

## DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

**Aferență procedurii de vânzare prin licitație publică deschisă cu strigare  
a 49 parcele de teren cu suprafața totală de 51 041 mp, proprietate privată  
a Comunei Pianu, situate în Comuna Pianu, sat Pianu de Jos,  
ZONA TEREN GOLF, județul Alba**

### CUPRINS

- I. FIȘA DE DATE A PROCEDURII
- II. CAIET DE SARCINI
- III. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE
- IV. CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE – model orientativ
- V. ANEXA A – Tabel cu parcelele scoase la licitație
- VI. CALENDARUL PROCEDURII DE LICITAȚIE

## I. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

### 1. Informații generale privind organizatorul:

Comuna Pianu, cu sediul administrativ în localitatea Pianu de Sus, Str. Principală nr. 94, jud. Alba, cod poștal 517535

Cod fiscal: 4561952

Telefon: 0258-761111, 0258-761008, 0258-761112

Fax: 0258-761111, 0258-761008, 0258-761112

E-mail: [primariacomuneipianu@yahoo.com](mailto:primariacomuneipianu@yahoo.com)

Web: [www.comunapianu.ro](http://www.comunapianu.ro)

### 2. Obiectul procedurii:

Vânzarea prin licitație publică deschisă cu strigare a 49 de parcele de teren având o suprafață totală de 51.041,00 mp, situate în Pianu de Jos, zona Teren Golf, proprietate privată a Comunei Pianu. Lista completă a parcelelor (suprafață, categoria de folosință, preț de pornire stabilit prin raport de evaluare) este atașată ca Anexă A la prezenta documentație.

### 3. Prețul de pornire

Prețul de pornire al licitației este stabilit la 6 euro/mp, conform Raportului de evaluare nr. 784/17.12.2024, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR;

Conversia în lei se va face la cursul oficial BNR din ziua semnării contractului.

### 4. Criterii de calificare și/sau selecție

**Pentru a participa la licitație, ofertantul trebuie să depună oferta la sediul Primăriei Comunei Pianu (registratură), până la data limită pentru depunere stabilită în anunțul procedurii, în plic sigilat, care va conține următoarele documente:**

#### A. Pentru persoane juridice:

## 1) Documente de certificare a identității și calității ofertantului:

- Fișa cu informații privind ofertantul, conform Anexei nr. 1;
- Declarația de participare la licitație, conform Anexei nr. 2;
- Certificatul de înregistrare emis de Oficiul Registrului Comerțului;
- Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului, eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de data deschiderii ofertelor, în original sau copie, din care să rezulte:
  - că ofertantul nu este în faliment;
  - că ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice;
  - sediul social;
  - administratorul societății;
- Declarația pe proprie răspundere – completată conform Anexei nr. 3 din documentația de atribuire (formular standard din dosarul licitației), semnată și ștampilată (dacă mai folosesc ștampilă).
- Dovada calității de reprezentant legal – documentul care arată că persoana care semnează declarația are dreptul să reprezinte firma. În practică, ofertantul poate depune:
  - Certificatul constatator ONRC actualizat (emis de Oficiul Național al Registrului Comerțului), unde apare administratorul/reprezentantul legal;
  - sau Actul constitutiv/statutul actualizat al societății (copie relevantă cu numirea administratorului);
  - sau Hotărârea AGA prin care a fost numit administratorul, dacă nu este evident în certificatul constatator, însoțite de o copie a documentului de identitate în termen de valabilitate
- Împuternicire în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație, însoțită de copie a actului său de identitate;
- Certificat de atestare fiscală eliberat de ANAF, care să ateste că persoana juridică nu are datorii față de bugetul de stat – valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie conformă cu originalul;
- Cazier fiscal eliberat de ANAF – valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie conformă cu originalul;
- Certificat/adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale către unitatea administrativ-teritorială unde își are sediul – valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie conformă cu originalul;

## 2) Documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație:

- Dovada achitării taxei de participare la licitație, în cuantum de 200 lei (sumă nerambursabilă);
- Dovada depunerii garanției de participare la licitație, în cuantum de 10% din valoarea de piață estimată în lei conform anexei A la prezenta documentație.

### **B. Pentru persoane fizice autorizate (PFA):**

### **1) Documente de certificare a identității și calității ofertantului:**

- Fișa cu informații privind ofertantul, conform Anexei nr. 1;
- Declarația de participare la licitație, conform Anexei nr. 2;
- Copie a actului de identitate;
- Copie după certificatul de înregistrare sau autorizația de funcționare eliberată de autoritatea competentă ori alt document legal de constituire, din care să rezulte că desfășoară activitate economică;
- Împuternicire notarială în original sau copie legalizată, dacă este cazul, acordată persoanei care reprezintă ofertantul, însoțită de copie a actului de identitate;
- Declarație pe propria răspundere din care să rezulte că nu se află în dizolvare, insolvență, faliment sau lichidare – original, conform Anexei nr. 3;
- Certificat de atestare fiscală eliberat de ANAF – valabil la data deschiderii ofertelor, original sau copie;
- Certificat/adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale către unitatea administrativ-teritorială unde își are domiciliul – valabil la data deschiderii ofertelor, original sau copie;

### **2) Documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație:**

- Dovada achitării taxei de participare la licitație, în cuantum de 200 lei (sumă nerambursabilă);
- Dovada depunerii garanției de participare la licitație, în cuantum de 10% din valoarea de piață estimată în lei conform anexei A la prezenta documentație.

## **C. Pentru persoane fizice (neautorizate)**

### **1) Documente de certificare a identității și eligibilității ofertantului:**

- Fișa ofertantului, conform Anexei nr. 1;
- Declarația de participare la licitație, conform Anexei nr. 2;
- Copie a actului de identitate (CI);
- Declarație pe propria răspundere că nu se află în stare de insolvență, faliment, incapacitate de plată ori alte situații de natură să afecteze angajamentele asumate – original, potrivit formularului – Anexa nr. 3;
- Certificat de atestare fiscală eliberat de ANAF, care să ateste că nu are datorii la bugetul de stat – valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie;
- Certificat/adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale către unitatea administrativ-teritorială unde își are domiciliul – valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie;
- Împuternicire notarială (dacă este cazul), în original/copie legalizată, acordată persoanei care îl reprezintă în cadrul procedurii, însoțită de copie a actului de identitate al împuternicitului.

**Notă:** Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

### **2) Documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație:**

- Dovada achitării taxei de participare la licitație, în cuantum de 200 lei (sumă nerambursabilă);
- Dovada depunerii garanției de participare la licitație, în cuantum de 10% din valoarea de piață estimată în lei conform Anexei A la prezenta documentație.

#### **IMPORTANT:**

Pe **plicul interior**, care va conține **oferta propriu-zisă**, se vor înscrie **numele ofertantului și adresa de domiciliu**, potrivit formularului – **Anexa nr. 5**.

**Nu sunt admise completări ulterioare ale documentației de calificare.**

### **5. Prezentarea ofertei**

#### **a) Limba de redactare a ofertei**

Ofertele se redactează în limba română.

#### **b) Modul de prezentare a ofertei financiare**

Oferta financiară va fi exprimată ferm, în euro/mp, pentru parcela corespunzătoare.

#### **c) Garanția de participare**

3.1. Garanția de participare la licitație constă în echivalentul a 10% din valoarea de piață (calculată la prețul minim de vânzare menționat în Anexa A la documentația de atribuire pentru fiecare parcelă în parte).

3.2. Ofertantul va pierde garanția de participare dacă își retrage oferta înainte de începerea licitației, indiferent de etapa în care se află procedura.

3.3. Autoritatea contractantă are obligația să restituie, la cerere, garanția de participare ofertanților necâștigători în termen de 5 zile lucrătoare de la desemnarea ofertantului câștigător.

