

HOTĂRÂREA

Nr. _____ din _____ 2026

privind vânzarea unui imobil proprietatea UAT Comuna Sântana de Mureș teren intravilan în suprafață de 1.012 mp., situat administrativ în comuna Sântana de Mureș, str. Voinicenilor nr. 695/A, jud. Mureș, înscris în CF nr. 52812 SÂNTANA DE MUREȘ, sub nr. cad. 1000

Consiliul local al comunei Sântana de Mureș întrunit în ședință ordinară

Având în Vedere CF nr. . 52812 SÂNTANA DE MUREȘ (CF vechi 3570/N), sub nr. cad. 1000,, Hotărârea Consiliului Local Sântana de Mureș nr. 50/2006, referatul de aprobare al primarului comunei Sântana de Mureș nr. 14540/03.08.2026; raportul de specialitate al Serviciului Administrativ, Contabilitare, Impozite și Taxe Locale nr.14541/03.08.2026, avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Sântana de Mureș nr. ____/2026,

Ținând cont de prevederile art. 284 și urm. din O.U.G. nr. 57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ, respectiv art. 354, art. 363 – 364 raportat la prevederile art. 334-346 din același act normativ;

În temeiul art. 129 alin. 2 lit. c, alin. 6 lit.b și art.139 alin. 2 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Denunțarea unilaterală a Contractului de concesiune încheiat în data de 28.11.2006 între Consiliul local Sântana de Mureș, în calitate de concedent, și Tarță Emil, în calitate de concesionar, pe o durată nedeterminată, având ca obiect imobilul teren intravilan în suprafață de 1.012 mp., situat administrativ în comuna Sântana de Mureș, str. Voinicenilor nr. 695/A, jud. Mureș, înscris în CF nr. 52812 SÂNTANA DE MUREȘ (CF vechi 3570/N), sub nr. cad. 1000, înregistrat în evidențele primăriei sub nr. 6792/29.11.2006, care constituie Anexa prezentei hotărâri.

Art. 2. Se însușește Raportul de evaluare privind stabilirea prețului de piață a imobilului teren intravilan în suprafață de 1.012 mp., situat administrativ în comuna Sântana de Mureș, str. Voinicenilor nr. 695/A, jud. Mureș, înscris în CF nr. 52812 SÂNTANA DE MUREȘ (CF vechi 3570/N), sub nr. cad. 1000, întocmit de SC S.Co. SRL- evaluator autorizat ANEVAR Szep Stefan la data de 18.06.2026 care constituie Anexa prezentei hotărâri.

Art. 3. Se aprobă Studiul de oportunitate privind analiza posibilităților de punere în valoare sau după caz, de înstrăinare a imobilului teren intravilan în suprafață de 1.012 mp., situat administrativ în comuna Sântana de Mureș, str. Voinicenilor nr. 695/A, jud. Mureș, înscris în CF nr. 52812 SÂNTANA DE MUREȘ (CF vechi 3570/N), sub nr. cad. 1000, care constituie Anexa prezentei hotărâri.

Art. 4. Se stabilește oportunitatea vânzării imobilului teren intravilan în suprafață de 1.012 mp., situat administrativ în comuna Sântana de Mureș, str. Voinicenilor nr. 695/A, jud. Mureș, înscris în CF nr. 52812 SÂNTANA DE MUREȘ (CF vechi 3570/N), sub nr. cad. 1000, unui cumpărător selectat printr-o licitație publică deschisă, organizată de autoritatea executivă a comunei Sântana de Mureș, la prețul de vânzare echivalent cel puțin valorii lui de piață.

Art. 5. Se aprobă documentația de atribuire conținând:

- a) fișa de date a procedurii;
- b) caietul de sarcini;
- c) contractul-cadru, cuprinzând clauzele contractuale obligatorii;
- d) formularele și modelele de documente ale licitației, care constituie Anexele prezentei hotărâri.

Art. 6. Se aprobă modelul contractului de vânzare-cumpărare conținând clauzele obligatorii ale actului juridic ce urmează a se încheia, care constituie Anexa prezentei hotărâri.

Art. 7. Se mandatează Primarul Comunei Sântana de Mureș, prin aparatul de specialitate al primarului, pentru punerea în aplicare și ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, care va notifica, în termen de 15 zile de la adoptarea hotărârii, pe eventualii titulari ai dreptului de preemțiune sau după caz, va proceda la organizarea licitației pentru selectarea vânzătorului și va încheia în numele unității administrativ-teritoriale contractul autentic de vânzare-cumpărare în fața notarului public.



Avizat pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL
Cosmina Blănaru

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name Cosmina Blănaru mentioned in the text above it.

ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
COMUNA SÂNTANA DE MUREȘ
PRIMĂRIA
Nr. 14540/03.08.2026

REFERAT DE APROBARE

În cadrul operațiunilor de inventariere și de gestionare a patrimoniului comunei a fost identificat imobilul *teren intravilan în suprafață de 1.012 mp., situat administrativ în comuna Sântana de Mureș, str. Voinicenilor nr. 695/A, jud. Mureș, înscris în CF nr. 52812 SÂNTANA DE MUREȘ (CF vechi 3570/N), sub nr. cad. 1000*, care constituie proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale a comunei Sântana de Mureș, așa cum rezulta din HCL Sântana de Mureș nr. 50/2006, urmând a se face operațiunile de modificare la cartea funciară după ce se vor putea depune documente la OCPI (în prezent fiind indisponibil din cauza unui atac cibernetic).

Imobilul a fost dobândit în proprietate în baza atestării acestuia prin H.G.nr. 964.05.09.2002, publicată în M.O. nr. 686 bis/17.09.2002, privind atestarea domeniului public al comunei și a fost înscris în cartea funciară în baza documentației tehnice vizate de Primăria comunei Sântana de Mureș sub nr. 4592/17.08.2006 și de OCPI Mureș sub nr. 10246/30.08.2006.

În data de 28.11.2006 între Consiliul local Sântana de Mureș, în calitate de concedent, și Tarță Emil, în calitate de concesionar, a fost încheiat un contract de concesiune, înregistrat în evidențele primăriei sub nr. 6792/29.11.2006, pe baza căruia imobilul a fost folosit inițial de titularul contractului, iar ulterior de numitul Tarță Emil-Junior, fiul concesionarului.

