HOTĂRÂREA NR. 242 DIN 20.06.2025

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil - teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 153,00 mp, identificat prin nr. cadastral 90857, teren situat în municipiul Bacău, str. Arcadie Șeptilici nr. 3A

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 20.06.2025, potrivit art. 133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

- Cererea nr. 963/30.01.2025 formulată de către S.C. DEDEMAN S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Bacău sub nr. 108956 din 31.01.2025, revenire la solicitările anterior formulate, prin care solicită aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului curți construcții, aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 153,00 mp, înscris în CF 90857, nr. cadastral 90857, situat în municipiul Bacău, str. Arcadie Șeptilici nr. 3A, teren învecinat cu proprietatea deținută de către solicitant;
- Procesul - verbal nr. 112049 din 10.02.2025 al Comisiei pentru analizarea și centralizarea cererilor depuse pentru aprobarea vânzării cu drept de preempțiune sau prin licitație publică, după caz, a unor bunuri imobile – terenuri aflate în domeniul privat al Municipiului Bacău constituită conform HCL nr. 17 din 23.01.2025;
- Referatul nr. 143600/13.05.2025 al Direcției Patrimoniu – Serviciul Evidență Patrimoniu – Compartiment Evidență Inventar Domeniul Public și Privat, prin care se propune promovarea unui proiect de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului curți construcții, aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 153,00 mp, înscris în C.F. 90857, nr. cadastral 90857, situat în municipiul Bacău, str. Arcadie Șeptilici nr. 3A, teren învecinat cu proprietatea deținută de către solicitant;
- Raportul de evaluare nr.45/ 12.05.2025 înregistrat la Primăria Municipiului Bacău sub nr. 143315 din 13.05.2025, întocmit de către S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L., prin evaluator autorizat Ing. Popa Adrian, în baza comenzii și a Contractului nr. 136012/216/15.04.2025, încheiat de prestator cu Municipiul Bacău;
- Certificatul de Urbanism nr. 142 din 10.03.2025 și Anexa nr. 1 la acesta – REGIM TEHNIC;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău, înregistrată cu nr. 149699 din 30.05.2025;
- Raportul de specialitate al Directiei Juridice, înregistrat cu nr.149702/1 din 30.05.2025;
- Raportul de specialitate al Directiei Patrimoniu – Serviciul Evidență Patrimoniu, înregistrat cu nr. 149702/2 din 30.05.2025;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 134/19.06.2025 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 155/19.06.2025 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 254/19.06.2025 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Prevederile HCL nr. 524/2024 privind aprobarea, pentru anul 2025, a taxelor locale care constituie surse de venit ale bugetului local, altele decât cele reglementate prin Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal, modificată și completată;
- Prevederile HCL nr. 544/2023 privind actualizarea inventarului domeniului privat al Municipiului Bacău însușit prin HCL nr.157/2018;
- Prevederile art. 108 lit. e), ale art. 311, ale art. 334 – 346 și ale art. 363 din OUG nr.57/2019

privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 7 alin. (2), ale art. 555 alin (1), ale art. 879, ale art. 880 și ale art. 1244 din Legea nr. 287/2009, privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 140 alin. (1) și alin. (3), ale art.196 alin (1) lit. a), ale art.197 alin. (1) și ale art. 243 alin. (1) lit. a) și lit. b) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129 alin. (1) și alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b) și ale art. 139 alin. (2) și alin. (5) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. (1) Se aprobă vânzarea prin licitație publică a imobilului – teren aparținând domeniului privat al Municipiului Bacău, teren înscris în CF 90857, nr. cadastral 90857, situat în municipiul Bacău, str. Arcadie Șeptilici nr. 3A, în suprafață de 153,00 mp, proprietate privată a Municipiului Bacău, teren categoria de folosință curți construcții și identificat conform extrasului de carte funciară, document prevăzut în Anexa nr.1, parte integrantă a prezentei hotărâri;

(2) Terenul este înscris în inventarul domeniului privat al Municipiului Bacău la poziția nr. 6002.

(3) Reglementările și funcțiunile urbanistice ale bunului imobil cu privire la destinațiile admise, destinațiile admise cu condiționări, destinațiile interzise, inclusiv datele cu privire la regimul tehnic ale acestuia, sunt înscrise în Certificatul de urbanism nr. 142 din 10.03.2025 și Anexa nr. 1 la acesta – REGIM TEHNIC, ce constituie Anexa nr. 3, parte integrantă a prezentei hotărâri, emis de Primăria Municipiului Bacău în vederea vânzării.

Art.2. (1) Se aprobă suma de 7.497 euro, respectiv suma de 49,00 euro/mp, ca preț minim de pornire a licitației publice, la care se adaugă TVA conform prevederilor legale în vigoare, sumă care a fost stabilită conform raportului de evaluare nr. 45 din 12.05.2025 întocmit de către S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L. prin evaluator autorizat Ing. Popa Adrian, Anexa nr. 2, parte integrantă a prezentei hotărâri, în baza comenzii și a Contractului nr. 136012/216 din 15.04.2025 încheiat de prestator cu Municipiul Bacău.

(2) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului.

Art.3. Consiliul Local al Municipiului Bacău își însușește valoarea prevăzută la art. 2.

Art.4. Se aprobă documentația de atribuire, alcătuită din:

1) Caiet de Sarcini și anexa la acesta, conform Anexei nr. 4, parte integrantă a prezentei hotărâri;

2) Fișa de date a procedurii, conform Anexei nr. 5, parte integrantă a prezentei hotărâri;

3) Modele Formulare, conform Anexei nr. 6, parte integrantă a prezentei hotărâri

4) Modelul cadru al contractului de vânzare – cumpărare, conform Anexei nr.7, parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art.5. Cumpărătorul va achita integral prețul de vânzare al terenului, în termen de 30 de zile de la data adjudecării terenului prin licitație publică și va putea solicita intabularea dreptului de proprietate în cartea funciară, numai după achitarea integrală a prețului de vânzare a terenului.

Art.6. Taxele pentru perfectarea actelor notariale în formă autentică, efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege precum și contravaloarea Raportului de Evaluare întocmit de către expertul autorizat, vor fi suportate integral de către cumpărător.

Art.7. Se împuternicește Primarul Municipiului Bacău să semneze contractul de vânzare-cumpărare, în formă autentică, cu ofertantul declarat câștigător la licitația publică.

Art.8. Primarul Municipiului Bacău va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri prin Direcția Patrimoniu – Serviciul Evidență Patrimoniu, Direcția Economică – Sttructura Impozite și Taxe Locale și Direcția Juridică.

Art.9. Hotărârea va fi comunicată Primarului Municipiului Bacău, Direcției Economice – Structura Impozite și Taxe Locale, Direcției Juridice și Direcției Patrimoniu – Serviciul Evidență Patrimoniu.
Art.10. Prin grija Secretarului General al Municipiului Bacău prezenta hotărâre se comunică în termen legal Instituției Prefectului – Județul Bacău pentru verificarea legalității.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
GIGI – NUCU CANDET

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE – OVIDIU POPOVICI

Hotărârea a fost adoptată cu 21 voturi pentru.

N.O.P.,A.B./C.G./M.G.C./EX.1/DS.I-A-1

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

ANEXA NR. 1 LA HOTĂRÂREA NR. 242 DIN 20.06.2025

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ și PLANUL DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITAREA A IMOBILULUI – TEREN , în suprafață de 153 mp proprietatea privată a municipiului Bacău înscris în CF 90857, nr. cadastral 90857, situat în municipiul Bacău, str. Arcadie Șeptilici nr. 3A.

DIRECTOR EXECUTIV
CIPRIAN - GABRIEL FANTAZA

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
GIGI - NUCU CANDET

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE - OVIDIU POPOVICI

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BACAU
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Bacau

Dosarul nr. 1920 / 12-01-2024

INCHEIERE Nr. 1920

Inspector: LARISA BLANARU
Registrator: EMILIA PALĂR
Asistent registrator: Mihaela-Claudia DARIE

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL BACĂU privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.hotărârea nr 544/27-12-2023 emis de Consiliul Local al Municipiului Bacău;
-Act Administrativ nr.adresa nr 110925/05-01-2024 emis de Municipiul Bacău;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:
-
pentru serviciul avand codul 211
Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 90857
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL BACĂU, -DOMENIUL PRIVAT, sub B.1 din cartea funciara 90857 UAT Bacău;

Prezenta se va comunica părţilor:
MUNICIPIUL BACĂU
SUJDEA LAURENTIU

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Bacau, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluţionării,	Registrator,	Asistent Registrator,
17-01-2024	EMILIA PALĂR	Mihaela-Claudia DARIE

Inspector,
LARISA BLANARU

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28^1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI*

6

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018
Autenticitatea documentului poate fi verificată la adresa www.ancpi.ro/verificare

7

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BACAU
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Bacau

Nr. cerere	1920
Ziua	12
Luna	01
Anul	2024

Cod verificare
100163126111

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 90857 Bacău

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bacau, Str Arcadie Septilici, Nr. 3A, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	90857	153	Teren intravilan partial imprejmuit, intre pct. 4-1-2, conf. PAD

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
1920 / 12/01/2024		
Act Administrativ nr. hotărârea nr 544, din 27/12/2023 emis de Consiliul Local al Municipiului Bacău; Act Administrativ nr. adresa nr 110925, din 05/01/2024 emis de Municipiul Bacău;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL BACĂU**, CIF:4278337, -DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

