

CAIET DE SARCINI

**privind vânzarea prin licitație cu depunere de oferte a imobilului – Casa Călățele,
situată în localitatea Călățele, nr. 534, comuna Călățele, județul Cluj**

1. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Descrierea și identificarea bunului/imobilului care face obiectul vânzării

Construcție cabană și teren aferent situate în localitatea Călățele, nr. 534, județul Cluj, imobil înscris în CF nr. 54509 Călățele, nr. cad. 54509 – C1 – Teren intravilan în suprafață de 1.400 mp, Construcție (cabană) cu regim de înălțime S+P+M, având o suprafață construită desfășurată de 197,6 mp și suprafață utilă totală de 151,03 mp, aflată fiind proprietatea societății UNIVERS T SA.

Imobilul ce urmează a fi vândut este liber de sarcini.

1.2. Destinația bunului/imobilului care formează obiectul vânzării

În prezent imobilul este liber/nefolosit, iar prin vânzarea acestui imobil se creează premisele obținerii unor venituri suplimentare pentru societatea UNIVERS T SA, venituri net superioare într-un interval de timp scurt, venituri ce vor putea fi folosite pentru eficientizarea patrimoniului societății, în condiții de transparență și competitivitate.

Această vânzare dă posibilitatea efectuării de noi investiții în vederea dezvoltării societății, înființarea de noi locuri de muncă etc.

1.3. Organizatorul licitației

Societatea UNIVERS T SA, o societate pe acțiuni, cu sediul social situat în Cluj-Napoca, str. Alexandru Vaida Voevod, nr. 53-55, județul Cluj, înmatriculată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J12/4382/1992, având CUI 257293 - prin Consiliul de Administrație, conducerea executivă a societății și Serviciul financiar-contabilitate.

1.4. Locul ținerii licitației

La sediul societății UNIVERS T SA din Cluj Napoca, str. Alexandru Vaida Voevod, nr. 53-55, județul Cluj.

1.5. Data licitației

Va fi stabilită conform anunțului de publicare a licitației.

2. CONDIȚIILE GENERALE ALE VÂNZĂRII

2.1. Regimul imobilului care face obiectul vânzării

Imobilul supus vânzării, descris la art. 1.1. este proprietatea UNIVERS T SA, dispune de energie electrică, apă curentă, canalizare prin mini-stație de epurare, sistem de încălzire cu centrală termică și radiatoare.

2.2. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare

Dobânditorul va respecta normele legale în vigoare în materie de igienă, sănătate publică și protecția mediului înconjurător.

2.3. Prețul minim de pornire a licitației

2.3.1. Prețul minim de pornire a licitației, stabilit potrivit Raportului de evaluare nr. 11/15.02.2025 aprobat de Consiliul de Administrație al UNIVERS T SA prin Hotărârea 6/31.03.2025, este de 450.000 lei + TVA.

2.4. Garanții de participare

a) Garanția de participare este de 5% din prețul de pornire a licitației și se poate constitui astfel:

- prin ordin de plată în contul RO15CECECJ0101RON0503922 deschis la CEC BANK CLUJ.

b) Garanția de participare se restituie participanților la licitație declarați necâștigători, în baza unei cereri formulate de aceștia, în termen de 15 zile lucrătoare de la data depunerii cererii.

c) În cazul ofertantului câștigător, garanția de participare nu se restituie și se compensează din prețul la care s-a adjudecat imobilul.

d) Toate taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare la notar public, precum și cele presupuse de operațiunile de publicitate imobiliară vor fi suportate integral de către cumpărător.

e) Cheltuielile ocazionate de elaborarea documentației și a raportului de evaluare a imobilului sunt incluse în prețul minim de pornire a licitației publice.

3. CONDIȚIILE DE ELIGIBILITATE A OFERTANTULUI

3.1. La licitație poate participa orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ cerințele de eligibilitate stabilite de societatea UNIVERS T SA în prezenta documentație de atribuire.