Pe terenul respectiv a fost realizată o hală metalică, compusă din 2 grupuri sanitare, 2 vestiare, 2 săli de mese și 2 birouri, evidențiată în cartea funciară a imobilului, care constituie proprietatea sus-numitului în baza Contractului de donație autentificat de Notar public Onea Gaspar Victor Dumitru sub nr. 928 04.07.2013.

Contractul de concesiune a fost încheiat pe o durată nedeterminată, în anticiparea înstrăinării imobilului concesionarului, în schimbul unei redevențe convenite de părți a fi de 200 lei/anual, indexabil în raport de rata inflației.

În aceste condiții există posibilitatea denunțării unilaterale a contractului încheiat pe o durată nedeterminată de către oricare parte interesată, iar o asemenea măsură se justifică pe deplin prin prisma cuantumului redevenței, stabilite a fi în valoare de doar 200 lei/an, raportat la anul încheierii contractului, așadar prin lipsa obținerii vreunui avantaj material considerabil în urma actului juridic încheiat.

Prin Raportul de evaluare privind stabilirea prețului de piață al imobilului *teren intravilan în suprafață de 1.012 mp., situat administrativ în comuna Sântana de Mureș, str. Voinicenilor nr. 695/A, jud. Mureș, înscris în CF nr. 52812 SÂNTANA DE MUREȘ (CF vechi 3570/N), sub nr. cad. 1000*, a fost determinat valoarea reală/de circulație a terenului deținut în proprietate de unitatea administrativ-teritorială, raport pe care Vă supun spre analiză și aprobare.

Potrivit legii, consiliul local are inițiativă și hotărâște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale. Consiliul local exercită atribuții

privind dezvoltarea economico-socială și de mediu a comunei și atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei.

Numai Consiliul local poate hotărâ darea în administrare, concesiunea, închirierea sau după caz, înstrăinarea bunurilor proprietate private a comunei.

Data fiind natura, regimul de folosință și caracteristicile tehnice ale imobilului, respectiv edificarea pe terenul respectiv a unor construcții industriale, având o durată de existență îndelungată, toate motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu par să justifice înstrăinarea, prin vânzare, a parcelei de teren, având în vedere și o serie de avantaje cum ar fi:

- administrarea eficientă a patrimoniului comunei Sântana de Mureș prin atragerea de venituri suplimentare la bugetul local constituit din prețul de vânzare, precum și din impozitul pe teren și pe construcții;

- degrevarea bugetului local de cheltuielile privind salubritatea și întreținerea imobilului;

- trecerea în sarcina noului proprietar a întregii responsabilități pentru modul de administrare și gestionare a bunului vândut;

- nu vor mai exista costurile cu paza și întreținerea imobilului, realizându-se o economie la bugetul local.

Astfel, prin modalitatea de valorificare propusă a bunului ce constituie proprietatea unității administrativ-teritoriale se realizează valorificarea optimă a resurselor și patrimoniului local.



RAPORT DE SPECIALITATE

Potrivit O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ, constituie patrimoniu al unității administrativ teritoriale bunurile mobile și imobile care aparțin domeniului public și privat precum și drepturile și obligațiile cu caracter patrimonial, iar consiliul local al unității administrativ teritoriale hotărăște închirierea acestor bunuri în condițiile legii.

Potrivit legii, consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale. Consiliul local exercită atribuții privind dezvoltarea economico-socială și de mediu a comunei și atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei.

Numai Consiliul local poate hotărâ darea în administrare, concesiunea, închirierea sau după caz, înstrăinarea bunurilor proprietate publică a comunei.

Astfel, potrivit ART. 363 **Reguli speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat** (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.*

Ca regulă generală, potrivit alin. 1 al aceluiași articol, "(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.

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.*

(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 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, și valoarea de inventar a imobilului."*

Se constată însă că pe imobilul teren intravilan în suprafață de 1.012 mp., situat administrativ în comuna Sântana de Mureș, str. Voinicenilor nr. 695/A, jud. Mureș, înscris în CF nr. 52812 SÂNTANA DE MUREȘ (CF vechi 3570/N), sub nr. cad. 1000 a fost realizată o construcție industrială, constând dintr-o hală metalică, compusă din 2 grupuri sanitare, 2 vestiare, 2 săli de mese și 2 birouri, evidențiată în cartea funciară a imobilului, care constituie proprietatea numitului Tarță Emil-Junior în baza Contractului de donație autentificat de Notar public Onea Gaspar Victor Dumitru sub nr. 928 04.07.2013.

Astfel, devin aplicabile prevederile art. 364 din O.U.G. nr. 57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ: **Excepții de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din**

domeniul privat "(1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

(2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării."

Drept urmare, pentru respectarea drepturilor legale ale particularilor, în speță ale proprietarului de drept al construcțiilor realizate pe terenul respectiv, se impune notificarea acestuia cu privire la intenția de înstrăinare, urmând ca în situația neexprimării intenției de cumpărare, în temeiul prevederilor art.334 – 346 din O.U.G. nr. 57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ, să fie organizată o licitație publică în vederea identificării unor potențiali cumpărători.

Pentru motivele arătate, ținând cont de legalitatea și oportunitatea vânzării imobilului mai sus referit, din motive de ordin economic, financiar și social, susțin supunerea spre dezbatere și aprobare a proiectului de hotărâre însoțit de anexele acestuia.

Șef serviciu
Predescu Camelia



34

ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
COMUNA SÎNTANA DE MUREȘ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 50

Privind trecerea unui teren din domeniul public în domeniul privat al comunei Sîntana de Mureș

Consiliul local al comunei Sîntana de Mureș în ședința ordinară din data de 03 octombrie 2006;

Văzând referatul întocmit de secretarul comunei Sîntana de Mureș înregistrat sub nr. 5420/2006;

În temeiul prevederilor Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;

În baza art. 38 alin. 2 lit. c și art.46 al.1 din Legea administrației publice locale nr.215/2001, modificată și completată;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă trecerea din domeniul public în domeniul privat al comunei Sîntana de Mureș a imobilului - teren extravilan înscris în CF nr. 3570/N/Sîntana nr. cadastral 1000 în suprafață de 1012 mp.

Art.2. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se împuternicește Primarul Comunei Sîntana de Mureș.

