

CAIET DE SARCINI PENTRU

Demararea procedurilor de achiziție în vederea cumpărării, de către comuna Frătăuții Noi, a două bunuri imobile, în suprafață totală de 1723 mp, compuse din cladiri și terenuri, situate în intravilanul comunei Frătăuții Noi, județul Suceava

Introducere

Caietul de sarcini face parte integrantă din documentația de atribuire și constituie ansamblul cerințelor pe baza cărora se elaborează de către fiecare ofertant propunerea tehnică

Ordonatorul principal de credite

UAT Comuna Fratautii Noi

Beneficiarul achizitiei

UAT Comuna Fratautii Noi, populatia comunei Fratautii Noi.

1. Informatii generale privind obiectul achizitionarii de imobile

1.1 Descrierea si identificarea bunului imobil – teren care urmeaza a fi achizitionat

Autoritatea doreste achizitionarea unui teren pentru realizarea unui sens giratoriu si a unei Sali de sport.

Proprietatea analizata este un teren in suprafata de 1723 mp pe care se regaste constructie de tip rezidential, casa unifamiliala si 2 anexe situata in comuna Fratautii Noi nr. 1309, judetul Suceava, proprietar Jacota Valentina

Proprietatea este compusa dintr-o constructie cu regim de inaltime P, cu suprafata desfasurat construita de 66mp, o magazie cu suprafata desfasurat construita de 40 mp, o sara cu suprafata desfasurat construita de 86 mp si o parcela de teren in suprafata de 1723 mp. Proprietatea imobiliara este inregistrata in CF nr. 38805, respectiv 35936 a comunei cadastrale Fratautii Noi.

Descrierea zonei in care este localizat imobilul:

- zona are grad de ocupare a terenului cu gospodarii individuale foarte mare
- zona are un caracter preponderent rezidential
- planul de urbanism general prevede ca in zona se pot autoriza pentru construire, cladiri cu scop comercial, birouri, medical, unitati sportive, recreative, scolare, si locuinte cu regim de inaltime P+2E

Descrierea imobilului cu destinatia locuinta:

- nu prezinta elemente de arhitectura deosebite
- grad de uzura ridicat
- structura realizata din lemn pe fundatii de beton simplu
- acoperisul realizat cu structura din lemn si invelitoare din tigla profilata ceramica degradata
- pardoseli din lemn
- tamplarie din cherestea de rasinoase cu grad ridicat de uzura
- incalzire cu sobe de teracota
- nu are racord la apa, canal
- cu racord de energie electrica

Descrierea imobilului cu destinatia magazie:

- stare de degradare foarte mare si nu mai prezinta siguranta in exploatare avand o uzura fizica de 100%
- structura realizata din lemn pe fundatii de beton simplu
- acoperisul realizat cu structura din lemn si invelitoare din sindrila cu grad de uzura foarte ridicat
- tamplarie din cherestea de rasinoase cu grad ridicat de uzura

1.2 Destinatia bunurilor imobile ce urmeaza a fi achizionate

Obiectivul general al achizitionarii imobilului -terenului il constituie imbunatatirea standardului de viata a locuitorilor comunei prin:

- construirea unei Sali de sport care ar crea conditiile ca tineretul din comuna sa practice sportul si miscarea in timpul liber pe tot parcursul anului
- construirea unui sens giratoriu la intrarea in comuna dinspre orasul Radauti, care ar descongestia traficul si ar mari siguranta in trafic atat a pietonilor cat si a conducatorilor auto.

1.3 Motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifica achizitionarea imobilului - teren

Calitate infrastructurii fizice rurale de baza poate avea un impact major asigurand dezvoltarea spatiului rural, in special prin incurajarea si facilitarea activitatilor economice.

Proiectele de perspectivă ale comunei prevăd în special reabilitarea si modernizarea infrastructurii (apă, canalizare, drumuri), sprijinirea activităților educationale, economice, comerciale și turistice, ameliorarea condițiilor igienico-sanitare ale locuitorilor, ameliorarea calității mediului și diminuarea surselor de poluare, Consiliul Local având ca obiectiv asigurarea unui nivel ridicat de urbanism al întregii comune.

Analizand necesitățile de dezvoltare locală identificate, atât în domeniul economic cat si în domeniul educațional si cultural, asigurarea unor facilitati in domeniul sportiv impreuna cu modernizarea infrastucturii rutiere reprezintă un element de bază în ceea ce priveste modernizarea comunei.

Scopul final al dezvoltarii rurale este acela ca spatiile rurale sa fie apte sa indeplineasca functiile care le revin in societate, adica sa participe la imbunatatirea economiei, prin exploatarea potentialului sau si sa conduca la bunastarea locuitorilor.