Ofertantul este admis la licitație, sub condiția declarării acestuia eligibil, dacă prezintă următoarele documente depuse în plic închis (plicul 1 exterior), care trebuie să cuprindă:

- Copie certificat de înregistrare valabil pentru ofertantul persoană juridică, inclusiv copie act de identitate al reprezentantului legal;
- Copie act de identitate pentru ofertantul persoană fizică, respectiv a reprezentantului acestuia, după caz;
- Fișa de informații generale/Prezentarea generală a ofertantului (formular F3);
- Certificat de atestare fiscală eliberat de ANAF și de autoritățile locale, după caz, privind impozitele, taxele și alte venituri datorate bugetului de stat și bugetelor locale
- Împuternicire autenticată/procură de reprezentare valabilă a ofertanților la licitație, dacă este cazul;

- Declarație pe proprie răspundere din care să rezulte că nu se află în litigiu cu UNIVERS T SA (F6);
- Declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al agentului economic din care să rezulte că acesta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment (F5);
- Dovada (în original) privind achitarea garanției de participare la licitație;
- Dovada deținerii sumei necesare care acoperă prețul de pornire a licitației publice, respectiv 450.000 lei + TVA, sau a sumei ofertate, în măsura în care aceasta depășește suma de pornire.

Pe plicul exterior se atașează cererea de participare la licitație, completată (cu majuscule) și semnată de ofertant.

Plicul interior se sigilează și se introduce în plicul exterior și cuprinde numai oferta propriu-zisă.

3.2. Criteriul de atribuire

3.2.1. Criteriul de atribuire a contractului de vânzare este **cel mai mare preț/nivel al ofertei**.

3.2.2. Prețul minim de la care pornește licitația este de 450.000 lei + TVA.

3.2.3. Ofertele cu valoare mai mică de 450.000 + TVA lei vor fi descalificate.

3.2.4. În cazul a două sau mai multe oferte valabile, egale ca preț, va fi desemnată câștigătoare prima ofertă, în ordinea depunerii acestora, potrivit numărului de înregistrare.

4. OFERTA

4.1. Oferta trebuie să fie serioasă și fermă și se depune la sediul societății UNIVERS T SA din Cluj-Napoca, str. Alexandru Vaida Voevod, nr. 53-55, județul Cluj, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior (oferta propriu-zisă) și se înregistrează în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora, cu mențiunea:

„OFERTĂ PENTRU VÂNZAREA PRIN LICITAȚIE A IMOBILUL SITUAT ADMINISTRATIV ÎN LOCALITATEA CĂLĂȚELE, ÎNSCRIS ÎN CF NR. 54509 CĂLĂȚELE, NR. CAD. 54509 - C1 – CONSTRUCȚIE CABANĂ ȘI TEREN APARTINÂND SOCIETĂȚII UNIVERS T SA”

4.2. Termenul de valabilitate a ofertei va fi de minim 60 de zile, de la data înregistrării.

4.3. Ofertele depuse după data și ora specificată în anunțul de participare vor fi declarate tardive și vor fi respinse/eliminate.

4.4. Pe partea exterioară a plicului exterior se va atașa Cererea de participare la licitație (formular F2) și se va înscrie denumirea și adresa ofertantului – inclusiv nr. telefon, pentru a permite returnarea ofertei fără a fi deschisă în cazul în care va fi respinsă.

4.5. Documentele ofertei care vor fi introduse în plicul exterior sunt cele prevăzute la art. 3.1.

Plicul interior – va conține numai oferta de preț și se deschide doar după verificarea documentelor privind eligibilitatea ofertantului introduse în plicul exterior.

4.6. Comisia de licitație/evaluare va fi numită prin hotărâre a Consiliul de Administrație al UNIVERS T SA. Fiecărui membru al comisiei îi revine obligația de a completa și semna Declarația de confidențialitate și imparțialitate (formular F1).

