

**DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI
DE VÂNZARE – CUMPĂRARE A TERENULUI SITUAT ÎN INTRAVILANUL
ORAȘULUI SULINA, STR. MIHAIL SADOVEANU NR. 7, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 239 MP**

Cuprins:

- DATE DE IDENTIFICARE A IMOBILULUI**
- FIȘA DE DATE A PROCEDURII**
- CAIET DE SARCINI**
- CONTRACTUL CADRU CONȚINÂND CLAUZELE CONTRACTUALE
OBLIGATORII**
- MODELE DE FORMULARE**

LISTA cu elementele de identificare al terenului aparținând domeniului privat al orașului Sulina, propus pentru vânzarea prin licitație publică:

Nr. crt	AMPLASAMENTUL TERENULUI PROPUȘ PENTRU VÂNZAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ	Nr. CARTE FUNCİARĂ UAT SULINA	SUPRAFATA TERENULUI (m.p.)	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	VALOARE DE INVENTAR (lei)	PREȚUL DE PORNIRE AL LICITAȚIEI PUBLICE DE VÂNZARE (lei)
1.	Str. Mihail Sadoveanu nr. 7, oraș Sulina, județul Tulcea,	32357	239,00	ARABIL	24.325	52.370,00

NOTA :

- Cumpărătorul va suporta cheltuielile notariale.

FIȘA DE DATE A PROCEDURII
privind vânzarea prin licitație publică a unui teren aparținând domeniului privat al
orașului Sulina, cu numărul cadastral 32357,
situat în str. Mihail Sadoveanu, nr. 7

1. INFORMAȚII GENERALE:

1.1. Date despre vânzător

Denumire vânzător: UAT Oraș Sulina
Cod de identificare fiscală: 4321410
Adresa: str. I nr. 180, oraș Sulina județul Tulcea
Telefon: 0240/ 543001
E-mail: secretariat@primaria-sulina.ro

1.2. Comunicare

- a) Documentația de atribuire poate fi achiziționată, după publicarea anunțului procedurii, contra cost, de la sediul Primăriei Orașului Sulina din str. I, nr. 180, Compartiment Achiziții Publice, Investiții, Implementare Proiecte.
- b) Informații suplimentare pot fi obținute de la: Compartiment Achiziții Publice, Investiții, Implementare Proiecte.
- c) Termenul limită de depunere a ofertelor este stabilit de vânzător prin anunțul procedurii.

2. OBIECTUL CONTRACTULUI:

2.1 Obiectul contractului este terenul ce aparține domeniului privat orașului Sulina, județul Tulcea, situat pe strada Mihail Sadoveanu, nr. 7, nr. cadastral 32357, având suprafața de 239,00 m.p.

2.2 Terenul aparține domeniului privat al orașului Sulina, conform H.C.L. nr. 77/ 30.09.2025.

3. CONDIȚII DE PARTICIPARE:

3.1 Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește următoarele condiții:

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

3.2 Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile Orașului Sulina, 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.

3.3 Cetățenii străini și apatrizi pot dobândi dreptul de proprietate asupra imobilului numai în condițiile rezultate din aderarea României la Uniunea Europeană și din alte tratate internaționale la care România este parte, pe bază de reciprocitate, în condițiile prevăzute de Legea nr. 312/2005 privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine, cu modificările și completările ulterioare.

3.4 Ofertanții nu au dreptul ca în cadrul aceleiași proceduri :

- a) să depună două sau mai multe oferte individuale și/sau comune, sub sancțiunea excluderii din procedură a tuturor ofertelor în cauză;
- b) să depună ofertă individuală/comună și să fie nominalizat ca asociat în cadrul unei alte oferte, sub sancțiunea excluderii ofertei individuale și, după caz, a celei în care este ofertant asociat.

4. GARANȚIA DE PARTICIPARE

4.1 Ofertanții au obligația să constituie garanția pentru participare la licitație, angajându-se astfel să semneze contractul, în cazul în care adjudecă imobilul.

4.2 Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație în cuantum de **5237,00 (cinci mii două sute treizeci și șapte) lei**.

4.3 Pentru a participa la licitație, persoanele fizice sau juridice, vor depune în contul Primăriei Sulina RO44TREZ6445006XXX000175 deschis la Trezoreria Sulina, cod fiscal 4321410 sau în numerar la casieria instituției, o garanție de participare, în valoare de **5237,00 lei**. Garanția de participare va fi restituită în termen de 3 zile lucrătoare de la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare, astfel: în numerar de la Casieria Primăriei - pentru persoane fizice / prin Trezorerie, cu ordin de plată - pentru persoane juridice, ofertantul urmând a comunica Compartimentului buget, finanțe, contabilitate, un cont bancar în care se va face plata.

4.4 Garanția de participare la licitație va reprezenta avansul din valoarea de vânzare rezultată în urma licitației, pentru cel ce adjudecă imobilul respectiv.

4.5 Garanția de participare se pierde în cazul în care ofertantul câștigător își retrage oferta pe perioada de valabilitate a ofertei sau în cazul în care nu semnează contractul în termen.

4.6 Pentru persoanele fizice participante care nu au câștigat licitația, fondurile constituite drept garanție se vor restitui, la solicitare scrisă, în termen de 15 zile de la data adjudecării.

4.7 Ofertele care nu sunt însoțite de garanția de participare, în cuantumul stabilit și având perioada de valabilitate solicitată în documentația de atribuire, vor fi respinse în cadrul ședinței de licitație - etapa deschiderea plicurilor exterioare.

5. DOCUMENTE DE CALIFICARE

Documentele de calificare solicitate sunt următoarele :

- a) fișă cu informații generale privind ofertantul, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (Formularul F1);
- b) declarație de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (Formularul F2);

c) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:

– Pentru persoane juridice:

- Certificat de înmatriculare la Oficiul Registrului Comerțului - copie marcată de ofertant cu „conform cu originalul“;
- Acte care dovedesc capacitatea economico-financiară a ofertantului: certificat constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului - copie marcată de ofertant cu „conform cu originalul“;

– Pentru persoane fizice:

- Copie după cartea de identitate - copie marcată de ofertant cu „conform cu originalul“;
- Adeverință de salariat/adeverință de venit eliberată de ANAF/ declarație privind venitul realizat, înregistrată la ANAF;

d) dovada privind achitarea datoriilor financiare către bugetul de stat - certificat de atestare fiscală (valabil la data depunerii ofertei), eliberat de ANAF;

e) Declarația pe propria răspundere de eligibilitate a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în insolvență, dizolvare, lichidare, faliment (Formularul F3) ;

f) dovada achitării datoriilor financiare (creanțe fiscale și bugetare) și către Orașul Sulina (certificat fiscal – original sau copie conformă cu originalul, valabil la data depunerii ofertei), indiferent de sediul/domiciliul ofertantului, dacă este cazul;

g) împuternicire pentru participare la licitație - dacă este cazul;

h) copie după actul de identitate al reprezentantului persoanei juridice/persoanei fizice participante;

i) dovada privind plata garanției de participare, a taxei de participare și a documentației de atribuire (copii);

j) declarația pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului (Formularul F4).