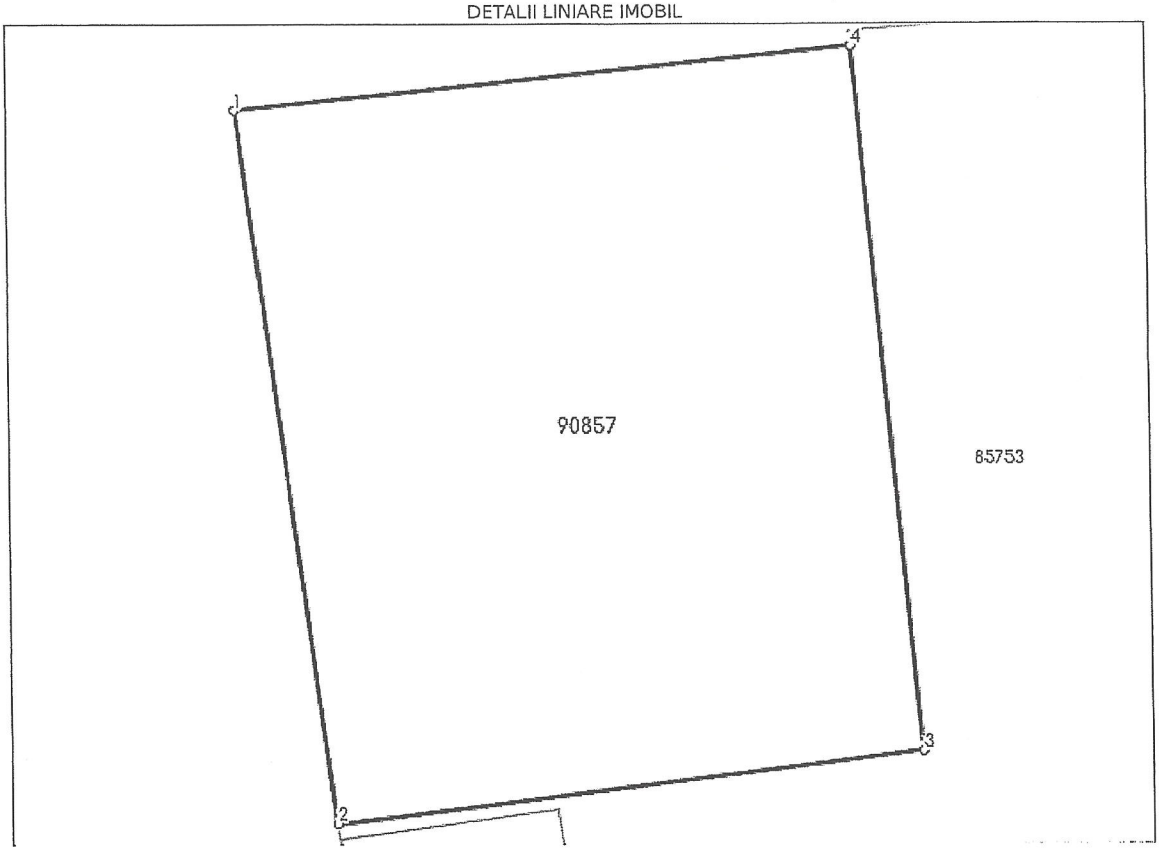
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
90857	153	Teren intravilan partial imprejmuit, intre pct. 4-1-2, conf. PAD

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	153	-	-	-	Domeniul privat la Municipiului Bacau conform HCL 544/ 2023, Anexa 3, pozitia 6002

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (**) (m)
1	2	13.586
2	3	11.114
3	4	13.359
4	1	11.674

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluţionării, 17-01-2024 Data eliberării, __/__/____	Asistent Registrator, Mihaela-Claudia DARIE _____ *(parafa şi semnătura)*	Referent, _____ *(parafa şi semnătura)*

10

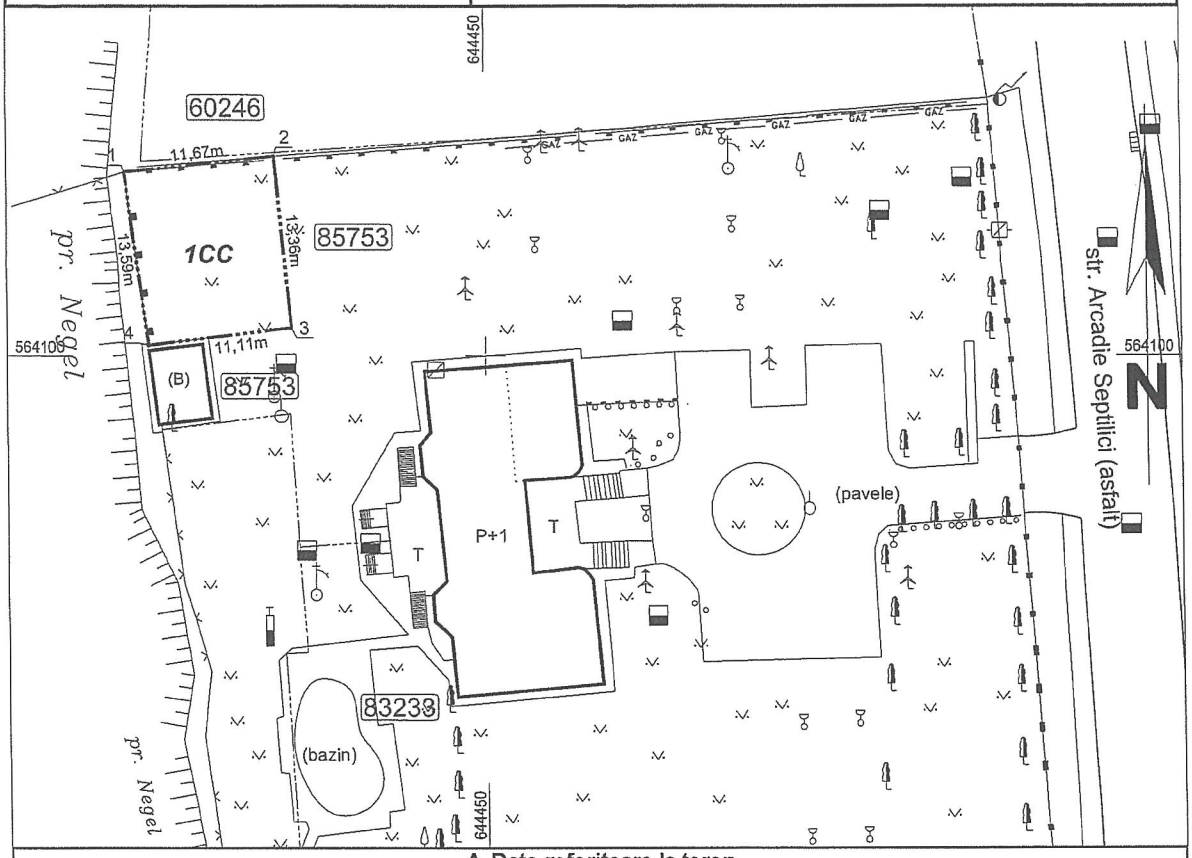
JE NEVOIE

Anexa nr. 16

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI (scara 1:500)

Nr. cadastral	Suprafaţa măsurată a imobilului (mp.)	Adresa imobilului
90857	153,00	Municipiul Bacau, str. Arcadie Septilici, nr. 3A, judetul Bacau

Cartea Funciară nr.	Unitatea Administrativ teritorială (UAT)
	BACĂU



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinţă	Suprafaţa (mp)	Menţiuni
1	CC	153,00	Teren intravilan partial imprejmuit, intre pct. 4-1-2
TOTAL		153,00	-

B. Date referitoare la construcţii

Cod	Destinaţia	Suprafaţa construită la sol (mp)	Menţiuni
TOTAL		0,00	-

Suprafaţa totală măsurată a imobilului	S =	153,00 mp.
Suprafaţa din act	S =	153,00 mp.

Executant SC GEO POINT EXPERT SRL

Certificat de autorizare Seria RO-B-J, Nr. 1689

PF Autorizata ing. LAURENTIU SUJDEA

Certificat de autorizare Seria RO-BC-F, Nr. 0185

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentaţiei cadastrale şi corespondenţa acesteia cu realitatea din teren.

Semnătura Laurentiu Sujdea

Laurentiu Sujdea
OCPI: B, BC, 0185
2024.01.10 13:53:26 +02'00'

Data: Ianuarie 2024

Inspector

Confirm atribuirea numărului cadastral si introducerea imobilului în sistemul integrat de cadastru si carte funciara

Semnătura

Blanaru Larisa

Digitally signed by Blanaru Larisa
DN: cn=Blanaru Larisa, c=RO, o=OCPI, email=larisa.blanaru@ANCPI.RO
Date: 2024.01.15 16:32:51 +02'00'

11

ANEXA NR. 2 LA HOTĂRÂREA NR. 242 DIN 20.06.2025

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

RAPORT DE EVALUARE nr. 45 din 12.05.2025

elaborat de ADEVAL EXPERT SRL BACĂU, ing. Popa Adrian, evaluator autorizat ANEVAR, a imobilului – teren în suprafață de 153,00 mp, proprietatea privată a municipiului Bacău înscris în CF 90857, nr. cadastral 90857, situat în municipiul Bacău, str. Arcadie Șeptilici nr. 3A