4.7. Contractul de vânzare-cumpărare autentificat de către notarul public competent se va încheia în termen de cel mult 20 de zile lucrătoare de la data comunicării către ofertantul câștigător a deciziei Consiliului de Administrație al UNIVERS T S.A. de aprobare a vânzării conform raportului întocmit de comisia de evaluare.

4.8. Semnarea contractului de la punctul 4.7 din partea UNIVERS T SA se va realiza de către Directorul general sau de către o persoană împuternicită de Consiliul de Administrație în acest sens.

4.9. Documentațiile incomplete, precum și lipsa unuia dintre documentele solicitate are drept consecință respingerea ofertei.

4.10. Locul, data și ora deschiderii ofertelor sunt înscrise în anunțul de licitație publică.

4.11. Predarea, respectiv primirea imobilului care face obiectul vânzării, se va efectua pe bază de proces-verbal semnat de ambele părți. La încheierea și semnarea procesului-verbal de predare-primire a imobilului, UNIVERS T SA va fi reprezentată în mod obligatoriu de o persoană cu studii juridice din cadrul persoanelor împuternicite cu aducerea la îndeplinire a prezentei proceduri.

4.12. Transmiterea dreptului de proprietate se va face după semnarea contractului de vânzare-cumpărare în fața notarului public și încheierea procesului-verbal de la art. 4.11.

4.13. Soluționarea litigiilor

Eventualele litigii dintre părți cu privire la aplicarea clauzelor cuprinse în contractul de vânzare-cumpărare (inclusiv riscurile) se vor rezolva prioritar de către părți pe cale amiabilă. În cazul imposibilității soluționării litigiilor pe cale amiabilă, acestea se vor soluționa pe cale judecătorească, de către instanțele de judecată din Cluj-Napoca.

4.14. Vizitarea prealabilă a imobilului care face obiectul vânzării este obligatorie pentru fiecare ofertant. După încheierea procesului-verbal de predare-primire a imobilului de la punctul 4.11, orice reclamații sau obiecțiuni cu privire la starea acestuia nu se mai primesc și nu mai au relevanță.

4.15. Prezentul caiet de sarcini conține prevederi și cerințe obligatorii care vor fi avute în vedere la semnarea contractului de vânzare.

FIȘA DE DATE A VÂNZĂRII

**PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE A IMOBILULUI
SITUAT ADMINISTRATIV ÎN COMUNA CĂLĂȚELE, ÎNSCRIS ÎN CF NR.
54509 CĂLĂȚELE, NR. CAD. 54509 - C1 – CONSTRUCȚIE CABANĂ ȘI TEREN
APARTINÂND UNIVERS T SA**

Secțiunea II conține informațiile specifice referitoare la aplicarea concretă a procedurii pentru atribuirea, prin licitație, a contractului de vânzare, care sunt destinate potențialilor ofertanți interesați.

5. INTRODUCERE

5.1. Denumirea autorității contractante / organizatorul licitației

UNIVERS T S.A., o societate pe acțiuni, cu sediul social situat în Mun. Cluj-Napoca, Str. Alexandru Vaida Voevod, Nr. 53-55, Jud. Cluj, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J12/4382/1992, având CUI 257293.

Număr de telefon: 0735 151525

Email: vasile.topan@universst.ro

Persoana de contact: Vasile Marius Topan

5.2. Obiectul contractului de vânzare

Obiectul vânzării îl reprezintă imobilul, situat în Călățele, nr. 534, județul Cluj, înscris în Cartea Funciară nr. 54509, având număr cadastral 54509-C1, fiind proprietatea Univers T S.A. și fiind liber de sarcini, care se identifică astfel:

- Teren intravilan în suprafață de 1.400 mp;
- Construcție (cabana) cu regim de înălțime S+P+M, având o suprafață construită desfășurată de 197,6 mp și suprafață utilă totală de 151,03 mp;
- Utilități: energie electrică, apă curentă, canalizare prin mini-stație de epurare, sistem de încălzire cu centrală termică și radiatoare.

