

CAIET DE SARCINI

privind aprobarea vânzării, prin licitație deschisă cu strigare, a terenului înscris CF nr. 318977 Arad, teren proprietatea privată a S.C. RECONS S.A. Arad

1. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Se supune licitației deschise cu strigare, în vederea vânzării, imobilul teren, proprietate privată a S.C. RECONS S.A. Arad, situat în Arad, str. Clujului, nr. 6, înscris în:

- C.F. nr. 318977 Arad, nr. cad/top. 3076.3077/a.1/b.3077/a.2/a;3076.3077/a.1/a/3, în suprafață de 2.323 mp;

1.2. Terenul se află amplasat în municipiului Arad în cartierul Pârneava.

1.3. Regimul tehnic este prezentat spre informare prin Certificatul de Urbanism:

- nr. 1243/11.08.2023 pentru imobilul teren situat în Municipiul Arad, str. Clujului, nr. 6. identificat prin C.F. nr. 318977 Arad, nr. cad/top. 3076.3077/a.1/b.3077/a.2/a;3076.3077/a.1/a/3, în suprafață de 2.323 mp;

2. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

2.1. Prevederile Legii 287/2009, republicată, Codul civil; H.C.L.M. Arad nr. 672 din 15 decembrie 2023 privind acordarea unui mandat special reprezentantului Unității Administrativ – Teritoriale Municipiul Arad, în adunarea generală de la S.C. RECONS S.A. Arad, Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Asociaților a S.C. RECONS S.A. nr. 1 din data de 09.01.2024 și nr. 8 din data de 12.09.2024.

2.2. Având în vedere situația extrem de dificilă din punct de vedere financiar și economic în care se află societatea la data de 31.08.2024, imposibilitatea achitării datoriilor față de bugetul local, respectiv față de furnizori, cunoscând prevederile: alin (2) art. 557, alin (1) art. 1.650 din Legea 287/2009 – Codul Civil, republicat; ale Legii 31/1990 privind societățile comerciale, republicată, precum și art. 326 din Codul penal privind falsul în declarații, a fost aprobată valorificarea imobilului situat în Arad, strada Clujului, nr. 6, înscris în CF 318977 Arad, proprietatea S.C. RECONS S.A.

3. CONDIȚII GENERALE ALE LICITAȚIEI

A. ELEMENTE DE PREȚ

3.1. Prețul minim și garanția de participare la licitație au următoarele valori:

Nr. Crt.	Descriere imobile	Valoare de piață - Euro/mp	Valoare de piață conform raport de verificare a evaluării	Garanția de participare la licitație *) - Euro
1	Teren intravilan situat în Arad, str. Clujului, nr. 6, înscris în CF nr. 318977 Arad, nr. cad. 3076.3077/a.1/b.3077/a.2/a;3076.3077/a.1/a/3, în suprafață de 2.323 mp	120,00	278.000 euro fără TVA	13.900 Euro

*) 5% din prețul de piață stabilit în urma evaluării imobilului licitat (calculat la nivelul prețului de piață imobilului stabilit în urma raportului de verificare a evaluării –garanția de participare în valoare de 13.900 euro se va achita în lei la cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României din ziua comunicării anunțului de participare)

3.2. Prețul de vânzare urmează a fi stabilit în urma licitației publice deschise cu strigare și nu poate fi mai mic decât prețul de pornire prezentat mai sus.

3.3. Taxa pe Valoare Adăugată (TVA), nu este inclusă în prețul de pornire, se calculează ca și cotă procentuală conform prevederilor legale în vigoare, la data desfășurării licitației.

3.4. În conformitate cu prevederile art. 331 alin. (2) din Legea 227/2015 privind Codul fiscal, în cazul în care adjudecatorul face dovada că este înregistrat în scopuri de TVA se aplică taxarea inversă.

3.5. Prețul se va achita în lei, la cursul comunicat de BNR din ziua desfășurării licitației. Prețul va fi achitat în maxim 30 de zile de la data finalizării procedurilor de înregistrare a reducerii capitalului social la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Arad, în baza facturii emisă de vânzător.

