

Caiet de Sarcini
pentru privatizarea bunului imobil – 5,342 ha (teren cu numărul cadastral 9277210.059), amplasat în r-nul Ungheni, com. Zagarancea

I. Informații generale

1. Organizatorul licitației cu strigare:

Denumirea: Agenția Proprietății Publice

Adresă: mun. Chișinău, str. Vasile Alecsandri, nr.78

Telefon: (022)-22-14-57

E-mail: office@app.gov.md

Persoana de contact:

- Vadim Cortac, șef Direcție privatizare și postprivatizare;
- Iulia Pavlov, șef adjunct Direcție privatizare și postprivatizare.

2. Obiectul licitației cu strigare:

Poziția 53²⁰ din Anexa nr. 2 la Hotărârea Guvernului nr. 945/2007 *cu privire la măsurile de realizare a Legii nr.121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice* - Bunul imobil situat în r-nul Ungheni, com. Zagarancea, având următoarele caracteristici:

Suprafața: 5,342 ha

Destinație: teren destinat industriei, transporturilor, telecomunicațiilor și cu alte destinații speciale, pentru amplasarea și exploatarea obiectivelor industriale.

Număr cadastral: 9277210.059

3. Documente necesare pentru participare:

Solicitanții vor prezenta cererea de participare conform modelului din Anexa nr.1 la Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin *Hotărârea Guvernului nr. 136/2009*.

La cerere se vor anexa:

- 1) în cazul persoanelor juridice autohtone – declarația privind beneficiarul efectiv/beneficiarii efectivi al/ai persoanei juridice conform modelului din Anexa nr.1¹ la Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere, extrasul din Registrul de stat al persoanelor juridice, copii de pe decizia privind înregistrarea persoanei juridice și de pe situațiile financiare pentru perioada de gestiune precedentă prezentate Serviciului situațiilor financiare, autentificate de conducător;
- 2) în cazul persoanelor juridice străine - declarația privind beneficiarul efectiv/beneficiarii efectivi al/ai persoanei juridice conform modelului din Anexa nr.1¹ la Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere, copii

de pe decizia privind înregistrarea persoanei juridice și situațiile financiare pentru perioada de gestiune precedentă, legalizate în modul stabilit;

- 3) în cazul persoanelor fizice - copia buletinului de identitate;
- 4) în cazul participării prin reprezentanți, procura eliberată în ordinea stabilită de lege;
- 5) documentul de plată privind achitarea scontului în mărime de **10%** de la prețul inițial de vânzare al bunului expus la licitație și a taxei de participare la licitație.

4. Condiții de participare:

La licitație pot participa:

- a) persoane fizice și juridice din Republica Moldova;
- b) persoane fizice și juridice străine integral private, apatrizii, în condițiile legii;
- c) asociații ale persoanelor specificate în lit. a) și b).

Nu pot fi participanți la licitație:

a) persoanele juridice aflate în proces de lichidare benevolă sau în proces de insolabilitate;

b) persoanele fizice și juridice care sunt înregistrate, au reședința sau desfășoară activitatea economică principală în jurisdicții ori regiuni autonome ce nu implementează standarde internaționale de transparență, precum și persoanele juridice în componența cărora figurează, direct sau indirect, una sau mai multe persoane (fondatori, asociați, acționari, administratori, beneficiari efectivi) care sunt înregistrate, au reședința sau desfășoară activitatea economică principală în astfel de jurisdicții ori regiuni autonome;

c) persoanele fizice și juridice care au restricții în conformitate cu art.6 din Legea nr.174/2021 privind mecanismul de examinare a investițiilor de importanță pentru securitatea statului;

d) persoanele fizice și juridice care au primit refuz al aprobării prealabile în conformitate cu art.9 din Legea nr.174/2021 privind mecanismul de examinare a investițiilor de importanță pentru securitatea statului.