Președinte de ședință

RUSU CIPRIAN



**Contrasemnează
Secretar
Negru Cosmina**



**CONFORM CU
ORIGINALUL**

21

ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
COMUNA SÎNTANA DE MUREȘ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 55
privind completarea HCL nr. 50/03.10.2006

Consiliul local al comunei Sîntana de Mureș în ședința extraordinară din data de 28 noiembrie 2006;

Văzând referatul întocmit de secretarul comunei Sîntana de Mureș înregistrat sub nr. 6668/22.11.2006;

În baza art.46 al. 1 din Legea administrației publice locale nr.215/2001, modificată și completată;

HOTĂRĂȘTE

Art. 1 Se completează preambulul Hotărârii Consiliului Local nr. 50 din 03 octombrie 2006, astfel:

" Văzând HGR nr. 964/2002 anexa 81 poziția 57;"

Art. 2 Se completează art. 1 din Hotărârea Consiliului Local nr. 50 din 03 octombrie 2006, după virgulă introducându-se următorul text: "diminuându-se cu această suprafață poziția 57 anexa 81 din HGR nr. 964/2002".

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
RUSU CIPRIAN



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
NEGRU COSMINA



CONFORM CU
ORIGINALUL

CONTRACT DE CONCESIUNE

Încheiat astăzi.....20.11.2006.....

*Admit cererea
Sintana notaria
prezentului contract
de concesiune cauză*

PĂRȚILE CONTRACTANTE:

1.1. **CONSILIUL LOCAL SÎNTANA DE MUREȘ**, cu sediul în Sîntana de Mureș, str. Morii, nr.19, jud. Mureș, reprezentat prin primar **BUBĂU VIOREL**, în calitate de *concedent*, pe de o parte,

Și

1.2. **TARȚĂ EMIL**, domiciliat în Tg. Mureș, str. Korosi Csoma Sandor, nr.12/2, jud. Mureș, născut la data de 16.04.1956, în Mun. Brașov, posesorul cărții de identitate seria MS, nr.232648, cod numeric personal 1560416264392, în calitate de *concesionar*, pe de altă parte, au convenit să încheie prezentul contract de concesiune, cu respectarea următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

2.1. Obiectul prezentului contract îl constituie cedarea- preluarea în concesiune a terenului extravilan situat în Sîntana de Mureș, înscris în C.F. nr.3570/N/Sîntana, nr. cadastral 1000, în suprafață de 1012 mp.

2.2. Predarea – primirea obiectului concesiunii se va efectua pe bază de procv-verbal și care va constitui anexa care face parte integrantă din prezentul contract.

III. DURATA CONTRACTULUI:

Contractul se va încheia pe o perioadă nedeterminată, până la semnarea contractului de vânzare – cumpărare, conform Hotărârii de Consiliu Local nr. 50/2006.

IV. PREȚUL CONCESIUNII:

4.1. Prețul concesiunii este de 200 lei indexabil în raport de rata inflației, sumă care va fi plătită de către concesionar concedentului, anual.

4.2. Neplata sau executarea cu întârziere a acestei obligații, conduce la retragerea concesiunii, cu toate consecințele care decurg din aceasta.

c. Dezacordul dintre concedent și concesionar cu privire la despăgubiri nu poate să constituie un temei pentru concesionar care să conducă la sustragerea obligațiilor sale contractuale.

VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI:

Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

- a. la expirarea duratei concesiunii
- b. în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului
- c. în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, cauza care conduce la rezilierea unilaterală a contractului de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului
- d. în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, cauza care conduce la rezilierea unilaterală a contractului de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului.
- e. La dispariția dintr-o cauză de forță majoră a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

VIII. FORȚA MAJORĂ:

Niciuna dintre părțile contractante, nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau de neexecutarea în mod necorespunzător total sau parțial a oricăror obligații care-i revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forță majoră așa cum este definită de lege.

IX. LITIGII:

În cazul în care nerezolvarea neînțelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi suspendate spre soluționare tribunalului arbitral, conform regulilor de procedură aplicabile arbitrajului comercial ad-hoc, organizat de Camera de Comerț și Industrie a României.

**ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
COMUNA SÂNTAN DE MUREȘ**

**Anexa
la Hotărârea C.L. nr. ____ / ____**

STUDIU DE OPORTUNITATE

**PRIVIND MODALITATEA DE VALORIFICARE A UNUI
IMOBIL – TEREN PROPRIETATE A COMUNEI
SÂNTANA DE MUREȘ**

BORDEROU

STUDIU DE OPORTUNITATE

PRIVIND MODALITATEA DE VALORIFICARE A UNUI IMOBIL – TEREN PROPRIETATE A COMUNEI SÂNTANA DE MUREȘ

PIESE SCRISE

PAGINA DE TITLU

BORDEROU

STUDIU DE OPORTUNITATE

PIESE DESENATE

PLANURI DE AMPLASAMENT

OBIECTIVELE STUDIULUI

Prezentul studiu are drept obiective următoarele:

- 1. DATE PRIVIND PERSOANA JURIDICĂ CĂREIA ÎI APARTINE BUNUL**
- 2. ACTUL JURIDIC ÎN BAZA CĂRUIA ESTE DEȚINUT BUNUL**
- 3. MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ VÂNZAREA**
- 4. PREZENTAREA BUNULUI CARE SE VINDE**
- 5. NIVELUL MINIM AL PREȚULUI ȘI MODUL DE CALCUL AL ACESTEIA**
- 6. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI ȘI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII**
- 7. TERMENUL PREVIZIBIL PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE VÂNZARE**

1.DATE PRIVIND PERSONA JURIDICĂ CĂREIA ÎI APARTINE BUNUL

UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ COMUNA SÂNTANA DE MUREȘ, JUDEȚUL MUREȘ, cu sediul în com. Sântana de Mureș, str. Morii nr. 26, CIF 4323349

2. ACTUL JURIDIC ÎN BAZA CĂRUIA ESTE DEȚINUT BUNUL

În cadrul operațiunii de inventariere și de gestionare a patrimoniului comunei a fost identificat imobilul *teren intravilan în suprafață de 1.012 mp., situat administrativ în comuna Sântana de Mureș, str. Voinicenilor nr. 695/A, jud. Mureș, înscris în CF nr. 52812 SÂNTANA DE MUREȘ (CF vechi 3570/N), sub nr. cad. 1000*, care constituie proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale a comunei Sântana de Mureș.