DIRECTOR EXECUTIV
CIPRIAN - GABRIEL FANTAZA

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
GIGI - NUCU CANDET

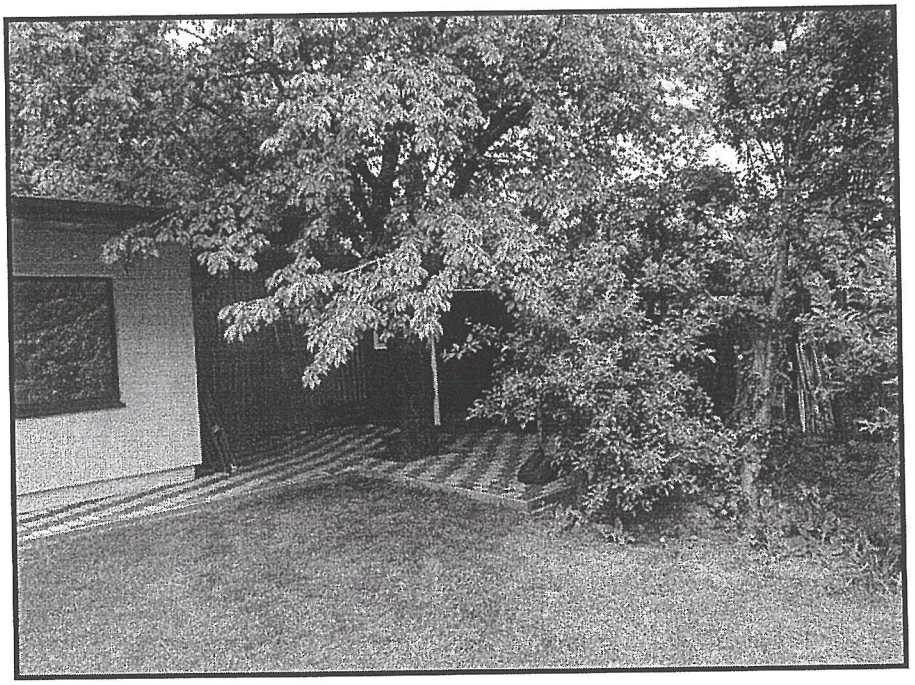
CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE - OVIDIU POPOVICI

12

S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L.

MEMBRU CORPORATIV AL ASOCIATIEI NATIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA, NR. 0649
str. Poet Andrei Muresanu, nr.7 Bacau, 600005; tel 0726730870 / 0745588047
C.U.I. 38392580, Nr. Reg. Com. J4/1732/2017
e-mail: adevalexpert@yahoo.com

Nr. 45/ 12.05.2025



RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA MUN. BACAU, STR. ARCADIE SEPTILICI, NR.3A, JUD. BACAU NR.CADASTRAL - 90857

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BACAU – DOMENIU PRIVAT

DESTINATAR : CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU

ELABORAT DE ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU

MAI 2025

13

Către,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACAU

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietatii imobiliare, situata in mun. Bacău, str. Arcadie Septilici, nr.3A, formata din teren intravilan, in suprafata de 153,00 mp, avand nr. cadastral 90857, inscris in CF nr. 90857, aflat in proprietatea Municipiului Bacau – Domeniul Privat.

Evaluarea s-a realizat la data de 08.05.2025, în scopul vanzarii prin licitatie publica.

Inspecţia pe teren, actualizarea şi documentarea informării cu date de piaţă precum şi întocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfăşurat în perioada 08.05.2025 ÷ 12.05.2025. Data de referinţă pentru care sunt valabile toate calculele, analizele şi estimările efectuate este 08.05.2025. Valoarea este raportată în lei, în condiţiile unei plăţi integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 08.05.2025, respectiv: 1 EURO = 5,1222 RON.

A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral al Municipiului Bacau – Domeniul privat, asupra proprietatii imobiliare ce face obiectul evaluarii. Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentaţiile puse la dispoziţie de beneficiar (fără a se face investigaţii/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda beneficiarului). El este considerat drept deplin.

Rezultatul evaluarii

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor şi a condiţiilor limitative, valoarea estimată a proprietatii imobiliare supuse evaluarii, la data de 08.05.2025, respectiv:

$V_{teren\ –\ 153,00\ mp\ -\ Bacau,\ str.\ Arcadie\ Septilici,\ 3A,\ NC\ 90857}$ = **38.400,00 lei,respectiv**

$V_{teren\ –\ 153,00\ mp\ -\ Bacau,\ str.\ Arcadie\ Septilici,\ 3A,\ NC\ 90857}$ = **7.497,00 euro (49,00 euro/mp)**

Nota 1: Valorile de mai sus nu contin T.V.A.
Nota 2: Valorile propuse sunt valabile astazi 08.05.2025, urmând a fi corectate ori de câte ori piata o cere.

ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU
Ing. ADRIAN POPA – Evaluator autorizat ANEVAR
Administrator

CERTIFICAREA VALORII

S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacau prin Evaluator ing. Popa Adrian in calitate de Administrator, declar ca evaluarea a fost făcută în concordanţă cu Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2022 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului.
- analizele şi concluziile sunt limitate numai la ipotezele şi condiţiile prezentate în acest raport.
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietăţilor evaluate.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- onorariul evaluatorului nu este condiţionat de nici un aspect al raportului.
- evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate, de calificare profesională.
- evaluatorul are experienţă în ceea ce priveşte localizarea şi categoria de proprietate care este evaluată.
- evaluatorul a efectuat o inspecţie personală a proprietăţilor
- nici o persoană, cu excepţia celor specificate în raport, nu a acordat asistenţă profesională în elaborarea raportului.
- nici realizarea evaluarii si nici remunerarea nu depind de valoarea raportata.

ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

ADMINISTRATOR
EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. ADRIAN POPA

CAPITOLUL 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către societatea S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L., membru corporativ ANEVAR cu autorizatia nr. 0649, specializata in servicii si consultanta de evaluare pentru bunuri imobile si mobile și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane sau societati. Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asociatiei). Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale Evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Suma reprezentând plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influenţă legată de părţile implicate. Astfel, evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă și imparțială.

1.2.Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

În conformitate cu Comanda de evaluare, nr. 140370/05.05.2025, prezentul raport de evaluare se poate utiliza exclusiv de către Consiliul Local al Municipiului Bacau, în calitate de Client și Destinatar și conține informații adecvate doar necesităților lor.
Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Orice persoană care ar primi (chiar și pe cale oficială) o copie a prezentului raport nu devine automat utilizator de drept al lui, decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat. Atunci când această identificare nu există explicit, iar persoana nu are atribuțiuni legale sau reglementate în legătură cu prezentul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al lui și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

1.3.Scopul evaluarii

Evaluarea s-a realizat la data de 08.05.2025, în scopul vanzarii prin licitatie publica a terenului sus mentionat, aflat in proprietatea Municipiului Bacau – Domeniul Privat.
Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat. Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codului de Etica al profesiunii de evaluator, evaluatorul nu isi asuma raspunderea decat fata de client si destinatar.

1.4. Identificarea bunurilor supuse evaluarii

Obiectul lucrarii il constituie evaluarea proprietatii imobiliare, situata in mun. Bacău, str. Arcadie Septilici, nr.3A, formata din teren intravilan, in suprafata de 153,00 mp, avand nr. cadastral 90857, inscris in CF nr. 90857, aflat in proprietatea Municipiului Bacau – Domeniul Privat.
Descrierea detaliata a bunului imobil este prezentata in capitolul 2- Prezentarea datelor.

1.5.Dreptul de proprietate supus evaluarii

A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral al Municipiului Bacau – Domeniul Privat, asupra proprietatii imobiliare ce face obiectul evaluarii. Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentaţiile puse la dispoziţie de beneficiar (fără a se face investigaţii/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda beneficiarului). El este considerat drept deplin.

1.6.Tipul valorii

Luand în considerare scopul prezentei evaluări, respectiv vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan cu nr. cadastral 90857, amplasat in mun.Bacau, str. Arcadie Septilici, nr.3A, jud. Bacau, aflat in proprietatea Municipiului Bacau – Domeniul Privat, tipul valorii adecvate este "valoarea de piață", definită de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacţie

16

nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere." Această valoare, de regulă, datorită volatilităţii condiţiilor de piaţă, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacităţi de plată viitoare când, atât condiţiile pieţei cât și situaţiile de vânzare pot diferi față de acest moment. Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.
Metodologia de calcul a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR.
Valoarea a fost estimata in moneda "Lei".

1.7.Data evaluarii
Data evaluării, la care sunt valabile toate analizele, judecăţile, calculele, ipotezele de lucru şi condiţiile limitative este de 08.05.2025. Valoarea este raportată în LEI, fără TVA. Conversia valorii în EURO s-a făcut la cursul de 1 EUR = 5,1222 RON, valabil pentru data de 08.05.2025. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum şi echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluţia ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

1.8.Documentarea privind efectuarea evaluarii
In vederea elaborarii Raportului de evaluare, activitatile desfasurate au inclus urmatoarele:
- Colectarea informatiilor privind proprietatea imobiliara supusa evaluarii.
- Analiza informatiilor disponibile.
- Prezentarea rezultatelor si concluziile.

Cu ocazia inspecţiei proprietăţii imobiliare supuse evaluarii, au fost efectuate fotografii şi s-au examinat locaţia (cu excepţia părţilor ascunse sau nevizibile) şi vecinătăţile.
În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, coroborat cu discuțiile preliminare purtate cu managementul companiei, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare. Utilizatorul a pus la dispozitie evaluatorului documentatia necesara elaborarii raportului de evaluare.

1.9.Natura si sursa informatiilor utilizate
Pentru elaborarea evaluarii s-au avut in vedere urmatoarele informatii:
- Hotarare Consiliul Local mun.Bacau nr.544/27.12.2023;
- Plan de amplasament si delimitare al imobilului cu nr. cadastral 90857;
- Extras de carte funciara cu nr. cerere 1920/12.01.2024.