3.6. Ofertanții la licitație vor achita:

- garanția de participare la licitație care are valoarea stabilită la art. 3.1 și este egală cu 5% din prețul nivelului prețului de piață imobilului stabilit în urma raportului de verificare a evaluării (calculat nivelul prețului de piață imobilului stabilit în urma raportului de verificare a evaluării), respectiv adjudecatorului urmând a se scădea garanția din prețul de vânzare. Contravaloarea garanției de participare la licitație, stabilită la art. 3.1, se va achita în lei la cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României din ziua comunicării anunțului de vânzare.

3.7. Ofertanții vor prezenta la dosarul depus pentru licitație dovada privind plata garanției de participare la licitație.

- Garanția de participare la licitație reprezintă suma pe care un potențial ofertant trebuie să o achite pentru a putea participa la calificare și ofertare.

- Garanția de participare stabilită la art. 3.1 reprezintă o garanție pentru organizator în ceea ce privește respectarea prevederilor Caietului de sarcini și a procedurii de atribuire de derulare a procedurii de licitație până la semnarea contractului de vânzare – cumpărare.

- Garanția de participare se achită cu minim 2 zile înainte de termenul limită de depunere a documentelor de calificare, prin ordin de plată în contul organizatorului licitației – S.C. RECONS S.A., respectiv contul IBAN RO88BTRLRONCRT0P21420301 deschis la Banca Transilvania Arad, cu specificația la obiectul plății – garanție de participare la licitație pentru terenul înscris în CF nr. 318977 Arad (conform datelor de identificare descrise la punctul 1)

3.8. Nesemnarea de către adjudecator a contractului în termenul stabilit duce la anularea licitației, pierderea garanției de participare și disponibilizarea terenului pentru o nouă licitație.

B. DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile vânzătorului

3.9. Vânzătorul va solicita constituirea unei garanții de participare la licitație, în cuantumul stabilit la punctul 3.1.

3.10. Condițiile menținerii, restituirii sau pierderii garanției de participare se stabilesc prin Documentația de atribuire.

3.11. Vânzătorul are dreptul să anuleze licitația în situația descrisă la punctul 3.8.

Drepturile cumpărătorului

3.12. Cumpărătorul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, imobilul care face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de părți.

3.13. Cumpărătorul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului care face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de părți.

3.14. Cumpărătorul intră în deplina proprietate asupra imobilului, după semnarea contractului și achitarea prețului. Contractul de vânzare - cumpărare se încheie în formă autentică scrisă în momentul achitării facturii, conform pct. 3.5. din prezentul caiet de sarcini, ulterior finalizării înregistrării procedurilor de reducere a capitalului social la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Arad.

C. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile cumpărătorului

3.15. Cumpărătorul are obligația să semneze contractul de vânzare – cumpărare, în formă autentică, în termen de maxim 30 de zile calendaristice de la data finalizării înregistrării procedurilor de reducere a capitalului social la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Arad. În caz contrar, adjudecatorul licitației pierde garanția, iar vânzătorul va organiza o nouă licitație.

3.16. Cumpărătorul are obligația de a achita prețul imobilului, stabilit în urma licitației, în termenul stabilit în prezentul Caiet de sarcini.

3.17. Cumpărătorul își asumă riscul existenței pe terenul aferent imobilului a unor rețele edilitare fără a avea pretenții de la vânzător pentru devierea rețelelor edilitare care afectează terenul sau achitarea contravalorii lucrărilor de deviere.

3.18. Cumpărătorul va suporta toate taxele ocazionate de autentificarea și întabularea contractului de vânzare – cumpărare.

3.19. Cumpărătorul are întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la P.S.I., protecția mediului și persoanelor.

3.20. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile S.C. RECONS S.A. Arad 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.

Obligațiile vânzătorului

3.21. Vânzătorul are obligația să predea terenul către cumpărător, în stadiul fizic în care acesta se găsește, la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare, în formă autentică, în baza unui proces verbal de predare – primire.

