

ROMÂNIA  
JUDEȚUL NEAMȚ  
COMUNA ZĂNEȘTI  
CONSILIUL LOCAL

**HOTĂRÂREA**  
Nr. 53 din 17.07.2023

Privind vanzarea prin licitatie publica, in conditiile legii, a unui imobil teren in suprafata de 1828 mp, apartinand domeniului privat, situat in Cartier Dumitrita, str. Păcii , avand numar cadastral 54502

Consiliul Local al Comunei Zanești, Jud. Neamt, intrunit in sedinta ordinara astazi 17.07.2023;

Luand in discutie referatul de aprobare nr. 5871 din 10.07.2023 prezentat de catre dl. Filip Ioan- primarul comunei Zanești, raportul de avizare al comisiilor de specialitate, precum si raportul de specialitate nr. 5872 din 10.07.2023, intocmit de biroul Taxe si Impozite prin care se propune scoaterea la vanzare prin licitatie public si stabilirea pretului terenului cu suprafata de 1828 mp, apartinand domeniului privat, str. Păcii, avand numar cadastral 54502;

Avand in vedere raportul de evaluare nr. 5850 din 10.07.2023 al terenului intocmit de Sisted Eval SRL;

In conformitate cu prevederile art. 553 din Codul Civil, art. 363 alin.1-7 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

In temeiul art. 129 alin. (6) lit. b) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

Consiliul Local al Comunei Zănești adoptă următoarea:

**HOTĂRÂRE:**

**Art.1** Se aprobă vânzarea prin licitatie publică în condițiile legii, a unui imobil teren în suprafață de 1828 mp, teren intravilan, aparținând domeniului privat, situat în str. Păcii, având numar cadastral 54502.

**Art.2** Se aprobă Studiul de oportunitate privind vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a unui imobil teren în suprafata de 1828 mp teren intravilan, conform Anexei nr. 1 parte integrantă a prezentei.

**Art.3** Se aprobă Caietul de sarcini care face parte integrantă din prezenta și constituie Anexa nr. 2.

**Art.4** Se insuseste Raportul de evaluare nr. 5850 din 10.07.2023 intocmit de Sisted Eval SRL, care constituie Anexa nr. 3 la prezenta.

**Art.5** Se aprobă suma de 22640 lei ca pret de pornire a licitatiei publice, in conditiile legii, pret stabilit conform Raportului de evaluare nr. 5850/10.07.2023 intocmit de catre SC SISTED EVAL SRL.

**Art.6** Comisia de licitație pentru vânzarea publică în condițiile legii se va constitui prin dispoziția primarului comunei Zănești.

**Art.7** Se împuternicește, în baza acestei hotărâri, Dl. Filip Ioan, în calitate de Primar al UAT Zănești, să reprezinte Comuna Zănești la Notarul Public, în vederea semnării contractului de vânzare - cumpărare.

**Art.8** Secretarul general al Comunei Zanești va aduce la cunostință publică prezenta hotărâre și o va comunica autorităților stabilite prin dispozițiile legale.

Președinte de sedinta  
Consilier,  
Oana-Elena APOPEI



Contrasemnează pentru legalitate  
Secretar General UAT Zanești,  
Cezar Georgel CIUBOTARU

Total consilieri	15
Prezenți	15
Pentru	14
Impotrivă	1
Abțineri	—



## STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind vânzarea prin licitație, în condițiile legii, a unui imobilului teren în suprafața de 1828 mp teren intravilan, aparținând domeniului privat, situat în Cartier Dumitrita, str. Păcii, având număr cadastral 54502

### Date generale-premisele studiului de oportunitate

Potrivit art.129, alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ, Consiliul local hotărăște cu privire la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat al comunei Zănești.

### Scopul elaborării studiului de oportunitate

#### Prezentare generală

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin valorificarea resurselor existente, furnizează comunei Zănești stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creșterea salariilor și a vânzărilor.

U.A.T. Comuna Zănești împreună cu Consiliul Local al comunei Zănești, intenționează să vândă terenul situat în intravilanul satului Zănești, comuna Zănești, jud. Neamț, Cartier Dumitrita, str. Păcii în suprafață totală de 1828 mp, identificat prin C.F. 54502, nr. cadastral 54502, prin organizarea unei proceduri de licitație publică. Prin vânzarea Terenului, Primăria Comunei Zănești urmărește ca investiția care se va realiza de către adjudecatarul licitației publice să fie în deplină concordanță cu strategia de dezvoltare economico-socială a Comunei Zănești.

### Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul imobil

#### Elemente juridice

Denumirea și categoria din care face parte:

- Imobil (teren) situat în Cartier Dumitrita, str. Păcii, sat Zănești, comuna Zănești, jud. Neamț. Imobilul care se propune pentru vânzare aparține domeniului privat al comunei Neamț.

Persoana juridică care îl administrează:

- Imobilul care se propune a fi vândut se află în administrarea directă a comunei Zănești.

- Situația juridică actuală: în prezent, imobilul propus pentru a fi vândut face parte din domeniul privat al comunei Zănești.
- Sarcini de care este grevat: imobilul este liber de sarcini.

#### Elemente tehnice

**Imobil (teren) situat în str. Păcii, sat Zănești, comuna Zănești, jud. Zănești.**

- Imobilul situat în Cartier Dumitrita, comuna Zănești, este format din teren în suprafață totală de 1828 mp, identificat prin C.F. 54502, nr. cadastral 54502

- Vecinătăți:

**la nord – Comuna Zănești (lot 3)**

**la est – Comuna Zănești (lot 1)**

**la sud – NC 52023, NC 52348, NC 52347**

**la vest – Str. Unirii**

- Plan de situație: planul de amplasament al imobilului care se scoate la licitație în vederea vânzării este anexat la prezentul studiu de oportunitate.

- Date și condiții urbanistice:

Imobilul este situat în intravilanul satului Zănești, comuna Zănești, jud. Neamț.

- Activitățile - Terenul poate fi valorificat pentru activități precum: dezvoltare imobiliară, drumuri de acces.

Pentru funcționare, adjudecatorul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

- Dotarea cu utilități: apă; gaz; energie electrică.

#### **Elemente economice:**

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea terenului sunt:

- atragerea de venituri suplimentare la bugetul local al comunei Zănești;

- implementarea unui obiectiv cu impact economic și social asupra comunității locale;

- asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile;

- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunităților locale, precum și ridicarea gradului de civilizație și ale condițiilor de muncă ale acestora;

#### **Investiții necesare**

Pentru atingerea obiectivelor propuse prin prezentul Studiu de oportunitate, este necesară asigurarea și ducerea la îndeplinire de către adjudecator a următoarelor măsuri, care vor fi realizate în mod cumulativ:

- Realizarea sistematizării terenului;
- Amenajarea drumurilor de acces necesare;
- Asigurarea racordurilor și instalațiilor de utilități aferente (apă-canal,);
- Realizarea de spații de parcare conform normelor în vigoare.

Obținerea autorizațiilor de construire se va face în termenii și condițiile prevăzute de Legea 50/1991, republicată.

**Prețul adjudecat la licitație pentru teren se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare.**

**Modalitatea de organizare a licitației: Tipul de licitație va fi licitație publică deschisă plic închis.**

**Date referitoare la procedura de vânzare:**

- Licitația se va organiza și desfășura în termen maxim de 40 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local de aprobare a caietului de sarcini necesar desfășurării procedurii de licitație;
- Ofertanții se vor putea înscrie la licitație numai pentru tot Terenul;
- Cumpărătorul achită prețul integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare;
- Taxele notariale și celelalte cheltuieli ocazionate cu vânzarea Terenului se vor suporta de cumpărător, potrivit prevederilor legale în vigoare;
- Contractul de vânzare-cumpărare va fi înregistrat de către vânzător în registrele de publicitate imobiliara.

**Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de vânzare: maxim 40 de zile.**

**PRESEDINTE DE SEDINTA**

**Consilier,  
Oana-Elena APOPEI**



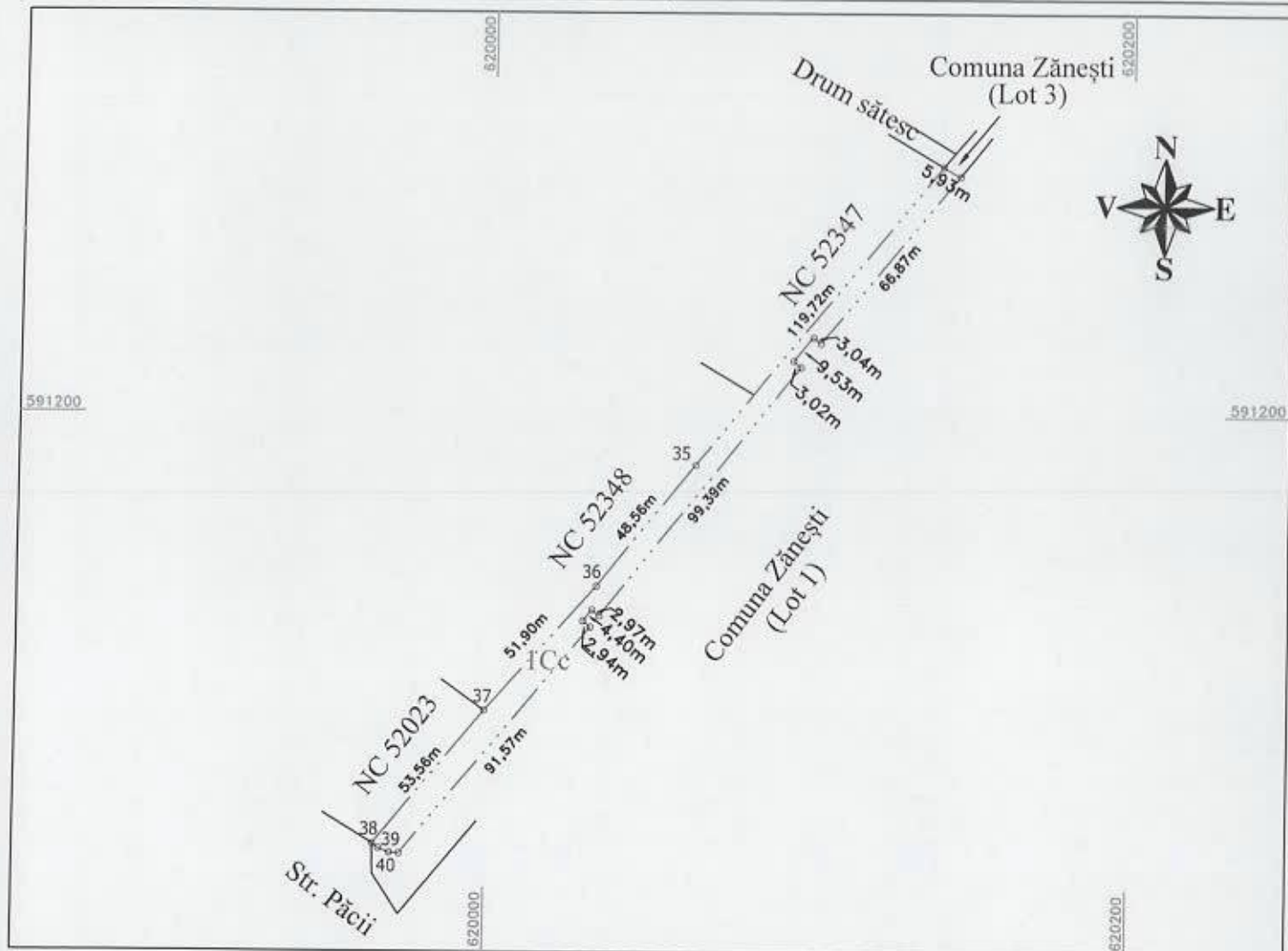
**CONTRASEMNEAZA  
SECRETAR GENERAL UAT ZĂNEȘTI  
Cezar-Georgel CIUBOTARU**



Anexa la HCL nr. \_\_\_\_ din \_\_\_\_

**PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE AL IMOBILULUI**  
Scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului:
54502	1828	Intravilan Zănești, com. Zănești, jud. Neamț
Cartea Funciara Nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
54502		Zănești



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	1828	Lot 2. Terenul intravilan nu este împrejmuit.
Total		1828	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
---	---	---	---
Total		---	

Suprafata teren din masuratori = 1828 mp  
Suprafata teren din acte = 1828 mp

Executant: ing. CIOLPAN-OLTEANUFlorentina

Semnatura și ștampila

Primăria Zănești  
Serviciul Cadastru  
CIOLPAN-OLTEANU FLORENTINA  
- CONSILIER CADASTRU -  
Data: .....  
Semnatura: .....