Nu pot participa concomitent la privatizarea unui și aceluiași bun:

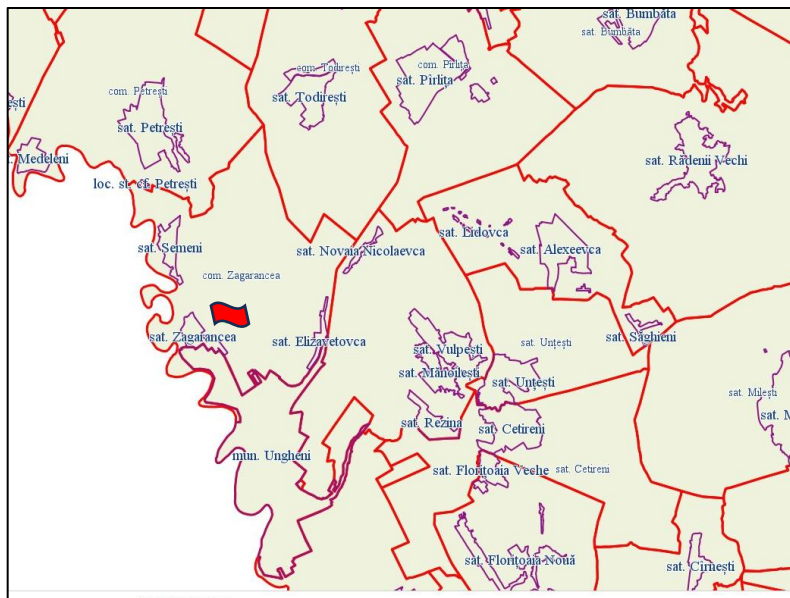
a) persoana juridică și alt participant la privatizare care exercită control asupra acestei persoane juridice sau persoana juridică ce exercită control asupra unui alt participant la privatizare, sau persoana juridică și un alt participant la privatizare care se găsesc sub un control comun; sau

b) persoanele juridice ai căror administratori sânt soți, rude sau afini până la gradul doi inclusiv sau la care aceste persoane dețin, singuri sau împreună, control asupra unui alt participant la privatizare;

c) soții, rudele sau afinii de până la gradul doi inclusiv.

II. Descrierea tehnică a terenului

- Locație și Accesibilitate: *r-nul Ungheni, com. Zagarancea, extravilan*
- Căile de acces: *asfalt*
- Forma terenului: *neregulată*
- Panta terenului: *orizontală*
- Rețelele ingineresti: *în apropiere*



III. Criteriul de adjudecarea a lotului

Criteriul de bază la determinarea câștigătorului licitației este **prețul maxim propus și asumarea obligației privind achitarea integrală** în bugetul de stat, **până la semnarea Contractului** a prețului adjudecat precum și **asumarea obligațiilor investiționale**.

IV. Obligații investiționale

Câștigătorului licitației, **suplimentar la prețul de adjudecare va avea obligația de a realiza, în decursul de 3 ani de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, investiții în mărime de 5 000 000,00 Euro**, direcționate,

preponderent, pentru construcția clădirilor de producere (*industria alimentară, industria de mașini, industria de producere, precum și a construcțiilor tehnice industriale (silozuri pentru ciment, buncăre, rezervoare, castele de apă, platforme, turnuri de răcire, coșuri de fum, gazgoldere, elevator)*), precum și a obiectivelor de generare a energiei electrice și, după caz, termice (*inclusiv obiective de valorificare a potențialului energiei din surse regenerabile*).

Toate plățile indicate în Euro se vor efectua în lei moldovenești la cursul stabilit de Banca Națională a Moldovei, la data efectuării plății.

V. Modul de încheiere a contractului de vânzare-cumpărare și de achitare a prețului

Pe parcursul a 20 de zile după semnarea procesului-verbal al rezultatelor licitației cu strigare, **cumpărătorul achită¹ prețul bunului adjudecat și impozitul privat în mărime de 1% de la valoarea de achiziție.** Mijloacele bănești obținute în rezultatul vânzării bunurilor proprietate publică de stat supuse privatizării prin licitații se varsă în bugetul de stat.

În cazurile de neachitare a prețului adjudecat în termenele stabilite, vânzătorul, în temeiul deciziei Comisiei, anulează rezultatele licitației prin emiterea unui ordin, iar copiile acestora se transmit cumpărătorului. În asemenea cazuri, acontul nu se restituie.

Pe parcursul a 7 zile după achitarea bunului:

a) părțile încheie contractul de vânzare-cumpărare a bunului adjudecat (conform proiectului anexat), care se semnează de persoanele abilitate cu acest drept din partea vânzătorului și a cumpărătorului;

b) părțile asigură predarea-primirea bunului.

Predarea bunului către Cumpărător se efectuează prin act de transmitere, întocmit conform prevederilor Regulamentului cu privire la modul de transmitere a bunurilor proprietate publică, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 901/2015.

