

ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
MIERCUREA – CIUC

HOTĂRÂREA Nr. 325/2021

privind aprobarea studiului de oportunitate și a documentației de achiziție în vederea achiziționării a unui/unor imobil(e) situat(e) în intravilanul municipiului Miercurea-Ciuc

Consiliul Local al Municipiului Miercurea Ciuc, întrunit în ședința extraordinară din data de 16 noiembrie 2021;

Ținând cont de Raportul de specialitate nr. 56232/05.11.2021 a Biroului dezvoltare economică și digitalizare din cadrul aparatului de specialitate a primarului municipiului Miercurea-Ciuc;

Analizând Referatul de aprobare al viceprimarului Bors Béla cu nr. 56359/08.11.2021 și Raportul de specialitate nr. 56361/08.11.2021 întocmit de Serviciul patrimoniu și comercial, prin care s-a propus aprobarea studiului de oportunitate și a documentației de achiziție în vederea achiziționării a unui/unor imobil(e) situat(e) în intravilanul municipiului Miercurea-Ciuc, în vederea înființării unui incubator de afaceri cu profil industrial și a unui centru de formare profesională;

Pe baza avizelor comisiei:

- juridice,
- economice, servicii publice și comerț;
- activități științifice, învățământ, cultură și orașe înfrățite
- urbanism

Luând în considerare Hotărârea nr. 113/20.04.2021 privind aprobarea Bugetului de venituri și cheltuieli pe anul 2021 și estimări pentru anii 2022-2024, cu modificările și completările ulterioare, anexa nr. 2 - Subcapitolul 70.02.50 Alte servicii, 71.01.30 poziția 3 Achiziții imobiliare;

Având în vedere prevederile HCL nr. 119/2021 privind aprobarea Regulamentului de stabilire a modalității de achiziție de bunuri imobile,

Ținând cont de art. 46 alin. (2) lit. a) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare dispozițiile Legii nr. 102/2016 privind incubatoarele de afaceri, cu modificările și completările ulterioare,

În conformitate cu prevederile art. 1650 și următoarele din Codul civil;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. b), d), alin (4) lit e), f), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 627 alin. (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă Studiul de oportunitate în vederea achiziționării a unui/unor imobil(e), compus(e) din teren/uri intravilane, situat(e) în municipiul Miercurea-Ciuc, conform **Anexei nr. 1** care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în vederea înființării unui incubator de afaceri cu profil industrial și a unui centru de formare profesională.

Art. 2. Se aprobă Documentația de achiziție, compusă din fișa de date, caietul de sarcini, anunțul, model contract de vânzare-cumpărare, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre, ca **Anexa nr. 2.**

Art. 3. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează administratorul public Dósa Szilárd, prin Serviciul patrimoniu și comercial din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Miercurea-Ciuc.

Art. 4. Prezenta hotărâre se comunică:

- a) Instituției Prefectului-Județul Harghita;
- b) Primarului municipiului Miercurea-Ciuc, domnul Korodi Attila;
- c) Viceprimarului municipiului Miercurea-Ciuc, domnul Bors Béla;
- d) Administratorului public al municipiului Miercurea-Ciuc, domnul Dósa Szilárd;
- e) Serviciului patrimoniu și comercial;
- f) Biroului dezvoltare economică și digitalizare;
- g) Membrilor comisiei de evaluare și negociere, prin grija Serviciului patrimoniu și comercial.

**Președintele ședinței
SZIKSZAI TAMÁS**



**Contrasemnează pentru legalitate –
Secretar general
WOHLFART RUDOLF**



STUDIU DE OPORTUNITATE

în vederea achiziționării a unui/unor imobil(e) situat(e) în intravilanul municipiului Miercurea-Ciuc

1. Cadrul legal:

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) lit. b), d), alin (4) lit e), f), alin. (7) lit. k) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local Miercurea Ciuc are atribuții, printre altele și privind: dezvoltarea economico socială și de mediu a municipiului, asigurarea unui mediu favorabil înființării și/sau dezvoltării afacerilor, inclusiv prin valorificarea patrimoniului existent, precum și prin realizarea de noi investiții care să contribuie la îndeplinirea programelor de dezvoltare economică regională și locală.

Pe parcursul întregului proces de achiziție publică, la adoptarea oricărei decizii, trebuie avute în vedere următoarele principii:

- a) nediscriminarea;
- b) tratamentul egal;
- c) recunoașterea reciprocă;
- d) transparența;
- e) proporționalitatea;
- f) eficiența utilizării fondurilor publice;
- g) asumarea răspunderii.

Pe parcursul aplicării procedurii Autoritatea contractantă va lua toate măsurile necesare pentru evitarea apariției unor situații de natură să determine existența unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale. În cazul în care se constată apariția unor astfel de situații, se va proceda la eliminarea efectelor rezultate dintr-o astfel de împrejurare, adoptându-se potrivit competențelor, după caz, măsuri corective, de modificare, încetare, revocare, anulare și altele asemenea ale actelor care au afectat aplicarea corectă a procedurii de atribuire sau ale activităților care au legătură cu acestea.

2. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie achiziționat

Obiectul prezentului Studiu de oportunitate îl constituie fundamentarea unei posibile hotărâri a Consiliului Local Miercurea-Ciuc în vederea achiziționării unui imobil sau unor imobile, compus(e) din construcție cu teren intravilan, fiind situat(e) în raza administrativ teritorială a municipiului Miercurea-Ciuc, în scopul înființării unui incubator de afaceri cu profil industrial și a unui centru de formare profesională. Astfel, imobilul optim pentru înființarea amplasamentului de mai sus se prezintă în felul următor:

Asigurarea unei clădiri și a unui teren aferent, îndeplinind cel puțin următoarele criterii:

1. Clădire industrială de minim 2.000 mp și maxim 4.000 mp, care include următoarele:

- Spații pentru birouri (incubator și centru formare), săli de curs și spații de deservire cu suprafața totală minimă de min. 500 mp
- Hală/e de producție min. 1500 mp din care să poată fi amenajate spații de depozitare de min. 500 mp.

Spațiile pentru birouri și hala de producție pot fi și în clădiri diferite, dar exclusiv pe același amplasament.

2. Teren intravilan aferent clădirilor pentru parări, intrare depozit, etc (exclusiv clădirea): minim 1.500 mp.

Condiții specifice:

- Clădire/clădiri și teren intabulate în cartea funciară, libere de sarcini atât scriptic cât și faptic, fără grevare;
- Imobilul oferit trebuie să permită activitățile industriale și de servicii, condiție care va fi verificată prin solicitarea unui Certificat de urbanism de către Primăria Miercurea-Ciuc în faza verificării eligibilității ofertelor;
- Clădire/clădiri și teren situate pe raza municipiului Miercurea-Ciuc;
- Teren cu o lățime minimă a frontului stradal de 15 m, cu acces stradal din domeniul public și accesibil cu autoutilitare de mare tonaj (cel puțin 20 t);
- Clădire de birou racordată la utilitățile publice (apă, canalizare, energie electrică);
- Hală de producție racordată la rețelele de gaze, apă, canalizare și energie electrică, potrivite pentru activități industriale;
- Clădire/clădiri dotate cu sistem de încălzire funcțional;
- Clădire/clădiri aflate în stare bună de funcționare.