3.22. Vânzătorul are obligația să nu îl tulbure pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate din contract.

3.23. Totodată, vânzătorul garantează pe cumpărător că bunul vândut nu este sechestrat, scos din circuitul civil, ipotecat sau gajat.

3.24. Vânzătorul nu răspunde de viciile aparente.

3.25. Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

3.26. Vânzătorul are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 (cinci) zile lucrătoare de la primirea solicitării.

3.27. Fără a aduce atingere prevederilor art. 3.26, vânzătorul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 (cinci) zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor, în măsura în care solicitarea de clarificări a fost depusă în termen.

3.28. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel vânzătorul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la art. 3.27, acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.

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

4. CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ DOCUMENTELE DE CALIFICARE

4.1. Documentele de calificare se depun la sediul autorității contractante din municipiul Arad, **Bd. Iuliu Maniu, FN - Secretariat**, în plic sigilat, care va conține documentele prevăzute în Documentație de atribuire.

4.2. Persoana interesată are obligația de a depune documentele de calificare la adresa și până la data – limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

4.3. Riscurile legate de transmiterea documentelor de calificare, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

4.4. Documentele de calificare depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei – limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

4.5. Documentele de calificare trebuie să fie obligatoriu numerotate, semnate și ștampilate

4.6. Fiecare participant poate să depună un singur exemplar.

4.7. Documentele de calificare care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sunt descalificate.

4.8. Documentele de calificare se redactează în limba română.

4.9. Criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare:

a) cel mai mare nivel al prețului oferit peste prețul minim de pornire al licitației;

b) depunerea tuturor documentelor de calificare solicitate.

4.10. Nu se acceptă completarea documentelor de calificare după deschidere.

4.11. Documentele de calificare obligatorii sunt:

➤ **Declarație de participare și acceptare a prețului de pornire al licitației (Formularul nr. 1)**

➤ **Fișa cu informații privind ofertantul (Formularul nr. 2)**

➤ **Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, normelor de apărare împotriva incendiilor (Formularul nr. 3)**

➤ **Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:**

4.11.1. PENTRU PERSOANE JURIDICE

1. Certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului – în original, nu mai vechi de 30 de zile, din care să rezulte următoarele:

- ofertantul nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare;

- ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice;

- sediul social;

- administratorul ofertantului;

2. Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului statului eliberat de Agenția Națională de Administrare Fiscală, nu mai vechi de 30 de zile, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii;

3. Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului local, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de Direcția Venituri din cadrul primăriei în a căror rază teritorială ofertantul are sediul social/domiciliul, precum și de la Primăria Municipiului Arad, în cazul în care ofertantul deține în proprietate bunuri imobile în municipiul Arad, valabil la data depunerii documentelor de calificare;

4. Certificatul de Înregistrare de la Oficiul Registrului Comerțului – copie;

5. Dovadă oficială din care să rezulte faptul că persoana juridică este înregistrată în scopuri plătitoare de TVA;

6. Dovada achitării garanției de participare – ordin de plată;

7. Bilanț la data de 30.06.2024 și bilanța pe ultima lună financiar încheiată

8. Împuternicire notarială în situația în care persoana juridică nu este reprezentată la licitație prin reprezentantul legal menționat în Certificatul constatator de la Oficiul Registrului Comerțului.

4.11.2. PENTRU PERSOANE FIZICE

1. Cartea de identitate a persoanei care participă la licitație - copie;

2. Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului statului eliberat de Agenția Națională de Administrare Fiscală, nu mai vechi de 30 de zile, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii;

3. Certificat de atestare fiscală privind obligațiile datorate bugetului local – din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de Direcția Venituri din cadrul primăriei în a căror rază teritorială ofertantul are domiciliul, precum și de la Primăria Municipiului Arad – în cazul în care ofertantul deține în proprietate bunuri impozabile în municipiul Arad, valabil la data depunerii documentelor de calificare;
4. Dovada achitării garanției de participare – chitanță/ordin de plată;

4.12. Licitația se desfășoară cu prezența fizică a ofertanților sau a reprezentanților împuterniciți ai acestora.

5. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

5.1. La neachitarea prețului, în condițiile art. 3.2 din Caietul de sarcini, cumpărătorul nu poate să emită vreo pretenție sub formă bănească sau sub orice altă formă de la vânzător în legătură cu garanția de participare. Aceasta se face venit la bugetul S.C. RECONS S.A. Arad.