6. PROCEDURA

(1) Tipul procedurii: **licitație publică cu plic închis**

(2) Prețul de pornire al licitației este **52.370,00 lei**

(3) Moneda în care se transmite oferta financiară: **LEI**

(4) Perioada de valabilitate a ofertei: oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă. Ofertantul care solicită retragerea ofertei pe perioada de valabilitate a acesteia, pierde garanția de participare și calitatea de ofertant. Durata de valabilitate a ofertei începe cu data depunerii și înregistrării la registratura unității contractante și continuă până la data limită de încheiere a contractului în conformitate cu art. 344, alin. (1) din OUG nr.57/2019, Cod Administrativ.

7. REGULI PRIVIND OFERTA

7.1 Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

7.2 Oferta se redactează în limba română și se depune într-un singur exemplar semnat de către ofertant.

7.3 Oferta se depune la sediul Primăriei Oraşului Sulina din strada I nr. 180, şi conţine **două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior**, care se înregistrează la Registratura Primăriei, în ordinea primirii lor, precizându-se data şi ora.

7.4 Documentele ce urmează a fi depuse de participanţii la licitaţie sunt un număr de două plicuri, astfel:

- Plicul exterior cu documentele de valabilitate/capabilitate;
- Plicul interior cu oferta propriu-zisă.

7.5 *La depunerea documentelor se va proceda astfel:*

- documentele de capabilitate se vor depune într-un plic exterior, în care va fi introdus plicul interior cu oferta propriu-zisă, pe care se va specifica: LICITAȚIA PENTRU VÂNZAREA TERENULUI SITUAT ÎN ORAȘUL SULINA, STR. MIHAIL SADOVEANU, NR. 7, JUDEȚUL TULCEA. A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE (se scrie data licitației), ORA (se scrie ora anunțată pentru licitație)
- pe plicul interior se înscriu denumirea ofertantului, sediul acestuia, persoană de contact, telefon.

7.6 Plicul se va depune la Registratura Primăriei Oraşului Sulina. **Plicul exterior, sigilat, se va depune însoțit de o cerere de participare la licitație, pusă la dispoziție de organizatorul licitației (formular tipizat F0).**

7.7 Fiecare participant va depune o singură ofertă, redactată în limba română.

7.8 Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilită prin anunțul procedurii.

7.9 Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

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

7.11 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.

8. PROCEDURI DE CONTESTARE

Orice persoană care se consideră vătămată într-un drept ori într-un interes legitim printr-un act al autorității contractante, se poate adresa instanței de contencios administrativ competente, pentru anularea actului, obligarea autorității contractante de a emite un act, recunoașterea dreptului pretins sau a interesului legitim, în condițiile prevăzute de Legea nr. 554/ 2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică a unui teren aparținând domeniului privat al orașului Sulina, cu numărul cadastral 32357, situat în str. Mihail Sadoveanu nr. 7

1. DATELE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI

1.1. UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ ORAȘUL SULINA, str. I nr. 180, Cod 825400, Tel. 0240543001, E-mail: secretariat@primaria-sulina.ro

2. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

A) Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut

Terenul propus spre vânzare este situat în orașul Sulina, str. Mihail Sadoveanu, nr. 7, județul Tulcea, înscris în Cartea Funciară nr. 32357/UAT Sulina, nr. cadastral 32357, în suprafață de 239,00 m.p., aparține domeniului privat al orașului Sulina, conform H.C.L. nr. 77/ 30.09.2025.

B) Destinația bunului ce face obiectul vânzării

Având în vedere Certificatul de urbanism nr.19/768/02.04.2026 emis de primăria orașului Sulina, terenul identificat în CF nr. 32357 Sulina, nr. cadastral 32357, este încadrat în zona zonă LM - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, conform Planului Urbanistic General aprobat și a Regulamentului Local de Urbanism ,cu categoria de folosință arabil.

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire organizată în blocuri de locuit cu P+3 sau P+4 niveluri, clădiri P+1 și P+2 niveluri și locuințe în gospodării de tip urban și rural, pe loturicare includ în afară de locuință curtea pentru păsări și animale, și grădina de legume sau teren agricol folosit diferențiat în funcție de conformația acestuia.

Funcțiuni complementare admise ale zonei de locuit: comerț alimentar pentru produse alimentare preambalate sau în vrac, lapte și produse din lapte, carne și produse din carne, pâine și produse de panificație, legume și fructe, comerț nealimentar și de produse industriale: textile, confecții, tricotaje, încălțăminte, chimice, aparate electrocasnice, echipamente pentru plajă, pescuit și vânătoare sportivă, cosmetice, farmacii, marochinărie, unele agricole, materiale de construcție; unități de prestări servicii către populație: croitorii, cizmării, ateliere foto, marochinărie, reparații aparate electrocasnice,tâmplărie și reparații auto fără lucrări de tinichigerie în condițiile în care acestea nu sunt producătoare de zgomot sau alte noxe.

Utilizări permise terenurilor din zona de locuit: pentru construire de locuință parter sau P + 1 sau P + 2 (cu condiția asigurării condițiilor de însorire a respectivei locuințe și să nu ia lumina locuințelor învecinate); pentru funcțiuni complementare; pentru anexe gospodărești ce deservește locuința; pentru trotuare de protecție și alei de acces; pentru plantații de viță de vie, pomi fructiferi, grădină de legume; pentru garaje de adăpostire a autoturismelor proprii; pentru grădina de flori.

Utilizări permise cu condiții: construcții de locuințe cu regim mai mare de înălțime decât P + 2, sau cu dimensiuni în plan ce depășesc 16 m, pentru care se va elabora un P.U.D. pentru încadrarea obiectivului în zona de locuit și studiu geotehnic în vederea stabilirii calității terenului de fundare și soluțiilor de consolidare, construcțiile destinate alimentației publice, condiția fiind ca acestea să nu fie surse de poluare sonoră sau olfactivă; construcțiile destinate comerțului cu produse inflamabile, combustibil lichid, solid sau gazos, condițiile fiind ca distanțele față de

locuințele învecinate să asigure accese carosabile corespunzătoare în interiorul parcelei, protecția la pericolul de explozie și pericolul de incendiu; grajdurile pentru animale cu condiția asigurării limitei de protecție sanitară față de locuințele învecinate; rezervoare de combustibil pentru centrale termice proprii amplasate în exterior - cu condiția asigurării protecției solului - obținerea avizului de mediu și a eliminării pericolului de incendiu - avizul PSI.