Documentele si informatiile mentionate mai sus au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre client, care poarta intreaga responsabilitate in ceea ce priveste veridicitatea si corectitudinea informatiilor furnizate. Evaluatorul nu isi asuma niciun fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre client si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.
- Informatii culese pe teren de catre evaluator privind pozitionarea, zona in care este amplasata proprietatea, istoricul amplasamentului, starea fizica a proprietatii imobiliare si a bunurilor mobile ce fac obiectul evaluarii.
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori si cumparatori de pe piata imobiliara a municipiului Bacau.
- Informatii privind cererea si oferta, preluate din mass media de specialitate, în special site-uri de internet cu publicitate imobiliară(www.olx.ro, www.storia.ro, www.imoradar24.ro, www.imobiliare.ro, www.romimo.ro), acestea fiind sintetizate in analiza pietei imobiliare.
- Standardele de evaluare ANEVAR editia 2022.
- Alte documentaţii formate din preţuri practicate pe piaţa liberă a terenurilor, preţuri practicate de constructori, preţuri libere de închiriere a spaţiilor de depozitare, cataloage de costuri.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile şi documentele pe care le-a avut la dispoziţie, fiind posibilă existenţa şi a altor informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă. Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.10.Ipoteze si ipoteze speciale
Principalele ipoteze si conditii limitative de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

17

1.10.1. Ipoteze:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către Beneficiarul lucrarii, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- informatiile solicitate şi luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanţie asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obţinut informaţii, estimări şi opinii, ce au fost evidenţiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca bunurile sunt detinute cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acestora;
- evaluatorul nu are nici o informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decat cele descrise in raport; in urma inspectiei pe teren nu au fost descoperite indicii care sa arate o astfel de restrictie; evaluatorul nu a facut nici o investigatie suplimentara pentru a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund cu documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- au fost inspectate doar acele părţi ale bunurilor care sunt vizibile, presupunându-se că şi celelalte părţi sunt în aceeaşi stare; se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale bunurilor, evaluatorul neasumându-şi nici o responsabilitate pentru asemenea situaţii;
- ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii imobiliare si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiilor sau instalatiilor altele decat cele care sunt prin executie aparente. Prezenta unor astfel de deteriorari care nu au fost puse in evidenta ar putea afecta in mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomanda clientilor preocupati de un asemenea potential negativ sa angajeze experti tehnici care sa investigheze astfel de aspecte;
- se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii au fost sau pot fi obtinute si reinoite pentru orice utilizare considerata pentru evaluare in acest raport;
- se presupune că proprietatea este în concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător, reglementările şi restricţiile, cu excepţia neconcordanţelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- nu se detin informaţii cu privire la existenţa unor materiale periculoase în cadrul bunurilor evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea şi nici obligaţia de a depista astfel de substanţe;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii, neincluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta. Toate informatiile care ne-au fost furnizate de catre terti se presupun a fi corecte, dar nu li se acorda garantii pentru acuratete. Cu toate ca, unde a fost posibil, am verificat corectitudinea datelor primite, nu ne asumam nici o responsabilitate in cazul in care se constata ca acestea au fost incorecte;
- previziunile sau estimările conţinute în raport s-au făcut în condiţiile actuale ale pieţii;
- evaluarea s-a efectuat în condiţiile unei vânzări cu plata integrală, cash.

1.10.2. Conditii limitative

- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie în instanţă in legatura cu proprietatile evaluate, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document şi nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidenţial atât pentru client cât şi pentru evaluator şi este valabil numai pentru scopul menţionat în cadrul capitolului si evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop, daca nu au fost facute alte mentiuni;

- previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.
- in estimarea valorii proprietatii imobiliare, Evaluatorul a tinut cont doar de acele bunuri imobile care au fost prezentate de Beneficiarul lucrarii, la inspectia pe teren.

1.10.3 Ipoteze speciale

- identificarea lotului de teren ce face obiectul evaluarii, a fost facuta in baza Extrasului de carte funciara 1920/12.01.2024 si a planului de amplasamnet si delimitare a imobilului cu nr. cadastral nr. 90857 puse la dispozitie de catre Beneficiar.
- conform extrasului de carte funciara a terenului supus evaluarii, acesta este liber de sarcini;
- evaluatorul nu a avut la dispozitie certificat de urbanism pentru terenul supus evaluarii. In lipsa certificatului de urbanism, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este construibil, conform regimului tehnic si economic al zonei, in baza PUG mun. Bacau. In situatia in care apar informatii ce invalideaza aceasta ipoteza speciala, concluziile prezentului raport de evaluare devin nule, necesitand o revizuire in sensul punerii de acord cu noile informatii existente;
- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de client;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrise in documente de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate, in nicio circumstanta pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
- accesul la terenul ce face obiectul evaluarii, se face doar de pe proprietatea imobiliara apartinand S.C. Dedeman S.R.L., mentionand ca intrarea pe acest imobil se realizeaza din strada Arcadie Septilici.
- conform notei de comanda a Beneficiarului, in estimarea valorii proprietatii imobiliare nu s-au luat in calcul cladirile si constructiile speciale existente, evaluarea realizandu-se in ipoteza de teren liber.

1.11. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat exclusiv pentru scopul mentionat la pct. 1.3, respectiv vanzarea prin licitatie publica a proprietattii imobiliare. Utilizarea pentru orice alt scop, este de neacceptat de catre Evaluator, care nu isi asuma nici o responsabilitate fata de nici o parte in cazul utilizarii Raportului de evaluare.

Deasemeni, Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru orice aspect juridic, costuri, daune sau cheltuieli suferite de Client sau orice terta parte, rezultate din utilizarea acestui Raport, in afara celor prevazute in mod expres in Contractul de prestari servicii.

Acest raport poate fi utilizat doar în legătură cu bunul/bunurile identificat/e și nu poate fi utilizat pentru un alt bun chiar (aparent) identic. Evaluatorul nu-și asumă răspunderea pentru o astfel de utilizare, cu excepția cazului în care responsabilitatea ar fi asumată explicit în Termenii de referință. Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

1.12. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Aplicarea metodologiei de evaluare s-a realizat in conformitatea cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, ţinându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea si respectand cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator emis de ANEVAR.

In elaborarea Raportului de evaluare s-au avut in vedere respectarea urmatoarelor:

- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare si conformare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)

19

- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Nici clauzele contractuale sau instrucţiunile evaluării, nici alte fapte sau consideraţii nu au impus devierea prezentului raport de la respectivele Standarde.
Conform cu cerintele prezentate in SEV aplicabile la Data evaluarii, confirmam ca:

- Afirmatiile incluse in acest raport se bazeaza pe fapte si opinii considerate a fi adevarate si rezonabile in masura cunostintelor noastre.
- Analizele, opiniile si concluziile prezentate in acest raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale specificate anterior si reprezinta punctul de vedere obiectiv si profesional al Evaluatorului.
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor asupra societatii ce face obiectul prezentului raport de evaluare sau asupra vreunei parti implicate.
- Nu exista nici o influenta sau constrangere legata de subiectul acestui raport sau de partile implicate in Contractul de servicii.
- Onorariul si Contractul de prestari servicii nu sunt conditionate de obtinerea unor rezultate predeterminate care ar putea favoriza clientul, sau ar putea afecta valoarea estimate.

1.13. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietăţilor, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de catre Primaria Municipiului Bacau, in calitate de client, conform Notei de comanda nr. 140370/05.05.2025, proprietar fiind Municipiul Bacau – Domeniul Privat. Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este amplasata in mun. Bacau, str. Arcadie Septilici, nr.3A, nr. cad. 90857, jud. Bacau.
Beneficiarul a prezentat următoarele acte, anexate în copie la prezentul raport:

- Hotarare Consiliul Local mun.Bacau nr.544/27.12.2023;
- Plan de amplasament si delimitare al imobilului cu nr. cadastral 90857;
- Extras de carte funciara cu nr. cerere 1920/12.01.2024.