Imobilul a fost dobândit în proprietate în baza atestării acestuia prin H.G.nr. 964.05.09.2002, publicată în M.O. nr. 686 bis/17.09.2002, privind atestarea domeniului public al comunei și a fost înscris în cartea funciară în baza documentației tehnice vizate de Primăria comunei Sântana de Mureș sub nr. 4592/17.08.2006 și de OCPI Mureș sub nr. 10246/30.08.2006, în prezent este în domeniul privat al comunei Sântana de Mureș conform HCL Sântana de Mureș nr. 50/2006.

3. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ VÂNZAREA

1. Motivația pentru componenta economică: Potrivit prevederilor Codul administrativ, consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

Consiliul local exercită atribuții privind dezvoltarea economico-socială și de mediu a comunei și atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei. Consiliul local hotărăște darea în administrare, concesionarea, închirierea sau după caz, vânzarea bunurilor proprietate publică a comunei.

Așadar, se impune utilizarea adecvată a resurselor locale.

O resursă importantă o reprezintă bunurile din domeniul public și privat al comunei ce pot fi valorificate prin închiriere sau vânzare. Astfel se asigură administrarea eficientă a patrimoniului comunei Sântana de Mureș pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

Pentru imobilul identificat și prezentat în cadrul prezentului studiu se recomandă vânzarea, prețul obținut ce se face venit la bugetul local urmând a reprezenta o sursă de venit pentru bugetul local.

Mai mult decât atât, nu vor mai exista costurile cu paza și întreținerea imobilului, realizându-se o economie la bugetul local.

2. Motivația pentru componenta financiară: Principalele avantaje ale vânzării imobilului mai sus identificat sunt următoarele:

- cumpărătorul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea bunului vândut;
- cumpărătorul va achita autorității locale prețul stabilit prin contract;
- vânzarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a imobilului vândut în sarcina noului proprietar (inclusiv cele de mediu).

3. Motivația pentru componenta socială: Prin vânzarea bunului se asigură pe de-o parte valorificarea resurselor și patrimoniului local, iar pe de altă parte se realizează și reglementarea situației juridice și economice a terenului pe care este edificată o hală industrială.

În urma clarificării situației construcției industriale se asigură îndeplinirea condițiilor pentru funcționarea legală a acesteia, asigurându-se astfel locuri de muncă pentru populația comunei.

4. Motivația pentru componenta de mediu: Cumpărătorul va avea obligația să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu.

Contractul de vânzare-cumpărare transferă responsabilitatea viitorului proprietar cu privire la respectarea clauzelor de protecție a mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- utilizarea durabilă a resurselor;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

Astfel, bugetul local este degrevat de cheltuielile privind igienizarea și salubritatea spațiului.

4. PREZENTAREA BUNULUI CARE SE ÎNCHIRIAZĂ

Datorită poziției sale geografice extrem de favorabile, cadrului natural specific zonei colinare și configurației naturale a terenului, unitatea administrativ-teritorială a comunei Sântana de Mureș dispune de un potențial deosebit pentru înființarea și extinderea locuințelor rezidențiale și a obiectivelor industriale.

Acest potențial este și mai accentuat datorită faptului că teritoriul comunei se află în imediata vecinătate a municipiului reședință de județ și este foarte accesibil atât dinspre Târgu Mureș, cât și dinspre Cluj-Napoca, grație poziției sale favorabile în ceea ce privește accesul la infrastructura rutieră națională.

În urma identificării potențialului de dezvoltare pe liniile arătate și în scopul deținerii unui instrument de lucru care să faciliteze luarea deciziilor necesare dezvoltării armonioase și echilibrate a comunei constituie o preocupare permanentă a conducerii primăriei asigurarea condițiilor necesare dezvoltării comunității în segmentele în discuție.

Imobilul teren intravilan în suprafață de 1.012 mp., situat administrativ în comuna Sântana de Mureș, str. Voinicenilor nr. 695/A, jud. Mureș, înscris în CF nr. 52812 SÂNTANA DE MUREȘ (CF vechi 3570/N), sub nr. cad. 1000, a fost dobândit în proprietate în baza atestării acestuia prin H.G.nr. 964.05.09.2002, publicată în M.O. nr. 686 bis/17.09.2002, privind atestarea domeniului public al comunei și a fost înscris în cartea funciară în baza documentației tehnice vizate de Primăria comunei Sântana de Mureș sub nr. 4592/17.08.2006 și de OCPI Mureș sub nr. 10246/30.08.2006, este în domeniul privat al UAT Sântana de Mureș conform HCL nr. 50/2006

În data de 28.11.2006 între Consiliul local Sântana de Mureș, în calitate de concedent, și Tarță Emil, în calitate de concesionar, a fost încheiat un contract de concesiune, înregistrat în evidențele primăriei sub nr. 6792/29.11.2006, pe baza căruia imobilul a fost folosit inițial de titularul contractului, iar ulterior și până în prezent de numitul Tarță Emil-Junior, fiul concesionarului.

De asemenea, pe terenul respectiv a fost realizată o hală metalică, compusă din 2 grupuri sanitare, 2 vestiare, 2 săli de mese și 2 birouri, evidențiată în cartea funciară a imobilului, care constituie proprietatea sus-numitului în baza Contractului de donație autentificat de Notar public Onea Gaspar Victor Dumitru sub nr. 928 04.07.2013.

5. NIVELUL MINIM AL PREȚULUI ȘI MODUL DE CALCUL AL ACESTUIA

Prețul se va stabili prin întocmirea unui studiu de evaluare de către persoană autorizată și urmează a fi aprobat în mod distinct de organul deliberativ al unității administrativ-teritoriale, urmărindu-se obținerea unor venituri suplimentare la bugetul local.

6. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI ȘI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII

Apreciem că cea mai potrivită modalitate de valorificare a imobilului este procedura stabilirii unui/unor potențiali cumpărători pe baza unei licitații.