Obiectivul general al achizitionarii imobilului -terenului il constituie imbunatatirea standardului de viata a locuitorilor comunei prin:

- construirea unei Sali de sport care ar crea conditiile ca tineretul din comuna sa practice sportul si miscarea in timpul liber pe tot parcursul anului
- construirea unui sens giratoriu la intrarea in comuna dinspre orasul Radauti, care ar descongiona traficul si ar mari siguranta in trafic atat a pietonilor cat si a conducatorilor auto.

Pe termen mediu și lung, construcția/extinderea/modernizarea căilor de acces auto si pietonale va avea un impact major în dezvoltarea economico-socială a comunei, prin sporirea gradului de atractivitate pentru potențialii investitori, creșterea siguranței circulației în raport cu situația existentă, reducerea costurilor în sectorul de activitate locală și creșterea competitivității și dezvoltarea comunei din punct de vedere urbanistic și al infrastructurii rutiere.

De asemeni, in contextul socio-economic actual este recunoscuta, pe plan mondial, tendinta de crestere a timpului de munca si a activitatilor scolare in dauna timpului alocat activitatilor sportive. Astfel apare nevoia fireasca a populatiei de a beneficia de servicii de agrement tot mai diversificate. In categoria serviciilor de agrement un loc tot mai important il ocupa cele sportive, in stransa concordanta cu constientizarea pe scara larga a rolului pozitiv pe care il au miscarea si sportul in dezvoltarea armonioasa fizica si psihica a individului. In tara noastra activitatile sportive incep sa ia amploare, dat fiind recunoscuta importanta pe care o are sportul in asigurarea starii de sanatate a populatiei. In acest context, activitatile sportive se impun a fi practicate intr-un cadru adecvat si special amenajat cu aceasta destinatie.

2. Conditii generale ale achizitionarii de imobile teren

Estimarea valorii contractului de vanzare-cumparare a imobilului – teren

Estimarea valorii contractului de vanzare – cumparare s-a facut de catre domnul Simota Dorin, evaluator autorizat proprietati imobiliare ANEVAR, in baza contractului nr.3001 din.29.03.2021.

Asa cum rezulta din Raportul de evaluare nr. 223/25.08.2021, valoarea de piata a proprietatii imobiliare identificate este de 242.541,00 lei respectiv 49.213 euro la un curs valutar de 4,9284 lei/euro din 25.08.2021.

Valoarea totala a fost stabilita astfel:

Obiectiv evaluat	Suprafata (mp)	Valoare evaluata (lei)	Valoare evaluata (euro)
teren	S =1723	185.116	37.561
casa de locuit	Sdc = 66	40.097	8.136
magazie	Sdc = 40	0	0
sura	Sdc = 86	17.328	3.516
TOTAL		242.541	49.213

Autoritatea publica locala a identificat un imobil unic prin caracteristici si modul, locul amplasarii acestuia avand la baza motivele investitiilor publice prevazute a se realiza care presupun existenta unui imobil concret, determinat, astfel ca autoritatea administratiei publice locale va transmite direct cerere de oferta catre proprietarul acelui imobil, pe care urmeaza sa il achizitioneze.

Totusi pentru a se asigura transparenta achizitiei publice anuntul de participare la procedura de atribuire se va publica intr-un cotidian local, pe site-ul UAT Fratautii Noi si prin afisare la sediul Comunei Fratautii Noi.

2.1 Precizari privind modalitatea de plata: plata se va face prin virament bancar

2.2 Criteriul de atribuire a contractului de achizitie imobil – pretul cel mai scazut

2.3 Criterii de ierarhizare si poderea lor

Criterii de ierarhizare	Cerinte minime
1. Suprafata libera de constructii	minim 1500 mp
2. Suprafata totala construita	maxim 200mp
3. Suprafata totala a teren+imobil	minim 1700 mp
4. Amplasarea zonala a imobilului	amplasarea imobilului in comuna Fratautii Noi cu acces la intersecția drumurile județene nr 178C (Radauti - Fratauti - Bilca) si nr. 291A (Siret - Climauti - Fratauti)
5. Cai de acces rutier	cu acces direct la drum
6. Utilitatile obligatorii	cu racord la curent electric

2.4 Clauze contractuale obligatorii

CONTRACT DE VÂNZARE - CUMPĂRARE

Între subsemnații:

1. **XXXX**, domiciliată în _____, jud. Suceava, CNP _____, în calitate de vânzătoare și -----

