

CAIET DE SARCINI
privind vânzarea prin licitație publică deschisă
cu strigare a 40 unități locative – 30 apartamente cu 2 camere și 10 garsoniere –
din blocul C1 – situat în comuna Doicești, județ Dâmbovița

1. DATE DE IDENTIFICARE ALE VÂNZĂTORULUI

Cele 40 unități locative din blocul C1 – 30 apartamente cu 2 camere și 10 garsoniere - situate în comuna Doicești, județ Dâmbovița aparțin domeniului privat al județului Dâmbovița prin Consiliul Județean Dâmbovița, str. Piața Tricolorului, nr.1, Târgoviște.

2. DESCRIEREA BUNULUI CARE FACE OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Obiectul vânzării îl constituie unitățile locative din blocul C1 – bloc de locuințe (P+4). Blocul are o suprafață construită de 575 mp, suprafața desfășurată de 2.875 mp iar terenul pe care este amplasată această construcție o suprafață totală de 1.850 mp.

1.2. Terenul pe care blocul C1 este amplasat se află în intravilanul satului Doicești, zona Colonie, învecinându-se după cum urmează:

NORD: blocuri de locuințe și teren domeniul public

SUD: teren domeniul public

EST: teren domeniul public

VEST: teren domeniul public

1.3. Blocul de locuințe (P+4) are o fundație din beton armat cu o structură de rezistență din stâlpi, grinzi și cadre beton armat, planșee din elemente de beton armat, zidărie cărămidă/înlocuitori de zidărie BCA, pod cu structură de lemn, acoperiș tablă Lindab.

Structura imobilului C1 – bloc de locuințe (P+4):

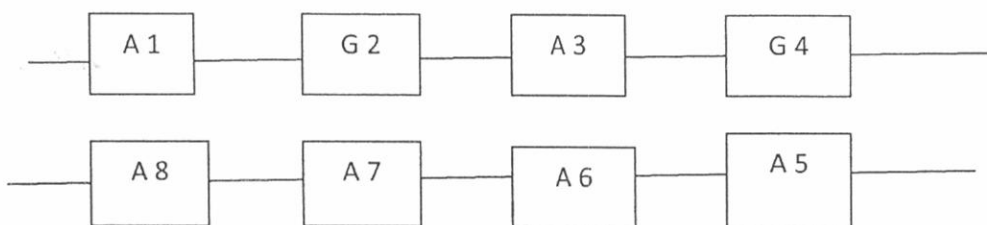
- 30 apartamente a câte 2 camere – S construită = 60 mp/apartament și

S utilă = 49 mp/apartament;

- 10 garsoniere – S construită = 39 mp/garsonieră și S utilă = 33 mp/garsonieră

- hol și casa scării - S = 94,02,mp/etaj,

dispuse pe fiecare etaj, astfel:



1.4. Instalații și utilități

a) *alimentarea cu energie electrică* din sistemul energetic național atât pe joasă tensiune, pentru iluminat, cât și pe medie tensiune, pentru instalații de forță;

- iluminatul general este realizat cu corpuri de iluminat pentru montaj aparent tip EE05a;

- în băi, iluminatul general este realizat cu corpuri de iluminat pentru montaj aparent tip EE09e;

- toate spațiile în care se desfășoară activități sunt prevăzute cu prize duble de tip cu contact de protecție de 16A;

- pe holuri și pe coridoare, iluminatul se va realiza cu corpuri de iluminat pentru montaj aparent tip EE05a;

- din tabloul electric T.G. se vor alimenta cu energie electrică: tablourile electrice pentru fiecare apartament și garsonieră, circuitele de iluminat și prize și iluminatul de siguranță. Tablourile electrice se vor echipa cu întrerupătoare automate;

- alimentarea cu energie electrică a fiecărui obiectiv din complex se face prin rețea de joasă tensiune subterană.

b) *Instalații sanitare (alimentarea cu apă și canalizare)*

b.1) Alimentarea cu apă a clădirii se realizează prin branșamentul conductei de aducțiune a comunei Doicești.

- fiecare apartament și garsonieră sunt prevăzute cu grupuri sanitare echipate cu lavoare, wc-uri și cabine de duș;

- prepararea apei calde pentru uz menajer se realizează cu ajutorul centralei termice individuale.

b.2) Deversarea apelor uzate menajere aferente clădirii se face în rețeaua exterioară de canalizare existentă a comunei Doicești.