Contractul se prezintă pentru înregistrare în registrul public respectiv, în condițiile stabilite de lege.

Volumul investițiilor asumate vor fi realizate pe parcursul a 3 ani de la data semnării contractului.

Se interzice cumpărătorului înstrăinarea și grevarea bunului imobil până la data executării integrale a obligațiilor de efectuare a investițiilor pe bunul adjudecat, în valoare totală de cel puțin 5.000.000,00 (cinci milioane) Euro.

¹ Datele bancare pentru achitarea prețului bunului adjudecat și a impozitului privat în mărime de 1% de la valoarea de achiziție, vor fi prezentate de către vânzător, imediat după finalizarea licitației.

VI. Dispoziții finale

Participantul căruia i s-a adjudecat bunul, dar a refuzat să semneze procesul-verbal privind rezultatele licitării, este lipsit de dreptul de a participa în continuare la licitațiile privind bunul dat. În acest caz, acotul depus nu se restituie.

Licitarea bunului este reluată în cadrul aceleiași licitații și în aceleași condiții.

Instrucțiunile de participare la licitație, caietul de sarcini și toate documentele necesare licitației se postează pe site-ul www.app.gov.md.

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

a Bunului imobil, (teren cu numărul cadastral 9277210.059),
r-nul Ungheni, com. Zagarancea, la licitație cu strigare

_____ 20 _____

mun. Chișinău, Republica Moldova

PĂRȚILE CONTRACTULUI

Prezentul Contract este încheiat între:

Agencia Proprietății Publice, număr de identificare de stat (IDNO) 1006601001090, cu sediul în Republica Moldova, mun. Chișinău, str. Vasile Alecsandri nr. 78, MD-2012, reprezentată de directorul general, _____, cetățean al Republicii Moldova, născut la data de _____, identificat prin buletinul de identitate _____ eliberat la data de _____ de autoritățile din Republica Moldova, numărul de identificare _____, domiciliat _____, care activează în baza Regulamentului cu privire la organizarea și funcționarea Agenției Proprietății Publice, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 902/2017, în continuare **Vânzător**, pe de o parte,

și

(denumirea cumpărătorului, adresa, număr de identificare de stat și codul fiscal (IDNO)) _____, înregistrată în Registrul de stat al persoanelor juridice la _____, reprezentată de administratorul _____ care acționează în temeiul _____

(cet. _____, născut la _____, cetățean al _____, identificat prin buletinul de identitate _____, eliberat la data de _____ de autoritățile din _____, numărul de identificare _____, domiciliat _____, în continuare **Cumpărător**, pe de altă parte.

Parte sau Părți înseamnă împreună, Vânzătorul și Cumpărătorul, sau individual, oricare dintre ei, dacă nu rezultă altfel din context.

I. TEMEIUL CONTRACTULUI

1.1. Prezentul Contract este încheiat în rezultatul licitației cu strigare de privatizare a proprietății de stat, desfășurată la _____ (proces-verbal nr. __), conform comunicatului informativ publicat în Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. ____ din _____, în temeiul:-----

a) Legii nr.121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, publicată în Monitorul Oficial nr. 90-93 din 29.06.2007;-----

- b) Hotărârii Guvernului nr. 945/2007 cu privire la măsurile de realizare a Legii nr.121/2007 privind administrarea și deetimizarea proprietății publice, cu modificările și completările ulterioare, publicată în Monitorul Oficial nr. 131-135/981 din 24.08.2007; -----
- c) Hotărârii Guvernului nr. 136/2009 cu privire la aprobarea Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere, publicată în Monitorul Oficial nr.41-44/185 din 24.02.2009 și -----
- d) Codului Civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002, republicat în Monitorul Oficial nr. 66-75/132 din 01.03.2024.-----

1.2. Cumpărătorul declară și garantează Vânzătorului, că la data semnării prezentului Contract reprezintă o persoană fizică sau o societate oficial înregistrată, cu capacitate civilă de folosință și exercițiu, solvabilă, are dreptul să exercite toate obligațiile contractuale și dispune pentru aceasta de resursele necesare, inclusiv financiare. Dacă contractul este semnat de un reprezentant al Cumpărătorului, Cumpărătorul confirmă că persoana care a semnat acest Contract din partea Cumpărătorului, a fost împuternicită oficial și legal cu acest drept. Orice acțiune, necesară sau permisă spre a fi întreprinsă și orice document necesar sau permis spre a fi executat conform prezentului Contract, pot fi inițiate și/sau executate de către reprezentantul autorizat și împuternicit oficial de către Cumpărător.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