5.3. Modul în care se va finaliza procedura

Finalizarea procedurii se va efectua prin atribuirea contractului de vânzare, care se va încheia în formă autenticată la notar public sau, dacă este cazul, prin anularea procedurii de atribuire și eventuala inițiere ulterioară a unei noi proceduri.

5.4. Procedura aplicată

Procedura este voluntară, UNIVERS T SA nefiind obligată prin acte normative să deruleze licitația publică, ci optează în mod unilateral pentru această formă de transparență și competitivitate.

6. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE (LICITAȚIEI)

6.1. La licitație pot participa atât persoane fizice, cât și persoane juridice.

6.2. Pentru desfășurarea valabilă a procedurii licitației publice, la primul termen al licitației este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți care prezintă fiecare câte o ofertă valabilă. În cazul în care nu este îndeplinită această condiție, licitația publică se va relua, la termenul următor, imobilul putând fi adjudecat sub condiția unei singure oferte valabile.

6.3. Garanția de participare la licitație este de 5% din prețul de pornire.

6.4. Proprietarul imobilului / UNIVERS T SA are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire / caietului de sarcini de către persoana interesată care înaintează o solicitare în acest sens, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 (cinci) zile lucrătoare de la primirea solicitării.

6.5. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

6.6. UNIVERS T SA are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

7. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

7.1. Ofertantul are obligația de a prezenta oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

7.2. Ofertele se redactează numai în limba română.

7.3. Ofertele se depun la sediul UNIVERS T SA sau la locul precizat în anunțul de licitație publică, într-un plic exterior și un plic interior, care se înregistrează de vânzătoare, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora înregistrării.

7.4. Pe plicul exterior, se va atașa cererea de participare la licitație și se va înscrie denumirea/numele și prenumele, precum și adresa ofertantului, pentru a permite returnarea ofertei fără a fi deschisă în cazul în care va fi respinsă.

7.5. Documentele ofertei vor fi introduse în plicul exterior conform pct. 3.1. din caietul de sarcini. Plicul interior sigilat cuprinde exclusiv oferta propriu-zisă și se va deschide numai după verificarea documentelor din plicul exterior.

7.6. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

7.7. Persoana interesată/ofertantul are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul licitației.

7.8. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate/ofertantului.

7.9. Oferta depusă la o altă adresă a vânzătorului decât cea stabilită, sau după expirarea datei limită pentru depunere, se returnează nedeschisă.

7.10. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data și ora stabilite pentru deschiderea acestora.

7.11. Deschiderea plicurilor se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (8.13.) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

7.12. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate și eligibilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

7.13. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și/sau de eligibilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

7.14. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (7.13.), comisia de evaluare întocmește, în termen de două zile lucrătoare, un raport pe care îl transmite Directorului General și Consiliului de Administrație al UNIVERS T S.A.

7.15. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, directorului general al UNIVERS T S.A. informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

7.16. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, vânzătoarea este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație/termen, cu respectarea procedurii prevăzute în prezenta documentație.

8. INFORMAȚII PRIVIND PARTICIPANȚII LA LICITAȚIE PUBLICĂ

8.1. Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau orice persoană juridică, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a plătit garanția de participare;
- a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare;
- face dovada constituirii garanției de 5% din prețul de pornire a licitației;
- face dovada că posedă suma necesară care acoperă integral prețul de pornire a licitației aprobat.

9. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE

9.1. Criteriul de atribuire a contractului de vânzare este

- Cel mai mare nivel al prețului ofertat.