S-a optat pentru o astfel de procedură pentru a asigura aplicarea principiilor legale aplicabile în materie:

a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de închiriere;

b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de închiriere;

c) proporționalitatea - presupune că orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de închiriere, cu respectarea condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni chiriaș în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

Trebuie însă menționat că pe imobilul *teren intravilan în suprafață de 1.012 mp., situat administrativ în comuna Sântana de Mureș, str. Voinicenilor nr. 695/A, jud. Mureș, înscris în CF nr. 52812 SÂNTANA DE MUREȘ (CF vechi 3570/N), sub nr. cad. 1000* a fost realizată o construcție industrială, constând dintr-o hală metalică, compusă din 2 grupuri sanitare, 2 vestiare, 2 săli de mese și 2 birouri, evidențiată în cartea funciară a imobilului, care constituie proprietatea numitului Tarță Emil-Junior în baza Contractului de donație autentificat de Notar public Onea Gaspar Victor Dumitru sub nr. 928 04.07.2013.

Astfel, devin aplicabile prevederile art. 364 din O.U.G. nr. 57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ: **Excepții de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat** "(1) *Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.*

(2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) suntificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.”

7. TERMENUL PREVIZIBIL PENTRU REALIZAREA PROCEDURII VÂNZARE

In condițiile respectării etapelor legale pentru realizarea vânzării, autoritatea contractantă preconizează îndeplinirea procedurii în termen de maxim 120 de zile.

Prezentul studiu de oportunitate a fost elaborat pentru a sta la baza aprobării înstrăinării unui imobil de către Consiliul Local al Comunei Sântana de Mureș.

In baza studiului de oportunitate se vor elabora caietul de sarcini al vânzării și documentația de atribuire.

ROMÂNIA

JUDEȚUL MUREȘ

COMUNA SÂNTANA DE MUREȘ

CONSILIUL LOCAL

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

**PRIVIND VÂNZAREA UNUI IMOBIL PROPRIETATEA
PRIVATĂ A UAT COMUNA SÂNTANA DE MUREȘ**

BORDEROUL DOCUMENTAȚIEI DE ATRIBUIRE

Cap. I - Informații generale privind proprietarul

Cap.II - Condiții de eligibilitate

Cap. III – Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

Cap. IV – Informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor

Cap. V – Informații privind încheierea contractului

Cap. VI – Comunicări. Informații privind modul de utilizare a căilor de atac

Cap.VII – Caietul de sarcini

Cap. IX – Extrase de carte funciară

- Plan de situație și delimitare imobil

Cap. I.

Informații generale privind locatorul

U.A.T. COMUNA SÂNTANA DE MUREȘ, cu sediul la Primăria comunei Sântana de Mureș, în loc. Sântana de Mureș, str. Morii nr. 26, jud. Mureș, CIF 4323349, organizează în conformitate cu prevederile O.U.G nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, licitație publică în vederea vânzării următorului imobil: *teren intravilan în suprafață de 1.012 mp., situat administrativ în comuna Sântana de Mureș, str. Voinicenilor nr. 695/A, jud. Mureș, înscris în CF nr. 52812 SÂNTANA DE MUREȘ (CF vechi 3570/N), sub nr. cad. 1000, adjudecatorului desemnat în urma unei licitații deschise, la prețul cel mai mare ofertat, dar nu mai puțin decât valoarea de piață stabilită prin raportul de evaluare anexă a prezentei documentații.*

Cap. II

Condiții de eligibilitate

La licitația pentru vânzarea imobilelor 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, stabilită a fi în **cuantum de 3% din valoarea minimă stabilită** prin raportul de evaluare anexă a prezentei documentații
- 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,

Cap. III

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 într - un registru „Oferte”, ținut de locator la sediul său, precizându - se data și ora.

Ofertele se vor depune la registratura Primăriei Comunei Sântana de Mureș până la data și ora stabilită prin Anunțul licitației.

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.

Ofertele se depun în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta și va conține documentele de calificare, astfel cum sunt acestea arătate în **Caietul de sarcini - CAPITOLUL VI. Cerințele privind calificarea ofertanților.**

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, și va conține documentele aferente ofertei, astfel cum sunt acestea arătate în Caietul de sarcini - **CAPITOLUL VII. Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor.**

Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă redactată în limba română.

Sedința de licitație se va desfășura la sediul Primăriei Comunei Sântana de Mureș, respectiv loc. Sântana de Mureș, str. Morii nr. 26, jud. Mureș, CIF 4323349, la data și ora stabilită prin Anunțul licitației.

Cap. IV

Informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor

Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie participarea a cel puțin doi ofertanți.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute la **CAPITOLUL VI. Cerințele privind calificarea ofertanților și CAPITOLUL VII. Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor** din cadrul Caietului de sarcini.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să întrunească condițiile de eligibilitate.

După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare 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 evaluare și de către ofertanții prezenți.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al închirierii.

Ținând cont de natura, destinația și caracteristicile tehnice ale imobilului oferit spre vânzare, coroborat cu prevederile legale incidente în materie, criteriile de atribuire a contractului sunt:

- a) cel mai mare nivel al chiriei, având o pondere de 40%,
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților, având o pondere de 20%,
- c) protecția mediului înconjurător, având o pondere de 20%,
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat, având o pondere de 20%.

Îndeplinirea criteriilor de atribuire, respectiv aprecierea măsurii de îndeplinire a acestora se face de către comisia de evaluare prin determinarea punctajului procentual obținut, în baza înscrisurilor prezentate de ofertanți.

Licitația se va desfășura după metoda licitației competitive, iar bunul urmează a fi adjudecat ofertantului care a întrunit cel mai mare punctaj, cu respectarea criteriilor de atribuire mai sus specificate.

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriului fundamental de valabilitate, 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 evaluare.

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.

În baza procesului - verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite cumpărătorului. Raportul se depune la dosarul licitației.

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 evaluare, autoritatea contractantă informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere 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.

Cap. V

Informații privind încheierea contractului

Contractul de vânzare-cumpărare se încheie în formă autentică, sub sancțiunea nulității, în termen de 10 zile de la data expirării termenului de contestare a procedurii.

Predarea - primirea bunului se face prin proces - verbal în termen de maximum 5 zile de la data încheierii contractului.

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, studiul de oportunitate 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.

Cap. VI

Comunicări. Informații privind modul de utilizare a căilor de atac

Orice comunicare, solicitare, informare, notificare și alte asemenea, trebuie transmise în scris către titularul dreptului de proprietate.

Orice document scris trebuie înregistrat în momentul transmiterii, respectiv în momentul primirii.

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;
- (c) prin poștă electronică, cu confirmarea primirii.