- 2.1. În temeiul procesului verbal nr. _ cu privire la rezultatele licitației din data de _____, **VÂNZĂTORUL** transmite în proprietatea **CUMPĂRĂTORULUI**, obiectul prezentului Contract ce constituie **Bunul imobil - terenul cu numărul cadastral 9277210.059, cu suprafața de 5,342 (cinci virgulă trei patru doi) ha, amplasat în r-nul Ungheni, com. Zagarancea, în continuare Bun imobil. (poziția nr. 53²⁰ din Anexa nr. 2 la Hotărârea Guvernului nr.945/2007).**-----
- 2.2. Prin vânzarea de către **VÂNZĂTOR** a bunului imobil specificat în pct.2.1. al prezentului contract, are loc transmiterea dreptului de proprietate **cu privire la Bunul imobil ce constituie obiectul prezentului contract, către CUMPĂRĂTOR.**-----
- 2.3. „*Obiectul contractului*” constituie proprietate privată a **statutului, conform Hotărârii Guvernului nr. 161/2019** cu privire la aprobarea listei terenurilor proprietate publică a statului din administrarea Agenției Proprietății Publice (Anexa nr.2), Hotărârii Guvernului nr. 971/2016 cu privire la aprobarea Cadastrului funciar conform situației la 1 ianuarie 2016 și Ordinului Agenției Proprietății Publice nr. 221 din 16.07.2024,... înregistrată în Registrul bunurilor imobile la data de 09.06.2017 cu nr. de înregistrare 9277210059, fapt confirmat prin Extrasul din Registrul bunurilor imobile pentru efectuarea tranzacțiilor nr.-----, emis la _____.
- 2.4. “*Obiectul contractului*” a fost transmis în administrare **VÂNZĂTORULUI** în temeiul Hotărârii Guvernului nr. 161/2019 prin Actul de transmitere nr. 126 din 14.08.2024.
- 2.5. Prin procesul verbal nr. _ cu privire la rezultatele licitației din data de _____, **CUMPĂRĂTORUL** s-a obligat să efectueze investiții în valoare totală de cel puțin **5.000.000,00 (cinci milioane) Euro**, pe terenul prevăzut la pct. 2.1. din contract. Investiția va fi direcționată, preponderent, pentru construcția clădirilor de producere (*industria alimentară, industria de mașini, industria de producere, precum și a construcțiilor tehnice industriale (silozuri pentru ciment, buncăre, rezervoare, castele de apă, platforme, turnuri*

de răcire, coșuri de fum, gazgoldere, elevator)), precum și a obiectivelor de generare a energiei electrice și, după caz, termice (inclusiv obiective de valorificare a potențialului energiei din surse regenerabile).

- 2.6. Părțile prezentului contract recunosc și declară că obligația CUMPĂRĂTORULUI de a efectua investițiile prevăzute la pct. 2.5. reprezintă o condiție esențială a prezentului contract, care a determinat VÂNZĂTORUL să decidă asupra vânzării bunului imobil.

III. PREȚUL ȘI MODUL DE ACHITARE

- 3.1 Prețul total al contractului stabilit prin Procesul verbal nr. ___ privind desfășurarea licitației din _____ și Procesul verbal nr. _ privind rezultatele licitației din ____, constituie *suma în mărime de* _____ (----milioane) lei moldovenești.-----
- 3.2 Cumpărătorul a îndeplinit prevederile legislației Republicii Moldova și decizia Comisiei de licitație, consemnată în procesul-verbal nr. _ din _____ și a achitat până la încheierea prezentului Contract prețul Bunului imobil în sumă de _____ (**_____ milioane) lei moldovenești**, fapt confirmat prin ordinele de plată nr. din _____
- 3.3 Cumpărătorul a îndeplinit prevederile legislației și a achitat până la încheierea prezentului Contract impozitul privat în sumă de _____ (**__ mii) lei moldovenești**, ceea ce constituie 1% de la prețul Bunului imobil, fapt confirmat prin ordinul de plată nr. _____ din _____ (00,00 lei moldovenești).-----
- 3.4 Noi, părțile contractante, declarăm, că prețul menționat este prețul real al contractului. Notarul ne-a adus la cunoștință prevederile art. 31, alin. 4 al **Legii nr. 246/2018** Republicii Moldova «privind procedura notarială» prin care părțile sunt obligate să comunice notarului prețul real al bunului. Totodată Răspunderea pentru comunicarea prețului nereal al bunului o poartă partea vinovată și ne asumăm toate consecințele ce decurg din aceasta.-----