3.4. Ofertantul declarat câștigător va pierde garanția de participare dacă nu se prezintă pentru încheierea contractului în termenul prevăzut în prezentul caiet de sarcini.

#### **d) Clarificări**

- Persoanele interesate au dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită stabilită pentru depunerea ofertelor.
- Autoritatea contractantă va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități la orice solicitare de clarificări, într-un termen care nu va depăși 3 zile lucrătoare de la primirea cererii.
- Informațiile solicitate vor fi comunicate tuturor participanților interesați de procedura organizată de Primăria Comunei Pianu prin postarea acestora pe site-ul instituției și comunicate tuturor participanților interesați de procedura ale căror date sunt preluate din Scrisorile de intenție și comunicările prin care își prezintă intenția de a participa la licitație.

#### **e) Modul de depunere a ofertei**

**Adresa de depunere:** Registratura Primăriei Comunei Pianu.

**Data limită pentru depunerea ofertei:** 31.10.2025 ora 13:00.

### **Formatul de prezentare a ofertei:**

Un ofertant poate participa la procedura de licitație pentru una, mai multe sau toate parcelele supuse vânzării.

În această situație, ofertantul are obligația de a depune câte o documentație de participare distinctă pentru fiecare parcelă pe care dorește să o achiziționeze, fiecare dosar conținând documentele de calificare și oferta financiară corespunzătoare parcelei respective.

Ofertele vor fi depuse în plicuri sigilate, separate astfel:

-**PLICUL EXTERIOR** – va conține documentele de calificare și dovada constituirii garanției de participare și va fi inscripționat cu:

„**DOCUMENTE DE CALIFICARE**”

Se va menționa numele sau denumirea ofertantului și sediul/domiciliul acestuia, precum și textul:

„**LICITAȚIA PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU VÂNZAREA IMOBILULUI IDENTIFICAT CU NR. CF ...NR. ORDINE ÎN CF...NR. TOPOGRAFIC ..... – A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE ..... ORA 10:00**”

-**PLICUL INTERIOR**, care va conține **oferta propriu-zisă**, va avea înscrise numele sau denumirea ofertantului, domiciliul/sediul acestuia și va conține formularul de ofertă completat și semnat, fără îngroșări, ștersături sau modificări.

**Plicul exterior**, care conține **plicul interior**, se va sigila și se va depune la sediul autorității contractante **până la termenul limită pentru depunerea ofertelor**.

#### **f) Retragerea sau modificarea ofertei**

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv cele determinate de forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Ofertele sunt considerate **întârziate** dacă sunt depuse la o adresă diferită față de cea menționată în documentația de atribuire sau dacă sunt depuse după data și ora limită stabilite.

#### **g) Deschiderea ofertelor**

**Data, ora și locul deschiderii ofertelor: 03.11.2025, ora 10:00, la sediul Primăriei Comunei Pianu, sat Pianu de Sus, str. Principală nr. 94, județul Alba, cod poștal 517537, în sala de ședințe.**

#### **Condiții pentru participanții la ședința de deschidere:**

Reprezentanții ofertanților pot participa la ședința de deschidere doar în baza **unei împuterniciri scrise**, emise de reprezentantul legal al ofertantului.

### **6. Criterii de atribuire a contractului de vânzare**

**Criteriul unic de atribuire a contractului de vânzare este:**

**-Cel mai mare preț oferit peste prețul de pornire stabilit prin raportul de evaluare – 100%.**

**Contractul va fi atribuit ofertantului care oferă cea mai mare valoare a prețului de cumpărare pentru parcela supusă licitației.**

**Departajarea ofertelor egale:**

În cazul în care doi sau mai mulți ofertanți oferă aceeași valoare a prețului, departajarea acestora se va realiza printr-o **etapă secundară de ofertare cu strigare**, la care vor participa exclusiv ofertanții aflați în situație de egalitate. Câștigător va fi declarat ofertantul care oferă prețul cel mai mare la această etapă.

**Justificarea criteriului de atribuire:**

Stabilirea prețului cel mai mare ca unic criteriu de atribuire reflectă obiectivul autorității contractante de a valorifica patrimoniul privat al comunei în condiții de **transparență, concurență loială și maximizare a veniturilor**.

Mecanismul suplimentar de departajare prin ofertare cu strigare în caz de egalitate asigură echitatea între participanți și elimină riscul de blocaj al procedurii.

## **7. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea licitației publice**

### **Comisia de licitație**

Organizarea și desfășurarea procedurii de licitație vor fi asigurate de Secretariatul General al Comunei Pianu și de Compartimentul Achiziții Publice, în conformitate cu prevederile **Regulamentului aprobat prin Anexa nr. 1 la HCL nr. 13/21.02.2020** și ale dispozițiilor legale aplicabile.

Comisia de licitație va fi constituită prin hotărâre a Consiliului Local Pianu și va avea un număr impar de membri, dar nu mai puțin de 5, având următoarea structură minimă:

- Președinte;
- Cel puțin doi reprezentanți ai Consiliului Local;
- Un specialist în domeniul tehnic, economic, juridic sau agricol;
- Membri supleanți.

Secretariatul Comisiei de licitație va fi asigurat de o persoană cu pregătire juridică din cadrul aparatului de specialitate al Primăriei Comunei Pianu.

Prin hotărâre a Consiliului Local Pianu se va desemna, de asemenea, **Comisia pentru soluționarea contestațiilor** formulate împotriva actelor întocmite de Comisia de licitație. Din această comisie vor face parte, în mod obligatoriu, persoane cu specializare în domeniile urbanismului și juridic.

Membrii Comisiei de licitație au obligația de a păstra confidențialitatea asupra datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate. Persoanele desemnate să facă parte din comisie vor depune, anterior începerii procedurii, o **declarație pe proprie răspundere privind incompatibilitatea, imparțialitatea și obligația de păstrare a confidențialității**, declarații care vor fi păstrate la dosarul licitației.

## **Desfășurarea licitației publice**

### **Etapa I – Deschiderea plicurilor și stabilirea ofertelor calificate pentru evaluare**

- Licitatorul deschide ședința, anunță obiectul acesteia și prezintă succint procedura de desfășurare a licitației. Totodată, verifică îndeplinirea condițiilor legale pentru desfășurarea ședinței și procedează la identificarea ofertelor depuse, precum și a licitanților prezenți, prin confruntarea identității acestora cu actele de identitate prezentate.
- Reprezentanții legali ai ofertanților vor prezenta cartea de identitate însoțită de o copie conformă cu originalul a certificatului constatator emis de Oficiul Național al Registrului Comerțului, din care să rezulte calitatea de administrator/persoană împuternicită.

În situația în care la ședință participă o persoană împuternicită de reprezentantul legal, aceasta va prezenta cartea de identitate și împuternicirea notarială în original, eliberată de reprezentantul legal al societății.