3. Motivația achiziționării

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar, social și impactul asupra mediului sunt cele expuse mai jos:

a). Baza legală:

- prevederile art. 1650 și urm. din Codul civil;
- art. 46 alin. (2), lit. a) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 119/2021 privind aprobarea Regulamentului de stabilire a modalității de achiziție de bunuri imobile;
- dispozițiile Legii nr. 102/2016 privind incubatoarele de afaceri, cu modificările și completările ulterioare,
- prevederile OUG nr. 57/2019 Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

b). În fapt prezentăm următoarele:

Pentru a asigura o dezvoltare continuă a economiei orașului, este nevoie constant de actori noi pe piață, firme noi, inovatoare care să creeze noi locuri de muncă în oraș, în special în domenii cu o valoare adăugată mare, însă și sprijinirea dezvoltării firmelor la început de drum este deosebit de importantă. De asemenea, în privința forței de muncă există de asemenea decalaje între oferta și cererea de pe piață și lipsa flexibilității programelor oferite în mod actual.

Din acest motiv, prin înființarea unui Incubator de afaceri și a unui centru de formare cu profil industrial, dotate cu echipamente moderne care încurajează inovarea și eficiența, precum și competitivitatea, este una dintre soluțiile care pot fi implementate în perioada următoare.

În Raportul de specialitate nr. 56232/05.11.2021, Biroul dezvoltare economică și digitalizare prezintă situația mediului antreprenorial din oraș și constată necesitatea înființării unui incubator de afaceri cu profil industrial și a unui centru de formare, precum și faptul că potrivit prevederilor *Legii nr. 102/2016 privind incubatoarele de afaceri, cu modificările și completările ulterioare*, lege care reglementează regimul juridic de înființare și funcționare a incubatoarelor de afaceri, prin acordarea de facilități din partea autorităților publice pentru stimularea fondării acestora și înființării incubatoarelor de afaceri în vederea creării de noi locuri de muncă, diversificării economiilor și dezvoltării unui mediu antreprenorial în cadrul comunităților locale, precum și din perspectiva obținerii de finanțare pentru acest proiect, este necesară asigurarea unei locații corespunzătoare, imobil care în prezent nu se află la dispoziția orașului.

Achiziția unei clădiri existente cu terenul aferent nu va afecta în mod negativ mediul, ci din contră, deoarece va însemna asigurarea unui scop nou pentru o clădire existentă, care va urma să fie realizat și va funcționa ținând cont de măsurile cele mai performante de protecție a mediului. Pentru acest amplasament preconizăm un impact minim asupra mediului, deoarece dotarea incubatorului și centrului se va realiza cu aparatură și echipamente de ultimă generație, eficiența energetică și considerentele de protecție a mediului urmând a fi luate în considerare în toate etapele de realizare a proiectului. De asemenea, menționăm că profilul incubatorului va exclude orice activități poluatoare,

cu efecte negative asupra mediului. Toate prevederile legale privind protecția mediului vor fi luate în considerare pe parcursul dezvoltării proiectului.

Lipsa unui imobil în patrimoniul municipiului, corespunzător pentru realizarea și amenajarea unui incubator de afaceri și centru de formare reprezintă o problemă importantă din punctul de vedere al realizării investiției.

Imobilul potențial de a fi ales scopului este compus din construcție cu teren intravilan, fiind situat în raza administrativ teritorială a municipiului Miercurea-Ciuc.

De asemenea, pentru a putea înființa un astfel de incubator în timp rezonabil, în mod ideal este nevoie de o construcție existentă, cu teren aferent, aflat în stare bună de funcționare.

Astfel se propune inițierea demersurilor pentru achiziționarea de imobil cu scopul înființării unui incubator de afaceri cu profil industrial și al unui centru de formare în aceeași locație.

4. Nivelul maxim al prețului de cumpărare

Prețul de cumpărare se va negocia prin negociere directă cu proprietarul tabular a imobilului pe baza unui raport de evaluare.

5. Procedura utilizată pentru achiziționarea imobilului și justificarea alegerii procedurii

Lipsa unui imobil în patrimoniul municipiului, corespunzător pentru realizarea și amenajarea unui incubator de afaceri și centru de formare reprezintă o problemă importantă, astfel Municipiul Miercurea-Ciuc își manifestă intenția de a cumpăra un imobil, compus din teren/terenuri, hală de producție și spații de birouri, situat(e) în intravilanul municipiului Miercurea-Ciuc, în baza prevederilor HCL nr. 119/30.04.2021 privind aprobarea Regulamentului de stabilire a modalității de achiziție de bunuri imobile.

Având în vedere cele prezentate este oportună realizarea demersurilor pentru achiziționarea de imobil având ca destinația înființarea unui incubator de afaceri cu profil industrial și a unui centru de formare.

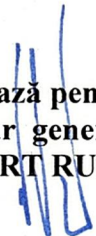
Imobilul cel mai potrivit scopului poate fi achiziționat după efectuarea unui raport de evaluare de către o persoană specializată, neutră, din care să rezulte un preț de piață al imobilului, pe care comisia de evaluare și negociere aprobată de consiliul local prin HCL nr. 119/2021, va negocia prețul de cumpărare.

Modalitatea de achiziționare va fi prin publicarea unui anunț, urmată de cumpărarea directă prin negocierea prețului de achiziție, cu încheierea unui act în forma autentică și înscrierea imobilului în cartea funciară în favoarea achizitorului.

Președintele ședinței
SZIKSZAI TAMÁS



Contrasemnează pentru legalitate –
Secretar general
WOHLFART RUDOLF



DOCUMENTAȚIE DE ACHIZIȚIE

Fișa de date

1. Informații generale cu privire la Municipiul Miercurea-Ciuc:

Municipiul Miercurea-Ciuc, cu sediul în municipiul Miercurea-Ciuc, P-ța Cetății nr.1, județul Harghita, CUI 42 alin.45747, tel. 0266-315120 - interior 119, fax 0266-371165, e-mail: primaria@miercureaciuc.ro;

Persoana de contact, e-mail:, tel.;

2. Informații generale cu privire la descrierea și identificarea imobilului care se dorește a fi achiziționat:

Imobilul în mod obligatoriu trebuie să corespundă următoarelor criterii:

- Clădire industrială de minim 2.000 mp și maxim 4.000 mp, care include următoarele:

- o Spații pentru birouri (incubator și centru formare), săli de curs și spații de deservire cu suprafața totală minimă de min. 500 mp
- o Hală/e de producție min. 1500 mp din care să poată fi amenajate spații de depozitare de min. 500 mp.