2. **Comuna Frătăuții Noi**, C.I.F.4326990, reprezentată de primar Olari George, CNP 1790928333234, domiciliat în com. Frătăuții Noi, sat Frătăuții Noi, nr.244, jud. Suceava, având Hotărârea Consiliului Local al com. Frătăuții Noi nr.____ din _____, în calitate de

cumpărătoare, a intervenit prezentul contract de vânzare în următoarele condiții:-----

Subsemnata XXXX vând către Comuna Frătăuții Noi, ca bun comun în devălmășie cu soțul său Flutur Gavril cu CNP 1680605333213, **imobilul nr.cad/top:** _____, proprietatea mea, compus din suprafața de _____ mp teren _____, înscris în Cartea Funciară nr. _____ a localității _____, situat în intravilanul com. _____, jud. Suceava.-----

Subsemnata XXXX, declar că am dobândit imobilul conform _____ și conform încheierilor nr. _____ eliberate de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Rădăuți.-----

Prețul stabilit de noi părțile contractante este de _____ lei (_____ lei) care a fost plătit de către cumpărătoare înainte de semnarea prezentului înscris, prin bancă, cu documente de plată bancare. -----

Imobilul are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. _____ din data de _____ eliberat de Primăria com. _____, jud. Suceava. -----

Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. _____ din data de _____ eliberate de Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Rădăuți.-----

Subsemnata vânzătoare, declar cunoscând prev. art.244 și art.326 Cod penal că imobilul care face obiectul prezentului contract a fost continuu în stăpânirea deplină, pașnică, netulburată și continuă a mea, se găsește în circuitul civil, nu este grevat de nici un fel de sarcini sau datorii, nu există nicio interdicție de înstrăinare a imobilului, derivată din lege, contracte sau alte documente încheiate de mine sau care mă privesc, nu există nici un litigiu sau diferend actual sau potențial de care să am cunoștință referitor la imobil, nu există alte contracte încheiate cu terțe persoane referitoare la folosință sau proprietatea imobilului, nu a fost evins prin acte care încă nu sunt înscrise în cartea funciară, nu a trecut în patrimoniul statului în temeiul vreunui act normativ de trecere în proprietatea statului, nu este urmărit silit pentru executarea unor datorii către persoane fizice sau juridice, nu este sechestrat prin acte care încă nu au fost înscrise în registrele de publicitate, nu formeaza obiectul vreunui litigiu, nu este ipotecat în favoarea vreunei persoane juridice sau a vreunei persoane fizice, nu a mai fost vândut sau donat sub nici o formă sau modalitate, nu este arendat, nu este grevat de sarcini sau dezmembrăminte, nu este supus închirierii, promisiunii bilaterale de vânzare, promisiunii unilaterale de vânzare, pactului de opțiune de vânzare, promisiunii de vânzare prin acte sub semnătură privată sau neaduse la cunoștința terților, nu a fost adus ca aport la capitalul vreunei societăți comerciale, asociații, fundații sau societăți civile cu sau fără personalitate juridică și nici nu am mandatat terțe persoane să încheie acte care se referă la înstrăinare, locațiune, indisponibilizare sau promisiuni de orice fel asupra bunului, neavând cunoștință de existența unor asemenea acte, nu face obiectul vreunui drept de preempțiune legală ori convențională, nu face obiectul vreunei acțiuni posesorii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale, nu este inclus într-o zonă de protecție a unui sit arheologic și nu face obiectul nici unei interdicții legale de vânzare, nu este afectat de nicio clauză de inalienabilitate legală sau convențională. -----

Transmisiunea proprietatii cu toate atributele sale și predarea imobilului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, se face astăzi data autentificării contractului.-----

Eu vânzătoarea garantez pe cumpărătoare contra evictiunii și a viciilor imobilului conform

prevederilor art.1695 și art.1707 Noul Codul Civil. A fost îndeplinită de către reprezentantul cumpărătoarei obligația de verificare a stării în care se află imobilul la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care vânzătoarea are obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse și nu s-au descoperit vicii aparente. -----

Subsemnatul Olari George înțeleg să cumpăr pentru Comuna Frătăuții Noi de la XXXX, imobilul mai sus arătat la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract, al cărui conținut l-am citit, îl cunosc și mă declar de acord cu acesta. ----

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de cumpărătoare, în sarcina căreia se afla și cheltuielile de intabulare.-----

Eu, vânzătoarea mă declar în mod expres de acord cu intabularea dreptului de proprietate al cumpărătoarei COMUNA FRĂTĂUȚII NOI, în cartea funciara a imobilului ce formează obiectul prezentului înscris. -----

Noi părțile declarăm că ne-au fost aduse la cunoștința prevederile legale referitoare la obligația ce ne revine ca în termen de 30 de zile de la data eliberării prezentului înscris, să îndeplinim formalitățile pentru deschiderea (rectificarea) rolului fiscal la Primaria competentă, precum și dispozițiile Legii nr.656/2002 pentru prevenirea și spalarea banilor.-----

Noi, părțile semnatare ale prezentului contract, declarăm că avem cunoștință de prevederile legale referitoare la evaziunea fiscală și consecințele ce decurg ca urmare a nedeclarării prețului real, inclusiv cele referitoare la anulabilitatea contractului și precizăm că prețul declarat este sincer, real și serios.