Termenul de contestație este de 5 zile de la primirea notificării privind rezultatul licitației.

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de vânzare, precum și ale celor privind acordarea de despăgubiri, se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul autorității contractante sau a ofertantului.

CAP. VII

CAIET DE SARCINI

PENTRU VÂNZAREA UNUI BUN PROPRIETATEA PRIVATĂ A COMUNEI SÂNTANA DE MUREȘ

CAPITOLUL I. Datele de identificare ale titularului dreptului de proprietate

Prezentul Caiet de Sarcini s-a întocmit în vederea organizării unei licitații având ca obiect vânzarea bunului imobil: *teren intravilan în suprafață de 1.012 mp., situat administrativ în comuna Sântana de Mureș, str. Voinicenilor nr. 695/A, jud. Mureș, înscris în CF nr. 52812 SÂNTANA DE MUREȘ (CF vechi 3570/N), sub nr. cad. 1000, adjudecatarului desemnat în urma unei licitații deschise, la prețul cel mai mare ofertat, dar nu mai puțin decât valoarea de piață stabilită prin raportul de evaluare anexă a prezentei documentații.*

Organizatorul licitației este **U.A.T. COMUNA SÂNTANA DE MUREȘ**, cu sediul la Primăria comunei Sântana de Mureș, în loc. Sântana de Mureș, str. Morii nr. 26, jud. Mureș, CIF 4323349.

CAPITOLUL II. Descrierea bunului imobil care face obiectul închirierii

Datorită poziției sale geografice extrem de favorabile, cadrului natural specific zonei colinare și configurației naturale a terenului, unitatea administrativ-teritorială a comunei Sântana de Mureș dispune de un potențial deosebit pentru înființarea și extinderea locuințelor rezidențiale și a obiectivelor industriale.

Acest potențial este și mai accentuat datorită faptului că teritoriul comunei se află în imediata vecinătate a municipiului reședință de județ și este foarte accesibil atât dinspre Târgu Mureș, cât și dinspre Cluj-Napoca, grație poziției sale favorabile în ceea ce privește accesul la infrastructura rutieră națională.

În urma identificării potențialului de dezvoltare pe liniile arătate și în scopul deținerii unui instrument de lucru care să faciliteze luarea deciziilor necesare dezvoltării armonioase și echilibrate a comunei constituie o preocupare permanentă a conducerii primăriei asigurarea condițiilor necesare dezvoltării comunității în segmentele în discuție.

Imobilul teren intravilan în suprafață de 1.012 mp., situat administrativ în comuna Sântana de Mureș, str. Voinicenilor nr. 695/A, jud. Mureș, înscris în CF nr. 52812 SÂNTANA DE MUREȘ (CF vechi 3570/N), sub nr. cad. 1000, a fost dobândit în proprietate în baza atestării acestuia prin H.G.nr. 964.05.09.2002, publicată în M.O. nr. 686 bis/17.09.2002, privind atestarea domeniului public al comunei și a fost înscris în cartea funciară în baza documentației tehnice vizate de Primăria comunei Sântana de Mureș sub nr. 4592/17.08.2006 și de OCPI Mureș sub nr. 10246/30.08.2006.

Imobilul care formează obiectul prezentei documentații se regăsesc în intravilanul unității administrativ-teritoriale a comunei Sântana de Mureș, accesul la proprietatea propusă a fi vândută este facil, se realizează de pe drumuri asfaltate.

În data de 28.11.2006 între Consiliul local Sântana de Mureș, în calitate de concedent, și Tarță Emil, în calitate de concesionar, a fost încheiat un contract de concesiune, înregistrat în evidențele primăriei sub nr. 6792/29.11.2006, pe baza căruia imobilul a fost folosit inițial de titularul contractului, iar ulterior și până în prezent de numitul Tarță Emil-Junior, fiul concesionarului.

De asemenea, pe terenul respectiv a fost realizată o hală metalică, compusă din 2 grupuri sanitare, 2 vestiare, 2 săli de mese și 2 birouri, evidențiată în cartea funciară a imobilului, care constituie proprietatea sus-numitului în baza Contractului de donație autentificat de Notar public Onea Gaspar Victor Dumitru sub nr. 928 04.07.2013.

CAPITOLUL III. Prețul minim de pornire al licitației

Prețul de pornire al licitației a fost determinat prin stabilirea prețului de piață a imobilului, respectiv prin Raportul de evaluare întocmit de persoana fizică/juridică autorizată.

CAPITOLUL IV. Criteriul de atribuire a contractului

Ținând cont de natura, destinația și caracteristicile tehnice ale imobilului oferit spre vânzare, coroborat cu prevederile legale în materie care instituie în sarcina autorităților contractante obligația utilizării unor criterii prestabilite de evaluare a ofertelor, criteriile de atribuire a contractului sunt:

- a) cel mai mare preț oferit, având o pondere de 40%,
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților, având o pondere de 20%,
- c) protecția mediului înconjurător, având o pondere de 20%,
- d) condiții specifice impuse de natura bunului supus vânzării, având o pondere de 20%.

Îndeplinirea criteriilor de atribuire, respectiv aprecierea măsurii de îndeplinire a acestora se face de către comisia de licitație în baza înscrisurilor prezentate de ofertanți.

Licitația se va desfășura după metoda licitației competitive, iar bunul urmează a fi adjudecat ofertantului care a întrunit cel mai mare punctaj, cu respectarea criteriilor de atribuire mai sus specificate și potrivit informațiilor detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare conținute de Documentația de atribuire.

La stabilirea criteriilor de atribuire și a ponderii acestora au fost avute în vedere obiectivele locatorului:

- atragerea la bugetul local de fonduri suplimentare în urma bunurilor din patrimonial unității administrative-teritoriale;
- utilizarea adecvată a patrimoniului comunei;
- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunităților locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort al acestora;
- administrarea eficientă a domeniului public și privat al comunei pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local;

- trecerea responsabilității pentru modul de gestionare a bunului înstrăinat în sarcina cumpărătorului;
- degrevarea bugetului local de cheltuieli privind administrarea și întreținerea bunului închiriat.

CAPITOLUL V. Cerințele privind calificarea ofertanților

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 depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în Documentația de licitație, în termenele prevăzute în aceasta;
- au plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- 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.