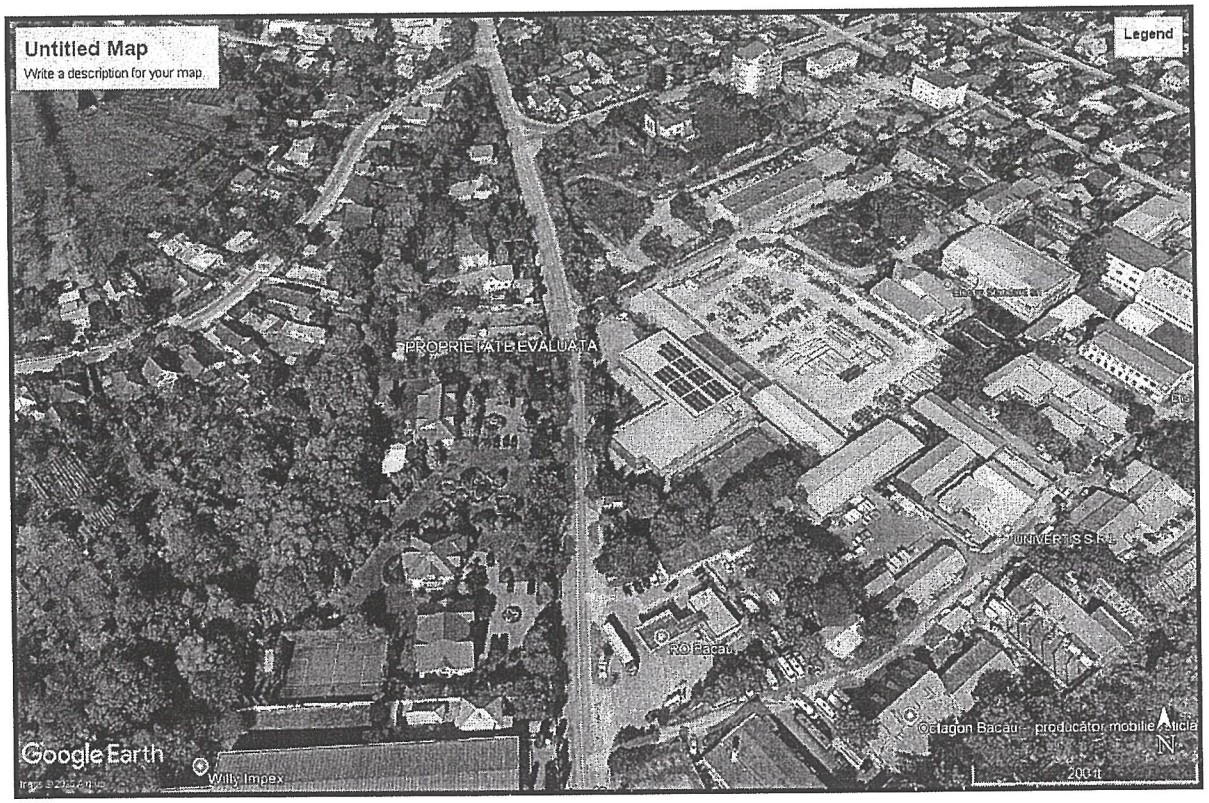
Documentele si informatiile mentionate mai sus au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre client, care poarta intreaga responsabilitate in ceea ce priveste veridicitatea si corectitudinea informatiilor furnizate. Evaluatorul nu isi asuma niciun fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre client si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.
Prin menţionarea documentelor anterioare, evaluatorul nu certifică corectitudinea, din punct de vedere legal, a acestora şi nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteză de lucru în prezenta lucrare.
Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existentei și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. Orice neconcordante aparute din acest motiv impun reanalizarea evaluarii si daca este cazul a cuantificarii valorice a diferentelor Raportul de evaluare a fost efectuat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de niciun fel de sarcini.

2.2. Tipul proprietăţii; definirea pieţii

Pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii. Obiectul evaluarii subiect il reprezinta proprietatea imobiliara, formata din teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, cu o suprafata de 153,00 mp, situata in imediata apropiere a Benzinariei RO-Oscar si a societatiilor comerciale Willy Impex S.R.L., S.C. ElectroStandard S.R.L., la aproximativ 2,3 km de centrul mun. Bacau si aprox. 500 m de Centrul de Afaceri si Expozitii. Terenul se afla amplasat in zona de vest a mun. Bacau, intr-o zona mixta, industrial-rezidentiala, in apropiere aflandu-se locuinte unifamiliale, dar si spatii industriale de productie sau servicii. Piata imobiliara specifica, poate fi considerata piata terenurilor intravilane rezidential-industriale, apartinand zonei zona de vest al mun. Bacau, respectiv zona adiacenta strazii Arcadie Septilici.

20

2.3. Informaţii despre zonă si amplasament
Proprietatea imobiliara supusa evaluării este amplasata în zona periferica a orasului, in cartierul CFR, la distanta de ~ 2,5 km de centrul orasului si in vecinatatea societatilor comerciale Willy Impex S.R.L. si S.C. ElectroStandard S.R.L. Zona in care este amplasata proprietatea are un caracter mixt rezidential-industrial, formata din locuinte unifamiliale tip case/vile cu un regim de inaltime P+1et si spatii industriale de productie sau servicii. In zona, traficul rutier este intens, strada Arcadie Septilici fiind dens circulata atat de autoturisme cat si de mijloace de transport marfa.



2.4. Descrierea proprietatii imobiliare
Proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii este formata dintr-un lot de teren avand suprafata totala de 153,00 mp, inscris in CF 90857, aflat in proprietatea Municipiului Bacau – Domeniul Privat.

Terenul aferent proprietatii imobiliare ce face obiectul evaluarii, are o suprafata totala de 153,00 mp, fiind inscris in CF 90857, este intravilan si are categoria de folosinta curti-constructii, facand parte din domeniul privat al mun. Bacau. Acest teren este amplasat in mun.Bacau, str. Arcadie Septilici, nr.3 A, fiind situat intre paraul Negel si proprietatea imobiliara ce apartine societatii DEDEMAN S.R.L.

Accesul la terenul ce face obiectul evaluarii, se face doar de pe proprietatea imobiliara apartinand S.C. Dedeman SRL, mentionand ca intrarea pe acest imobil se realizeaza din strada Arcadie Septilici.

Utilitatile amplasamentului
- energie electrica – in zona;
- alimentare cu apa - in zona;
- gaze naturale – in zona;

Amplasamentul prezinta urmatoarele vecinatati:
- la nord: proprietate particulara;
- la sud: proprietate particulara - S.C. Willy SRL;

21

- la est: proprietate particulara- Dedeman S.R.L.;
- la vest: paraul Negel.

La data inspectiei proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii este utilizata de catre soc. Dedeman SRL. ca spatiu tehnic, respectiv magazie/sopron si alei pavate, accesul realizandu-se doar de pe proprietatea imobiliara apartinand S.C. Dedeman SRL, mentionand ca intrarea pe acest imobil se realizeaza din strada Arcadie Septilici.
Terenul este imprejmuit pe doua laturi, respectiv pe partea vestica (spre paraul Negel) cu gard de plasa de sarma si stalpi metalici si pe partea nordica cu gard din stalpi metalici si panouri din tabla, este plan, cu forma regulata (dreptunghiulara).
Proprietatea imobiliara analizata este improprie unei dezvoltari imobiliare *datorita suprafetei reduse si a amplasamentului, ce il limiteaza din punct de vedere al utilizarii. Pentru acestea a fost analizata proprietarea imobiliara, ca teren cu destinatie rezidentiala, pentru extinderea si/sau modernizarea unei locuinte din imediata vecinatate a proprietatii evaluate.*
Mentionam ca la data inspectiei, pe terenul ce face obiectul evaluarii evaluarii, au fost identificate mai multe cladiri si constructii speciale, respectiv o magazie metalica si un sopron cu o structura metalica, iar pe terenul neocupat de cladiri, aceasta este amenajat cu pavele din beton.
Datorita suprafetei reduse si a inexistentei unei cai de acces, intrarea facandu-se de pe o proprietate imobiliara invecinata, acest teren nu este adecvat pentru o dezvoltare imobiliara.

NOTA: Conform notei de comanda a Beneficiarului, in estimarea valorii proprietatii imobiliare nu s-au luat in calcul cladirile si constructiile speciale existente, evaluarea realizandu-se in ipoteza de teren liber.

CAPITOLUL 3. ANALIZA PIETEI SPECIFICE

3.1. Fapte curente

Analiza pieţei este procesul de identificare şi studiere a pieţei unui anumit bun sau serviciu şi constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăţi. O construcţie existentă sau propusă pentru o anumită utilizare poate fi analizată în funcţie de criteriile fezabilităţii financiare şi productivităţii maxime numai după ce s-a demonstrat că există o conformare corespunzătoare pe piaţă pentru existenţa acelei utilizări. Valoarea de piaţă a unei proprietăţi este în mare măsură dependentă de poziţia sa competitivă pe piaţa sa.
În anul 2025, piața imobiliară din România continuă să evolueze într-un context marcat de schimbări economice și sociale semnificative. Creșterea prețurilor proprietăților, fluctuațiile cererii și ofertei, precum și adaptarea la noile tendințe tehnologice și de sustenabilitate sunt doar câteva dintre aspectele care definesc acest sector dinamic.
Această creștere este influențată de factori economici și demografici. Această tendință ascendentă a prețurilor este influențată și de inflația persistentă. Ea afectează costurile de construcție și, implicit, prețurile finale ale proprietăților. În plus, modificările fiscale și creșterea ratelor dobânzilor la creditele ipotecare contribuie la majorarea costurilor de achiziție pentru potențialii cumpărători.
Cererea din România se menține robustă, alimentată de factori precum creșterea veniturilor populației și migrația către centrele urbane. Interesul pentru proprietăți premium, cum ar fi apartamentele penthouse și vilele exclusiviste, este în creștere. El reflectă o schimbare în preferințele cumpărătorilor către locuințe care oferă atât confort, cât și statut social. Tendința este mai evidentă în marile orașe, unde dezvoltatorii imobiliari se concentrează pe proiecte care să răspundă acestor cerințe.
Oferta pe piața imobiliară din România în 2025 este caracterizată de o discrepanță între cererea ridicată și disponibilitatea limitată a proprietăților. Discrepanță este întâlnită în special în zonele urbane aglomerate. Această situație este rezultatul unui ritm mai lent al dezvoltărilor imobiliare. Ea este influențată și de factori precum creșterea costurilor de construcție și reglementările urbanistice stricte. Dezvoltatorii se confruntă cu provocări în a satisface cererea în creștere, ceea ce contribuie la menținerea prețurilor la un nivel ridicat.
Sectorul imobiliar este puternic influențat de factori economici și politici, care determină atât prețurile, cât și disponibilitatea finanțărilor. Inflația continuă să fie un element-cheie, având un impact direct asupra ratelor dobânzilor la creditele ipotecare și asupra costurilor de construcție. Creșterea prețurilor materialelor de construcție, cauzată de instabilitatea piețelor globale, pune presiune asupra dezvoltatorilor și îi obligă să găsească soluții pentru a menține proiectele viabile.
Politicile fiscale adoptate de guvern în 2025 au, de asemenea, un impact major asupra pieței imobiliare. Modificările în sistemul de impozitare a proprietăților și eventualele facilități acordate pentru achiziția de

22

locuințe influențează deciziile cumpărătorilor. De exemplu, programele de sprijin pentru tinerii cumpărători pot stimula cererea, în timp ce majorările taxelor pe tranzacții pot descuraja investițiile. În acest context, stabilitatea legislativă este esențială pentru a menține încrederea pe piața imobiliară.