- coloanele de canalizare sunt prevăzute cu piese de curățire la baza coloanei;

- evacuarea apei pluviale preluate de pe acoperișul clădirii se face prin sistemul de jgheaburi și burlane.

c) *Încalzirea imobilului*

Sursa de căldură este formată din centrala termică murală pe gaze pentru fiecare apartament și garsonieră, montată pe perete, putere termică 28KW/fiecare.

Distribuția agentului termic de încălzire se face cu țevi din polipropilenă reticulară PPR, montate la plafon și la partea inferioară a peretelui. Acestea sunt izolate cu Armaflex având 9 mm grosime. Fiecare corp de încălzire este racordat prin intermediul unui robinet de reglare termostat pe tur, a unui robinet de închidere pe retur și are un robinet de golire și un robinet de aerisire.

NOTĂ: Fiecare unitate locativă este contorizată distinct (energie electrică, apă și canalizare, încălzire).

3. PROCEDURA DE VÂNZARE

3.1. Vânzarea unităților locative din blocul C1 a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean Dâmbovița nr.54/04.03.2013.

Vânzarea a fost precedată de dezmembrarea imobilului teren în suprafață de 1850 mp, în două noi loturi:

- lotul I în suprafață de 693 mp ce cuprinde blocul C1 și zona de siguranță, ce fac obiectul vânzării;

- lotul II în suprafață de 1157 mp ce rămâne în proprietatea privată a județului Dâmbovița.

3.2. În situația în care în baza anunțului publicitar prevăzut de legislația în vigoare nu se vor vinde unitățile locative, se va apela și la un serviciu de consultanță și intermediere printr-o agenție imobiliară.

3.3. Au prioritate cumpărătorii care depun oferte pentru imobil în ansamblul său, eventual pentru cât mai multe unități locative și efectuează plata integrală, în termenul de 15 zile de la adjudecare.

3.4. Procedura de vânzare prin licitația publică deschisă cu strigare presupune următoarele:

- dacă există oferte valabile pentru unitățile locative (apartamente sau garsoniere), în sensul că se oferă prețul de pornire prevăzut la pct.4.1., licitația se adjudecă în favoarea acestora, încheindu-se procese-verbale de adjudecare;

- în cazul în care licitația a avut loc fără ca vreun ofertant să fi oferit cel puțin prețul de pornire al licitației, se va organiza o nouă licitație, având prețul de pornire cu 5% mai mic față de cel stabilit conform art. 4.1.;

- în cazul în care cea de-a doua licitație a avut loc fără ca vreun ofertant să fi oferit cel puțin prețul de pornire al licitației, se va organiza o nouă licitație, având prețul de pornire cu 10% mai mic față de cel stabilit în condițiile art.4.1.;

- în cazul în care cea de-a treia licitație a avut loc fără ca vreun ofertant să fi oferit cel puțin prețul de pornire al licitației, imobilul va putea fi vândut prin negociere, pe baza unei oferte de cumpărare care va putea fi mai mică cu 15% decât prețul stabilit conform art.4.1.

3.5. Vânzarea se va face cu plata integrală sau cu plata în rate.

4. PREȚUL MINIM DE PORNIRE A LICITAȚIEI

4.1 Prețul de pornire al licitației pentru unitățile locative este de 12.800,00 euro pentru un apartament cu 2 camere și 9.000,00 euro pentru o garsonieră.

Terenul în cotă parte indiviză se vinde la prețul de 9 euro/mp, ceea ce presupune 170 euro/apartament și 110 euro/garsonieră. Valoarea totală de vânzare pentru unitatea locativă și terenul în cotă-parte indiviză ajunge astfel la 12.970 euro pentru un apartament și 9.110 euro pentru o garsonieră.

Prețul pentru unitățile locative a fost stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de expertul evaluator autorizat Groza Vergil.

4.2. Comisia de licitație numită prin Dispoziția nr. 95/21.03.2013 emisă de președintele Consiliului Județean Dâmbovița a stabilit pasul de strigare al licitației de 3% din valoarea bunurilor ce fac obiectul vânzării prin licitație publică deschisă

cu strigare, care se va aplica numai in cazul in care doua sau mai multe oferte au acelasi pret.

4.3 Revocarea ofertei depuse de către ofertantul declarat câștigător ori refuzul acestuia de a achita prețul, conduce la pierderea garanției de participare.

4.4. Unitățile locative adjudecate se vor transmite cumpărătorului conform contractului de vânzare – cumpărare, pe bază de factură, în condițiile stabilite de comisia de licitație, cu condiția achitării integrale a prețului în termen de 15 zile de la data adjudecării. Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în maxim 5 zile de la plata integrală a sumei la notariat.