- La data și ora stabilite în anunțul de organizare a licitației, va avea loc **ședința publică de deschidere a ofertelor** la sediul **Primăriei Comunei Pianu**, în prezența **membrilor comisiei de evaluare și a ofertanților**.
- Comisia de evaluare este **legal întrunită doar în prezența tuturor membrilor** desemnați.
- În partea introductivă a procesului-verbal se va consemna dacă **plicurile exterioare sunt intacte** sau au fost afectate (ex. prin dezlipire ori deschidere neautorizată).
- **Se deschid plicurile exterioare** și se verifică existența tuturor documentelor solicitate în documentația de atribuire.
- Comisia **descalifică ofertele** care:
  - nu conțin totalitatea documentelor cerute,
  - nu sunt redactate în limba română,
  - nu respectă cerințele de formă sau conținut stabilite în caietul de sarcini.
- Sunt considerate **valabile** doar ofertele care **îndeplinesc în integralitate cerințele de eligibilitate** și calificare.
- Secretarul comisiei va întocmi un **proces-verbal** în care se menționează:
  - ofertele calificate pentru etapa a II-a;

- ofertele respinse și **motivele excluderii**. Acest proces-verbal se semnează de **toți membrii comisiei și de ofertanții prezenți**.
- În termen de **o zi lucrătoare**, comisia de evaluare transmite autorității contractante **raportul intermediar al procedurii**.
- În termen de **3 zile lucrătoare** de la primirea raportului, autoritatea contractantă **informează în scris, cu confirmare de primire**, ofertanții ale căror oferte au fost respinse, indicând **motivele excluderii**.
- **Pentru continuarea procedurii** este necesar ca, după deschiderea plicurilor, **cel puțin două oferte să fie valabile**. În caz contrar, procedura de licitație va fi anulată și se va relua în aceleași condiții la o dată stabilită ulterior

## **Etapa II – Evaluarea ofertelor și atribuirea contractului**

- Deschiderea **plicurilor interioare** se face doar după semnarea procesului-verbal de calificare de către toți membrii comisiei de evaluare și ofertanții prezenți.
- Comisia analizează **oferta financiară** inclusă în fiecare plic interior.
- **Contractul de vânzare va fi atribuit ofertantului care oferă cea mai mare sumă pe parcela licitată.**
- În situația în care, pentru o parcelă, două sau mai multe oferte valabile conțin același preț de cumpărare, procedura va continua cu prin supralicitare prin strigare directă pornind de la prețul cel mai mare ofertat, organizată imediat după constatarea egalității.
  - a) Prețul de pornire pentru fiecare parcelă supusă licitației este stabilit la **6 euro/mp**, conform Hotărârii Consiliului Local Pianu nr. 71/25.09.2025.
  - b) Pasul de licitație: Pasul de licitație este stabilit la 5% din valoarea de piață de **6 euro/mp, respectiv 0,3 euro/mp**.
  - b) Desfășurarea: La fiecare strigare, ofertanții au posibilitatea să majoreze prețul ofertat prin pași succesivi de 0,3 euro/mp sau multipli ai acestuia.
  - c) Finalizarea: Supralicitarea continuă până când nici un ofertant nu mai ridică prețul, licitația se închide, iar contractul de vânzare se atribuie ofertantului care a oferit cel mai mare preț în cadrul etapei de strigare. Pe durata ședinței de licitație participanții/ofertanții pentru bunul în cauză, nu au voie să părăsească sala sub sancțiunea excluderii.
- Pe baza rezultatelor evaluării, secretarul comisiei va întocmi un **proces-verbal** care va fi semnat de toți membrii comisiei de evaluare și participanții la licitație atât cei admiși cât și cei respinși. Refuzul de a semna procesul verbal de licitație de către unul dintre ofertanți nu afectează valabilitatea acestuia. În cadrul procesului verbal este consemnat refuzul semnării precum și orice alte observații.

## **Programarea ședințelor de licitație cu strigare**

- În funcție de numărul ofertanților înscriși și de numărul de oferte conforme depuse pentru fiecare parcelă, programarea ședințelor de licitație cu strigare se va stabili de către Comisia de licitație.
- Această programare va fi publicată pe site-ul oficial al Comunei Pianu și va fi comunicată în scris tuturor participanților admiși, cu confirmare de primire, înainte de data desfășurării ședințelor.

## Comunicarea rezultatului procedurii

Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul de vânzare cu ofertantul declarat câștigător.

- În termen de o zi lucrătoare, comisia transmite raportul verbal de adjudecare către autoritatea contractantă. În baza hotărârii de consiliu local privind decizia vânzării la licitație a bunurilor imobile și a procesului verbal de adjudecare se va încheia conform legii contractul de vânzare
- În termen de **3 zile lucrătoare** de la primirea raportului final, autoritatea contractantă va comunica în scris, cu confirmare de primire, **rezultatul procedurii** tuturor ofertanților.

În cadrul acestei comunicări:

- ofertantul câștigător va fi informat cu privire la **acceptarea ofertei și invitat la semnarea contractului de vânzare la un termen stabilit cu notarul desemnat de autoritatea contractantă;**
- ceilalți ofertanți vor fi informați cu privire la **motivele respingerii** ofertelor sau nereușita acestora de a fi desemnate câștigătoare.

## Încheierea contractului de vânzare

Contractul de vânzare se va încheia în formă autentică în termen de **30 de zile** de la data desfășurării și adjudecării licitației publice, cu excepția situației în care părțile convin, de comun acord, asupra unei alte date.

În cazul în care ofertantul adjudecatar refuză, din motive imputabile acestuia, să încheie contractul în termenul prevăzut, acesta va fi sancționat după cum urmează:

- **pierderea garanției de participare** constituită pentru parcela adjudecată;
- **plata de daune-interese**, dacă este cazul, pentru prejudiciile cauzate autorității contractante;
- **interdicția de a participa**, în nume propriu sau în calitate de asociat, acționar ori administrator al unei persoane juridice, la orice alte licitații organizate de către Comuna Pianu pentru vânzarea bunurilor aflate în proprietatea acesteia, pe o perioadă de **5 ani** de la data constatării refuzului.

## Soluționarea contestațiilor

Împotriva modului de desfășurare a licitației, participanții pot formula contestații, care se depun la sediul Primăriei Comunei Pianu, în termen de **24 de ore** de la închiderea ședinței de licitație.

Contestația se adresează **Primarului Comunei Pianu** și va fi soluționată de **Comisia de contestații** desemnată prin hotărâre a Consiliului Local Pianu, în termen de **5 zile lucrătoare** de la data înregistrării acesteia.

Comisia de contestații va decide prin admiterea sau respingerea contestației, cu consemnarea motivelor care au stat la baza soluției adoptate. Hotărârea acesteia va fi consemnată în scris și comunicată contestatarului.

În cazul în care contestația este găsită întemeiată, **Primarul Comunei Pianu** va emite, prin dispoziție, admiterea acesteia și va revoca decizia de desemnare a ofertantului câștigător. Decizia se va comunica tuturor ofertanților în termen de **maximum 3 zile lucrătoare** de la primirea referatului Comisiei de soluționare a contestațiilor.

În situația respingerii contestației, ofertantul care se consideră vătămat are dreptul de a introduce acțiune în justiție la **Secția de contencios administrativ a Tribunalului Alba**. Împotriva hotărârii Tribunalului se poate formula recurs la **Secția de contencios administrativ a Curții de Apel** în a cărei circumscripție se află sediul autorității administrației publice locale.

Admiterea contestației atrage **anularea licitației** și obligația autorității publice locale de a organiza o nouă procedură de vânzare. Un nou termen pentru desfășurarea licitației va fi stabilit, acesta neputând fi mai mic de **20 de zile** de la data adoptării dispoziției de admitere a contestației.

Formularea unei contestații administrative are ca efect **suspendarea derulării procesului de vânzare** până la soluționarea definitivă a acesteia.

## **Dispoziții finale**

Ofertanții care au participat la o procedură de vânzare prin licitație ce a fost anulată nu vor mai achita contravaloarea dosarului de prezentare, urmând să achite doar garanția de participare, în situația în care au solicitat restituirea acesteia și condițiile de participare și procedura de vânzare au rămas nemodificate.

Adjudecatarul este obligat să încheie contractul de vânzare-cumpărare, în formă autentică, în termen de maximum **30 de zile** de la data comunicării hotărârii Consiliului Local de aprobare a prețului de vânzare a terenului.

Prețul de adjudecare a imobilului se va achita conform prevederilor hotărârii Consiliului Local prin care s-a aprobat scoaterea la vânzare a bunului, după cum urmează:

- **integral**, până cel târziu la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, respectiv în termen de 30 de zile de la adjudecarea licitației;

În situația în care termenele prevăzute de prezenta documentație expiră într-o zi nelucrătoare, acestea se prorogă de drept până în prima zi lucrătoare următoare.