Spațiile pentru birouri și hala de producție pot fi și în clădiri diferite, dar exclusiv pe același amplasament.

- Teren intravilan aferent clădirilor pentru parări, intrare depozit, etc (exclusiv clădirea): minim 1.500 mp.

Condiții specifice:

- Clădire/clădiri și teren intabulate în cartea funciară, libere de sarcini atât scriptic cât și faptic, fără grevare;
- Imobilul oferat trebuie să permită activitățile industriale și de servicii, condiție care va fi verificată prin solicitarea unui Certificat de urbanism de către Primăria Miercurea-Ciuc în faza verificării eligibilității ofertelor;
- Clădire/clădiri și teren situate pe raza municipiului Miercurea-Ciuc;
- Teren cu o lățime minimă a frontului stradal de 15 m, cu acces stradal din domeniul public și accesibil cu autoutilitare de mare tonaj (cel puțin 20 t);
- Clădire de birou racordată la utilitățile publice (apă, canalizare, energie electrică);
- Hală de producție racordată la rețelele de gaze, apă, canalizare și energie electrică, potrivite pentru activități industriale;
- Clădire/clădiri dotate cu sistem de încălzire funcțional;
- Clădire/clădiri aflate în stare bună de funcționare.

3. Nivelul maxim al prețului de achiziționare

Prețul de cumpărare se va negocia prin negociere directă cu proprietarul/ii imobilului pe baza raportului de evaluare a imobilului.

4. Procedura utilizată pentru achiziționarea imobilului

Modalitatea de achiziționare va fi cumpărare prin negocierea prețului de achiziție cu încheierea unui act în forma autentică și înscrierea imobilului în carte funciară în favoarea achizitorului.

5. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

Oferta va fi transmisă (depusă) până la data de, ora, riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta va fi transmisă în plic închis și sigilat, care va conține documentele prevăzute în caietul de sarcini și oferta propriu-zisă semnată de ofertant.

Oferta este valabilă pe toată perioada desfășurării procedurii și este confidențială până la deschidere de către comisia de evaluare și negociere.

Adresa la care trebuie depuse ofertele: *Registratura Municipiului Miercurea-Ciuc, municipiul Miercurea-Ciuc, P-ța Cetății nr.1, județul Harghita.*

6. Alte informații relevante - Nu este cazul.

CAIET DE SARCINI

în vederea achiziționării a unui/unor imobil(e) situat(e) în intravilanul municipiului Miercurea-Ciuc

Capitolul I.

Informații generale privind obiectul achiziționării de imobile

Art. 1. Presentul caiet de sarcini a fost elaborat pe baza legislației în vigoare, având ca temei legal Hotărârea Consiliului Local nr. 119/2021 privind aprobarea Regulamentului de stabilire a modalității de achiziție de bunuri imobile, prevederile art. 1650 și următoarelor din Codul civil, prevederile art. 46 alin. (2), lit. a) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, precum și prevederile art. 129 alin. (2) lit. b), d), alin. (4) lit. e), f), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (1), (3) lit. e), art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 2. Pe parcursul întregului proces de achiziție, la adoptarea oricărei decizii, trebuie avute în vedere următoarele principii:

- a) nediscriminarea;
- b) tratamentul egal;
- c) recunoașterea reciprocă;
- d) transparența;
- e) proporționalitatea;
- f) eficiența utilizării fondurilor publice;
- g) asumarea răspunderii.

Art. 3. Achiziționarea unui/unor imobil(e) se aprobă pe baza studiului de oportunitate și a documentației de achiziție prin hotărâre a consiliului local al municipiului Miercurea-Ciuc.

Art. 4. Municipiul Miercurea-Ciuc are calitatea de achizitor.

Art. 5. Obiectul prezentei achiziționări îl formează un imobil, cu scopul înființării unui incubator de afaceri cu profil industrial și a unui centru de formare profesională, care în mod obligatoriu trebuie să corespundă următoarelor criterii:

- Clădire industrială de minim 2.000 mp și maxim 4.000 mp, care include următoarele:

- o Spații pentru birouri (incubator și centru formare), săli de curs și spații de deservire cu suprafața totală minimă de min. 500 mp
- o Hală/e de producție min. 1500 mp din care să poată fi amenajate spații de depozitare de min. 500 mp.

Spațiile pentru birouri și hala de producție pot fi și în clădiri diferite, dar exclusiv pe același amplasament.

- Teren intravilan aferent clădirilor pentru parcare, intrare depozit, etc (exclusiv clădirea): minim 1.500 mp.

Condiții specifice:

- Clădire/clădiri și teren intabulate în cartea funciară, libere de sarcini atât scriptic cât și faptic, fără grevare;
- Imobilul oferat trebuie să permită activitățile industriale și de servicii, condiție care va fi verificată prin solicitarea unui Certificat de urbanism de către Primăria Miercurea-Ciuc în faza verificării eligibilității ofertelor;
- Clădire/clădiri și teren situate pe raza municipiului Miercurea-Ciuc;
- Teren cu o lățime minimă a frontului stradal de 15 m, cu acces stradal din domeniul public și accesibil cu autoutilitare de mare tonaj (cel puțin 20 t);
- Clădire de birou racordată la utilitățile publice (apă, canalizare, energie electrică);
- Hală de producție racordată la rețelele de gaze, apă, canalizare și energie electrică, potrivite pentru activități industriale;
- Clădire/clădiri dotate cu sistem de încălzire funcțional;
- Clădire/clădiri aflate în stare bună de funcționare.

Art. 6 Motivele de ordin economic, financiar, social, mediu sunt următoarele:

Pentru a asigura o dezvoltare continuă a economiei orașului, este nevoie constant de actori noi pe piață, firme noi, inovatoare care să creeze noi locuri de muncă în oraș, în special în domenii cu o valoare adăugată mare, aducând beneficii atât în domeniul economic, cât și în domeniul social, contribuind la scăderea ratei șomajului. Totodată sprijinirea dezvoltării firmelor la început de drum este deosebit de importantă. De asemenea, în privința forței de muncă există de asemenea decalaje între oferta și cererea de pe piață și lipsa flexibilității programelor oferite în mod actual.

Din acest motiv, prin înființarea unui Incubator de afaceri și a unui centru de formare cu profil industrial, dotate cu echipamente moderne care încurajează inovarea și eficiența, precum și competitivitatea, este una dintre soluțiile care pot fi implementate în perioada următoare.

Ținând cont de situația mediului antreprenorial din oraș și necesitatea înființării unui incubator de afaceri cu profil industrial și a unui centru de formare, precum și faptul că potrivit prevederilor *Legii nr. 102/2016 privind incubatoarele de afaceri, cu modificările și completările ulterioare*, lege care reglementează regimul juridic de înființare și funcționare a incubatoarelor de afaceri, prin acordarea de facilități din partea autorităților publice pentru stimularea fondării acestora și înființării incubatoarelor de afaceri în vederea creării de noi locuri de muncă, diversificării economiilor și dezvoltării unui mediu antreprenorial în cadrul comunităților locale, precum și din perspectiva obținerii de finanțare pentru acest proiect, este necesară asigurarea unei locații corespunzătoare, imobil care în prezent nu se află la dispoziția orașului.