Data: 06.07.2023

## **CAIET DE SARCINI**

Privind vânzarea prin licitație, în condițiile legii, a unui imobilului teren în suprafața de 1828 mp teren intravilan, aparținând domeniului privat, situat în Cartier Dumitrita, str. Păcii, având număr cadastral 54502

### **1. OBIECTUL VÂNZĂRII**

**1.1** Terenul, identificat prin C.F. nr. 54502 sub nr. cadastral 54502, este situat în Cartier Dumitrita, str. Păcii, comuna Zănești, având o suprafață totală de 1828 mp.

**1.2** Terenul, situat la adresa de mai sus, aparține domeniului privat al comunei Zănești, conform Hotărârii Consiliului Local nr. 25/29.07.2008

**1.3** Terenul, identificat prin C.F. nr. 54502 sub nr. cadastral 54502 dispune de utilități edilitare după cum urmează:

Drumuri de acces	DA
Rețele de alimentare cu energie electrică	DA
Rețele de alimentare cu apă	DA

**1.4** Mențiuni speciale: Exploatarea terenului se va realiza în conformitate legislația și normele tehnice în vigoare.

### **2. CARACTERISTICILE INVESTITIEI**

**2.1** Investițiile vor fi realizate în conformitate cu normele și tehnologia stabilite de legislația în vigoare.

**2.2** Amplasarea în teren a construcțiilor și aleilor de acces, se va proiecta astfel încât să asigure circulația în zonă.

**2.3** Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția terenurilor și clădirilor învecinate, precum și protecția mediului.

### **3. ELEMENTE DE PREȚ**

**3.1.** Prețul de pornire la licitație al vânzării este de 2,5 euro/mp.  $2,5 \times 1828 = 4570$  euro x 4,954 = 22640 lei

**3.2** Procedura de atribuire este licitația publică deschisă cu oferta la plic închis și sigilat.

**3.3** Taxa de participare la licitație este de 100 lei.

**3.4** Garanția de participare la licitație de 4 % din valoarea de terenului în suma de 906 lei, depusă de ofertantul câștigător se reține de vânzător până la data încheierii contractului de vânzare cumpărare urmând ca după această dată garanția să constituie avans din prețul de vânzare datorat de cumpărător.

**3.5** Garanția de participare la licitație se va constitui prin virarea sumei în contul Comunei Zănești nr. RO 58TREZ49121A300530XXXX deschis la Trezoreria Piatra Neamț, cod fiscal 2612952, având înscris la explicații "Garanție de participare la licitație cumpărare teren 1828 mp, Cartier Dumitrita, str. Păcii, nr. cadastral 54502".

**3.6.** Asupra garanției de participare vânzătorul poate emite pretenții în sensul reținerii acesteia în cazul în care ofertantul stabilit câștigător nu încheie contractul de vânzare cumpărare în termen de 30 de zile de la comunicarea adjudecării, sau după încheierea contractului nu achită prețul contractului în termenul stabilit.

**3.7** Reținerea garanției de participare, se va face de către vânzător fără a notifica anterior ofertantul, în termenele prevăzute la art. 3.6. din prezentul caiet de sarcini.

### **4. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

#### **4.1 Proprietarul are următoarele obligații:**

- a) să predea cumpărătorului bunul vândut pe baza unui proces verbal de predare-primire
- b) vânzătorul are obligația de a nu tulbura pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de vânzare-cumpărare.

#### **4.2 Cumpărătorul are următoarele obligații.**

- a) să plătească prețul, în termenul și modul stabilit prin contract.
- b) să realizeze lucrările de investiții corespunzătoare proiectului și avizelor legale.



- c) să plătească impozitele și taxele datorate statului și Administrației Publice Locale.
- d) să nu revândă terenul, decât după realizarea investițiilor la care s-a obligat.
- e) să realizeze obiectivul de investiții în scopul căruia s-a realizat vânzarea terenului.
- f) să achite integral debitele pe care le are față de bugetul local.

### **5. MODUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI**

Până la data și ora limită, se vor depune documentele de capacitate și cererea de participare la licitație.

În ziua și la ora precizată în anunțul publicat în presă, în prezența comisiei de licitație participanții sunt invitați în sală.

Comisia de licitare stabilește lista de participare, în baza căreia se admite participarea la licitație, pe baza documentelor depuse.