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 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.

Ofertanții care îndeplinesc condițiile menționate mai sus sunt considerați eligibili.

Ofertanții au obligația de a depune în vederea calificării următoarele documente:

ÎN CAZUL PERSOANELOR FIZICE:

- a) - fișa cu informații privind ofertantul,
- b) - declarație de participare semnată de către ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări,
- c) - declarație privind eligibilitatea,
- d) - dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul central și local, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală eliberat de organul fiscal competent:

- Certificat de atestare fiscală emis de Primărie din care să reiasă că ofertantul nu are datorii scadente față de bugetul local; dacă ofertantul nu are deschis rol fiscal la Primărie, acesta va depune o declarație prin care atestă faptul că nu are bunuri impozabile și nu desfășoară activități generatoare de obligații față de bugetul local al comunei la data depunerii ofertei. Forma de prezentare: original sau copie legalizată;

- Certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului, valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Agenția Națională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat. Forma de prezentare: original sau copie legalizată;

- e) - act doveditor privind intrarea în posesia caietului de sarcini,
- f) - copie după dovada achitării garanției de participare la licitație (chitanță, filă CEC, Ordin de plată).

ÎN CAZUL PERSOANELOR JURIDICE:

- a) - fișa cu informații privind ofertantul,
- b) - declarație de participare semnată de către ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări,
- c) - declarație privind eligibilitatea,
- d) - copii de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, și de pe Certificatul de Înregistrare Fiscală,

e) - certificat constatator emis de oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Camera de Comerț și Industrie Națională sau Teritorială eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor- original sau copie legalizată, care conține codul unic de înregistrare precum și anexa acestuia

f) - dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul central și local, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală eliberat de organul fiscal competent:

- Certificat de atestare fiscală emis de Primărie din care să reiasă că ofertantul nu are datorii scadente față de bugetul local; dacă ofertantul nu are deschis rol fiscal la Primărie, acesta va depune o declarație prin care atestă faptul că nu are bunuri impozabile și nu desfășoară activități generatoare de obligații față de bugetul local al comunei la data depunerii ofertei. Forma de prezentare: original sau copie legalizată;

- Certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului, valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Agenția Națională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat. Forma de prezentare: original sau copie legalizată;

g) - împuternicire de participare pentru reprezentantul legal al persoanei juridice,

h) - act doveditor privind intrarea în posesia caietului de sarcini,

i) - copie după dovada achitării garanției de participare la licitație (chitanța, filă CEC, Ordin de plată).

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.

În cazul în care nu sunt depuse toate documentele solicitate, ofertantul este descalificat și nu va putea participa la etapa de licitație competitivă.

CAPITOLUL VI. Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor. Data, ora și locul depunerii, respectiv a deschiderii ofertelor.

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile prezentei documentații de atribuire.

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora, respectiv la registratura Primăriei comunei Sântana de Mureș, în localitatea Sântana de Mureș, str. Morii nr. 26, jud. Mureș, până la data și ora limită stabilită în anunțul de licitație.

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta și va conține:

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

Oferta se elaborează în conformitate cu prevederile din documentația de atribuire și trebuie să cuprindă detaliat toate condițiile prevăzute în aceasta. Oferta și toate formularele depuse se semnează în original pe fiecare pagină.

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.

Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Capitolul VII. Desfășurarea ședinței licitației publice

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.

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.

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.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

Comisia de licitație analizează documentele depuse de către solicitanți și hotărăște admiterea/respingerea participării acestora la licitația publică.

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.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

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 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, conform certificatului constatare eliberat de Oficiul Registrul Comerțului;

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească următoarele condiții:

- pe plicul exterior este indicat obiectul licitației pentru care este depusă oferta,

- 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 Oferte, precizându-se data și ora.

Dupa verificarea condițiilor de calificare președintele comisiei anunță ofertanții calificați pentru licitație.

Dacă la licitație se prezintă sau se califică un singur ofertant, imobilul nu se supune licitării și nu se poate adjudeca prin respectiva licitație.

Ținând cont de natura, destinația și caracteristicile tehnice ale imobilului oferit pentru închiriere, criteriile de atribuire a contractului sunt:

a) cel mai mare nivel al chiriei, având o pondere de 40%,

b) capacitatea economico-financiară a ofertanților, având o pondere de 20%,

c) protecția mediului înconjurător, având o pondere de 20%,

d) condiții specifice impuse de natura bunului, având o pondere de 20%.

Îndeplinirea criteriilor de atribuire, respectiv aprecierea măsurii de îndeplinire a acestora se face de către comisia de evaluare prin determinarea punctajului procentual obținut, în baza înscrisurilor prezentate de ofertanți.

Licitația se va desfășura după metoda licitației competitive iar bunul urmează a fi adjudecat ofertantului care a întrunit cel mai mare punctaj, cu respectarea criteriilor de atribuire mai sus specificate.

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.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

CAPITOLUL VIII. Cuantumul garanției de participare, a taxei de participare și a caietului de sarcini

Ofertantul trebuie să constituie garanția pentru participare la nivelul stabilit a fi în **cuantum de 3% din valoarea minimă stabilită** prin raportul de evaluare.

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.

Garanția pentru participare poate fi constituită prin ordin de plată în contul organizatorului licitației, depus în numerar la casieria Primăriei sau orice alt instrument de garantare emis în condițiile legii de o instituție financiară sau de asigurări.

Ofertele care nu sunt însoțite de dovada constituirii garanției pentru participare vor fi respinse.

Organizatorul procedurii are dreptul de a vira garanția pentru participare în bugetul propriu, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când acesta din urma 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 în perioada de valabilitate a ofertei;

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 semnarea contractului, cu excepția cazului în care părțile optează pentru compensarea sumei cu contravaloarea prețului.

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 zile lucrătoare de la data expirării termenului pentru depunerea eventualelor contestații, așadar 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.

În perioada cuprinsă între data publicării anunțului de licitație și data limită de depunere a ofertelor, titularul dreptului de proprietate are obligația de a asigura oricărei persoane interesate accesul la documentația de licitație.

Documentația de licitație se obține prin ridicarea de către cei interesați, de luni până vineri, între orele 10.00-14.00 de la sediul Primăriei comunei Sântana de Mureș sau poate fi accesată de pe site-ul instituției.