IV. GARANȚII ȘI OBLIGAȚII, EXECUTAREA CONTRACTULUI

- 4.1. **VÂNZĂTORUL** este abilitat cu dreptul de a încheia prezentul Contract, fără a fi necesare aprobări sau permisiuni suplimentare din partea autorităților publice ale Republicii Moldova.-----
- 4.2. **VÂNZĂTORUL** declară că la data încheierii prezentului Contract Bunul imobil nu este scos din circuitul civil, nu se află în litigiu, este liber de orice drepturi ale terților sunt libere de orice drepturi reale și servitute apărute în temeiul contractelor sau legii, n-a fost propusă încheierea și nu s-au încheiat contracte cu alte persoane, inclusiv contracte de locațiune/arendă, n-a fost ipotecat în temeiul legii sau acordurilor, nu se află sub arest, sechestru și alte interdicții la dreptul de folosință și administrare, descrierea imobilului și înscrierea în registrul bunurilor imobile este corectă și completă, nu formează obiectul unor litigii în instanța de judecată și nu sunt persoane terțe care ar fi avut dreptul preferențial asupra imobilului, inclusiv n-a fost înregistrat un drept inexistent. Faptele sus-expuse sunt confirmate prin Extrasul din Registrul bunurilor imobile pentru efectuarea tranzacțiilor nr. ____, emis la _____
- 4.3. **CUMPĂRĂTORUL** declară pe propria răspundere și garantează că:-----
(i) va efectua investițiile prevăzute la pct. 2.5. din contract în termenul prevăzut; -----

- (ii) până la data semnării prezentului Contract a avut posibilitate și nu a fost împiedicat să inspecteze Bunul imobil, să ia cunoștință de documentele ce confirmă starea fizică, tehnică și juridică a bunului;-----
 - (iii) își asumă toate cheltuielile legate de achitarea taxelor de stat, de înregistrare și de autentificare notarială și alte cheltuieli necesare executării prezentului Contract;---
 - (iv) nu va înainta pe viitor careva reclamații/pretenții referitor la caracteristicile Bunului imobil, cu care a avut posibilitatea să ia cunoștință conform lit. (ii) din prezentul punct.-
 - (v) acceptă clauza de inalienabilitate a bunului imobil prevăzută la pct. 4.5. din contract și notarea acesteia în Registrul bunurilor imobile.-----
- 4.4.** Predarea bunului către Cumpărător se efectuează prin act de transmitere, întocmit conform prevederilor Regulamentului cu privire la modul de transmitere a bunurilor proprietate publică, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 901/2015.-----
- 4.5.** Se interzice CUMPĂRĂTORULUI înstrăinarea și grevarea bunului imobil până la data executării integrale a obligațiilor de efectuare a investițiilor, prevăzute la pct. 2.5. din prezentul contract. -----
- 4.6.** Prezentul Contract va servi drept temei de înregistrare a dreptului de proprietate a CUMPĂRĂTORULUI de către I.P. Cadastrul bunurilor imobile în Registrul bunurilor imobile, cu notarea clauzei de inalienabilitate, prevăzută la pct. 4.5. din contract, în beneficiul VÂNZĂTORULUI.-----
- 4.7.** Clauza de inalienabilitate, prevăzută la pct. 4.5. din contract, va fi radiată din Registrul bunurilor imobile după emiterea de către VÂNZĂTOR a Notificării privind confirmarea și acceptarea îndeplinirii de către CUMPĂRĂTOR a investițiilor prevăzute la pct. 2.5. din prezentul contract. Totodată, CUMPĂRĂTORUL va putea solicita VÂNZĂTORULUI permisiunea înstrăinării sau ipotecării bunului imobil până la executarea obligației, cu condiția că CUMPĂRĂTORUL a efectuat cel puțin 50% din investițiile prevăzute la pct. 2.5. din contract și noul proprietar va prelua obligațiile CUMPĂRĂTORULUI care se referă la efectuarea investițiilor, despăgubirea prejudiciului pentru neexecutarea obligației și notarea clauzei de inalienabilitate. -----