În cazul plății în două rate, prima rată scadentă se va plăti în termen de 15 zile de la data adjudecării, în cuantum de 50 % din prețul unității locative, iar a doua rată în cuantum de 50 % din prețul unității locative în termen de maxim 6 luni de la data adjudecării. Contractul de vânzare-cumpărare se încheie la notariat în termen de 5 zile de la plata ultimei rate, cu precizarea că vânzătorul își rezervă dreptul, respectiv privilegiul vânzătorului pentru diferența de preț neachitată.

4.5. Plata se poate face prin ordin de plată în contul Consiliului Județean Dâmbovița RO47TREZ27121390201XXXXX deschis la Trezoreria Târgoviște, cod fiscal 4280205.

4.6. Plata unităților locative cât și a terenului aferent în cotă parte indiviză se va face în lei la cursul de schimb lei-euro din ziua plății.

4.7. Au prioritate ofertanții care achită integral contravaloarea unității locative. La cumpărarea integrală a unităților locative, cumpărătorul va intra în posesia tuturor utilităților (apă, canal, energie electrică, etc.) din respectiva locație.

5. CUANTUMUL GARANȚIEI DE PARTICIPARE

Garanția de participare la licitație este de 900,00 euro pentru o garsonieră și 1.280,00 euro pentru un apartament cu 2 camere, aceasta fiind restituită integral tuturor participanților care nu au avut oferte câștigătoare, în termen de maxim 5 zile lucrătoare de la data licitației, la solicitarea acestora. Garanția de participare se restituie câștigătorului licitației numai la data achitării integrale a prețului printr-o solicitare scrisă sau, cu acordul acestuia, poate fi inclusă în prețul datorat.

6. INSTRUCȚIUNI PRIVIND DEPUNEREA OFERTEI

Ofertele se depun cu cel puțin 24 de ore înainte de data organizării licitației în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior la registratura Consiliului Județean Dâmbovița. Oferta trebuie să cuprindă toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini și se redactează în limba română. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta, respectiv „licitație vânzare unități locative blocul C1-Doicești” și trebuie să conțină:

- Pentru persoane fizice:
 - a) Actul de identitate (copie);
 - b) Actul autentic de reprezentare și actul de identitate (în copie) în cazul în care ofertele sunt depuse și susținute de împuternicitul ofertantului și nu de acesta personal;
 - c) Dovada achitării obligațiilor fiscale, către bugetul local.

- Pentru persoane juridice:

- a) Împuternicire și act de identitate (în copie) pentru reprezentantul desemnat să participe la licitație;
- b) Scrisoarea de bonitate bancară (original);
- c) Certificatul de înregistrare fiscală (copie lizibilă cu mențiunea „conform cu originalul”);
- d) Certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului (copie lizibilă cu mențiunea „conform cu originalul”).

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

În cazul în care niciun ofertant nu a oferit cel puțin prețul de pornire, licitația se va repeta. Repetarea licitației se va face după trecerea a 7 zile de la data precedentei, la aceeași oră și în același loc. În cazul în care nici de această dată nu se oferă prețul de pornire, licitația se va relua după încă 7 zile. Dacă la a treia strigare a ultimei oferte nu se strigă o sumă mai mare, președintele comisiei de licitație anunță adjudecarea licitației în favoarea participantului la licitație care a oferit ultima sumă.

Participanții la licitație pot formula contestații în cazul în care consideră că nu s-au respectat dispozițiile legale referitoare la organizarea și desfășurarea licitației și se depun la sediul Consiliului Județean Dâmbovița.

7. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

7.1. Vânzătorul are următoarele obligații:

- a) să predea cumpărătorului unitatea locativă vândută pe baza unui proces verbal de predare – primire;
- b) să garanteze cumpărătorului că unitatea locativă vândută nu este sechestrată, scoasă din circuitul civil, ipotecată sau gajată;
- c) să pună la dispoziția ofertanților raportul de evaluare a unităților locative pentru studierea aprofundată a caracteristicilor a acestora.
- d) să înscrie în contractul de vânzare-cumpărare, „privilegiul vânzătorului”, drept garanție pentru vânzarea unităților locative și încasarea prețului acestora;
- e) să prevadă în contractul de vânzare-cumpărare că se aplică regulile prevăzute în Codul civil, Cartea a V-a, capitolul I – Contractul, cu obligațiile vânzătorului și cumpărătorului.
- f) să asigure cumpărătorului dreptul de servitute pe terenul proprietate privată a județului Dâmbovița.