Interdicții permanente pentru construcțiile:

- construcțiile de locuință în zonele situate în limita de protecție sanitară de 50 m de la limita cimitirului în care se înhumează în prezent precum și a stației de epurare a apelor uzate menajere.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament: de regulă noile construcții de locuințe în parcele proprii, vor fi retrase față de aliniament cu minimum 2 m de la granița între domeniul public și domeniul privat. Pe străzile care au un front foarte bine constituit din fațadele clădirilor aliniate la domeniul public, și care au amprize ce depășesc 12 m se poate autoriza construcția locuinței respectând aliniamentul existent. În cazul în care pe străzile cu front compact constituit la limita domeniului public, sau cu retrageri aleatorii, se solicita autorizarea unei locuințe a cărei lățime nu permite realizarea accesului carosabil în curte aceasta va fi retrasă cu minimum 5,5 m de la limita domeniului public pentru a asigura realizarea unui loc de parcare sau garaj între locuință și stradă.

Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară: Pentru locuințele ce se vor amplasa pe loturile nou concesionate racordul electric se va realiza pe baza avizelor FRE de racordare, din posturi de transformare existente la care în prezent exista disponibil, sau din post nou de transformare, dacă capacitatea celor existente va fi depășită. Toate locuințele de pe malul drept al Brațului Sulina au posibilitatea de racordare la rețeaua de apă potabilă a orașului. Referitor la canalizarea apelor menajere, se precizează că apele uzate menajere provenite de la blocurile de locuințe sunt dirijate către stația de epurare. Rețelele de telefonie sunt accesibile locuințelor din Sulina, centrala telefonică automată are capacitatea de preluare de abonați. Orașul Sulina beneficiază de acoperire și pentru telefonie mobilă. Nu se întrevide posibilitatea alimentării cu gaze în viitorul apropiat pentru orașul Sulina, soluția pentru prepararea hranei fiind gazul lichefiat livrat în butelii, tip aragaz. Telefonie fixă este realizată prin intermediul unei centrale automate, este posibilă extinderea rețelei de abonați dar condițiile speciale de muncă a locuitorilor avantajează folosirea telefoniei mobile care are acoperire în zonă. Rețelele de telefonie sunt accesibile locuințelor din Sulina, centrala telefonică automată are capacitatea de preluare de abonați. Orașul Sulina beneficiază de acoperire și pentru telefonie mobilă.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului de construcție: Pentru ca un teren să fie construibil trebuie să aibă suprafața minimă de 200 mp. și frontul minim la strada de 12 m pentru a putea fi autorizată execuția unei locuințe izolate sau cuplate și 8 m pentru locuințele înșiruite. Se impune respectarea distanțelor de protecție sanitară conform legilor și normativelor tehnice în vigoare respectiv 10 m între locuința și sursa de poluare, grajd, din care considerent rezultă necesitatea dezvoltării în profunzime a parcelelor astfel încât această distanță minimă să fie respectată.

Amplasarea în interiorul parcelei: în zona de locuit LM se va face diferențiat față de structura frontului stradal, existența sau inexistența frontului continuu. De regulă locuințele se vor realiza retrase de la granița cu vecinătățile la minimum 0.8 m, de la domeniul public cu minimum 2 m, și cu spațiu rezervat pe o latură, care să permită accesul unui autovehicul până în zona anexelor. În parcelele care au frontul bine constituit prin includerea fațadei locuinței cu latura scurtă la aliniament se vor autoriza construcțiile de locuințe cu fațada respectând aliniamentul,

dacă ampriza străzii are minimum 12 m. În loturile cu front redus la stradă, în care nu se poate asigura spațiu pentru parcare sau accesul unui autovehicul până la anexe, se va autoriza execuția locuinței retrasă cu minimum 5,5 m de la limita cu domeniul public. Extinderile la locuințele amplasate pe granița între parcele vor fi autorizate în continuare pe granița numai cu acceptul notarial al deținătorului terenului învecinat, și fără ferestre orientate către vecini, cu condiția ca preluarea apelor pluviale de pe acoperișuri și dirijarea acestora către trotuar să nu deranjeze buna funcționare a parcelei învecinate. Anexele gospodărești vor fi amplasate în planul al doilea, în spatele locuinței dacă sunt magazii, bucătării de vară, băi sau adăposturi pentru păsări și animale. Se poate amplasa către stradă, aliniat cu locuința sau în fața acesteia dacă terenul permite un garaj pentru adăpostirea unui autovehicul, sau alte funcțiuni complementare funcțiunii de locuire respectiv spații comerciale, de alimentație publică sau servicii.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii: la fiecare parcelă este necesar să se asigure accesul carosabil. Acesta se asigură de obicei din domeniul public, respectiv din străzile orășenești, dar în situația unor parcele retrase fără acces din domeniul public este obligatoriu să se asigure servitute de trecere. Accesul carosabil este impus atât de asigurarea bunei funcționări a gospodăriei dar și din motive PSI. În cazul servituților de trecere accesul carosabil va fi de minim 3,5 m, și cu condiția ca profunzimea acestuia să nu depășească 50 m.

Accese pietonale: În cadrul parcelelor în care se va autoriza execuția unor locuințe a căror lățime nu permite accesul carosabil către zona anexelor este necesar să se rezerve distanța pentru acces pietonal de min. 2 m pentru funcționalitatea gospodăriei și în caz de incendiu posibilitatea de trecere cu furtunul de apă de la hidrant.

Procentul de ocupare al terenului stabilește limita maximă de ocupare cu construcții în cadrul parcelei pentru zona de locuit. În orașul Sulina, zona de locuit este bazată pe loturi de locuință foarte modeste ca suprafață, se stabilește ca procentul de ocupare a terenului – maxim - să fie de 40% și 50% pentru subzona er unde și coeficientul de utilizare al terenului va fi de 0,4 cât și în subzona pr unde pentru un regim de înălțime P+1, coeficientul de utilizare a terenului poate fi de 0,6.

Suprafețele de teren destinate execuției de locuință, a anexelor sau funcțiilor suplimentare se scot din circuitul agricol în baza avizului eliberat de Oficiul de cadastru, cu achitarea taxelor de scoatere din circuitul agricol.

Înălțimea construcțiilor: autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile învecinate. Studiile geotehnice au demonstrat portanța redusă a terenului natural, comportarea construcțiilor înalte a confirmat-o, astfel încât se recomandă limitarea la regimul de înălțime P+2 pentru zona centrală, clădirile P+3 și peste fiind aprobate numai pe bază de PUD-uri și studiu geotehnic și soluție de consolidare a terenului de fundare.