Dacă, cu excepția cazurilor de **forță majoră dovedite corespunzător**, contractul de vânzare-cumpărare nu este semnat în termenul stabilit din culpa adjudecatarului, acesta pierde:

- **dreptul de a cumpăra bunul adjudecat;**
- **dreptul la restituirea garanției de participare;**
- și poate fi obligat la plata de **daune-interese** pentru prejudiciile cauzate.

Într-o asemenea situație, procedura de licitație va fi **reluată**, în condițiile prevăzute de prezenta documentație.

### **Legislația aplicabilă**

Procedura de vânzare prin licitație publică a terenurilor se desfășoară cu respectarea următoarelor acte normative, cu modificările și completările ulterioare:

- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- **Ordinul MDRL nr. 839/2009** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
- **Hotărârea Guvernului nr. 525/1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- **Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019** privind Codul administrativ.
- **LEGE nr. 350 din 6 iunie 2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- **ORDIN nr. 13 din 16 ianuarie 2025** pentru modificarea anexei la Ordinul ministrului agriculturii și dezvoltării rurale nr. 1.343/2018 privind aprobarea valorii tarifului datorat pentru scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a terenurilor aflate în extravilan, precum și pentru introducerea terenurilor agricole în intravilan

## II. CAIET DE SARCINI

### Art. 1. Obiectul vânzării

Obiectul procedurii îl constituie vânzarea, prin licitație publică deschisă cu strigare, a unui număr de **49 de parcele de teren**, proprietate privată a Comunei Pianu, situate în localitatea Pianu de Jos, zona Teren Golf, în conformitate cu Regulamentul privind concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile ce aparțin domeniului privat al UAT Comuna Pianu, aprobat prin HCL Pianu nr.13/21.02.2020. și prevederile Codului administrativ în materie vânzare prin licitație bunuri imobile din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale

Datele tehnice (suprafață, categoria de folosință, număr cadastral, preț de pornire) sunt prezentate în **Anexa A**.

### Art. 2. Regimul juridic și tehnic al terenurilor

Regimul juridic este cel de **proprietate privată a unității administrativ-teritoriale**, liberă de sarcini, cu înscriere în cartea funciară și intabulare.

**Categoria de folosință actuală a terenurilor este pășune comunală. Înainte de semnarea contractelor de vânzare-cumpărare, Primăria Comunei Pianu va proceda la schimbarea categoriei de folosință în teren pentru construcții, astfel încât imobilele să fie transmise cumpărătorilor cu destinația conformă reglementărilor urbanistice aprobate (PUZ/PUG în vigoare).**

Utilizarea și construirea pe aceste terenuri se vor realiza cu respectarea prevederilor din **Planul Urbanistic Zonal (PUZ) aprobat pentru zona “Teren Golf – Pianu de Jos”**, care stabilește:

#### Funcțiunea dominantă admisă:

- Conform Plan Urbanistic Zonal (PUZ), nr.781/2004, aprobat prin HCL 62 din 04.07.2006 pentru amenajare ZONA REZIDENTIALA, cele 49 de loturi au destinația de zona rezidentiala de locuinte.

- Conform reglementarilor documentației de urbanism nr.5/2017, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Pianu nr. 8/26.11.2024 , destinația terenului situat în Zona Teren Golf, respectiv cele 49 de loturi propuse spre vânzare prin licitație publică, este UTR-Lu NR20 : Zonă locuire individuală, dezvoltată pe un parcelar nou definit, și se afla în zona de protecția a sitului arheologic „Exploatare minieră de la Pianu de Jos- La Margini” RAN: 6235.03
- UTR-Lu- RLU:
- Zona este ocupată cu: ▶ Locuire individuală cu densitate mică, dezvoltată pe un parcelar nou definit, omogen și regulat, în mare parte rezultat al unor operațiuni de urbanizare, elaborate anterior prezentului PUG. ▶ Terenuri virane cu folosință agricolă, pe care se pot realiza noi

dezvoltări rezidențiale cu densitate mică, în urma elaborării unor proiecte de urbanism agreate de administrația locală și aprobate și avizate.

- UTILIZARE FUNCȚIONALĂ:
- UTILIZĂRI ADMISE- Funcțiuni de locuire
- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

*Se permite conversia funcțională și realizarea de noi construcții în zonă cu altă funcțiune decât locuirea:*

**- Funcțiuni administrative**

**- Funcțiuni terțiare cu următoarele condiții:**

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii

**-Funcțiuni de cultură**

**- Funcțiuni de cult**

**- Funcțiuni de învățământ**

**- Funcțiuni de sănătate**

**- Funcțiuni de turism**

**- Funcțiuni de cult**

**- Funcțiuni sportive**

**- Amenajări destinate petrecerii timpului liber**

**- Amenajări destinate infrastructurii de circulație, cu condiția să se elaboreze proiecte tehnice, avizate și aprobate, cu dublul scop: asigurarea coerenței imaginii localității și a bunei funcționalități în relație cu zonele rezidențiale adiacente;**

- Funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public, astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public.
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor, și să nu fie vizibile din domeniul public.

- **Activități agricole (agricultură, legumicultură, livezi, viticultură, solarii pentru uz personal, răsadnițe, pepiniere viticole, pepiniere pomicele, cultivarea plantelor cu folosință industrială, farmaceutică sau decorativă), cu următoarele condiții:**
  - Să nu producă poluare fonică, olfactivă sau chimică
  - Depozitarea utilajelor și a materialelor necesare desfășurării acestor activități să se realizeze în interiorul construcțiilor

Atât parcelele care pe lângă funcțiunea de locuire adăpostesc și alte funcțiuni admise în zonă, cât și parcelele care adăpostesc exclusiv alte funcțiuni admise în zonă decât locuirea, vor avea o suprafață minimă de 1000 mp și front la stradă de minim 16m.

Indiferent de ce activitate (în afară de cea de locuire) se va desfășura pe parcelele din zonă, depozitarea utilajelor, materialelor, mărfii sau altor produse / echipamente, se va face în interiorul parcelei, în spații amenajate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public.

- **UTILIZĂRI INTERZISE**
- **Orice utilizări, altele decât cele admise la Articolul 1 și Articolul 2.**
- **Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată.**
- **Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru orice alte obiective.**
- **Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;**
- **Lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe domeniul public ori care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;**
- **Ocuparea spațiului public cu amenajări (trepte, balustrade, borduri, panouri publicitare etc.) care deservește funcțiunile din zonă, fie că acestea sunt de interes public, fie privat**
- **Lucrări de parcelare în loturi neconstruibile care au ca scop evitarea cererii acordului vecinilor pentru noile dezvoltări**
- **Nu se permite divizarea în adâncime a parcelelor, dacă aceasta generează loturi care nu sunt dispuse la stradă și au acces carosabil și pietonal doar prin servitute.**
- **Activități de creștere comercială a animalelor, sau orice alte activități de creștere a animalelor, care prin natura lor pot afecta vizual, fonic sau olfactiv parcelele învecinate.**

#### **Regimul de înălțime admis:**

- **Conform reglementarilor documentației de urbanism nr.5/2017, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Pianu nr. 8/26.11.2024**
- **Regimul maxim de înălțime al construcțiilor este de P+M.**

#### **Indicatori urbanistici:**

Conform reglementarilor documentației de urbanism nr.5/2017, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Pianu nr. 8/26.11.2024:

-POT maxim - Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 35% (% din suprafața terenului),

-CUT maxim - Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 0.6.,

- Înălțime maximă construcției (m)

- H maximă la cornișă: 5 m

- H maximă la coamă: 8 m

#### Retrageri obligatorii față de limitele de proprietate și aliniamente

- retragere de la aliniament cu o distanță fixă de 6 m,
- minim 3 față de ambele limite laterale ale parcelei
- minim 5 m (interdicție de construire) fata de limita posterioara
- 

#### CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente, și se obligă să se racordeze la rețelele nou-realizate în zonă în momentul punerii în funcțiune a acestora.
- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, precum și prevederile Codului Civil.
- În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonele unde acestea nu există, proprietarul se obligă să racordeze construcția la acestea, conform regulilor impuse de Consiliul Local.
- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu racordarea la sistemul centralizat de colectare a apelor menajere uzate.
- Alimentarea cu apă se va face, acolo unde nu există rețele publice de alimentare cu apă, prin puțuri forate, iar în momentul executării sistemului centralizat de alimentare cu apă în zonă, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.
- Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, acolo unde nu există rețele publice de canalizare, prin instalații de preepurare sau bazine betonate vidanjabile, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare și a stației de epurare în zonă, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.
- Racordarea la rețelele tehnico-edilitare publice se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului / investitorului.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la rețeaua publică de evacuare a apelor uzate este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. Se vor dirija apele meteorice către zonele verzi din interiorul parcelelor și este de evitat impermeabilizarea terenului peste minimul necesar (accese, alei, trotuare etc.)
- Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat, a antenelor TV-satelit sau a altor instalații tehnico-edilitare pe fațadele vizibile din spațiul public;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, TV, de telefonie, curent, sau internet; - Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei, destinat colectării deșeurilor menajere, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor care își desfășoară activitatea pe raza comunei.
- Pentru gospodăriile unde se desfășoară creșterea animalelor, este obligatorie realizarea unei platforme betonate pentru depozitarea gunoii de grajd, conform legislației de mediu și sănătatea populației

**Din punct de vedere al echipării edilitare, extinderile de rețele pe drumurile propuse prin PUZ, de la limita cu drumul DC107 revine în totalitate în sarcina cumpărătorului.**

**Condiții speciale** privind accesele auto și pietonale, parcurile:

Fiecare parcelă ocupată cu funcțiunea de locuire va avea asigurat în interiorul ei minim un loc de parcare pentru construcțiile care au suprafața construită desfășurată de sub 100mp, și minim 2 locuri de parcare pentru construcțiile care au suprafața construită desfășurată mai mare de 100mp.

- **Interdicții sau restricții** de construire (dacă există zone verzi protejate, servituți de utilități, coridoare tehnice, zone de protecție etc.).
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 6.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 20.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta 3 alții în schimb în perimetrul parcelei

Obligațiile viitorului proprietar vor fi respectarea strictă a reglementărilor urbanistice în vigoare la momentul autorizării construcțiilor, obținerea autorizațiilor de construire conform Legii nr. 50/1991 republicată, precum și racordarea la utilitățile existente conform avizelor furnizorilor.

### **Art. 3. Condiții generale de participare**

Cumpărătorii au obligația de a:

- respecta condițiile de calificare prevăzute în fișa de date;
- achita prețul de adjudecare;
- încheia contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică, în termen de maximum 30 de zile de la adjudecare (sau alt termen convenit de părți).

### **Art. 4. Prețul de pornire**

Prețul de pornire pentru fiecare parcelă este stabilit prin **Raportul de evaluare nr. 784/17.12.2024 și Hotărârea Consiliului Local al Comunei Pianu nr.71/25.09.2025**, respectiv **6 euro/mp**. Conversia în lei se va face la cursul oficial BNR din ziua semnării contractului.

#### **Art. 5. Modalitatea de vânzare**

Vânzarea se realizează prin licitație publică deschisă cu strigare, conform prevederilor HCL 71/07.08.2025, ale regulamentului aprobat și ale fișei de date aferentă prezentei proceduri. Criteriul unic de atribuire este **cel mai mare preț oferit** pentru parcela licitată.

#### **Art. 6. Departajarea ofertelor egale**

Dacă, pentru o parcelă, două sau mai multe oferte sunt egale, se va organiza o **licitație suplimentară cu strigare**, imediat, cu următoarele reguli:

- pasul de licitație: **0,3 euro/mp** (5% din prețul de pornire de 6 euro/mp);
- ofertanții pot majora prețul în pași succesivi de 0,3 euro/mp sau multipli;
- dacă, după trei strigări consecutive, nu se mai ridică prețul, adjudecarea se face la ultimul preț strigat.

#### **Art. 7. Obligațiile cumpărătorului**

- să achite integral prețul de adjudecare până la data încheierii contractului ;
- să semneze contractul în termenul stabilit;
- să respecte legislația aplicabilă în privința folosirii terenului (urbanism, construcții etc.).

#### **Art. 8. Obligațiile vânzătorului (UAT Comuna Pianu)**

- să asigure transmiterea terenului liber de sarcini;
- să încheie contractul autentic de vânzare-cumpărare cu adjudecatarul;
- să pună la dispoziția cumpărătorului documentele de proprietate și extrasul CF actualizat.

#### **Art. 9. Dispoziții finale**

- În cazul refuzului adjudecatarului de a semna contractul, acesta pierde garanția de participare, poate fi obligat la daune și nu mai poate participa la alte licitații organizate de Comuna Pianu timp de 5 ani.
- Neîndeplinirea condițiilor atrage reluarea procedurii de licitație.
- Procedura se desfășoară cu respectarea legislației aplicabile (Legea nr. 50/1991, Ordinul MDRL nr. 839/2009, HG nr. 525/1996, OUG nr. 57/2019).

### III. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

Anexa nr. 1 – Fișa ofertantului

Anexa nr. 2 – Declarație de participare

Anexa nr. 3 – Declarație pe proprie răspundere privind eligibilitatea

Anexa nr. 4 – Formular de ofertă financiară

### IV. CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE – MODEL ORIENTATIV

Contractul se va încheia în formă autentică la notar public, între UAT Comuna Pianu, prin Primar, în calitate de vânzător, și ofertantul adjudecat, în calitate de cumpărător. Clauzele principale vor viza: obiectul contractului (terenul adjudecat), prețul de vânzare, modalitatea de plată, termenul de predare-primire, drepturile și obligațiile părților.

**Anexa nr. 1**

**FIȘA OFERTANTULUI**

**Aferentă procedurii de vânzare prin licitație publică deschisă cu strigare a 49 parcele de teren cu suprafața totală de 51 041 mp, proprietate privată a Comunei Pianu, situate în Comuna Pianu, sat Pianu de Jos, ZONA TEREN GOLF, județul Alba**

1. Ofertant (nume persoană fizică / denumire persoană juridică / PFA):  
.....
2. Domiciliul / Sediul social:  
.....
3. Telefon: .....
4. Reprezentant legal (dacă este cazul):  
.....
5. Funcția reprezentantului legal:  
.....
6. Cod numeric personal / Cod fiscal (CUI): .....
7. Nr. de înregistrare la Registrul Comerțului / Registrul Asociațiilor și Fundațiilor (dacă este cazul): .....
8. Cont bancar (IBAN):  
.....
9. Banca: .....
10. Capital social (dacă este cazul): ..... lei
11. Cifra de afaceri / Total venituri (ultimul an fiscal, dacă este cazul): ..... lei
12. Sucursale / puncte de lucru (dacă există): .....
13. Certificatele de înmatriculare ale sucursalelor / punctelor de lucru (dacă există):  
- .....  
- .....  
- .....

**Declarație pe propria răspundere**

Subsemnatul/Subsemnata ....., în calitate de reprezentant legal/împuternicit al ..... (denumirea persoanei fizice sau juridice, respectiv a operatorului economic), declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicabile faptei de fals în acte publice, că la procedura de licitație publică deschisă cu strigare pentru vânzarea terenurilor proprietate privată a Comunei Pianu, situate în localitatea Pianu de Jos, zona „Teren Golf”, județul Alba, la data de ..... (zi/lună/an), particip și depun oferta:

În nume propriu

În calitate de asociat în cadrul organizației .....