Deciziile comisiei se iau cu votul a 2/3 din numărul membrilor.

Licitația este valabilă dacă s-au prezentat cel puțin **2 ofertanți**.

Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.

Înainte de începerea licitației, documentele de capacitate depuse vor fi verificate de către membrii comisiei din cadrul serviciului de specialitate, urmând ca aceștia să consemneze în scris despre cele constatate.

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

Se verifică integritatea plicurilor în care s-au depus ofertele.

Se verifică identitatea ofertanților (pe baza buletinului de identitate și a actului autentic de reprezentare).

În cazul în care plicurile sunt sigilate, fapt recunoscut de ofertanți, se trece la deschiderea ofertelor.

Comisia de licitație, după deschiderea în sedința publică a primei oferte înscrise, verifică existența tuturor documentelor existente în plicul exterior, inclusiv actelor doveditoare de plată a garanției și a taxei documentației de licitație, după verificare se trece la deschiderea plicului interior făcându-se publică oferta fiecărui ofertant iar în baza criteriilor stabilite în documentație se determină oferta castigatoare, încheindu-se proces verbal cu rezultatul analizei.

În baza procesului verbal comisia de evaluare întocmește raportul procedurii 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, ofertanții ale caror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii și ofertantul castigator cu privire la acceptarea ofertei prezentate.

Raportul se depune la dosarul licitației.

Anunțul pentru a doua licitație se va publica în termen de 5 zile de la desfășurarea primei licitații, dar nu mai puțin de 7 zile înainte de data ținerii celei de-a doua.

Anunțul pentru a doua licitație se va publica în termen de 5 zile de la desfășurarea primei licitații, dar nu mai puțin de 7 zile înainte de data ținerii celei de-a doua.

A doua licitație este valabilă dacă s-a prezentat cel puțin **1 ofertant care oferă prețul de pornire la licitație**.

În cazul în care după repetarea procedurii nu s-a depus nici o ofertă, licitația va fi reluată după publicarea unui nou anunț de vânzare.

Anunțul pentru a treia licitație se va publica în termen de 5 zile de la desfășurarea celei de-a doua licitații, dar nu mai puțin de 7 zile înainte de data ținerii celei de-a treia.

A treia licitație este valabilă dacă s-a prezentat cel puțin **1 ofertant**.

La cea de-a treia procedură de licitație, membrii comisiei de licitație au dreptul de a scădea prețul cu câte un pas de licitare, până când se înregistrează prima ofertă de cumpărare de cel puțin 90% din prețul de pornire.

Se întocmește procesul verbal de adjudecare și se semnează de către membrii comisiei și de către toți cei prezenți la licitație, semnarea acestuia făcând dovada adjudecării imobilului. Un exemplar din procesul verbal de adjudecare se păstrează în dosarul licitației și o copie de pe acesta se predă adjudecatarului licitației.



Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în termen de 20 zile lucrătoare de la data adjudecării.

Nesemnarea de către adjudecatorul licitației a contractului de vânzare-cumpărare atrage după sine nulitatea adjudecării, iar suma achitată cu titlu de garanție de participare nu se va restitui. De asemenea, nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitație pentru imobilul în cauză.

Cumpărătorul va achita prețul integral, **în perioada de la data adjudecării terenului până la data semnării contractului de vânzare cumpărare.**

## **6. INSTRUCȚIUNI PENTRU PARTICIPANȚI**

### **Informații generale**

Licitatia pentru vânzarea imobilului aflat în proprietatea comunei este licitație publică deschisă cu oferta în plic conform HCLZ nr. \_\_\_\_\_.

Licitatia va avea loc în data de \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_, la sediul Primăriei comunei Zanești, sala din incinta Primariei.

Termenul limită de predare a documentelor este de \_\_\_\_\_, ora 10, la sediul Primăriei comunei Zanești, registratura.

### **Organizatorul licitației:**

Comuna Zanești, str. Nationala nr. 562, TEL. 0233/283470.

### **Calendarul licitației**

Lansarea anunțului publicitar data de \_\_\_\_\_.

Documentele se pot procura începând cu data de \_\_\_\_\_, de la Primăria comunei Zanești, registratură,

Termenul limita de depunere a documentelor este \_\_\_\_\_, ora 10, la Primăria comunei Zanești, registratură.

Deschiderea licitației în data de \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_, în sala din incinta Primariei.