Având în vedere că zona de locuit în orașul Sulina are în proporție de 65% locuințele realizate în imobile care se dezvoltă pe parter cu înălțimea la cornișă de max. 3 m, și înălțime totală de aprox. 4,40 m. Se recomandă autorizarea, în subzona de locuințe predominant rurale, a construcțiilor cu parter sau P+1. Autorizarea construcțiilor P+2 se va efectua în zona centrală sau numai pe bază de PUD-uri aprobate în acest sens, cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute în normele de igienă privind mediul de viață al populației aprobat cu Ordinul 119/2014, și a avizului geotehnic care să ateste capacitatea portantă a terenului sau a soluțiilor de consolidare prealabile ale acestuia. Se recomandă autorizarea în subzonele de tip er și de tip pr și locuințe cu regim de parter și P+1 la care pe parter pot să fie amplasate și funcțiuni complementare.

Aspectul exterior al construcțiilor: în zona de locuit se va autoriza execuția construcțiilor cu structură din materiale durabile, cărămidă, B.C.A., beton, lemn cu planșee din beton armat sau planșee pe grinzi și șipci din lemn. Ultimul etaj al locuințelor cu mai multe niveluri poate fi executat din lemn, cu caplama spre exterior, în modul specific de execuție și finisaje a locuințelor tradiționale. Fundațiile construcțiilor vor fi executate până sub limita de îngheț din zonă, respectiv -0,90 m, din piatră sau beton, iar la construcțiile mai înalte de P+1, conform proiectului de execuție întocmit de proiectant autorizat. Noile construcții care se vor autoriza în zona de locuit vor avea forme în plan care să se armonizeze cu vecinătățile. Specific orașului Sulina este conformarea suplă a volumetriei, pe verticală, sau orizontală cu forme dreptunghiulare alungite și proporții specifice arhitecturii dobrogene. Aceste forme determină execuția unor învelitori de mică înălțime, ușoare, care nu domină volumul de bază al locuinței. Se recomandă autorizarea locuințelor cu formă în plan dreptunghiulară preferabilă celor pătrate. Locuințele vor fi prevăzute cu acoperiș pe șarpantă în două sau patru ape, cu învelitoare din tablă, materiale ondulate, materiale ceramice sau similare ca aspect și armonizate cu cele din vecinătate, se interzice executarea din azbociment. Fațadele vor fi tencuite în culori deschise respectând nuanțele frontului de locuințe în care se încadrează. Culorile folosite în prezent la fațadele locuințelor sunt din gama bejurilor, crem, grej, alb, grenă, imitând caplamaua, și cărămiziu, de la placajele utilizate, la imobilele mai nou construite în frontul principal la strada I. Se pot finisa fațadele și cu placaje de piatră naturală, tencuială cu bosaje, sau se pot zugrăvi cu var sau var lavabil, alb strălucitor, perfect armonizat cu lumina din zona Dobrogei. Nu se vor accepta culori închise sau stridente ale finisajelor de la fațadă. Tâmplăria se va vopsi în culori deschise, armonizate cu culoarea fațadei. Culorile tâmplăriei vor putea fi: alb, bej, grenă, bleo pentru fațadele albe. În zona de locuit în stil tradițional nu există construcții cu foișoare sau alte elemente distinctive ale învelitorii astfel că se vor autoriza construcții care să nu prezinte elemente distonante în acest sens, respectiv cu șarpante în sistem clasic, estetice prin simplitatea lor și funcționale.

Reguli privind amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi: Condiția de autorizare a oricărei noi locuințe este de a asigura prin amplasamentul acesteia în parcelă a unui loc de parcare sau garare a unui autovehicul sau autoturism, parcare acestuia în domeniul public fiind interzisă. Condiția presupune autorizarea concomitentă a execuției unui garaj sau spațiu disponibil de min. 3,5 m, lateral locuinței sau locuința retrasă față de limita cu domeniul public la min. 5,5 m, măsura prin care se asigură evitarea parcării în domeniul public.

Spații verzi: În mod tradițional curtea din fața parcelei este ocupată de grădina de flori, construcțiile care se vor autoriza vor trebui să permită organizarea acestor spații ornamentale către domeniul public.

Împrejurimile: cu preponderență către domeniul public împrejurimile sunt realizate pe toată lățimea lotului sau pe porțiunea situată între fațadele laterale ale locuințelor de pe parcelele învecinate. Se va respecta caracterul frontului construit, în zona centrală, zonele mai circulate sau mai expuse la vedere la principala cale de acces se vor respecta exigențele privind calitatea, înălțimea și starea împrejurimilor. Acestea se vor realiza de regulă cu soclu mic din zidărie de cărămidă, piatră sau beton și panouri suficient de transparente realizate din fier forjat, tablă, plasa de sârmă în rame metalice sau din panouri din lemn; la locuințele modeste nu se poate impune execuția unor împrejurimi costisitoare și se vor respecta modalitățile tradiționale de construire a acestora respectiv cu garduri din șipci de lemn geluit, lăcuit sau vopsit, sau cu soclu mic de zidărie de cărămidă, piatră sau beton și panouri suficient de transparente realizate din fier forjat, tablă, plasă de sârmă în rame metalice sau din panouri din lemn. În toate cazurile elementele din lemn sau tablă vor fi vopsite în culori armonizate cu cea specifică frontului stradal, înălțimea gardului după cea tradițional utilizată în localitate nu va depăși 2 m. Porțile de acces se vor realiza din aceleași materiale ca panourile gardurilor. Împrejurimile amplasate pe limitele laterale și posterioare ale parcelei fiind realizate din rațiuni de delimitare și protecție a proprietății nu are reglementate elemente restrictive privind materialele din care să se execute, acestea pot fi și garduri

vii sau executate din plasă, lemn, împletitură de stuf sau răchită, nu se limitează înălțimea acestor garduri precum și finisajul lor.

C) Oportunitatea realizării vânzării

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun vânzarea terenului în discuție sunt următoarele:

- a) Prevederile art.108 lit.e), art.129 alin.(1), alin.(2) lit.c), alin.(6) lit.b), art. 311, art.363, alin.(1), (2), (4), alin. (5)-(7) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- b) Dispozițiile art.139, alin.(2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare.

3. FORMA DE LICITAȚIE

Vânzarea se face prin licitație publică în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ al României, cu modificările și completările ulterioare.

4. PREȚUL MINIM DE PORNIRE AL LICITAȚIEI

Conform Raportului de evaluare prețul minim de pornire al licitației este de **52.370,00 lei**, echivalentul a **10.277 euro**, respectiv **43 euro/mp**.

5. TERMENE

(1) Licitația va avea loc în data și ora stabilită de vânzător prin anunțul procedurii, la sediul Primăriei orașului Sulina din strada I nr. 180.

(2) Termenul limită de depunere a ofertelor este stabilit de vânzător prin anunțul procedurii.