În calitate de subcontractant al .....

(Se va bifa opțiunea corespunzătoare)

Declar că voi informa imediat autoritatea contractantă în cazul în care vor interveni modificări la prezenta declarație, la oricare dintre punctele sale, pe parcursul derulării procedurii de licitație sau, după caz, pe perioada executării contractului de vânzare, în situația în care vom fi desemnați câștigători.

Totodată, confirm că informațiile furnizate sunt complete, reale și corecte în fiecare detaliu, înțelegând că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scop de verificare și confirmare a celor declarate, orice informații suplimentare privind situațiile și documentele care însoțesc oferta.

Prin prezenta, autorizez orice instituție publică, societate comercială, bancă sau altă persoană juridică să furnizeze informații reprezentanților autorizați ai Primăriei Comunei Pianu, județul Alba, cu privire la aspecte tehnice, financiare sau de altă natură legate de activitatea noastră.

Declar că am luat cunoștință de prevederile art. 292 „Falsul în declarații” din Codul penal, potrivit căruia declararea necorespunzătoare a adevărului, făcută unui organ al statului sau al unei instituții, în scopul producerii unei consecințe juridice pentru sine sau pentru altul, atunci când, potrivit legii ori împrejurărilor, declarația servește la producerea acelei consecințe, se pedepsește cu închisoare de la 3 luni la 2 ani sau cu amendă.

Data: .....

Semnătura ofertantului/Reprezentantului legal: .....

L.S. (dacă este cazul)

Anexa nr. 2

## DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

**Aferentă procedurii de vânzare prin licitație publică deschisă cu strigare a 49 parcele de teren cu suprafața totală de 51 041 mp, proprietate privată a Comunei Pianu, situate în Comuna Pianu, sat Pianu de Jos, ZONA TEREN GOLF, județul Alba**

**Către:**

UAT Comuna Pianu

Subsemnatul/Subsemnata ..... (numele complet / denumirea ofertantului), în calitate de ofertant, ca urmare a anunțului publicitar publicat în ..... din data de ....., declar prin prezenta intenția fermă de a participa la procedura de licitație publică deschisă cu strigare organizată de Comuna Pianu, având ca obiect vânzarea terenurilor menționate mai sus.

### I. Declarații și certificări

În numele ..... certific următoarele:

1. Am citit și am înțeles conținutul prezentei declarații și al documentației aferente.
2. Consimt la descalificarea noastră din procedura de licitație în situația în care cele declarate prin prezenta se dovedesc a fi neadevărate și/sau incomplete, indiferent de aspect.
3. Fiecare semnătură aplicată pe acest document aparține persoanei desemnate să înainteze oferta de participare, inclusiv în ceea ce privește acceptarea termenilor conținuți de ofertă.
4. În sensul prezentei declarații, prin „concurrent” se înțelege orice persoană fizică sau juridică, alta decât ofertantul în numele căruia formulăm această declarație, care participă la aceeași procedură de licitație sau ar putea participa întrunind condițiile de eligibilitate.
5. Oferta prezentată a fost concepută și formulată în mod independent, fără consultări, comunicări, înțelegeri sau convenții cu alți concurenți.
6. Oferta nu conține elemente rezultate din acorduri sau înțelegeri între concurenți referitoare la nivelul prețurilor, intenția de a participa sau nu la procedură ori la includerea unor elemente neconforme cu obiectul licitației.
7. Detaliile prezentate în ofertă nu au fost comunicate, direct sau indirect, niciunui alt concurrent înainte de momentul oficial al deschiderii publice, anunțat de autoritatea contractantă.

### II. Asumare și responsabilitate

Declar, sub sancțiunile prevăzute de legislația în vigoare, că toate cele consemnate în prezenta declarație sunt adevărate și conforme cu realitatea.

Declar, de asemenea, că am luat cunoștință de condițiile de participare, de clauzele contractuale, de cazurile de respingere a ofertei și de pierdere a garanției de participare, astfel cum sunt prevăzute în Documentația de atribuire, și îmi asum întreaga responsabilitate pentru respectarea acestora.

### **III. Reprezentare (dacă este cazul)**

La locul, data și ora stabilite pentru ședința publică de deschidere a ofertelor, va participa în numele meu/nostru:

DI./Dna ....., posesor/posesoare al/a CI/BI seria ..... nr. ...., împuternicit(ă) prin Procura Notarială nr. .... din data de ....., emisă de ....., cu drept de reprezentare și de semnare a documentelor aferente licitației.

**Data:** .....

**Semnătura ofertantului/Reprezentantului legal:** .....

**L.S. (dacă este cazul)**

Anexa nr. 3

## DECLARAȚIE PE PROPRIE RĂSPUNDERE

Subsemnatul/Subsemnata ..... (se inserează numele persoanei fizice / denumirea persoanei juridice / PFA), în calitate de participant la procedura de licitație publică pentru vânzarea prin licitație publică deschisă cu strigare a unor terenuri proprietate privată a Comunei Pianu, situate în localitatea Pianu de Jos, zona „Teren Golf”, județul Alba, organizată de Comuna Pianu, în data de .....

**declar pe propria răspundere că:**

- a) nu mă aflu în stare de dizolvare, lichidare, insolvență sau faliment; activitatea nu este suspendată și nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii; de asemenea, nu mă aflu într-o situație similară celor menționate, reglementată prin lege;
- b) nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea în una dintre situațiile prevăzute la lit. a);
- c) mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetul general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare pe teritoriul României.

Declar că informațiile furnizate sunt complete, reale și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării, orice documente justificative relevante.

Înțeleg că, în cazul în care prezenta declarație nu corespunde realității, pot fi tras(ă) la răspundere conform prevederilor legale aplicabile, inclusiv celor referitoare la infracțiunea de fals în declarații.

Data: .....

Semnătura ofertantului/Reprezentantului legal: .....

L.S. (dacă este cazul)

Anexa nr. 4

## OFERTA FINANCIARĂ

Aferentă procedurii de vânzare prin licitație publică deschisă cu strigare a 49 parcele de teren cu suprafața totală de 51 041 mp, proprietate privată a Comunei Pianu, situate în Comuna Pianu, sat Pianu de Jos, ZONA TEREN GOLF, județul Alba

### I. Datele ofertantului

Element	Detalii de completat
Nume ofertant (persoană fizică / denumire persoană juridică / PFA)	.....
Reprezentant legal (dacă este cazul)	.....
Adresă domiciliu / sediu social	.....
Telefon	.....
Cod numeric personal / CUI	.....

### II. Datele imobilului pentru care se depune oferta

Element	Detalii de completat
Număr parcelă	.....
Număr carte funciară	.....
Număr topografic	.....
Suprafață (mp)	.....

### III. Detalii financiare ale ofertei

Element	Detalii de completat
Preț ofertat pe mp (euro)	.....
Valoare totală ofertă (euro)	.....
Valabilitatea ofertei	60 de zile de la data depunerii

#### **IV. Angajamente de plată**

Bifez opțiunea corespunzătoare modalității de plată, în cazul în care voi fi declarat câștigător:

Mă angajez să achit **integral prețul** în termen de maximum 30 de zile de la data adjudecării.

#### **V. Declarație pe propria răspundere**

Declar că oferta prezentată este reală, fermă și angajantă și că am luat cunoștință de toate condițiile stabilite prin Documentația de atribuire.

Data: .....

Semnătura ofertantului/Reprezentantului legal: .....

L.S. (dacă este cazul)

## CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPĂRARE

Între:

### Capitolul I – Părțile contractului

Art. 1. Prezentul contract se încheie între:

a) UAT Comuna Pianu, cu sediul administrativ în localitatea Pianu de Sus, Str. Principală nr. 94, jud. Alba, cod poștal 517535, cod fiscal 4561952, cont nr. .... deschis la Trezoreria Sebeș, reprezentată prin Primar ....., în calitate de VÂNZĂTOR.