Un alt factor semnificativ este accesibilitatea creditării. În 2025, băncile au devenit mai prudente în acordarea împrumuturilor. În plus, creșterea ratelor dobânzilor face ca achiziția unei locuințe să fie mai dificilă pentru anumite categorii de cumpărători. Cu toate acestea, băncile vin și cu soluții alternative, cum ar fi creditele verzi, destinate locuințelor eficiente energetic. Aceste produse financiare beneficiază de dobânzi mai mici, încurajând astfel dezvoltatorii să investească în proiecte sustenabile. Sustenabilitatea este o altă tendință majoră care influențează sectorul imobiliar. Clădirile certificate ecologic și locuințele cu eficiență energetică ridicată sunt tot mai căutate. Popularitatea lor nu se datorează doar costurilor reduse pe termen lung, ci și datorită legislației europene care încurajează astfel de dezvoltări. În orașele mari, dezvoltatorii integrează soluții precum panouri solare, sisteme de reciclare a apei și materiale de construcție eco-friendly, pentru a atrage cumpărători conștienți de impactul asupra mediului.(Sursa:www.evz.ro)

Piața terenurilor din România s-a menținut stabilă în 2024, cu un volum al tranzacțiilor apropiat de valoarea de 450 de milioane de euro, înregistrată în 2023, în ciuda unui climat economic și politic marcat de incertitudine.
Terenurile cu documentații de urbanism aprobate și-au menținut valoarea, subliniază consultanții companiei de consultanta imobiliara Colliers, în timp ce proprietățile care necesită astfel de demersuri au înregistrat scăderi în anumite cazuri chiar și de 30 - 40%. Investitorii locali și-au consolidat poziția dominantă, iar interesul pentru terenuri în zone strategice a continuat să crească. Prețurile terenurilor au evoluat diferit în funcție de tipul proprietății. Terenurile cu documentație urbanistică aprobată și autorizații de construcție și-au menținut sau chiar și-au crescut valoarea. În schimb, anumite terenuri fără autorizații sau din zone mai puțin atractive au suferit scăderi de preț de până la 30- 40% comparativ cu anii anteriori.
București și zona sa metropolitană au generat aproximativ 80% din volumul total al tranzacțiilor, cu sectorul rezidențial reprezentând 70% din această activitate. Printre achizițiile majore se numără terenurile din zone precum Bulevardul Preciziei și Bulevardul Progresului. De asemenea, zonele metropolitane precum Pipera, Corbeanca sau Snagov au fost în atenția investitorilor datorită disponibilității terenurilor cu autorizații de construire, evitând astfel obstacolele urbanistice.
Cererea pentru terenuri rezidențiale a fost puternică în orașe precum Timișoara, Brașov și Constanța. Pe de altă parte, unele terenuri mari, anterior vizate pentru proiecte rezidențiale, au fost reorientate către sectoare precum energie regenerabilă și logistică, pe fondul prețurilor mai scăzute.

Piața imobiliară din județul Bacău a înregistrat o scădere în luna martie 2025, cu un total de 896 imobile vândute, potrivit datelor oficiale transmise de ANCPI. Comparativ cu aceeași lună din 2024, când au fost tranzacționate 936 de proprietăți, scăderea este de aproximativ 4,3%. Însă, raportat la martie 2023, când în județ s-au vândut 1.139 de imobile, declinul este mult mai accentuat – de circa 21,3%. Structura vânzărilor arată că în martie 2025 s-au vândut 254 de unități individuale (case sau apartamente), 153 de terenuri situate în extravilan și 489 de terenuri intravilane. În ciuda unui nivel relativ constant al tranzacțiilor cu unități locative, interesul pentru terenuri – în special cele extravilane – pare să fi scăzut semnificativ în comparație cu anii anteriori, sugerând o încetinire a investițiilor sau a proiectelor de dezvoltare imobiliară.Analizând evoluția pieței din ultimii trei ani, tendința este clar descendentă. Declinul constant al numărului total de tranzacții poate reflecta o combinație între scăderea apetitului pentru investiții, condițiile economice mai puțin favorabile și incertitudinea din zona construcțiilor. Specialiștii din domeniu atrag atenția că 2025 ar putea fi un an de stagnare sau chiar recul pentru piața imobiliară, în lipsa unor măsuri de stimulare sau a unei redresări economice clare(www.Bacau.net).

În perspectivă, România atrage în continuare investitori datorită potențialului său economic, ceea ce reflectă o încredere ridicată în piață. În 2025, piața terenurilor va depinde de alegerile prezidențiale și de stabilitatea guvernamentală ulterioară. Mai multe tranzacții, amânate anterior din motive politice și administrative, ar putea fi finalizate în prima parte a anului, oferind un nou impuls pieței. Proprietarii de terenuri, cu resurse financiare solide, aleg să aștepte momentul optim pentru vânzare, iar investitorii, în special cei locali, rămân încrezători în evoluția pieței pe termen mediu și lung. Deși unele investiții ar putea fi puse temporar pe pauză până la clarificarea situației politice, interesul pentru active strategice și oportunități de piață rămâne ridicat. Dacă nu intervin schimbări majore neașteptate, piața terenurilor va funcționa într-un ritm normal și în 2025.

3.2. Oferta competitivă

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vânzare sau închiriere la diferite preturi, pe o piata data, într-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret şi un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pentru a analiza oferta competitivă am studiat următorii factori:

- cantitatea şi calitatea proprietăţilor imobiliare disponibile pe piaţă;
- disponibilitatea şi preţul terenului liber
- conversia în utilizări alternative;
- condiţiile economice şi circumstanţele speciale;
- disponibilitatea creditelor şi a finanţării;
- impactul normativelor si a documentaţiilor de urbanism şi al altor reglementări existente la momentul actual.

Ofertantii de proprietati imobiliare de tipul celei analizate pentru **vanzare,** la nivelul mun. Bacau, se impart in 3 categorii:

- persoane fizice sau societati comerciale private;
- societati comerciale cu capital majoritar de stat;
- societati comerciale in lichidare sau a caror proprietati sunt executate silit.

Persoanele fizice care se manifesta ca ofertanti pe piata proprietatilor imobiliare sunt proprietari ce au cumparat aceste proprietati in ultimii ani in scopul de a specula cresterea pietei si de a obtine profit din revanzarea lor. In general ei au realizat lucrari de reparatii si amenajari ale cladirilor pentru a obtine un profit.

De asemenea in ultimii ani au aparut spre vanzare proprietati imobiliare apartinand societatilor comerciale, in general, aflate in declin din punct de vedere financiar, care prin vanzarea unei parti a proprietatilor ce le detin isi folosesc fondurile obtinute pentru acoperirea cheltuielilor curente ale exploatarii.

O clasificare a proprietăţilor imobiliare oferite spre vanzare, se poate face în funcţie de amplasamentul acestora in arealul localitatii. Alte criterii/elemente ce se iau în considerare la achiziţionarea unei proprietăţi sunt: suprafaţa si forma terenului , planeitatea terenului, restrictiile de construire, accesul si frontul stradal, accesul la transportul auto public, accesul la utilităţile edilitare ale zonei, etc.

Evaluatorul, a studiat oferta de vanzare pentru terenuri intravilane la nivelul municipiului Bacau, consultand site-urile de specialitate ale agentiilor imobiliare, respectiv: www.olx.ro, www.lajumatate.ro, www.romimo.ro, www.imobiliare.ro, www.prohouse.ro, www.avaimobiliare.ro, www.storia.ro, www.vdi.ro, etc.

Astfel, la data evaluarii, pe piata imobiliara a municipiului Bacau, au fost identificate urmatoarele oferte :

Nr. crt	Locatie	Zona	Caracteristici proprietate imobiliara	Suprafata teren(mp)	Pret oferta vanzare (euro)	Pret oferta vanzare (euro/mp)
1	Mun.Bacau, str. Brandusei, cartier CFR, jud. Bacau	periferica	Teren intravilan, suprafata 1080 mp, acces la strada asfaltata, suprafata regulata, teren plat, utilitati la limita proprietatii, deschidere la strada principala-30ml.erenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	1.080,00	120.000,00	111,00
2	Mun.Bacau, str. Militari, cartier CFR, jud. Bacau	periferica	Teren intravilan, suprafata 1.972 mp, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	1.972,00	226.780,00	115,00
3	Com.Margineni, sat Barati, str. Visinilor nr.7(la aprox 600m de Dedeman), jud. Bacau	periferica	Teren intravilan, suprafata 600 mp, suprafata regulata, teren plat, utilitati la limita proprietatii. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	600,00	47.000,00	78,33
4	Mun.Bacau, str Calea Dr. Alexandru Safran, nr.113, (zona RAR) jud. Bacau	periferica	Teren intravilan, suprafata 4500 mp, acces la strada asfaltata, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona, deschidere-45ml.Teren pretabil activitate industriala.	4.500,00	360.000,00	80,00