Depunerea ofertelor se va face la sediul Primăriei Orașului Sulina până la data și ora specificate în anunțul licitației ce se va organiza și vor fi înregistrate la Registratura Primăriei Orașului Sulina, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora pe plicul exterior.

(3) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul de vânzare-cumpărare numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului.

(4) Predarea-primirea imobilului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului adjudecat de către vânzător.

6. CONDIȚII DE MEDIU

Cumpărătorul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.

7. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Cumpărătorul va achita prețul adjudecat, până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, dar nu mai mult de 20 de zile calendaristice de la data comunicării referitoare la atribuirea contractului.

8. CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚIILOR

1. Pentru a participa la licitație, persoanele fizice sau juridice, vor depune în contul Primăriei Sulina RO44TREZ6445006XXX000175 deschis la Trezoreria Sulina, cod fiscal 4321410 sau în numerar la casieria instituției, o garanție de participare, în valoare de **5237 lei**.
2. Garanția de participare va fi restituită în termen de 3 zile lucrătoare de la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare, astfel: în numerar de la Casieria Primăriei - pentru persoane fizice / prin Trezorerie, cu ordin de plată - pentru persoane juridice, ofertantul urmândă comunica Compartimentului buget, finanțe, contabilitate, un cont bancar în care se va face plata.
3. Durata de valabilitate a garanției de participare și a ofertelor este de 60 zile de la data deschiderii ofertelor.
4. Autoritatea contractantă va reține garanția pentru participare, ofertantul pierzând astfel suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:
 - a) își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
 - b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, nu se prezintă la data stabilită pentru încheierea contractului de vânzare cumpărare sau dacă refuză încheierea contractului.
5. Ofertele care nu sunt însoțite de garanția de participare, în cuantumul, forma și având perioada de valabilitate solicitate în documentația de atribuire, vor fi respinse în cadrul ședinței de deschidere a ofertelor.
6. În cazul unei contestații depuse și respinse de către organele abilitate să soluționeze contestația, autoritatea contractantă va reține contestatorului garanția de participare.

9. OFERTA

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Oferta se redactează în limba română și se depune într-un singur exemplar semnat de către ofertant.

(3) Oferta se depune 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.

(4) Neprezentarea oricărui document prevăzut în caietul de sarcini (documente de valabilitate/capabilitate), atrage de drept eliminarea respectivelor oferte de a participa la licitație.

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

(6) Durata de valabilitate a ofertei începe cu data depunerii și înregistrării acesteia la registratura unității contractante și continuă până la data limită de încheiere a contractului în conformitate cu art. 344, alin.(1) din OUG nr. 57/2019, Cod Administrativ.

(7) Ofertantul care solicită retragerea ofertei pe perioada de valabilitate a acesteia, pierde garanția de participare și calitatea de ofertant.

(8) Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

(9) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(10) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilită în anunțul procedurii.

(11) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

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

(13) 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.

(14) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc condițiile de valabilitate/capabilitate, prevăzute în documentația de atribuire.

10. PARTICIPANȚII LA LICITAȚIA PUBLICĂ

(1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește următoarele condiții:

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

(2) în cazul în care cumpărătorul nu achită integral prețul contractului, în termenul prevăzut la pct. 6 MODALITĂȚI DE PLATĂ, din prezentul caiet de sarcini, acesta pierde garanția de participare și dreptul de câștigător.

(3) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile orașului Sulina, 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.

(4) Cetățenii străini și apatrizi pot dobândi dreptul de proprietate asupra imobilului numai în condițiile rezultate din aderarea României la Uniunea Europeană și din alte tratate internaționale la care România este parte, pe bază de reciprocitate, în condițiile prevăzute de Legea nr. 312/2005 privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine, cu modificările și completările ulterioare.

(5) Ofertanții nu au dreptul ca în cadrul aceleiași proceduri:

- a) să depună două sau mai multe oferte individuale și/sau comune, sub sancțiunea excluderii din procedură a tuturor ofertelor în cauză;

b) să depună oferta individuală/comună și să fie nominalizat ca asociat în cadrul unei alte oferte, sub sancțiunea excluderii ofertei individuale și după caz, a celei în care este ofertant asociat.

11. CRITERII DE ATRIBUIRE privind evaluarea ofertelor pentru vânzarea terenului aparținând domeniului privat al orașului Sulina, situat în strada Mihail Sadoveanu, nr.7, județul Tulcea.

(1) Comisia de evaluare va face evaluarea ofertelor depuse, pe baza criteriilor de atribuire prezentate mai jos și în conformitate cu numărul maxim de puncte pentru fiecare criteriu, astfel:

A. CRITERII ECONOMICO - FINANCIARE ALE OFERTEI

1. Capacitatea economico - financiară - maxim 10 puncte

- cifra de afaceri anuală menționată în certificatul constatator de la Oficiul Național al Registrului Comerțului/fișa informații generale - formular F 1 - completată și semnată de ofertant (persoane juridice);
- adeverința de salariat/adeverință de venit eliberată de ANAF/declarație privind venitul realizat, înregistrată la ANAF/fișa informații generale - formular F 1 - completată și semnată de ofertant (persoane fizice);

B. OFERTA FINANCIARĂ

- maxim 40 puncte

- Formular F5 - privind oferta, completată și semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

C. PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR

1. Modalități de prevenire a daunelor asupra mediului și reducerea efectelor asupra mediului pe perioada utilizării imobilului (Formular F4); - maxim 10 puncte

D. CONDIȚII SPECIFICE PRIVIND NATURA BUNULUI

1. Cumpărătorul să valorifice imobilul achiziționat prin investiții (construcții modulare, prefabricate, construcții permanente :

- în termen de 2 ani de la încheierea contractului de vânzare - cumpărare - maxim 30 puncte
- în termen de 3 ani de la încheierea contractului de vânzare - cumpărare - maxim 10 puncte

TOTAL

maxim 90 puncte

(1) Desemnarea ofertantului câștigător se va face în funcție de cel mai mare punctaj realizat conform acestor criterii cumulate. Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare rațională și eficiente economic a bunului vândut. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire și a modului de calcul al acestora.

(2) În cazul în care 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, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

În cazul egalității în continuare, comisia de evaluare va solicita depunerea în plic închis a unei noi oferte financiare pentru stabilirea ofertantului câștigător.

(3) Contractul de vânzare va fi încheiat în limba română, cu ofertantul a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de vânzare atrage pierderea garanției depusă pentru participare la licitație și dreptul de a participa la o licitație publică ulterioară, privind bunurile orașului Sulina, pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

(4) În cazul în care pentru același amplasament/poziție au fost depuse oferte de către persoane fizice și juridice, evaluarea ofertelor se va face pe baza criteriilor de atribuire prevăzute în prezentul caiet de sarcini, oferta câștigătoare fiind declarată, în conformitate cu art. 341, alin. 16 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, ca fiind oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire, urmând a fi încheiat un singur contract cu ofertantul desemnat câștigător, persoană fizică sau persoană juridică.

12. INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

12.1 INFORMAȚII GENERALE

(1) În ziua și la ora precizată în anunțul procedurii, publicat într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală și pe site-ul Primăriei Orașului Sulina, în prezența comisiei de licitație, participanții sunt invitați în sală.

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

(3) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă, în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin **două oferte valabile**.

(4) Depunerea documentelor solicitate prin documentația de atribuire are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.

(5) Comisia de licitare stabilește lista de participare în ordinea înregistrării ofertelor depuse, în baza căreia se admite participarea la licitație.

(6) Începerea procedurii de licitației se face cu verificarea de către membrii comisiei de organizare a licitației a documentelor de valabilitate/capabilitate depuse și înregistrate la Primăria Orașului Sulina pentru licitația respectivă, urmând ca în procesul-verbal să consemneze în scris despre cele constatate.

(7) În situația în care nu a fost posibilă încheierea contractului de vânzare, procedura va fi anulată, autoritatea publică locală va relua procedura de licitație publică de la etapa publicării anunțului, în condițiile legii, iar documentația de atribuire își va păstra valabilitatea.

(8) 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.

(9) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație, iar licitația va fi organizată în aceleași condiții.

(10) În cazul în care în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

12.2 CALENDARUL LICITAȚIEI

(1) Publicarea anunțului de licitație se face cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(2) Documentația de atribuire se poate achiziționa, după publicarea anunțului procedurii, contra cost, de la sediul Primăriei Orașului Sulina, str. I nr. 180, Compartiment Achiziții Publice, Investiții, Implementare Proiecte.

(3) Termenul limită de depunere a ofertelor este stabilit prin anunțul procedurii.

(4) Depunerea ofertelor se va face la sediul Primăriei Orașului Sulina până la data și ora specificate în anunțul licitației ce se va organiza și vor fi înregistrate la Registratura Primăriei Orașului Sulina, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora pe plicul exterior ce conține documentele de valabilitate ale ofertei.

(5) Deschiderea licitației va avea loc la data și ora stabilită de vânzător prin anunțul procedurii, la sediul Primăriei Orașului Sulina din str. I nr. 180.

12.3 INSTRUCȚIUNI PRIVIND CONȚINUTUL DOCUMENTELOR

Documentele ce urmează a fi depuse de participanții la licitație sunt un număr de două plicuri, astfel:

- Plicul exterior cu documentele de valabilitate/capabilitate ale ofertei;
- Plicul interior cu oferta propriu-zisă.

12.4 DOCUMENTELE DE VALABILITATE / CAPABILITATE

(1) Pentru persoanele juridice:

Pe **plicul exterior** se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta și va conține următoarele documente de valabilitate/capabilitate:

a) fișă cu informații generale privind ofertantul, completată și semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (**Formular F1**);

b) declarație de participare completată și semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (**Formular F2**);

c) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților: Certificat de înmatriculare de la Oficiul Registrului Comerțului - copie marcată de ofertant cu „conform cu originalul”;

d) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților Certificat constatator de la Oficiul Național al Registrului Comerțului - copie marcată de ofertant "conform cu originalul";

e) dovada achitării datoriilor financiare către bugetul de stat certificat de atestare fiscală (valabil la data depunerii ofertei) eliberat de ANAF;

f) declarația pe propria răspundere de eligibilitate completată și semnată de ofertant a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în insolvență, dizolvare, lichidare, faliment (**Formular F3**);

g) dovada achitării datoriilor financiare (creanțe fiscale și bugetare) și către Orașul Sulina (certificat fiscal – original sau copie conformă cu originalul, valabil la data depunerii ofertei), indiferent de domiciliul/sediul ofertantului- dacă este cazul;

h) împuternicire pentru participare la licitație-dacă este cazul;

i) declarația pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului (**Formularul F4**), completată și semnată de ofertant;

j) copie după actul de identitate ale/al reprezentantului persoanei juridice și, după caz, a persoanei fizice participante;

k) dovada privind plata garanției de participare, a taxei de participare și a documentației de atribuire (copii);

Pe **plicul exterior** se va specifica: **LICITAȚIA PENTRU VÂNZAREA TERENULUI SITUAT ÎN ORAȘUL SULINA, STR. MIHAIL SADOVEANU, NR. 7, JUDEȚUL TULCEA. A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE (se scrie data licitației), ORA (se scrie ora anunțată pentru licitație)** și va fi însoțit de cererea de participare la licitație (**Formular F0**);

Pe **plicul interior**, care conține oferta financiară (**Formular F5**), se înscrie denumirea ofertantului și sediul social al acestuia. Acesta va fi introdus în plicul exterior.

Oferta financiară se va completa conform Formularului F5 anexă la documentația de atribuire și va fi valoric cel puțin prețul minim de pornire al licitației, prevăzut în anexa nr. 2 la prezenta hotărâre, pentru terenul oferat, în caz contrar oferta se consideră neconformă și va atrage de drept eliminarea respectivei oferte.

(2) Pentru persoanele fizice:

Pe **plicul exterior** se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta și va conține următoarele documente de valabilitate/capabilitate:

a) o fișă cu informații generale privind ofertantul, completată și semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (**Formularul F1**);

b) declarație de participare completată și semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (**Formularul F2**);

c) dovada achitării datoriilor financiare (creanțe fiscale și bugetare) și către Orașul Sulina (certificat fiscal - original sau copie conformă cu originalul, valabil la data depunerii ofertei) indiferent de domiciliul ofertantului – dacă este cazul;

d) adeverință de salariat/adeverință de venit eliberată de ANAF/declarație privind venitul realizat, înregistrată la ANAF;

e) declarația pe propria răspundere de eligibilitate a persoanei fizice completată și semnată de ofertant (**Formular F3**);

f) dovada privind achitarea datoriilor financiare către bugetul de stat - certificat de atestare fiscală (valabil la data depunerii ofertei) eliberat de ANAF;

g) împuternicire pentru participare la licitație – dacă este cazul;

h) declarația pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului (**Formularul F4**), completată și semnată de ofertant;

i) copie după actul de identitate;

j) dovada privind plata garanției de participare, a taxei de participare și a documentației de atribuire (copii).

Pe **plicul exterior** se va specifica : **LICITAȚIA PENTRU VÂNZAREA TERENULUI SITUAT ÎN ORAȘUL SULINA, STR. MIHAIL SADOVEANU NR. 7, JUDEȚUL TULCEA. A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE (se scrie data licitației), ORA (se scrie ora anunțată pentru licitație)** și va fi însoțit de cererea de participare la licitație (**Formular F0**);

Pe **plicul interior**, care conține oferta financiară (**Formular F5**), se înscrie numele ofertantului și domiciliul acestuia. Acesta se introduce în plicul exterior.