Achiziția unei clădiri existente cu terenul aferent nu va afecta în mod negativ mediul, ci din contră, deoarece va însemna asigurarea unui scop nou pentru o clădire existentă, care va urma să fie realizat și va funcționa ținând cont de măsurile cele mai performante de protecție a mediului. Pentru acest amplasament preconizăm un impact minim asupra mediului, deoarece dotarea incubatorului și centrului se va realiza cu aparatură și echipamente de ultimă generație, eficiența energetică și considerentele de protecție a mediului urmând a fi luate în considerare în toate etapele de realizare a proiectului. De asemenea, menționăm că profilul incubatorului va exclude orice activități poluatoare, cu efecte negative asupra mediului. Toate prevederile legale privind protecția mediului vor fi luate în considerare pe parcursul dezvoltării proiectului.

Art. 7. Orice persoană fizică sau juridică care vinde proprietăți imobiliare are dreptul de a depune oferta, în condițiile prezentei, la procedura de achiziție, printr-un reprezentat împuternicit.

Art. 8 Numărul de ofertanți care au dreptul de a depune oferta, este nelimitat. Fiecare participant poate depune unul sau mai multe oferte, semnate de ofertant.

Art. 9 Prețul ofertei va fi exprimat în conformitate cu cerințele documentației de achiziție.

Art. 10. Pe parcursul aplicării procedurii de achiziție, Autoritatea contractantă va lua toate măsurile necesare pentru evitarea apariției unor situații de natură să determine *existența unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale*. În cazul în care se constată apariția unor astfel de situații, se va proceda la eliminarea efectelor rezultate dintr-o astfel de împrejurare, adoptându-se potrivit competențelor, după caz, măsuri corective de modificare, încetare, revocare, anulare și altele asemenea ale actelor care au afectat aplicarea corectă a procedurii de atribuire sau ale activităților care au legătură cu acestea.

Art. 11. (1) Autoritatea contractantă atribuie contractul de vânzare - cumpărare a unor imobile compuse din clădire industrială compusă din spații pentru birouri, hală/e de producție și din teren intravilan tip curte de construcții, prin metoda negocierii prețului.

(2) În situația în care procedura de atribuire a unui contract având ca obiect cumpărarea unui imobil compus din clădire industrială compusă din spații pentru birouri, hală/e de producție și din teren intravilan tip curte de construcții, în scopul precizat în alineatul precedent, nu se finalizează prin încheierea unui contract, Autoritatea Contractantă are dreptul de a relua procedura, cu modificarea, după caz, a unor prevederi din documentația de achiziție aprobată inițial.

Art. 12. În vederea respectării principiului transparenței, autoritatea contractantă:

a) publică invitația de participare însoțită de documentația de achiziție și prezentele norme procedurale interne pe pagina oficială de internet a instituției: www.szereda.ro, www.miercureaciuc.ro.

b) publică anunțul privind demararea procedurii într-un cotidian local.

Art. 13. Comunicarea între părți se face în forma scrisă și/sau prin fax.

CAPITOLUL II

Instrucțiuni privind formalitățile care trebuie îndeplinite, referitoare la modul de prezentare și depunere a ofertei

Art. 14. Procedura de cumpărare se procedează după cum urmează:

A. Lansarea procedurii de cumpărare:

- a) postarea anunțului și a documentației de achiziție aferente pe site-ul instituției.
- b) publicarea anunțului privind demararea procedurii într-un cotidian local.
- c) termenul limită pentru primirea ofertelor este cuprinsă între 10 și 30 zile calendaristice de la data publicării anunțului pe site-ul instituției și într-un cotidian local.

B. Primirea și transmiterea răspunsurilor la clarificări

(1) Orice persoană fizică sau juridică are dreptul de a solicita, în scris, clarificări despre elementele cuprinse în aceasta. Numărul de zile până la care se pot solicita clarificări înainte de data limită de depunere a ofertelor este de 5 zile.

(2) Transmiterea răspunsului la clarificări către toți potențialii ofertanți se va face cu cel puțin 3 zile înainte de termenul limită de depunere a ofertelor.

(3) În cazul în care ofertantul nu a transmis solicitarea de clarificare în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitate de a respecta termenul de 3 zile, aceasta din urmă răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care se respectă, în mod cumulativ, următoarele:

a) perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către ofertant înainte de data-limită de depunere a ofertelor;

b) răspunsul nu modifică informațiile deja publicate, nu afectează modul de elaborare a ofertelor și nici nu devine necesară publicarea unei erate.

(5) Autoritatea contractantă are obligația de a publica conținutul răspunsului pe site-ul propriu, fără a dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(6) Autoritatea contractantă are dreptul de a completa, din proprie inițiativă, în vederea clarificării, documentația de achiziție.

(7) Orice astfel de completare trebuie publicată de către autoritatea contractantă pe site-ul propriu, dacă acest fapt nu afectează participarea la procedura de achiziție.

C. Reguli privind oferta

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de achiziție. Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun la locul precizat în anunț, într-un plic și se înregistrează de autoritatea contractantă în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

Pe plic se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul va trebui să conțină:

- documentul care să ateste forma juridică a solicitantului (certificat de înregistrare, statut, act constitutiv, etc.) sau cartea de identitate în cazul persoanelor fizice,
- împuternicire de reprezentare legală, dacă este cazul,
- fișa cu informații privind ofertantul,
- certificatul de atestare fiscală de la Administrația Județeană a Finanțelor Publice, privind îndeplinirea la zi a obligațiilor exigibile de plată,
- certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea la zi a obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor locale,
- dovada achitării Caietului de sarcini în valoare de 25,00 lei,
- extrasul de carte funciară cu privire la imobilul propus spre vânzare, nu mai vechi de 30 zile,
- contracte de utilități sau ultima factură (gaz, apă, canal, electricitate),
- descrierea sistemului de încălzire existent (atât la birouri cât și la hala de producție);
- descrierea accesului cu autoutilitare de mare tonaj (cel puțin 20 t);
- descrierea finisajelor existente și atașarea de planșe foto;
- oferta financiară propriu-zisă.

Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

D. Primirea ofertelor

- a) primirea și înregistrarea ofertelor se face la sediul Autorității contractante;
- b) ofertele care sunt depuse la o altă adresă de corespondență decât cea stabilită sau după termenul limită de depunere, sunt considerate respinse și vor fi returnate nedeschise către expeditor;
- c) comisia însărcinată să identifice pe piața liberă imobil poate transmite solicitări de clarificare ofertanților participanți la procedura de cumpărare, secretariatul fiind asigurat de Serviciul patrimoniu și comercial.
- d) oferta va fi redactată în limba română și va fi transmisă electronic și/sau depusă prin poștă până la data de, ora, riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate. Oferta trebuie să fie semnată de către ofertant. Oferta va fi transmisă în plic închis și sigilat, care va conține oferta propriu-zisă împreună cu documentele prevăzute în instrucțiunile. Ofertele vor fi înregistrate în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora. Oferta este valabilă pe toată perioada desfășurării a procedurii și este confidențială până la deschiderea de către comisia de evaluare și negociere.
- e) comisia de evaluare și negociere respinge ofertele acelor persoane care se află în una dintre următoarele situații:
 - persoana juridică împotriva căreia este declanșată procedura de faliment conform prevederilor Legii nr. 85/2014;
 - persoanele fizice și / sau juridice care nu și-au îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și a altor creanțe față de bugetul local al Municipiul Miercurea – Ciuc;
 - persoanele care prezintă informații nerezale, false sau cei care refuză furnizarea informațiilor solicitate de către autoritatea administrației publice locale ale Municipiul Miercurea – Ciuc;
 - ofertele acelor persoane care nu respectă cerințele din documentația de achiziție;
 - neîndeplinirea cerințelor la modul de prezentare și depunere a ofertei în urma anunțului.

E. Evaluarea ofertelor

- a) La data prevăzută în anunțul achiziției comisia de evaluare și negociere va deschide plicurile care conțin ofertele, în cadrul unei ședințe publice.
- b) Comisia de evaluare și negociere în cadrul ședinței de deschidere elimină ofertele care nu îndeplinesc cerințele prevăzute în documentația de achiziție și trece la ierarhizarea ofertelor pe baza criteriilor de ierarhizare stabilite în conținutul documentației de achiziție.
- c) Ofertanții ale căror oferte au fost admise și ierarhizate vor fi anunțați cu privire la ziua și ora în care comisia de evaluare și negociere va efectua vizitarea imobilului, cu scopul de a analiza pe teren dacă imobilul îndeplinește sau nu cerințele și / sau caracteristicile prevăzute în documentația de achiziție, și implicit dacă corespunde scopului pentru care s-a inițiat procedura de achiziție. Despre vizitarea imobilului se întocmește un proces-verbal, în care, printre altele, se consemnează constatările comisiei cu privire la caracteristicile imobilului.
- d) Criteriul de atribuire: prețul cel mai scăzut.
- e) Comisia de evaluare și negociere, în funcție de rezultatul ierarhizării și a vizitei la fața locului, transmite invitație de participare pentru începerea procedurii de negociere ofertantului al cărui ofertă se consideră cel mai corespunzător cu cerințele autorității administrației publice locale al Municipiului Miercurea – Ciuc și este în concordanță cu scopul pentru care s-a inițiat procedura de achiziție a imobilului.
- f) Comisia de evaluare și negociere comandă efectuarea unui raport de evaluare întocmit de un expert autorizat ANEVAR, în vederea cunoașterii valorii de piață a imobilului/imobilelor selectat(e).
- g) La data menționată în invitația de participare, comisia de evaluare și negociere negociază prețul imobilului ce urmează să facă obiectul achiziționării cu ofertantul clasat pe primul loc în urma ierarhizării.
- h) În cazul în care comisia de evaluare și negociere și ofertantul nu ajung la un acord asupra prețului și asupra clauzelor contractuale, ofertantul este liber să se retragă, comisia urmând să invite la negociere pe următorul clasat.

i) În situația existenței unui singur ofertant, și când părțile participante la negociere nu ajung la un consens, comisia de evaluare și negociere, va relua negocierile, din nou, în termen de 10 zile. Dacă nici cu această ocazie, părțile nu se ajung la un acord, comisia de evaluare și negociere va propune autorității administrației publice locale reluarea tuturor etapelor procedurii, inclusiv și modificarea unor prevederi ale dosarului achiziției.

j) Prețul imobilului, nu poate să depășească în nicio situație valoarea de piață a imobilului, concretizată în cuprinsul raportului de evaluare ANEVAR întocmit de un expert autorizat în acest sens.

k) Pe parcursul desfășurării procesului de evaluare și negociere, membrii comisiei au obligația de a păstra confidențialitatea și de a asigura imparțialitatea deciziei.

l) Rezultatul procedurii de cumpărare se comunică tuturor ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la data întocmirii unui raport final al procedurii de către comisia de evaluare și negociere.

m) În situația în care procedura de negociere se finalizează prin stabilirea ca eligibilă a unei oferte, respectiv aceasta îndeplinește cerințele și caracteristicile prevăzute în documentația de achiziție, s-a ajuns la un consens cu privire la prețul imobilului în urma negocierilor, comisia de evaluare și negociere propune autorității administrației publice locale, printr-un raport final, ca acesta prin reprezentantul legal, să încheie contractul de vânzare-cumpărare cu ofertantul declarat câștigător.

CAPITOLUL III

Căi de atac. Procedura prealabilă. Litigii

Art. 15. (1) Orice ofertant care se consideră vătămat într-un drept al său ori într-un interes legitim ca urmare a comunicării rezultatului procedurii de atribuire va solicita Autorității contractante revocarea sau modificarea actului sau a deciziei, prin intermediul unei contestații administrative formulată în cel mult 5 zile de la data comunicării acestuia/acesteia.

(2) Autoritatea contractantă va analiza și va soluționa contestația administrativă, în termen de cel mult 5 zile de la data înregistrării acesteia.

(3) Ofertantul vătămat într-un drept al său ori într-un interes legitim printr-un act sau o decizie a Autorității Contractante, nemulțumit de răspunsul formulat de aceasta cu privire la contestația administrativă depusă sau care nu a primit niciun răspuns în termenul prevăzut la alin. (2), poate sesiza instanța de contencios administrativ competentă.

CAPITOLUL IV

Anularea procedurii de atribuire

Art. 16. (1) Autoritatea Contractantă are dreptul de a anula aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului, în următoarele cazuri:

- a) niciunul dintre ofertanți nu a îndeplinit condițiile de calificare prevăzute în anunț;
- b) au fost prezentate numai oferte neconforme sau inacceptabile;
- c) abateri grave afectează procedura pentru atribuirea contractului de vânzare cumpărare, sau este imposibilă încheierea contractului de vânzare cumpărare.
- d) pe parcursul procedurii de achiziție a fost pronunțată o hotărâre judecătorească definitivă care duce la imposibilitatea semnării contractului de vânzare cumpărare.

(2) Oferta este considerată inacceptabilă în următoarele situații:

a) a fost depusă după data și ora-limită de depunere sau la o altă adresă decât cea stabilită în anunț;

b) a fost depusă de un ofertant care nu îndeplinește cerințele minime de calificare;

c) constituie o alternativă la prevederile caietului de sarcini;

d) prețul inclus în propunerea financiară depășește valoarea estimată comunicată prin anunț;

(3) Oferta este considerată neconformă în următoarele situații:

a) nu satisface cerințele caietului de sarcini;

b) conține propuneri referitoare la clauzele contractuale care sunt în mod evident dezavantajoase pentru Autoritatea contractantă.