24

5	Mun.Bacau, zona Barati (club TNT) jud. Bacau	periferica	Teren intravilan, suprafata 3691 mp, acces la strada neasfaltata, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona, deschidere-17ml.	3.691,00	166.095,00	45,00
6	Mun.Bacau, zona Barati, str Arcadie Septilici, nr.49, jud. Bacau	periferica	Teren intravilan, suprafata 1429 mp, acces la strada neasfaltata, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona, deschidere-6ml.	1.429,00	41.441,00	29,00
7	Mun.Bacau, str. Holtului, cartier Serbanesti, jud. Bacau	periferie	Teren intravilan, suprafata 1362 mp, acces facil, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	1.362,00	130.000,00	95,45
8	Mun.Bacau, Bdul Unirii (zona pod raul Bistrita), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, suprafata 800 mp, acces facil, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie comerciala.	800,00	200.000,00	250,00
9	Mun.Bacau, str. General Eremia Grigorescu, cartier Serbanesti, jud. Bacau	periferie	Teren intravilan, suprafata 993 mp, acces facil, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala	993,00	76.500,00	77,04
10	Mun.Bacau, str. Calea Romanului, cartier Serbanesti, jud. Bacau	periferie	Teren intravilan, suprafata 2000 mp, acces facil, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala/comerciala	2.000,00	160.000,00	80,00
11	Mun.Bacau, str. Calea Barladului, nr.98, cartier Serbanesti, jud. Bacau	periferie	Teren intravilan, suprafata 450 mp, acces facil, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	450,00	29.250,00	65,00
12	Mun.Bacau, str. Viitorului, cartier Serbanesti, jud. Bacau	periferie	Teren intravilan, suprafata 2844 mp, acces facil, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	2.844,00	140.000,00	49,23
13	Mun.Bacau, zona Targ auto, cartier Serbanesti, jud. Bacau	periferie	Teren intravilan, suprafata 90 mp, imprejmuit, acces facil, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona.	90,00	9.500,00	105,56
14	Mun.Bacau, str. Toamnei (cartier Cornisa), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, suprafata 442 mp, acces facil dublu, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	442,00	150.000,00	339,37
15	Mun.Bacau, str. Castanilor (zona Orizont), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, suprafata 442 mp, acces facil, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	969,00	242.250,00	250,00
16	Mun.Bacau, str. Frasinului (zona Piata Sud), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, suprafata 442 mp, acces dublu, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie comerciala	335,00	100.000,00	298,51
17	Mun.Bacau, str. Alecu Russo, jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, suprafata 270,00 mp, acces facil, suprafata regulata, teren in panta, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala/comerciala	270,00	40.500,00	150,00
18	Mun.Bacau, str. Banca Nationala (in spatele farmaciei Elvaruj), jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafata 576,00 mp, acces la strada secundara, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	576,00	172.000,00	298,61

19	Mun.Bacau, str. Oituz, jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafata 806,00 mp, acces la strada secundara, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	806,00	250.000,00	310,17
20	Mun.Bacau, str. Slanicului, nr.1(zona Bancorex), jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafata 270,00 mp, acces la strada secundara, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala/comerciala	270,00	99.000,00	366,67
21	Mun.Bacau, str. Aleea Parcului, jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafata 700,00 mp, acces dublu la strazi secundare, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	700,00	210.000,00	300,00
22	Mun.Bacau, str. Petru Rares (langa Catedrala catolica), jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafata 423,00 mp, acces la strada secundara, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	423,00	92.000,00	217,49
23	Mun.Bacau, str. Aleea Visinului (zona Carrefour), jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafata 365,00 mp, acces la strada secundara, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. locuri parcare, depozite individuale, garaje.	365,00	59.900,00	164,11
24	Mun.Bacau, str. Vadu Bistritei, jud. Bacau	centrala	Teren intravilan, suprafata 249,00 mp, acces la strada secundara, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	249,00	62.250,00	250,00

Analizand ofertele identificate pe piata, putem concluziona urmatoarele:

- In **zona de periferie** a mun. Bacau, pretul (euro/mp), pentru terenuri intravilane categoria curti-constructii, variaza in intervalul 29,00 – 115,00 euro/mp, marja pretului ofertat, depinde de amplasament, forma terenului, planeitatea terenului, suprafata de teren oferita la vanzare, utilitatile amplasamentului, accesul la proprietate, restrictii constructive, etc. Cu cat aceste elemente distinctive ale amplasamentelor analizate sunt mai superioare, cu atat creste si valoarea proprietatii imobiliare. Zona periferica poate fi analizata si distinctiv. Astfel in zona periferica a mun. Bacau reprezentata de cartierul Serbanesti, valoarea medie a pretului ofertat este de 79,00 euro/mp, in timp ce in zona cartierului CFR, valoarea medie a pretului ofertat este de 76,00 euro/mp. Se constata astfel, ca valoarea medie a pretului (euro/mp) in cele 2 zone de periferie ale mun. Bacau este aproximativ similara.
- In **zona mediana**, se constata ca preturile (euro/mp), se situeaza in intervalul 150,00 – 340,00 euro/mp, rezultand o medie de 258,00 euro/mp. Desigur, valoarea terenului creste direct proportional cu localizarea amplasamentului cat si facilitatile oferite.
- In **zona centrala**, preturile pornesc de la 164,00 euro/mp, pana la 366,00 euro/mp, valoarea medie a terenurilor fiind de 273,00 euro/mp.

Concluzii:

- **Diferenta de pret (euro/mp) dintre valorile minime si maxime pentru fiecare zona in parte, este explicabila datorita elementelor distinctive inferioare sau superioare ale amplasamentelor (localizare, suprafata, forma, acces, front stradal, utilitati, restrictii constructive, etc).**
- **Valoarea amplasamentelor creste direct proportional cu facilitatile oferite.**
- **Intre vanzator si cumparator exista o marja de negociere a pretului ofertat. Aceasta marja poate fi mai mare sau mai mica, in functie de disponibilitatile financiare, termenul de plata mai lung sau mai scurt, etc.**

3.3. Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.
Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta.
Cererea pentru un bun sau serviciu este creată de utilitate şi este afectată de raritate. Cererea mai este influenţată de dorinţă şi de forţele care creează şi stimulează dorinţa. Deşi atracţia oamenilor pentru diferite lucruri ar putea fi nelimitată, dorinţa este restricţionată de puterea efectivă de cumpărare. De exemplu, imposibilitatea de a cumpăra bunuri scumpe va afecta cererea pentru astfel de bunuri. Pentru că pe o piaţă imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul şi tipul cererii, valoarea proprietăţilor tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influenţată de cererea curentă. Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate imobiliară pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare şi / sau închiriere, la diferite preţuri, pe o anumită piaţă imobiliară specifică, într-un anumit interval de timp. Cererea, privită calitativ şi cantitativ, este influenţată şi de oferta specifică, influenţând semnificativ preţurile de tranzacţionare. Cererea solvabilă este reprezentată în acest caz de persoanele care fie au posibilitatea financiară de a achiziţiona acest tip de proprietate cu plata integrală, fie prin intermediul accesării unor credite imobiliare.
Cererea este minimalizata de lipsa de lichiditate a potentialilor cumparatori, motivate de politica monetara si administrativa, precum si de politica de risc a bancilor, precum si de rata de inflatie ridicata, posibilii investitori fiind circumspecti.
In analiza cererii de pe piaţa proprietatilor imobiliare, sunt importanţi următorii factori:
- populaţia din aria de piaţă;
- mărimea şi numărul familiilor, rata de creştere/descreştere în formarea familiilor, structura şi distribuţia lor pe vârste;
- nivelul veniturilor şi salariilor;
- tipologia locurilor de muncă şi rata şomajului;
- raportul între spaţiile ocupate de proprietari şi cele ocupate de chiriaşi;
- considerente financiare, cum ar fi nivelul economiilor, condiţiile de creditare (dobânzi, raportul credit/valoare, comisioane şi taxe, disponibilitatea asigurărilor);
- planul de urbanism şi direcţiile de dezvoltare urbanistică;
- factorii ce afectează atractivitatea fizică a vecinătăţii, precum climatul, topografia, drenajul, stratul de sol bun de fundare şi barierele naturale sau artificiale etc.;
- structura taxelor locale şi a administraţiei;
- disponibilitatea facilităţilor şi serviciilor (instituţii de cultură, instituţii de învăţământ şi calitatea şcolilor, facilităţi sanitare şi medicale, servicii de pompieri şi poliţie).
Dorinta de achizitionare pentru terenuri rezidentiale amplasate in zona proprietatii analizate, poate sa vina din partea persoanelor fizice sau juridice care sunt interesate pentru investitii ulterioare in locuinte unifamiliale sau spatii de servicii publice, asa cum prevede Certificatul de urbanism.

Actualmente, datorita conditiilor existente pe piata, conditii influentate de instabilitatea politica atat interna cat si internationala, scaderea semnificativa al indicilor pietelor bursiere, cresterea dobanzilor, cresterea cursului valutar, etc., cererea pentru orice tip de proprietati imobiliare este in stagnare sau chiar regres, investitorii fiind mai prudenti.

3.4. Echilibrul pietei

Punctul de echilibru al pieţei este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare al afacerilor, datorită instabilităţii economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt. Terenurile sunt tranzacționate/oferite la preţuri diferite în funcţie de destinaţie, amplasament, suprafeţe, apropiere de utilităţi, forma, acces la proprietate, planeitate, restrictii constructive, etc.
Tinand cont de considerentele prezentate mai sus, evaluatorul, considera ca piata proprietatii imobiliare analizate, se caracterizeaza printr-un nivel al cererii inferior celui al ofertei, ceea ce poate fi numita o piata a cumparatorului.
La data evaluarii, cat si pe termen scurt, se poate considera ca, activitatea si tendinta pietei proprietatii subiect, este caracterizata astfel:

- Piata activa: **Nu** - este caracterizata de o cerere redusa, si o crestere a preturilor.
- Piata in declin: **Da** - Scaderea cererii este insotita de o oferta relativ excedentara si o scadere a preturilor. La momentul actual, se constata ca, desi exista o cerere redusa si o oferta superioara, preturile terenurilor se mentin sau chiar continuua sa creasca.