9.2. Determinarea ofertei câștigătoare

- a) Comisia de evaluare are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire precizat în documentația de atribuire și de a întocmi un raport justificativ privind evaluarea ofertelor.
- b) Pe parcursul derulării procedurii, comisia de evaluare are dreptul de a solicita clarificări și, dacă este cazul, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertelor.
- c) Solicitățile de clarificări sunt propuse de comisia de evaluare și sunt transmise ofertanților de către directorul general al UNIVERS T SA, în termen de 3 zile lucrătoare de la formularea solicitării de către comisie.
- d) Ofertanții au obligația de a răspunde solicitărilor de clarificări/completări în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea acestora.
- e) Prin clarificările sau completările solicitate, comisia de evaluare nu poate determina apariția unui avantaj competitiv pentru niciunul dintre ofertanți.
- f) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea acestora, conform prevederilor din anunțul de licitație.
- g) După deschiderea plicurilor, în ședință publică, organizată cu respectarea normelor legale de siguranță sanitară, comisia elimină ofertele care nu respectă cerințele din documentația de atribuire.
- h) Pentru ca procedura să continue la primul termen, este necesar ca, după deschiderea plicurilor, cel puțin două oferte să fie valabile. În caz contrar, procedura de licitație se anulează.
- i) După analizarea conținutului plicurilor exterioare, secretarul comisiei întocmește un proces-verbal privind conformitatea documentelor prezentate.
- î) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei și de către ofertanți.
- j) Sunt considerate valabile doar ofertele care respectă criteriile de eligibilitate și valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.
- k) În urma evaluării, comisia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele neconforme și motivele excluderii acestora. Documentul este semnat de toți membrii comisiei.
- l) În termen de două zile lucrătoare de la finalizarea evaluării, comisia de evaluare întocmește un raport pe care îl transmite către Consiliul de Administrație și către directorul general al UNIVERS T SA.
- m) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului, directorul general informează în scris (cu confirmare de primire) ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
- n) Raportul comisiei de evaluare se arhivează la dosarul licitației.
- p) În cazul în care două sau mai multe oferte valabile au același preț, se consideră câștigătoare oferta depusă prima, conform ordinii de înregistrare.

- r) Pe baza evaluării ofertelor, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal de evaluare, semnat de toți membrii comisiei.
- s) În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește raportul prevăzut la lit. l), care va fi transmis Consiliului de Administrație și Directorului General în termen de două zile lucrătoare.
- ș) Consiliul de Administrație are obligația de a analiza și de a aproba sau respinge Raportul Comisiei de evaluare în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea raportului.
- t) Directorul general comunică în scris, cu confirmare de primire, deciziile privind atribuirea contractului către ofertanți, în termen 2 zile lucrătoare de la emiterea hotărârii Consiliului de Administrație.
- ț) Comunicarea către ofertanții respinși va include în mod obligatoriu motivele respingerii ofertei sau ale neatribuirii contractului.
- u) Contractul de vânzare-cumpărare, în formă autentică, se va încheia în maxim 20 de zile lucrătoare de la data primirii deciziei Consiliului de Administrație al UNIVERS T S.A. de atribuire a contractului conform raportului comisiei de evaluare, de către ofertantul câștigător – dovedită prin confirmarea de primire a coletului furnizată de către serviciul poștal/de curierat.
- v) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație, nu se depune nicio ofertă valabilă, vânzătoarea va anula procedura de licitație.
- z) Pentru organizarea celei de-a doua licitații, se păstrează documentația de atribuire aprobată inițial.

10. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

10.1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea și încheierea contractului de vânzare se realizează potrivit prevederilor legislației Române în vigoare, de către instanțele de judecată de la sediul vânzătoarei.

11. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

11.1. Drepturile și îndatoririle părților, transferul dreptului de proprietate, riscul, precum și alte clauze contractuale, se stabilesc prin contractul de vânzare autenticat de notar public, respectând dispozițiile legale în vigoare.

11.2. În cazul în care ofertantul câștigător nu se prezintă la termen pentru încheierea contractului la notar public, garanția de participare de 5% din prețul de pornire a licitației nu se mai restituie.