Oferta financiară va fi completată și semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări, conform formularului F5 anexă la documentația de atribuire, și va fi valoric cel puțin prețul minim de pornire al licitației, prevăzut în anexa nr. 2 la prezenta hotărâre, pentru terenul oferat, în caz contrar oferta se consideră neconformă și va atrage de drept eliminarea respectivei oferte.

12.5 PRECIZĂRI PRIVIND GARANȚIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

(1) Valoarea garanției de participare este de **5237,00 (cinci mii două sute treizeci și șapte) lei.**

(2) Ofertanții au obligația să constituie garanția pentru participare la licitație, angajându-se astfel să semneze contractul, în cazul în care adjudecă imobilul.

(3) Garanția de participare la licitație va reprezenta avansul din valoarea de vânzare rezultată în urma licitației, pentru cel ce adjudecă imobilul respectiv.

(4) Garanția de participare se pierde în cazul în care ofertantul câștigător își retrage oferta pe perioada de valabilitate sau în cazul în care nu semnează contractul în termen.

(5) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă. Ofertantul care solicită retragerea ofertei pe perioada de valabilitate a acesteia pierde garanția de participare și calitatea de ofertant. Durata de valabilitate a ofertei începe cu data depunerii și înregistrării acesteia la registratura unității contractante și continuă până la data limită de încheiere a contractului în conformitate cu art. 344, alin (1) din OUG nr.57/2019, Cod Administrativ.

(6) Pentru persoanele fizice/juridice participante, care nu au câștigat licitația, fondurile constituite drept garanție se vor restitui, la solicitare scrisă, în termen de 15 zile de la data comunicării adjudecării.

12.6 PRECIZĂRI PRIVIND COMPONENTA ȘI COMPETENȚA COMISIEI DE LICITAȚIE

(1) Comisia de licitație este compusă din 5 membri.

(2) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

(3) 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.

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

- după analizarea conținutului plicurilor exterioare, secretarul comisiei întocmește procesul-verbal **Etapa I - deschidere plicuri exterioare**, în care se va preciza rezultatul analizei care va fi semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către toți ofertanții;
- în cazul în care îndeplinesc condiția de valabilitate/capabilitate a ofertei cel puțin două oferte depuse și înregistrate pentru licitație se trece la analizarea plicurilor interioare;
- **deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal Etapa I - deschidere plicuri exterioare de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți;**
- după analizarea conținutului plicurilor interioare, comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile criteriilor de atribuire, rezultat care va fi consemnat într-un proces-verbal **Etapa II - deschidere plicuri interioare**, și în termen de o zi lucrătoare întocmește un raport pe care îl transmite autorității contractante;
- în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertantul câștigător, cât și pe cei ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

12.7 PRECIZĂRI PRIVIND FORMELE DE COMUNICARE ȘI LIMBA FOLOSITĂ ÎN CORESPONDENȚA ȘI RELAȚIILE ÎNTRE PĂRȚI

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

(2) Toate documentele vor fi întocmite în limba română.

(3) Documentele depuse de ofertant, vor fi semnate de persoanele desemnate legal pentru fiecare document, după caz.

12.8 PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA LICITAȚIEI

(1) Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de vânzare în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului;

(2) În sensul prevederilor alin. (1), procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite 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 O.U.G. nr. 57/03.07.2019;

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute de art. 311 din O.U.G. nr. 57/2019;

(3) Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(4) 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.

13. DEPUNEREA, SOLUȚIONAREA ȘI COMPETENȚA REZOLVĂRII CONTESTAȚIILOR

Orice persoană care se consideră vătămată într-un drept ori într-un interes legitim printr-un act al autorității contractante se poate adresa instanței de contencios administrativ competente pentru anularea actului, obligarea autorității contractante de a emite un act, recunoașterea dreptului pretins sau a interesului legitim, în condițiile prevăzute de Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

14. DISPOZIȚII FINALE

(1) Costul documentației de licitație este de **100,00 (o sută) lei**.

(2) Cheltuielile efectuate pentru evidențierea și transcrierea dreptului de proprietate în Cartea Funciară și încheierea contractului de vânzare-cumpărare în forma autentică vor fi suportate de cumpărător.

CONTRACTUL CADRU CONȚINÂND CLAUZE CONTRACTUALE OBLIGATORII
privind vânzarea prin licitație publică a unui teren aparținând domeniului privat al
orașului Sulina, județul Tulcea, cu numărul cadastral 32357,
situat în str. MIHAIL SADOVEANU NR. 7

Contract - cadru
de vânzare - cumpărare
Nr. _____ din _____. _____. 2026

Încheiat între :

Orașul Sulina, cu sediul în strada I nr. 180, tel 0240/ 543001, cod fiscal 4321410, reprezentată prin doamna Maria BĂLAN - primar, în calitate de vânzător, pe de o parte,

și

_____, cu sediul în _____, str. _____ nr. _____, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. _____, având cont nr. _____, deschis la _____, sucursala _____, reprezentată prin _____, și

DI/d-na _____, cu domiciliul în _____, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, județul _____ în calitate de cumpărător, pe de altă parte, a intervenit următorul contract, în temeiul : _____

Cap.I. Obiectul contractului :

Art.1. Orașul Sulina, cu sediul în strada I, nr. 180, *vinde* urmare a licitației publice din _____ și _____ *cumpără* terenul având suprafața totală măsurată de 239 m.p., situat în orașul Sulina, județul Tulcea, str. Mihail Sadoveanu, nr. 7, înscris în Cartea Funciară nr. 32357/UAT Sulina, nr. cadastral 32357.

Art. 2. Terenul aparține domeniului privat al orașului Sulina, conform H.C.L. nr. 77/30.09.2025.

Cap.II. Prețul contractului

Art.3. Valoarea de vânzare a terenului adjudecat este de _____ lei.

Art.4. Valoarea de vânzare a terenului, a fost achitat astfel:

- suma de **5237,00 lei**, cumpărătorul a achitat-o conform chitanței/O.P. _____ / _____. _____. _____ și a reprezentat garanția de participare la licitație care se transformă în avans pentru plata terenului adjudecat și se transferă în contul de vânzări _____

- suma de _____ lei, cumpărătorul a achitat-o conform chitanței/O.P. _____ / _____. _____. _____ reprezentând plata valorii adjudecate, rămasă după scăderea garanției de participare la licitație.

Art.5. Plata se face prin ordin de plată în contul nr. _____ deschis la Trezoreria Sulina, cod fiscal _____ sau direct la casieria Primăriei orașului Sulina.

