluare îl va sesiza de îndată pe conducătorul autorității despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, cu unul dintre membrii supleanți.

ART. 17 Supleanții participă la sesiunile comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare, motivat, sau datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

ART. 18 Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

a) analizarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plic; într-o primă etapă, la care pot participa și ofertanții, se menționează/evidențiază scris toate documentele cuprinse în oferta, urmând ca procesul-verbal întocmit să fie însoțit cu sau fără obiecții de către toate persoanele prezente.



- b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise sau admisibile, în deliberare, fără prezenta ofertanților, ulterior epuizării primei etape;
- c) evaluarea ofertelor admisibile și/sau conforme;
- d) întocmirea proceselor-verbale;
- e) desemnarea ofertei câștigătoare/căștigătorului.

ART. 19 (1) Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

ART. 20 Membrii comisiei au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

### **CAP. III DESEMNAREA CĂȘTIGĂTORULUI**

Art. 21. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație se prezintă cel puțin două oferte valabile, pentru un preț de pornire cel puțin egal cu prețul minim aprobat/înscris de Consiliul Local Pischia. În caz contrar, procedura se anulează, urmând a fi reluată la o dată ulterioară.

Art. 22. Contractul de vânzare-cumpărare se încheie după împlinirea termenului de contestație, calculat de la data adoptării și comunicării unei hotărâri privind rezultatul procedurii.

Art. 23. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, comisia de evaluare are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți.

Art. 24. Autoritatea are dreptul de a anula procedura de licitație, dacă ia această decizie, de regulă, înainte de data încheierii contractului de vânzare, numai în cazul în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului, sau dacă nu au fost primite cel puțin două oferte eligibile, precum și în alte cazuri legal justificate.

Art. 25. Autoritatea are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, în cel mult 5 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.

Art. 26. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, sau contractul nu se încheie în termen de 20 de zile de la data comunicării rezultatului procedurii, din culpa exclusivă a ofertantului, autoritatea încheie contractul cu ofertantul clasat pe locul 2, în condițiile în care oferta îndeplinește condițiile de valabilitate.

INTOCMIT,

- Guran Nicolae Lucian -