Art. 17. Decizia de anulare nu creează vreo obligație Autorității contractante față de participanții la procedura de achiziție. Decizia de anulare va fi comunicată în scris tuturor ofertanților, menționându-se motivele anulării.

ANUNȚ

1. Informații generale cu privire la Municipiul Miercurea-Ciuc:

Municipiul Miercurea-Ciuc, cu sediul în municipiul Miercurea-Ciuc, P-ța Cetății nr.1, județul Harghita, CUI 4245747, tel. 0266-315120 - interior 119, fax 0266-371165, e-mail: primaria@miercureaciuc.ro; Persoana de contact, e-mail:, tel.;

2. Informații generale privind obiectul achiziționării:

- Clădire industrială de minim 2.000 mp și maxim 4.000 mp, care include următoarele:
 - o Spații pentru birouri (incubator și centru formare), săli de curs și spații de deservire cu suprafața totală minimă de min. 500 mp
 - o Hală/e de producție min. 1500 mp din care să poată fi amenajate spații de depozitare de min. 500 mp.
- Spațiile pentru birouri și hala de producție pot fi și în clădiri diferite, dar exclusiv pe același amplasament.
- Teren intravilan aferent clădirilor pentru parcare, intrare depozit, etc (exclusiv clădirea): minim 1.500 mp.

Condiții specifice:

- Clădire/clădiri și teren întabulate în cartea funciară, libere de sarcini atât scriptic cât și faptic, fără grevare;
- Imobilul oferat trebuie să permită activitățile industriale și de servicii, condiție care va fi verificată prin solicitarea unui Certificat de urbanism de către Primăria Miercurea-Ciuc în faza verificării eligibilității ofertelor;
- Clădire/clădiri și teren situate pe raza municipiului Miercurea-Ciuc;
- Teren cu o lățime minimă a frontului stradal de 15 m, cu acces stradal din domeniul public și accesibil cu autoutilitare de mare tonaj (cel puțin 20 t);
- Clădire de birou racordată la utilitățile publice (apă, canalizare, energie electrică);
- Hală de producție racordată la rețelele de gaze, apă, canalizare și energie electrică, potrivite pentru activități industriale;
- Clădire/clădiri dotate cu sistem de încălzire funcțional;
- Clădire/clădiri aflate în stare bună de funcționare.

3. Informații privind documentația de achiziție:

3.1 Modalitatea prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire: Documentația de atribuire se poate ridica de la Serviciul patrimoniu și comercial din cadrul municipiului Miercurea-Ciuc, adresa: P-ța Cetății nr.1, județul Harghita, camera 103, tel. 0266-315120/119. Persoana care va ridica documentația de achiziție, în numele ofertantului, va prezenta împuternicirea și actul de identitate.

3.2 Denumirea și adresa serviciului/compartimentului din partea achizitorului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de achiziție: Serviciul patrimoniu și comercial din cadrul municipiului Miercurea-Ciuc. Adresa email: xxxx@szereda.ro.

3.3 Data limită pentru solicitarea clarificărilor: xx zile (...20xx) înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

4. Informații privind ofertele:

4.1 Data limită de depunere a ofertelor: 20xx ora 11.⁰⁰.

4.2. Adresa la care trebuie depuse ofertele: Registratura Municipiului Miercurea-Ciuc, municipiul Miercurea-Ciuc, P-ța Cetății nr.1, județul Harghita.

4.3. Numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă: 1 exemplar în original conform documentației de achiziție.

5. Data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor:

-----20xx, ora 12.⁰⁰ sediul Municipiului Miercurea-Ciuc, P-ța Cetății nr.1, județul Harghita.

6. Denumirea, adresa, numărul de telefon, și/sau adresa de e-mail a instanței competente în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței:

Soluționarea litigiilor apărute pe parcursul desfășurării procedurii de achiziționare se soluționează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ Tribunalul Harghita.

7. Data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării:

Anunțul a fost transmis spre publicare în ... ziarul local și, la data de20xx.

MODEL CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

1. Subscrisa societate persoană juridică română, cu sediul în, str. nr., județul Harghita, număr ordine în Registrul Comerțului sub nr., Codul unic de înregistrare, prin reprezentant, în baza Deciziei Consiliului de Administrație al Societății nr. din data de conform art. .. din Actul constitutiv și în conformitate cu prevederile art. 153, paragraful 22 din Legea nr. 31/1990, de administrator,
Subscrisa persoană fizică, cu domiciliul în str. nr., CNP, **în calitate de vânzător, și**
2. **MUNICIPIUL MIERCUREA-CIUC**, cu sediul în municipiul Miercurea-Ciuc, P-ța Cetății nr. 1, județul Harghita, având cod fiscal 4245747, reprezentat de, în baza Hotărârii de Consiliu Local nr. / 2021, **în calitate de cumpărător,**
3. având capacitatea de a contracta, de comun acord încheiem prezentul contract de vânzare-cumpărare, în următoarele condiții:
4. Subscrisa vând cumpărătorului **MUNICIPIUL MIERCUREA-CIUC**, întregul drept de proprietate asupra:
- imobilului situat în **municipiul Miercurea Ciuc, str. nr., județul Harghita**, înscris în Cartea funciară nr. ... Miercurea-Ciuc, identificat prin nr. cadastral, potrivit **Încheierii nr. din emisă de BCPI Miercurea Ciuc**, format din **teren intravilan** în suprafață de mp, având categoria de folosință "curți-construcții" având nr. cadastral și din **construcția** în suprafață de mp, având regimul de înălțime, cu destinație de, având nr. cadastral, denumit în continuare „**Imobilul**”.
5. Subscrisa, declar că Imobilul care face obiectul vânzării a fost dobândit prin
6. Părțile convin ca dreptul de proprietate asupra Imobilului include și dreptul de proprietate asupra tuturor accesoriilor, îmbunătățirilor, ameliorațiilor și amenajărilor Imobilului, cumpărătorul dobândind și proprietatea asupra acestora.
7. **Prețul acestei vânzări**, stabilit de părțile contractante, prin reprezentanții legali, **ferm și irevocabil**, declarat pe proprie răspundere, este **echivalentul în lei al sumei de EURO**, respectiv lei, calculat la cursul oficial BNR din data semnării contractului de vânzare-cumpărare, **care se achită integral de către cumpărător la data autentificării contractului prin OP nr. în contul deschis la pe numele vânzătorului.**
8. Subsemnații părți contractante, declarăm că Prețul declarat al acestei vânzări este considerat ca achitat, respectiv primit, pentru sumele achitate până la data autentificării, în condițiile stabilite prin prezentul contract și din acest punct de vedere nu mai există nicio pretenție.
9. Noi, părțile contractante, declarăm conform art. 292. alin. 2 lit. f). din Codul fiscal că prețul vânzării stabilit la pct. 7 este/nu purtător de TVA în valoare de lei.
10. Prețul este fixat la suma menționată mai sus și nu este supus ajustării.
11. Părțile contractante, prin reprezentanții lor, declară că notarul public le-a adus la cunoștință dispozițiile art. 1497 Cod Civil potrivit cărora, în cazul plății prin virament bancar, data plății este aceea la care contul vânzătoarei a fost alimentat cu suma de bani.
12. Toate comisioanele bancare de transfer vor fi suportate integral de către cumpărător, astfel încât vânzătorul să primească întreaga sumă cu titlu de preț întreg așa cum a fost menționată mai sus.
13. Noi, părțile contractante, prin reprezentanți legal, declarăm pe proprie răspundere că prețul menționat în contract este cel real și că ni s-au adus la cunoștință dispozițiile art. 1660 din Codul

Civil. De asemenea, cunoaștem că nedeclararea reală a prețului poate fi asimilată cu evaziunea fiscală și falsul în declarații, conform Legii nr. 241/2005.