Art.6. La data încheierii prezentului contract, cumpărătorul achită și cheltuielile aferente vânzării terenului în cauză, și anume:

Cap.III. Drepturile și obligațiile părților:

3.1. Obligațiile vânzătorului

Art.7. Vânzătorul garantează pe cumpărător contra oricărei evicțiuni totale sau parțiale a bunului vândut, nefiind răspunzător de viciile aparente, conform art. 1695 din Noul Cod Civil.

Art.8. Predarea-primirea terenului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului adjudecat de către vânzător.

3.2. Obligațiile cumpărătorului

Art.9. Cumpărătorul se obligă să achite prețul adjudecat, până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, dar nu mai mult de 20 de zile calendaristice de la data comunicării referitoare la atribuirea contractului.

Art.10. Predarea-primirea terenului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului adjudecat de către vânzător.

Art.11. Cheltuielile legate de autentificarea contractului, precum și plata taxelor pentru transcrierea în Cartea Funciară, cad în sarcina cumpărătorului.

Art. 12. Impozitele către stat și administrația locală, începând cu data încheierii prezentului contract îl privesc pe cumpărător.

Cap.IV. Forta majoră

Art.13. Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

Art.14. Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

Cap.V. Dispoziții finale:

Art.15. Prin semnarea prezentului contract părțile confirmă că sunt de acord integral și necondiționat cu clauzele inserate în prezentul contract.

Art.16. Prezentul contract a fost încheiat azi, la data de ____.____._____, în baza prevederilor Noului Cod Civil în două exemplare, dintre care unul pentru vânzător și unul pentru cumpărător.

VÂNZĂTOR,

CUMPĂRĂTOR,

NOTĂ:

- prezentul contract poate fi completat până la data încheierii și cu alte clauze conforme prevederilor legale.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Laurențiu PRAZ

Contrasemnează,

Secretar General UAT,

Camelia IONITA

FORMULARE: F0-F5

Ce se depun pentru participarea la procedura: vânzarea prin licitație publică a unui teren aparținând domeniului privat de al orașului Sulina, județul Tulcea, cu numărul cadastral 32357, situat în str. Mihail Sadoveanu nr. 7

Formular 0

Nr. _____ / _____

OFERTANTUL

(denumirea/numele, adresa, telefon, persoana de contact)

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către,

Primăria Orașului Sulina

Ca urmare a anunțului public de aplicare a procedurii de licitație publică pentru vânzarea terenului situat în str. Mihail Sadoveanu, nr.7, suprafața de 239,00 mp, nr. Cadastral 32357 alăturat vă transmitem coletul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând un exemplar original.

Data completării _____

OFERTANTUL

(semnătura)

Formular F1

OFERTANT PERSOANĂ FIZICĂ, PERSOANĂ JURIDICĂ

FIȘĂ INFORMAȚII GENERALE

- 1) Ofertant _____
- 2) Sediul social/adresa/domiciliul _____
- 3) Telefon/fax/e-mail _____
- 4) Reprezentant legal _____
- 5) Funcția/profesia/ocupația _____
- 6) Cod fiscal/CNP _____
- 7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului _____
- 8) Obiect de activitate _____
- 9) Nr. Cont _____
- 10) Banca _____
- 11) Capital social _____
- 12) Cifra de afaceri/venit net (lei/an) _____

Numele, prenumele, funcția, ștampila și semnătura
ofertantului/reprezentant legal

Data întocmirii,

Formular F2

Ofertantul _____

(denumire/nume ofertant)

Declarație de participare

Către,

U.A.T. SULINA

Examinând documentația de atribuire privind vânzarea prin licitație publică a unui teren aparținând domeniului privat al orașului Sulina, conform H.C.L. nr. _____, cu număr cadastral 32357, situat în str. Mihail Sadoveanu, nr. 7, vă transmitem alăturat două plicuri sigilate, unul interior și unul exterior, conținând oferta și documentele ce o însoțesc pentru cumpărarea terenului situat în str. Mihail Sadoveanu, nr.7, oraș Sulina, județul Tulcea.

Mă angajez ca, în cazul în care oferta mea este adjudecată, să închei contractul de vânzare-cumpărare în termenele stipulate în documentația de atribuire.

Am luat la cunoștință că, în cazul neîncheierii contractului de vânzare-cumpărare, voi pierde calitatea de câștigător și garanția de participare.

Subscrisa, îmi angajez răspunderea exclusivă, sub sancțiunile aplicate faptelor penale de fals și uz de fals, pentru legalitatea și autenticitatea tuturor documentelor prezentate în original și copii, în vederea participării la procedura de vânzare.

Am luat la cunoștință de prevederile documentației de atribuire și sunt de acord ca procedura de vânzare să se desfășoare în conformitate cu aceasta.

Data completării _____

Ofetant _____

(semnătura autorizată)

Formular F3**OFERTANT****(denumire/nume ofertant)**

DECLARAȚIE privind eligibilitatea

Subsemnatul(a) _____, reprezentant al _____, în calitate de ofertant la licitația publică privind vânzarea terenului situat în str. Mihail Sadoveanu, nr. 7 din orașul Sulina, județul Tulcea, 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 către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România;
- 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;
- 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.

Data completării _____**Ofetant** _____**(semnătura autorizată)**

Formular F4

OFERTANT

(denumire/nume ofertant)

Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului

**Subsemnatul _____ reprezentant
autorizat al _____ (denumire/numele ofertantului)**

Cunoscând prevederile art. 326 din Codul penal privind falsul în declarații, declar pe propria răspundere, că mă angajez să prestez activități în cadrul bunului imobil ce va fi construit, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare privind protecția mediului.

Data completării _____

**Ofetant _____
(semnătura autorizată)**

Formular F5

OFERTANT _____

(denumirea/numele ofertantului)

Formular de ofertă financiară

Către,

U.A.T. SULINA

Examinând Documentația de atribuire, subsemnatul/subsemnații, _____
_____ reprezentant/reprezentanți ai
ofertantului _____, ne oferim ca în conformitate cu
prevederile și cerințele cuprinse în aceasta, să cumpărăm terenul situat în str. Mihail Sadoveanu,
nr. 7, oraș Sulina, județul Tulcea, în suprafață de 239,00 m.p., nr. cadastral 32357, oferta noastră
fiind _____ de _____ lei
_____.

(se va scrie în cifre)

(se va scrie în litere)

**Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pe perioada de timp necesară desfășurării
procedurii de vânzare prin licitație publică.**

**Până la încheierea și semnarea contractului de vânzare-cumpărare această ofertă, împreună
cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este acceptată ca fiind
câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.**

Nume, prenume, semnătură _____

În calitate de reprezentant legal autorizat să semnez oferta pentru și în numele
_____ **(denumirea/numele operatorului economic)**

Data completării _____

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Laurențiu PRAZ

Contrasemnează,

Secretar General UAT,

Camelia IONITA