și

b) ....., cu domiciliul/sediul în ....., CNP/CUI ....., legitimat cu CI/BI seria ..... nr. ...., eliberat de ..... la data de ....., având cont nr. .... deschis la ....., în calitate de CUMPĂRĂTOR (adjudecatar).

### Capitolul II – Obiectul contractului

Art. 2. Contractul are ca obiect vânzarea terenului în suprafață de ..... mp, situat în intravilanul localității Pianu de Jos, zona „Teren Golf”, identificat cu nr. cadastral ....., înscris în Cartea Funciară nr. .... a localității Pianu de Jos, conform procesului-verbal de licitație nr. .... din .....

Art. 3. Terenul face parte din domeniul privat al Comunei Pianu, se vinde conform Regulamentului privind concesionarea, închirierea și vânzarea bunurilor imobile ce aparțin domeniului privat al UAT Comuna Pianu, aprobat prin HCL Pianu nr.13/21.02.2020 și prevederile Codului administrativ în materie vânzare prin licitație bunuri imobile din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale și este liber de sarcini.

Art. 4. Categoria de folosință actuală a terenului este „pășune comunală”, urmând a fi schimbată de către Primăria Comunei Pianu în „teren pentru construcții” înainte de semnarea prezentului contract de vânzare-cumpărare.

### Capitolul III – Prețul și modalitatea de plată

Art. 5. Prețul vânzării este de ..... EURO, respectiv ..... EURO/mp, stabilit prin procesul-verbal de licitație. Conversia în lei se va face la cursul oficial comunicat de BNR valabil în ziua semnării prezentului contract.

Art. 6. Plata prețului se va face de către cumpărător după cum urmează:  
Integral, până cel târziu la data încheierii prezentului contract;

### Capitolul IV – Predarea-primirea terenului

Art. 7. Predarea terenului către cumpărător se face în termen de maximum 10 zile de la semnarea contractului, pe baza unui proces-verbal de predare-primire.

## **Capitolul V – Drepturile și obligațiile părților**

Art. 8. Vânzătorul se obligă să transmită cumpărătorului terenul liber de sarcini, cu destinația schimbată în teren pentru construcții, și să pună la dispoziție documentele de proprietate și extrasul CF actualizat.

Art. 9. Cumpărătorul se obligă să respecte prevederile Planului Urbanistic Zonal și ale legislației aplicabile, să achite prețul conform contractului și să îndeplinească obligațiile fiscale aferente.

## **Capitolul VI – Rezoluțiunea contractului**

Art. 10. Neplata prețului conform termenelor asumate, refuzul semnării contractului sau nerespectarea obligațiilor asumate atrage rezoluțiunea contractului și pierderea garanției de participare, respectiv a sumelor achitate până la acel moment, fără a fi necesară intervenția instanței de judecată.

## **Capitolul VII – Declarațiile părților**

Art. 11. Vânzătorul declară că terenul este liber de sarcini, nu face obiectul unor litigii și nu există drepturi de preemțiune.

Art. 12. Cumpărătorul declară că a participat la licitația publică în condițiile documentației de atribuire și că își asumă toate obligațiile prevăzute de prezentul contract.

## **Capitolul VIII – Dispoziții finale**

Art. 13. Toate taxele notariale și cele ocazionate de încheierea prezentului contract vor fi suportate de cumpărător.

Art. 14. Dreptul de proprietate dobândit prin prezentul contract va fi înscris în cartea funciară de către notarul public.

Art. 15. Litigiile izvorâte din prezentul contract vor fi soluționate pe cale amiabilă, iar în caz contrar de către instanțele competente din județul Alba.

VÂNZĂTOR,

CUMPĂRĂTOR,

ANEXA A – PARCELE SCOASE LA LICITATIE

NR. Parcela	Nr. CF	NR ORDINE IN CF	NR. TOPOGRAFIC	CATEGORIA FOLOSINTA	SUPRAFATA (mp)	NR. CAD. PROV.	Valoarea de piata in euro rotunjit	Valoarea de piata in lei rotunjit	Valoarea garantiei de participare 10%
1	3311 Pianu de Jos	A+17	4731/2/2 4735/2/2 4737/2/2 4739/2/2/2	PASUNE/ REZIDENTIAL	1214	291	7284	36896	3690
2	3311 Pianu de Jos	A+18	4731/2/3 4735/2/3 4737/2/3 4739/2/2/3	PASUNE/ REZIDENTIAL	1000	292	6000	30392	3039
3	3311 Pianu de Jos	A+19	4731/2/4 4735/2/4 4737/2/4 4739/2/2/4	PASUNE/ REZIDENTIAL	1000	293	6000	30392	3039
4	3311 Pianu de Jos	A+20	4731/2/5 4735/2/5 4737/2/5 4739/2/2/5	PASUNE/ REZIDENTIAL	1000	294	6000	30392	3039
5	3311 Pianu de Jos	A+21	4731/2/6 4735/2/6 4737/2/6 4739/2/2/6	PASUNE/ REZIDENTIAL	1000	295	6000	30392	3039
6	3311 Pianu de Jos	A+22	4731/2/7 4735/2/7 4737/2/7 4739/2/2/7	PASUNE/ REZIDENTIAL	1000	296	6000	30392	3039
7	3311 Pianu de Jos	A+23	4731/2/8 4735/2/8 4737/2/8 4739/2/2/8	PASUNE/ REZIDENTIAL	1000	297	6000	30392	3039
8	3311 Pianu de Jos	A+24	4731/2/9 4735/2/9 4737/2/9 4739/2/2/9	PASUNE/ REZIDENTIAL	1559	298	9354	47382	4738
9	3311 Pianu de Jos	A+25	4731/2/10 4735/2/10 4737/2/10 4739/2/2/10	PASUNE/ REZIDENTIAL	1130	299	6780	34343	3434
10	3311 Pianu de Jos	A+26	4731/2/11 4735/2/11 4737/2/11 4739/2/2/11	PASUNE/ REZIDENTIAL	998	300	5988	30332	3033
11	3311 Pianu de Jos	A+27	4731/2/12 4735/2/12 4737/2/12	PASUNE/ REZIDENTIAL	999	301	5994	30362	3036

ANEXA A – PARCELE SCOASE LA LICITATIE

12	3311 Pianu de Jos	A+28	4739/2/2/12 4731/2/13 4735/2/13 4737/2/13 4739/2/2/13	PASUNE/ REZIDENTIAL	999	302	5994	30362	3036
13	3311 Pianu de Jos	A+29	4731/2/14 4735/2/14 4737/2/14 4739/2/2/14	PASUNE/ REZIDENTIAL	1000	303	6000	30392	3039
14	3311 Pianu de Jos	A+30	4731/2/15 4735/2/15 4737/2/15 4739/2/2/15	PASUNE/ REZIDENTIAL	1001	304	6006	30423	3042
15	3311 Pianu de Jos	A+31	4731/2/16 4735/2/16 4737/2/16 4739/2/2/16	PASUNE/ REZIDENTIAL	1002	305	6012	30453	3045
16	3311 Pianu de Jos	A+32	4731/2/17 4735/2/17 4737/2/17 4739/2/2/17	PASUNE/ REZIDENTIAL	1002	306	6012	30453	3045
17	3311 Pianu de Jos	A+33	4731/2/18 4735/2/18 4737/2/18 4739/2/2/18	PASUNE/ REZIDENTIAL	1003	307	6018	30484	3048
18	3311 Pianu de Jos	A+34	4731/2/19 4735/2/19 4737/2/19 4739/2/2/19	PASUNE/ REZIDENTIAL	1004	308	6024	30514	3051
19	3311 Pianu de Jos	A+35	4731/2/20 4735/2/20 4737/2/20 4739/2/2/20	PASUNE/ REZIDENTIAL	985	309	5910	29937	2994
20	3311 Pianu de Jos	A+36	4731/2/21 4735/2/21 4737/2/21 4739/2/2/21	PASUNE/ REZIDENTIAL	892	310	5352	27110	2711
21	3311 Pianu de Jos	A+37	4731/2/22 4735/2/22 4737/2/22 4739/2/2/22	PASUNE/ REZIDENTIAL	1015	311	6090	30848	3085
22	3311 Pianu de Jos	A+38	4731/2/23 4735/2/23 4737/2/23 4739/2/2/23	PASUNE/ REZIDENTIAL	1017	312	6102	30909	3091