Pentru participarea la licitație nu se percepe taxă de participare.

Pentru obținerea unei copii a documentației de atribuire și/sau caietului de sarcini nu se percepe taxă în situația în care acestea se pun la dispoziția solicitanților în format electronic. În situația în care se solicită eliberarea unei copii pe suport hârtie, solicitantul trebuie să achite contravaloarea cheltuielilor de copiere.

OFERTANT

Formular – F1

Către,
U.A.T. COMUNA SÂNTANA DE MUREȘ
CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIE

....., cu domiciliul în, Județul....., Str....., Nr., Cod poștal....., telefon....., fax, E-mail....., rog să admită participarea la licitația publică pentru achiziționarea imobilului Menționez că am luat cunoștință de prevederile caietului de sarcini al licitației și mă obligă ca în cazul adjudecării să închei contractul de vânzare-cumpărare în termenul stabilit prin procesul verbal de licitație (5 zile lucrătoare), în caz contrar sunt de acord cu pierderea garanției de participare aferente.

Data întocmirii ZZ.LL.AAAA

OFERTANT

Formular –F2

FIȘA OFERTANTULUI

- 1) Ofertant _____
- 2) Adresa de domiciliu _____
- 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

OFERTANT

DECLARAȚIE

Subsemnatul(a), reprezentant al, în calitate de ofertant la licitația publică pentru achiziționarea imobilului, sub sancțiunea 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 scadente 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

OFERTANT

FORMULAR DE OFERTĂ FINANCIARĂ

1) Prețul ofertat este de _____ LEI/ lună

Declar că voi respecta destinația imobilului stabilită în Documentația de licitație

OFERTANT, PERSOANĂ FIZICĂ/JURIDICĂ _____

DOMICILIUL/SEDIUL _____ localitatea _____ str. _____
Nr _____, Bl. _____, SC _____, AP _____ Et _____,
județul _____ CNP/CUI _____

Semnătura Ofertantului, _____

***(formularul va fi completat și depus în plicul interior)**

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

I. PĂRȚILE -----

--- Încheiat pe de-o parte între: -----

1.1. U.A.T. COMUNA SÂNTANA DE MUREȘ, cu sediul la *Primăria comunei Sântana de Mureș*, în loc. Sântana de Mureș, str. Morii nr. 26, jud. Mureș, CUI 4323349, reprezentată prin **Moldovan Dumitru**, primarul comunei, în calitate de reprezentant legal, în calitate de vânzător, și -----

1.2. -----, domiciliat/ă în -----, posesorul C.I. seria nr. ----- eliberată de ----- la data de -----, CNP -----, în calitate de cumpărător, -----

părțile înțelegând de comun acord încheierea prezentului contract de vânzare-cumpărare, în următoarele condiții: -----

II. OBIECTUL (IMOBILUL ȘI PREȚUL) -----

--- 1. Vânzătorul, în calitate de proprietar al bunului imobil care face obiectul contractului, prin semnarea prezentului act de vânzare-cumpărare, vinde cu deplin drept de proprietate cumpărătorului **bunul imobil** ----- Nu constituie obiect al contractului construcțiile existente pe teren, edificate de terțe persoane din resurse financiare proprii. -----

--- 2. Prețul de vânzare-cumpărare stabilit de comun acord pentru întreaga suprafață de teren de ----- mp. este în sumă de ----- (-----) RON, preț care se achită de cumpărător integral, astăzi, data încheierii prezentului contract. -----

III. DECLARAȚII ȘI GARANȚII -----

--- 3. Terenul înstrăinat a fost dobândit de vânzător în proprietate, cu titlu de -----

--- 4. Vânzătorul declară că imobilul ce constituie obiectul prezentului act este bunul lui propriu, este liber de orice sarcini și ipoteci, că nu face obiectul vreunui litigiu judecătoresc, că nu constituie obiect al vreunei promisiuni unilaterale sau bilaterale de înstrăinare în favoarea unui terț, respectiv nici obiect al vreunui alt act juridic și că nu a fost scos sub nicio modalitate din circuitul civil, garantând pe cumpărător de orice evicțiune totală sau parțială.-----

--- 5. Toate cheltuielile ocazionate de încheierea contractului autentic de vânzare-cumpărare cad în sarcina cumpărătorului, cu excepția impozitului aferent câștigului realizat din vânzarea de imobile care, în cuantumul și în modalitatea prevăzută de actele normative în vigoare la data încheierii contractului autentic, revin în exclusivitate vânzătorului. -----

--- 6. De asemenea, vânzătorul se obligă ca până la întabularea terenului în favoarea cumpărătorului să nu înstrăineze și/sau să nu greveze cu ipoteci sau alte sarcini imobilul de mai sus, în favoarea vreunei terțe persoane. -----

IV. PREDARE ȘI MODUL DE FOLOSINȚĂ -----

--- 7. De la data semnării prezentului contract cumpărătorul intră în posesia și folosința imobilului, astfel cum apare acesta identificat prin cartea funciară și delimitat prin semne vizibile de hotar, dată de la care acesta beneficiază de toate veniturile și fructele bunului cumpărat și urmând a exercita toate drepturile și atribuțiile unui veritabil proprietar, respectiv de a executa gard despărțitor, de a cultiva terenul, de a planta pomi, de a depozita bunuri, precum și de a executa construcțiile permise de reglementările urbanistice și normele legale în vigoare în domeniul construcțiilor. -----

--- 8. Preluarea în stăpânire faptică a terenului de către cumpărător se face începând de azi, data semnării și autentificării prezentului contract, prin punerea terenului la dispoziția lui, împreună cu tot

ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, eliberat de toate bunurile mobile ale vânzătorului. -----

--- 9. Subsemnatul cumpărător am luat la cunoștință de obligația ca, imediat după preluare, să procedez la verificarea stării bunului achiziționat, potrivit uzanțelor, și în cazul în care voi constata existența unor vicii aparente, să le anunț fără întârziere vânzătorului, în caz contrar obligația de predare a terenului considerându-se executată, iar subsemnatul cumpărător pierzând dreptul de a solicita remedierea viciilor aparente respective.-----

--- 10. Totodată, de la data semnării prezentului contract cumpărătorului revine și obligația suportării tuturor impozitelor, cheltuielilor și celorlalte sarcini legate de imobilul cumpărat.-----

Semnături