V. DREPTUL APLICABIL ȘI LITIGIILE, RĂSPUNDEREA PĂRȚILOR

- 5.1.** Părțile prezentului Contract își exercită drepturile și își execută obligațiile cu bună credință, în conformitate cu prevederile legislației aplicabile a Republicii Moldova.-----
- 5.2.** Prezentului Contract îi va fi aplicată legislația Republicii Moldova. Dacă una din prevederile prezentului Contract va fi declarată nevalabilă de către instanța de judecată, celelalte prevederi nu vor fi afectate și vor rămâne valabile, în condițiile legii.-----
- 5.3.** Părțile acceptă că orice litigii între Părți privind încheierea și executarea prezentului Contract, care nu vor fi soluționate pe cale amiabilă, vor fi transmise spre soluționare instanțelor judecătorești competente ale Republicii Moldova.-----
- 5.4.** CUMPĂRĂTORUL recunoaște și acceptă că neexecutarea sau executarea necorespunzătoare, parțială sau tardivă a obligațiilor de efectuare a investițiilor prevăzute la pct. 2.5. din prezentul contract este contrară intereselor VÂNZĂTORULUI de a atrage investiții în economia națională a Republicii Moldova, de a crea locuri noi de muncă, de a percepe taxe, impozite și alte contribuții la buget din activitățile de întreprinzător.-----

- 5.5. Dacă nu va executa integral obligația de efectuare a investițiilor, CUMPĂRĂTORUL va fi obligat să plătească în contul VÂNZĂTORULUI o despăgubire acceptată de către Părți în mărime de 500.000,00 (cinci sute mii) Euro. -----
- 5.6. Dacă va executa parțial obligația de efectuare a investițiilor, CUMPĂRĂTORUL va fi obligat să plătească în contul VÂNZĂTORULUI o despăgubire calculată proporțional între suma investițiilor neefectuate și suma totală a despăgubirii în mărime de 500.000,00 (cinci sute mii) Euro. De exemplu, dacă suma investită va fi de 2.500.000 Euro (50% din obligație), atunci suma despăgubirii va fi de 250.000 (două sute cincizeci mii) Euro. -----
- 5.7. Consecințele enunțate la pct. 5.5. și 5.6. nu vor interveni dacă CUMPĂRĂTORUL va proba că neîndeplinirea condiției obligațiilor de efectuare a investițiilor se datorează unor circumstanțe independente de voința acestuia, ori din circumstanțe care nu au fost posibil de controlat de către acesta.-----

VI. NOTIFICĂRI

- 6.1. Orice notificare înaintată de către o Parte a prezentului Contract celeilalte Părți va avea efect juridic doar dacă va fi întocmită în forma scrisă în limba de stat și transmisă în conformitate cu prevederile prezentului capitol.-----
- 6.2. Notificările verbale invocate de către Părțile prezentului Contract vor fi lipsite de orice efect juridic.-----
- 6.3. Notificările se transmit de către o Parte a prezentului Contract celeilalte Părți pe cale poștală, prin intermediul scrisorilor recomandate cu aviz de primire sau vor fi înmânate direct la sediul părții respective, cu confirmarea înmânării notificării.-----

VII. DISPOZIȚII FINALE

- 7.1. Toate plățile indicate în Euro se vor efectua în lei moldovenești la cursul stabilit de Banca Națională a Moldovei, la data efectuării plății.
- 7.2. Prezentul Contract intră în vigoare la data semnării de către Părți și autentificării notariale. Cheltuielile de autentificare notarială (taxa de stat și plata pentru serviciile notariale) și înregistrare a prezentului Contract sunt suportate de Cumpărător.-----
- 7.3. Prezentul Contract este perfectat și semnat în 4 (patru) exemplare originale în limba de stat, fiecare exemplar având aceeași forță juridică, care revin Cumpărătorului, Vanzătorului, Notarului și I.P. Cadastrul bunurilor imobile.-----

VIII. DATELE DE IDENTIFICARE A PĂRȚILOR:

Vânzător:

Agentia Proprietății Publice

MD-2022, mun. Chișinău,

str. Vasile Alexandri,78

Cod fiscal: 1006601001090

MF - Trezoreria Centrala

Codul băncii: TREZMD2X

Cont bancar: 226301

Cumpărător:

Cod fiscal _____

BC ” _____ bank” S.A.

Codul băncii: _____

IBAN

Director general _____

Administrator _____

Nr. _____