Totodată, declarăm că notarul public ne-a adus la cunoștință dispozițiile art.239 Cod penal privind infracțiunea de abuz de încredere privind fraudarea creditorilor și ne-a oferit consilierea necesară încheierii actului juridic.-----

Noi, părțile din contract, declarăm că am citit actul și suntem de acord cu conținutul său ce reprezintă voința noastră neviciată și, de asemenea, declarăm pe răspunderea noastră că afirmațiile făcute în prezentul act sunt conforme cu adevărul și că notarul public ne-a oferit consilierea necesară încheierii prezentului act.-----

În baza art.35 din Legea 7/1996 republicată notarul public instrumentator va trimite actul biroului de carte funciara teritorial în vederea efectuării lucrărilor de publicitate imobiliară.-----

Tehnoredactat de Societatea Profesională Notarială "MANDICI" din Rădăuți, într-un exemplar original și 4 exemplare duplicat.-----

Vânzătoare,

XXXX

S.S.

Cumpărătoare,

Comuna Frătăuții Noi

S.S.

3. Instrucțiuni privind formalitățile care trebuie îndeplinite, referitoare la modul de prezentare a ofertei:

OFERTA trebuie să conțină :

- formularul de ofertă
- Declarație privind neîncadrarea în situațiile prevăzute la art. 164 din Legea 98/2016 privind achizițiile publice - Completare Formular nr. 3 din Secțiunea Formulare.
- Declarație privind neîncadrarea în situațiile prevăzute la art. 165 din Legea 98/2016 privind achizițiile publice - Completare Formular nr.4 din Secțiunea Formulare.
- Declarație privind neîncadrarea în situațiile prevăzute la art. 167 din Legea 98/2016 privind

achizițiile publice - Completare Formular nr. 5 din Secțiunea Formulare.

- Declarație privind neîncadrarea în prevederile art. 59-60 al Legii nr. 98/2020 privind achizițiile publice (evitarea conflictului de interese)- Completare Formular nr. 6 din Secțiunea Formulare.
- extras de carte funciara elibarat cu cel mult cinci zile inainte de data limita de depunere a ofertei
- actele in baza carora s-a intabulat
- orice inscrisuri din care sa rezulte suprafata totala a terenului si suprafata constructiilor

Oferta se transmite impreuna cu:

- Scrisoarea de inaintare;
- Imputernicire a unui reprezentant al ofertantului de a participa la sedinta de deschidere,

Documentele care însoțesc oferta nu vor fi incluse în plicul ce conține oferta, ci în afara coletului, fiind prezentate separat, simultan cu aceasta.

Oferta se va depune în așa fel încât să fie primită de către autoritatea contractantă înainte de termenul limită de depunere specificat în invitația de participare. Ofertele trebuie să conțină toate documentele și informațiile solicitate și se vor depune:

- Fie prin servicii postale / de curierat la: Registratura comunei Fratautii Noi, județul Suceava;
 - Fie prin livrare directă la sediul autorității contractante, în schimbul unei confirmări de primire, la: Registratura comunei Fratautii Noi, Județul Suceava, Ofertantul trebuie să prezinte un exemplar al ofertei. Originalul trebuie să fie tipărit sau scris cu cerneală neradiabilă.
- Orice ștersătură, adăugire, interliniere sau scris peste cel dinainte sunt valide doar dacă sunt vizate de către persoana/persoanele autorizată/autorizate să semneze oferta.

Ofertantul trebuie să sigileze oferta în plic care va purta următoarele informații obligatorii:

- Numerele/denumirea și adresa completă a ofertantului;
- Adresa autorității contractante indicată, și la care este depusă oferta;
- Mențiunea „**A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE, ora**”
- Dacă plicul exterior nu este marcat conform prevederilor de mai sus, Autoritatea Contractantă nu își asumă nicio responsabilitate pentru ratificarea ofertei.

Întocmit,

INIȚIATOR,
PRIMAR,

OLARI George

AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI,

Oltea-Rodica MOISUC

Vizat C.F.P.
Mircea Guță