14. Subscrisa, declar pe proprie răspundere, cunoscând consecințele penale privind falsul în declarații următoarele:

15.- sunt proprietara imobilului descris mai sus, că acesta are situația juridică identică cu cea reflectată în actele prezentate cumpărătorului, că din cunoștințele mele nu a fost naționalizat, expropriat sau rechiziționat, nu este afectat de nicio clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate convențională sau legală, imobilul nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic și nu cunosc să fie încadrat ca având grad de risc seismic ridicat, nu este inclus în capitalul social al vreunei societăți, și nu a fost scos din circuitul civil, nefiind trecut în proprietatea statului în temeiul vreunui act normativ sau în proprietatea altei persoane juridice sau fizice, în niciun mod;

16.- imobilul a fost stăpânit de subscrisa de la dobândire și până în prezent, legal, pe deplin și în mod continuu;

17.- nu s-a promis vânzarea, donația, schimbarea sau înstrăinarea sub nicio altă formă ori constituirea vreunui alt drept real sau de creanță asupra Imobilului vreunei alte persoane;

18.- nu s-a vândut, donat, schimbat sau înstrăinat sub nicio altă formă ori constituit vreun alt drept real sau de creanță asupra acestui Imobil vreunei alte persoane;

19.- imobilul nu este supus procedurii de executare silită sau sechestrat;

20.- imobilul nu a format și nu formează obiectul nici unui litigiu judecătoresc privind dreptul de proprietate asupra acestui Imobil (inclusiv, dar fără a se limita la cereri de restituire în temeiul unor legi speciale sau cereri de restituire/revendicare pe drept comun cu privire la imobil, în tot sau în parte, cerere de anulare/nulitate totală sau parțială a titlului de proprietate) ce ar putea veni din partea vreunor moștenitori/succesori în drepturi, titulari de drepturi asupra Imobilului, creditori sau orice alți terți privind drepturi de orice natură asupra Imobilului, în tot sau în parte;

21.- imobilul nu este revendicat și nu există litigii corespunzător prevederilor Legii nr. 10/2001, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, sau alte litigii în legătură cu acesta;

22.- imobilul nu este sediu sau punct de lucru și/sau nu a fost adus aport la capitalul social al vreunei societăți și nu este afectat unui patrimoniu profesional;

23.- nu există conferit legal sau convențional un drept de preemțiune, pact de opțiune sau pact de preferință privitor la achiziționarea acestui Imobil;

24.- are acces gratuit, liber și nerestricționat la drumurile publice și nu sunt constituite în prezent și nici în viitor nu are cunoștință că va fi necesar să se constituie alte servituți de trecere sau oricare alte drepturi similare pentru a permite accesul la Imobil și folosirea acestuia;

25.- nu se află în vreunul dintre cazurile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde;

26.- nu suntem în stare de insolvență, respectiv reorganizare judiciară sau faliment, în procedură de fuziune sau divizare ori în proces de dizolvare sau lichidare;

27.- prezentul contract are o cauză reală, licită și morală;

28.- vânzătorul declară că există/nu există carte tehnică a imobilului.

29. Cumpărătorul, prin reprezentantul legal, declară pe proprie răspundere, cunoscând consecințele penale privind falsul în declarații următoarele:

30.- înțelegem să cumpărăm de la vânzător Imobilul descris mai sus, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut ne declarăm de acord;

31.- avem cunoștință despre situația juridică a imobilului ca fiind cea descrisă mai sus, știm că nu este grevat de servituți sau de alte sarcini și nu are interdicție la vânzare;

32.- suntem de acord să intrăm în stăpânire de drept și de fapt asupra Imobilului, la data semnării contractului de vânzare-cumpărare, când toate riscurile trec în sarcina cumpărătorului.

33.- am verificat personal starea imobilului și suntem de acord să preluăm Imobilul în starea în care se află la momentul încheierii prezentului contract, fiind consemnat în procesul verbal de vizitare a imobilului nr.;

34.- nu ne aflăm în vreunul dintre cazurile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a cumpăra

35. am luat cunoștință de prevederile art. 466 alin. (2) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal cu privire la obligația prezentării acestui Contract, în termen de 30 (treizeci) de zile, începând de astăzi, data autentificării, la organul fiscal local în a cărui rază teritorială de competență se află Imobilul, pentru depunerea declarației fiscale în vederea stabilirii impozitului pe clădiri și terenuri.