7.2. Cumpărătorul are următoarele obligații:

- a) poartă întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la protecția mediului și a persoanelor;
- b) se obligă să achite prețul unităților locative la valoarea adjudecată;
- c) să plătească cheltuielile vânzării: cheltuielile propriu – zise ale actului, taxele de timbru și de autentificare, onorariul notarial și alte cheltuieli efectuate în acest scop.

d) se obligă să asigure unitățile locative cumpărate în rate, la valoarea integrală de adjudecare, urmând să achite plata acestora până la ultima rată datorată, în termenul de maxim 6 luni;

e) în cazul în care cumpărătorul nu plătește la scadență sau nu respectă clauzele contractuale, contractul de vânzare-cumpărare se consideră reziliat de drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și fără altă formalitate.

f) în situația prevăzută mai sus, unitățile locative vor reintra în domeniul privat al județului Dâmbovița.

g) unitățile locative nu pot fi folosite de cumpărător pentru alte activități decât cea de locuință.

h) în situația în care este tulburat prin vreo acțiune, ipotecară sau de revendicare, el poate suspenda plata prețului, până ce vânzătorul va face să înceteze tulburarea sau va da cauțiune, în afara situațiilor în care în contract s-ar stipula că plata se face chiar dacă ar urma tulburarea.

7.3. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de vânzare - cumpărare.

7.4. Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de vânzare - cumpărare.

7.5. Transmiterea dreptului de proprietate operează în momentul încheierii contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică.

Părțile se vor prezenta conform celor menționate la pct.4.4. la un birou notarial pentru încheierea în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare.

Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea garanției de participare.

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

- au debite față de Consiliul Județean Dâmbovița;
- sunt în litigii cu Consiliul Județean Dâmbovița;
- au fost adjudecători ai unei licitații anterioare și nu au încheiat contract cu Consiliul Județean Dâmbovița.

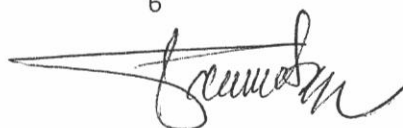
7.6. Dacă din diferite motive licitația se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți.

Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră însușite de ofertant.

7.7. Prezentul caiet de sarcini a fost aprobat în sesiunea Consiliului Județean Dâmbovița din data de 30 august 2013.

Caietul de sarcini împreună cu instrucțiunile pentru ofertanți prevăzute la pct.6 se pun la dispoziția solicitanților pe site-ul Consiliului Județean Dâmbovița www.cjd.ro sau la sediul Consiliului Județean Dâmbovița, etaj 7, camera 131, persoana de contact - Camelia Ștefănoiu.

DIRECTOR EXECUTIV,
ec. Nicolae MĂȚĂOANU



CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
DIRECȚIA ADMINISTRAREA PATRIMONIULUI
COORDONARE INSTITUȚII PUBLICE
ȘI SOCIETĂȚI COMERCIALE
Nr. 14496/22.08.2013

APROB
PREȘEDINTE
lector univ.dr. Adrian ȚUȚUIANU



RAPORT

asupra necesității promovării proiectului de hotărâre pentru modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Județean Dâmbovița nr.54/04.03.2013 privind vânzarea prin licitație publică deschisă cu strigare a 40 unități locative – 30 apartamente cu 2 camere și 10 garsoniere – din blocul C1 situat în comuna Doicești

Pentru vânzarea celor 40 unități locative din blocul C1 Doicești, au fost publicate anunțuri de vânzare prin licitație publică în Jurnalul Național și Jurnalul de Dâmbovița, comisia întrunindu-se în mai multe etape în care nu s-a primit nicio ofertă.

S-a recurs și la anunțul publicitar prin RAID pentru ziarele nr.1431-1434 din 5-8-12-15 august, dar nici de această dată nu s-a primit nicio ofertă.

Pentru a nu se degrada bunul imobil și a nu suporta cheltuieli de pază și întreținere, trebuie găsită o modalitate de vânzare a unităților locative.

Întrucât vânzarea activelor imobiliare este în impas, mai pot fi parcurse următoarele etape:

- achiziția unui serviciu de consultanță și intermediere, pe bază de contract;
- reluarea etapelor de vânzare prin licitație, dar cu reducerea prețului de pornire a licitației publice;
- vânzarea unităților locative prin negociere, pe bază de ofertă de cumpărare.

Față de cele prezentate, vă supunem spre analiză și adoptare proiectul de hotărâre pentru modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Județean Dâmbovița nr.54/04.03.2013 privind vânzarea prin licitație publică deschisă cu strigare a 40 unități locative – 30 apartamente cu 2 camere și 10 garsoniere – din blocul C1 situat în comuna Doicești.

DIRECTOR,
ec.Nicolae Mățăoanu