ANEXA A – PARCELE SCOASE LA LICITATIE

23	3311 Pianu de Jos	A+39	4731/2/24 4735/2/24 4737/2/24 4739/2/2/24	PASUNE/ REZIDENTIAL	1020	313	6120	31000	3100
24	3311 Pianu de Jos	A+40	4731/2/25 4735/2/25 4737/2/25 4739/2/2/25	PASUNE/ REZIDENTIAL	1077	314	6462	32733	3273
25	3311 Pianu de Jos	A+41	4731/2/26 4735/2/26 4737/2/26 4739/2/2/26	PASUNE/ REZIDENTIAL	1109	315	6654	33705	3371
26	3311 Pianu de Jos	A+42	4731/2/27 4735/2/27 4737/2/27 4739/2/2/27	PASUNE/ REZIDENTIAL	1000	316	6000	30392	3039
27	3311 Pianu de Jos	A+43	4731/2/28 4735/2/28 4737/2/28 4739/2/2/28	PASUNE/ REZIDENTIAL	1000	317	6000	30392	3039
28	3311 Pianu de Jos	A+44	4731/2/29 4735/2/29 4737/2/29 4739/2/2/29	PASUNE/ REZIDENTIAL	1000	318	6000	30392	3039
29	3311 Pianu de Jos	A+45	4731/2/30 4735/2/30 4737/2/30 4739/2/2/30	PASUNE/ REZIDENTIAL	1000	319	6000	30392	3039
30	3311 Pianu de Jos	A+46	4731/2/31 4735/2/31 4737/2/31 4739/2/2/31	PASUNE/ REZIDENTIAL	1000	320	6000	30392	3039
31	3311 Pianu de Jos	A+47	4731/2/32 4735/2/32 4737/2/32 4739/2/2/32	PASUNE/ REZIDENTIAL	1333	321	7998	40513	4051
32	3311 Pianu de Jos	A+48	4731/2/33 4735/2/33 4737/2/33 4739/2/2/33	PASUNE/ REZIDENTIAL	1001	322	6006	30423	3042
33	3311 Pianu de Jos	A+49	4731/2/34 4735/2/34 4737/2/34 4739/2/2/34	PASUNE/ REZIDENTIAL	1000	323	6000	30392	3039

ANEXA A – PARCELE SCOASE LA LICITATIE

34	3311 Pianu de Jos	A+50	4731/2/35 4735/2/35 4737/2/35 4739/2/2/35	PASUNE/ REZIDENTIAL	1000	324	6000	30392	3039
35	3311 Pianu de Jos	A+51	4731/2/36 4735/2/36 4737/2/36 4739/2/2/36	PASUNE/ REZIDENTIAL	1000	325	6000	30392	3039
36	3311 Pianu de Jos	A+52	4731/2/37 4735/2/37 4737/2/37 4739/2/2/37	PASUNE/ REZIDENTIAL	1000	326	6000	30392	3039
37	3311 Pianu de Jos	A+53	4731/2/38 4735/2/38 4737/2/38 4739/2/2/38	PASUNE/ REZIDENTIAL	1000	327	6000	30392	3039
38	3311 Pianu de Jos	A+54	4731/2/39 4735/2/39 4737/2/39 4739/2/2/39	PASUNE/ REZIDENTIAL	1000	328	6000	30392	3039
39	3311 Pianu de Jos	A+55	4731/2/40 4735/2/40 4737/2/40 4739/2/2/40	PASUNE/ REZIDENTIAL	1000	329	6000	30392	3039
40	3311 Pianu de Jos	A+56	4731/2/41 4735/2/41 4737/2/41 4739/2/2/41	PASUNE/ REZIDENTIAL	998	330	5988	30332	3033
41	3311 Pianu de Jos	A+57	4731/2/42 4735/2/42 4737/2/42 4739/2/2/42	PASUNE/ REZIDENTIAL	1630	331	9780	49540	4954
42	3311 Pianu de Jos	A+58	4731/2/43 4735/2/43 4737/2/43 4739/2/2/43	PASUNE/ REZIDENTIAL	1019	332	6114	30970	3097
43	3311 Pianu de Jos	A+59	4731/2/44 4735/2/44 4737/2/44 4739/2/2/44	PASUNE/ REZIDENTIAL	1019	333	6114	30970	3097
44	3311 Pianu de Jos	A+60	4731/2/45 4735/2/45 4737/2/45 4739/2/2/45	PASUNE/ REZIDENTIAL	1015	334	6090	30848	3085

ANEXA A – PARCELE SCOASE LA LICITATIE

45	3311 Pianu de Jos	A+61	4731/2/46 4735/2/46 4737/2/46 4739/2/2/46	PASUNE/ REZIDENTIAL	1000	335	6000	30392	3039
46	3311 Pianu de Jos	A+62	4731/2/47 4735/2/47 4737/2/47 4739/2/2/47	PASUNE/ REZIDENTIAL	1000	336	6000	30392	3039
47	3311 Pianu de Jos	A+63	4731/2/48 4735/2/48 4737/2/48 4739/2/2/48	PASUNE/ REZIDENTIAL	1000	337	6000	30392	3039
48	3311 Pianu de Jos	A+64	4731/2/49 4735/2/49 4737/2/49 4739/2/2/49	PASUNE/ REZIDENTIAL	1000	338	6000	30392	3039
49	3311 Pianu de Jos	A+65	4731/2/50 4735/2/50 4737/2/50 4739/2/2/50	PASUNE/ REZIDENTIAL	1000	339	6000	30392	3039

Valoarea în lei s-a stabilit pe baza cursului mediu de schimb aferent lunii august 2025 comunicat de Banca Națională a României respectiv 1 euro = 5,0654 lei.

## Calendarul procedurii de licitație

procedurii de vânzare prin licitație publică deschisă cu strigare a 49 parcele de teren cu suprafața totală de 51 041 mp, proprietate privată a Comunei Pianu, situate în Comuna Pianu, sat Pianu de Jos, ZONA TEREN GOLF, județul Alba

<b>Etapă procedurală</b>	<b>Data / Ora</b>	<b>Observații</b>
Publicarea anunțului de licitație	03.10.2025	Publicat pe site-ul oficial și în presa locală și națională
Solicitare clarificări din partea ofertanților	03.10.2025-26.10.2025	Până cel mai târziu cu 5 zile calendaristice înainte de termenul final de depunere a ofertelor
Răspunsul autorității contractante la solicitările de clarificări	03.10.2025-28.10.2025	În maxim 3 zile calendaristice de la primirea solicitării de clarificări.
Perioada de publicitate a anunțului	03.10.2025 – 31.10.2025	29 de zile calendaristice
Termen limită pentru depunerea ofertelor	31.10.2025, ora 13:00	Depunere la registratura Primăriei Comunei Pianu, în plic sigilat
Ședința de deschidere a ofertelor	03.11.2025, ora 10:00	La sediul Primăriei Comunei Pianu, sala de ședințe
Desfășurarea licitației cu strigare	Începând cu 03.11.2025, ora 10:00 – 15:00	Licitații zilnice succesive până la adjudecarea tuturor parcelelor, în funcție de numărul ofertanților și durata procedurii.