36. Cumpărătorul este îndreptăţit să ceară rezoluţiunea contractului cu daune în cazul în care imobilul nu este predate ori dacă nu este respectată obligaţia de garanţie pentru vici ascunse, aşa cum este prevăzut la pct. 40.
37. Riscurile legate de calitatea de proprietar asupra imobilului (pierea, deteriorarea imobilului, etc.) sunt şi rămân ale vânzătorului până la momentul remiterii efective a posesiei imobilului către cumpărător.
38. Subscrisa, garantez cumpărătorul de orice evicţiuni, totale sau parţiale, cauzate ulterior vânzării prin faptul nostru personal ori de cea provenită din cauze pe care, cunoscându-le la momentul vânzării, le-am ascuns cumpărătorului în conformitate cu prevederile art. 1699 Cod Civil. Prin evicţiune se înţelege pierderea totală sau parţială a dreptului de proprietate asupra bunului vândut, ori tulburarea cumpărătoarei în exercitarea dreptului acesteia de proprietate.
39. Părţile sunt de acord ca în cazul producerii unei evicţiuni sau introducerii unei acţiuni în garanţie, vânzătorul va despăgubi cumpărătorul potrivit prevederilor Codului Civil.
40. Părţile sunt de acord că Vânzătorul va fi ţinut şi garantează cumpărătorul împotriva viciilor, aparente sau ascunse ale Imobilului.
41. Impozitele şi taxele de orice natură aferente imobilului ce se înstrăinează sunt achitate la zi, conform **Certificatului de atestare fiscală pentru persoane fizice/juridice privind impozitele şi taxele locale şi alte venituri datorate bugetului local nr. ... în data de eliberat de Serviciul impozite şi taxe Miercurea-Ciuc.**
42. Imobilul ce face obiectul acestui contract este racordat în mod individual la energie electrică, gaze naturale, apă şi canal. Utilităţile imobilului sunt achitate la zi, astfel cum rezulta din facturile şi dovezile de plată prezentate de vânzător - către societatea furnizoare de energie electrică, conform, gaze naturale, conform, apă şi canal conform - iar cumpărătorul se obligă că în termen de 30 de zile de la autentificarea prezentului contract să preia contractele de utilităţi aferente imobilului şi să suporte contravaloarea utilităţilor aferente consumului începând cu data semnării prezentului contract.
43. În conformitate cu prevederile Legii nr. 372/2005 privind performanţa energetică a clădirilor, republicată, pentru imobilul ce face obiectul prezentului contract a fost emis Certificatul de performanţă energetică înregistrat în Registrul Auditorului cu nr. din data de întocmit de auditor energetic cu certificat de atestare seria .. şi numărul, imobil ce a primit nota energetică .., încadrându-se în clasa energetică ..., certificat pe care vânzătorul l-am predat în original cumpărătorului azi, data autentificării contractului.
44. Transmiterea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile în patrimoniul cumpărătorului, se realizează azi, la data autentificării prezentului contract, urmând ca predarea acestora, adică punerea lor la dispoziţia cumpărătorului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă şi neîngrădită a posesiei, are loc în 5 zile lucrătoare de la data încasării preţului de vânzare de către vânzător, când toate riscurile trec în sarcina cumpărătorului.
45. Subscrisa vânzător declar pe propria răspundere cunoscând dispoziţiile art.326 Cod Penal cu privire la falsul în declaraţii că astfel cum reiese din **Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. eliberat în data de de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Harghita - Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Miercurea Ciuc**, imobilul ce face obiectul prezentului contract de vânzare-cumpărare nu este grevat de sarcini sau servituţi asupra imobilului.
46. Subscrisa vânzător,, predau în conformitate cu art. 1686 Cod Civil, iar cumpărătorul declară că a primit toate documentele privitoare la proprietatea imobilului menţionate mai sus în descrierea istoricului proprietăţii şi că au luat cunoştinţă de întregul conţinut al acestora, au înţeles şi acceptă pe deplin efectele acestora şi acceptă în mod expres să cumpere în aceste condiţii.
47. Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract, precum şi cheltuielile de intabulare sunt în sarcina cumpărătorului.
48. Subscrisa vânzător, mă declar în mod expres de acord cu intabularea dreptului de proprietate al cumpărătorului în Cărţile Funciare ale Imobilului ce formează obiectul prezentului înscris şi totodată solicit în mod expres radierea vânzătorului din Cărţile Funciare ale Imobilului.
49. Înscrierea în Cartea Funciară a prezentei transmisiuni a dreptului de proprietate în favoarea cumpărătorului se va efectua de către notarul public, noi, părţile contractante, mandatăm notarul

public să îndeplinească în numele nostru și pentru noi toate formalitățile prevăzute de lege pentru înregistrarea prezentului contract de vânzare-cumpărare în Cartea Funciară.

50. Noi, părțile contractante declarăm pe proprie răspundere că ne exprimăm consimțământul pentru încheierea prezentului contract de vânzare-cumpărare în mod liber, serios și în cunoștință de cauză, acesta nu este viciat, nu ne aflăm în nicio situație de eroare cu privire la natura sau obiectul contractului, identitatea obiectului prestației sau a unei calități a acestuia, ori cu privire la o normă juridică determinantă privind raportul juridic încheiat, consimțământul nu a fost surprins prin dol și nici afectat de vreo cauză de violență sau de vreun motiv de leziune.

51. Prezentul contract constituie întreaga înțelegere dintre părți cu privire la vânzarea imobilului de către vânzător cumpărătorului.

52. Noi, **Părțile**, declarăm pe propria răspundere, că ne-au fost aduse la cunoștință, acceptăm și înțelegem prevederile art. 326 Cod penal (privind infracțiunea de « fals în declarații »), ale art. 239 Cod penal (privind infracțiunea de « abuzul de încredere prin fraudarea creditorilor ») și ale art. 244 Cod penal (privind infracțiunea de « înșelăciune »), astfel:

53. Toate declarațiile și afirmațiile prezentului înscris sunt adevărate, exacte și făcute sub sancțiunea acestor dispoziții legale, în cazul în care se va descoperi că aceste declarații sunt false sau inexacte, Părțile se obligă să ia orice măsuri care se vor dovedi necesare în vederea reparării integrale a prejudiciilor cauzate celeilalte Părți,

54. La semnarea prezentului înscris consimțământul nostru este serios, liber și neviciat, exprimat în cunoștință de cauză prin negocierea clauzelor, am înțeles conținutul și consecințele juridice ale acestuia, iar orice modificare/completare a acestuia se va face doar prin acte adiționale autentice, semnate de Părți sau de mandatarii acestora, prin procură autentică,

55. Ne-au fost aduse la cunoștință, acceptăm și înțelegem dispozițiile Legii nr. 241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, Legea nr. 70/2015 privind transferurile bancare, modificate și completate,

56. Am luat la cunoștință de toate actele și documentele care au stat la baza autentificării prezentului înscris.

57. Am citit prezentul contract, notarul public explicându-ne conținutul și efectele lui juridice și, constatând că acesta exprimă voința noastră, îl semnăm în forma în care acesta a fost redactat și stăruim la autentificarea lui, asumându-ne întreaga răspundere, că declarațiile înserate în conținutul actului sunt reale, iar în caz de litigiu, exonerăm de răspundere notarul public ce a efectuat autentificarea actului, în condițiile art. 1355 alin. (2) din Codul Civil (imprudență sau neglijență)

58. Suntem de acord cu prelucrarea acestor date în vederea perfectării actului notarial și cu furnizarea informațiilor referitoare la datele personale și la conținutul actului notarial către autoritățile abilitate de lege, la cererea acestora, în conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27.04.2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor – RGPD) și ale Legii notarilor publici și activității notariale nr. 36/1995 republicată.

59. Onorariul notarial și cheltuielile de intabulare ocazionate de perfectarea prezentului contract s-au calculat la valoarea de **lei**, stabilită conform Studiului de piață pentru anul 2021 privind valorile minime imobiliare în , Anexa - Zona , taxe cu care noi, **Părțile** ne declarăm de acord și pe care **Cumpărătorul** le achită integral.

60. Redactată, procesată și autentificată de notar public cu sediul în Miercurea-Ciuc , astăzi, într-un exemplar original și () duplicate, din care () s-au eliberat Părților.

Reprezentant legal cumpărător

Reprezentant legal vânzător

Președintele ședinței
SZIKSZAI TAMÁS

Contrasemnează pentru legalitate –
Secretar general
WOHLFART RUDOLF