5.2. Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de vânzare – cumpărare se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanțelor judecătorești de drept comun.

6. DISPOZIȚII FINALE

6.1. Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin Caietul de sarcini se consideră însușite/acceptate de către ofertanți.

6.2. Dacă se constată că ofertantul a furnizat informații false prin documentele de calificare, acesta poate fi exclus din procedura licitației, atât în timpul desfășurării ședinței, cât și ulterior până la semnarea contractului de vânzare – cumpărare.

6.3. Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului 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 vicierea dreptului de participare la licitație.

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective. 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 documentelor de calificare, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

6.4. În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, adjudecătorul pierde garanția de participare la licitație.

6.5. Drepturile și îndatoririle părților stabilite prin contractul de vânzare – cumpărare, încheiat în formă autentică sunt imperative.

6.6. În cazul în care situația o impune, obținerea tuturor avizelor tehnice pentru realizarea construcțiilor cad în sarcina cumpărătorului.

6.7. Prevederile cuprinse în documentația de atribuire vin în completarea celor cuprinse în prezentul Caiet de sarcini.

6.8. Prezentul Caiet de sarcini face parte integrantă din documentația privind licitația pentru vânzarea imobilului descris la punctul 1.

6.9. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației, se publică pe site-ul www.reconsarad.ro. Solicitanții care doresc ridicarea documentației aferente de la S.C. RECONS S.A. vor achita o taxa de 150 lei + TVA în conformitate cu prevederile Deciziei nr. 63/19.12.2023 coroborat cu Decizia 1/09.01.2024, emise de Consiliul de Administrație al S.C. RECONS S.A.

6.10. Ofertanții la licitație vor achita:

a) garanția de participare la licitație, are valoarea stabilită la art. 10 pentru teren și este egală cu 5% din nivelul prețului de piață imobilului stabilit în urma raportului de verificare a evaluării (calculat la nivelul prețului de piață evaluat)

6.11. Ofertanții la licitație vor prezenta la dosarul depus pentru licitație și garanția de participare la licitație.

Garanția de participare la licitație reprezintă suma pe care un potențial ofertant trebuie să o achite pentru a participa la calificare și ofertare.

- Garanția de participare stabilită la art. 10 reprezintă o garanție pentru organizator în ceea ce privește respectarea prevederilor Caietului de sarcini și a procedurii de atribuire pe perioada de derulare a procedurii de licitației până la semnarea contractului de vânzare - cumpărare.

- Garanția de participare se achită cu minim 2 zile înainte de termenul limită de depunere a ofertelor, prin ordin de plată în contul IBAN RO88BTRLRONCRT0P21420301 deschis la Banca Transilvania Arad.

- Garanția de participare se restituie ofertanților necâștigători, care au participat la procedura de licitație, în termen de maxim 5 zile, prin virament bancar. Restituirea garanției de participare se va efectua exclusiv într-un cont bancar, în baza unei cereri scrise care va conține inclusiv contul și banca unde se va restitui suma. Garanția de participare nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.

- Pentru ofertantul care adjudecă licitația, garanția se va reține și va constitui avans din prețul de vânzare datorat de cumpărător.

6.12. Dacă din diferite motive, licitația se amână, se revocă sau se anulează, Decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți. În cazul revocării sau anulării licitației, ofertanților li se va returna garanția de participare la licitație în baza unei cereri scrise, înregistrate la S.C. RECONS S.A, în termenul menționat mai sus.

Director general
Ec. Puf-Laurențiu

Întocmit
Cj Popa Daniela

Se comunică:

1 – exemplar: Compartiment Administrativ – spații comerciale;

1 – exemplar: Compartiment Contencios Juridic