### **Instrucțiuni privind conținutul documentelor**

Documentele ce urmează a fi predate sunt:

-cererea de participare

-documentele de capabilitate

### **Documentele de capabilitate**

Copie de pe chitanța reprezentând contravaloarea caietului de sarcini;

Copie de pe chitanța sau ordinul de plată vizat de bancă, reprezentând achitarea garanției de participare;

Copie de pe chitanța reprezenand contravaloarea taxei de participare;

Certificatul de înmatriculare a ofertantului la Oficiul Registrului Comerțului;

Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Direcția economică din cadrul Primăriei comunei Zanești, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local al comunei Zanești și Certificat de atestare fiscală eliberat de Direcția Generală de Finante Neamț;

Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale sau al organizației cooperatiste, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;

Împuternicire pentru participare la licitație – dacă este cazul;

Cont bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație în termen de 5 zile de la semnarea contractului de vânzare cumpărare de către ofertantul câștigător

### **Instrucțiuni privind depunerea documentelor**

La depunerea documentelor se va proceda astfel:

-documentele de capabilitate se vor depune într-un plic pe care se va specifica: LICITAȚIA PENTRU VÂNZAREA IMOBILULUI- TEREN ÎN SUPRAFATA DE 1828 MP, SITUAT ÎN COMUNA ZANESTI CARTIER DUMITRITA, STR. PĂCII, AVAND NUMAR CADASTRAL 54502.

A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE \_\_\_\_\_, ORA \_\_\_\_\_.

-anexat la plicul cu documentele de capabilitate se depune cererea de participare la licitație. Documentele și cererea de participare se depun la registratura Primăriei Zanești.

### **Precizări privind garanția de participare la licitație**

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



Garanția de participare la licitație se va restitui în contul bancar indicat, în termen de 5 zile de la semnarea contractului de vânzare cumpărare de către ofertantul câștigător, sau la data achitării contravalorii terenului adjudecat.

Garanția de participare se pierde în cazul în care ofertantul câștigător își retrage oferta sau în cazul în care nu semnează contractul în termen.

Valoarea garanției de participare este de 906 lei.

#### **Precizări privind anularea licitației**

Anularea licitației poate fi acceptată atunci când:

-nici unul din documentele prezentate de către ofertanți nu corespund prevederilor din documentele licitației,

-se constată nereguli importante în derularea licitației care afectează principiul concurenței loiale,

-în cazul unor contestații întemeiate, admise.

Anularea se face prin hotărârea comună a reprezentanților comisiei de licitație și se va comunica în scris tuturor participanților, arătând motivele care au stat la baza acestei anulări.

Poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul licitației cât și ulterior până la semnarea contractului de vânzare cumpărare, ofertantul despre care se dovedește că a furnizat informații false în documentele de calificare.

#### **Depunerea, soluționarea și competența rezolvării contestațiilor**

Participanții nemulțumiți de rezultatul licitației pot depune contestație conform Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ.

#### **7. DISPOZIȚII FINALE**

Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul local, achitarea documentației de licitație și a garanției de participare.

Nu vor participa la licitație persoanele juridice sau persoanele fizice care::

- au debite față de comuna Zănești;

- sunt în litigii cu comuna Zănești;

- au fost adjudecatori ai unei licitații anterioare și nu au încheiat contract cu comuna Zănești;

Dacă din diferite motive licitația se amână, se revocă sau se anulează decizia de revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți.

Costul documentelor licitației este de 100 lei.

Documentele licitației se pot procura, contra cost, de la sediul Primăriei comunei Zănești începând cu data de \_\_\_\_\_, registratura.

Documentele vor fi depuse la registratura Primăriei comunei Zănești, până cel târziu în data de \_\_\_\_\_, ora 10.

#### **ATENȚIE!**

Vânzătorul nu-și asumă răspunderea pentru eventualele diferențe de suprafață, prețul de vânzare fiind ferm și stabilit pentru întregul obiectiv.

Cade în sarcina cumpărătorului întocmirea documentației legale pentru evidențierea și transcrierea dreptului de proprietate în CF.

Presedinte de sedinta,  
Consilier,  
Oana-Elena APOPEI



Secretar General UAT Zănești  
Cezar Georgel CIUBOTARU

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'C. Ciubotaru', is written below the name of the General Secretary.