27

- Piata a cumparatorului: **Da** - O piata in declin in care cumparatorii sunt in avantaj (atunci cand preturile de piata sunt relativ scazute datorita unui surplus de proprietati sau un numar redus de cumparatori potentiali)
- Piata a vanzatorului: **Nu** - O piata activa, in care vanzatorii (dezvoltatorii) de proprietati similar disponibile pot obtine preturi mai mari decat cele obtinute in perioada imediat precedenta.

In concluzie, analizand motivele enuntate anterior, la data evaluarii, cat si pe termen scurt, evaluatorul considera ca exista un dezechilibru intre cerere si oferta, in sensul devansarii cererii de catre oferta.

CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR ŞI CONCLUZIILE

4.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de "cea mai bună utilizare" (CMBU) este un concept de piaţă. Prin analiza CMBU a proprietăţii imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitivă şi profitabilă.
In conformitate cu Standardele Grupului European al Evaluatorilor de active, CMBU este definită ca :
"Utilizarea cea mai probabilă a unei proprietăti, posibilă din punct de vedere fizic, permisibilă din punct de vedere legal, fezabilă financiar, justificată corespunzător şi din care rezultă cea mai mare valoare a proprietăţii supuse evaluării."
Daca cea mai buna utilizare este diferita de utilizarea curenta, valoarea este influentata de costul conversiei activului la cea mai buna utilizare a sa. Cea mai buna utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curenta, atunci cand activul este utilizat optim.
Determinarea celei mai bune utilizari implica luarea in considerare a urmatoarelor:

a) pentru a stabili daca utilizarea este fizic posibila, trebuie avut in vedere ceea ce participantii la piata ar considera a fi rezonabil;
b) pentru a respecta cerinta ca utilizarea sa fie permisa din punct de vedere legal, trebuie luate in considerare orice constrangeri legale privind utilizarea activului, de exemplu, planul de urbanism-zonare, precum si probabilitatea schimbarii acestor constrangeri;
c) cerinta ca utilizarea sa fie fezabila din punct de vedere financiar ia in considerare daca utilizarea alternativa, fizic posibila si permisa din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficienta pentru un participant tipic pe piata, superioara rentabilitatii generate de utilizarea curenta, dupa luarea in calcul a costurilor de conversie la acea utilizare.

In momentul de faţă, proprietatea imobiliara evaluata este considerata un teren liber. Tinand seama de faptul ca proprietatea evaluata are o suprafata relativ mica, improprie pentru dezvoltarea unei constructii independente, nu are acces direct la un drum privat, fac ca acesta sa fie limitata din punct de vedere al utilizarii.
Analiza celei mai bune utilizari se bazeaza pe concluziile analizei de piata. Practic, tinand cont de tipul proprietatii imobiliare si de amplasarea acesteia, intr-o zona cu un caracter preponderant rezidential de tipul caselor/vilelor, precum si de caracteristicile fizice a proprietatii imobiliare ce il limiteaza din punct de vedere al utilizarii, a fost analizata proprietarea imobiliara, ca teren cu destinatie rezidentiala, pentru extinderea si/sau modernizarea unei locuinte din imediata vecinatate a proprietatii evaluate.
Analizand aceasta alternativa prin prisma criteriilor amintite, este evident ca sunt intrunite conditiile impuse:
- permisibilitate legala - proprietatea este localizata intr-o zona rezidentiala al municipiului;
- utilizarea, indeplineste conditia de fizic posibila - localizarea, marimea si dotarea cu utilitati a amplasamentului sunt in concordanta cu cerintele unei dezvoltari rezidentiale;
- criteriul fezabila financiar presupune ca veniturile provenite din exploatarea proprietatii imobiliare acopera cheltuielile de exploatare; dezvoltarea de spatii rezidentiale, aduce venituri care nu doar acopera cheltuielile, ci capitalizate, duc la o valoare de piata a proprietatii similara cu valoarea obtinuta din vanzare;
- criteriul de maxima productivitate se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii) si se realizeaza in ipoteza utilizarii ca spatii rezidentiale de tipul caselor/vilelor;
Analizand datele de mai sus, tinand cont de cerintele celei mai bune utilizari, respectiv utilizarea este posibila fizic, permisa legal si fezabila financiar, generand rentabilitatea cea mai mare, rezultă că cea mai bună utilizare a proprietatii este de spatiu rezidential.
Aşadar, CMBU pentru proprietatea evaluata este de teren cu destinatie rezidentiala, pentru extindere si/sau modernizare a unei locuinte din imediata vecinatate.

4.2. Modul de abordare a valorii
Pornind de la premisele prezentate anterior, Evaluatorul a utilizat urmatoarele abordari pentru estimarea valorii proprietatii imobiliare in vederea concesionarii, respectiv:

- abordarea prin piata
  - metoda comparatiei directe;

4.2.1. Estimarea valorii proprietatii imobiliare
Estimarea valorii terenului – metoda comparatiei
Premiza majoră a abordării prin comparaţie directa este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile unor proprietăţi competitive şi comparabile.
În cazul de faţă, ca tehnică de comparare, se va utiliza o metodă calitativă şi anume – analiza comparaţiilor relative. Aceasta se bazează pe studiul relaţiilor indicate de datele pieţei, fără a recurge la cuantificare. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează, compară şi ajustează oferte şi tranzacţii pentru loturi similare în scopul determinării caracteristicilor inferioare, superioare sau egale faţă de cele ale proprietăţii subiect.

In estimarea valorii proprietatii imobiliare aflata in patrimoniul Municipiului Bacau au fost utilizate urmatoarele proprietăţi comparabile:
COMPARABILA 1: Teren intravilan, mun.Bacau, str. Brandusei, nr. 37, jud.Bacau, cartier CFR, in suprafata de 1.080,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati la limita proprietatii, acces direct la strada asfaltata este la vanzare la data evaluarii cu 111,11 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.
COMPARABILA 2: Teren intravilan, mun.Bacau, str. Militari, jud.Bacau, cartier CFR, in suprafata de 1.972,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, acces direct la strada asfaltata este la vanzare la data evaluarii cu 115,00 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.
COMPARABILA 3: Teren intravilan, sat Barati, com. Margineni, str. Visinilor, nr.7, jud.Bacau, la aproximativ 600 m de proprietatea subiect, in suprafata de 600,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati la limita proprietatii, acces direct la strada asfaltata este la vanzare la data evaluarii cu 78,33 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.olx.ro.

Cuantificarea ajustarilor:
1. Avand in vedere ca tranzactiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare valoarea proprietatilor comparabile s-au ajustat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
2. Localizarea terenurilor influenteaza valoarea proprietatii, astfel toate comparabilele au fost ajustate pozitiv/negativ cu un un procent de 5÷15%, fiind amplasate superioar, respectiv inferior fata de subiect;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatii, astfel toate comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent de 5÷20%;
4. Utilitatile influenteaza valoarea proprietatii. Astfel comparabila 2 a fost ajustata pozitiv cu un procent de 5%, acesta fiind inferioara subiectului.
5. Accesul influenteaza valoarea proprietatii (proprietatea subiect fiind amplasata intr-o zona fara acces direct la un drum public), astfel toate comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent de 30%, avand un acces superior subiectului.

Desfasurarea calculelor si corecţiile efectuate sunt prezentate in Anexa 1.

CAP. 5 ESTIMAREA VALORII FINALE

Reconcilierea valorilor
Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii, avandu-se in vedere criteriile specifice, respectiv:

Adecvarea
Prin acest criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este fiecare metoda in concordanta cu scopului si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei imobiliare. Desi estimarea finala a valorii este bazata pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finala nu este in mod necesar identica cu valoarea obtinuta prin metoda cea mai aplicabila.

29

Precizia
Precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile. Numarul de proprietati comparabile, numarul de ajustari si ajustarile absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicatii a metodei. De regula, ajustarea totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile in corectiile pozitive si negative se compenseaza.

Cantitatea si calitatea informatiilor
Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari, in scopul dobandirii sigurantei ca datele disponibile, tehnicile analitice, rationamentul si logica au condus la judecati corecte. Datele utilizate sunt pertinente si suficiente, fiind obtinute din surse de incredere. Abordarea prin piata a terenului este considerata ca fiind cea mai relevanta atat datorita abordarii cat si tipului proprietatii. Precizia unei evaluari este apreciata de increderea in acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare comparabila analizata. Prin prisma acestor considerente, abordarea prin tehnica reziduala a terenului este cea mai precisa in cazul de fata.

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor şi a condiţiilor limitative, valoarea estimată a proprietatii imobiliare supuse evaluarii, la data de 08.05.2025, respectiv:

$V_{teren\ –\ 153,00\ mp\ -\ Bacau,\ str.\ Arcadie\ Septilici,\ 3A,\ NC\ 90857}$ = 38.400,00 lei,respectiv
$V_{teren\ –\ 153,00\ mp\ -\ Bacau,\ str.\ Arcadie\ Septilici,\ 3A,\ NC\ 90857}$ = 7.497,00 euro (49,00 euro/mp)

Avand in vedere valorile estimate pot fi precizate urmatoarele:
- toate analizele si valorile au fost indicate la data evaluarii 08.05.2025, urmând a fi corectata ori de câte ori piata o cere;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate în cadrul prezentului raport;
- valoarea este o predictie;
- valoarea nu este afectata de cota TVA;
- evaluatorul a aplicat rationamente impartiale privite din optica aplicarii lor intr-un mediu care promoveaza transparenta si minimizeaza influenta oricaror factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul de evaluarea fost elaborat pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2022 si a recomandarilor si metodologiei de lucru stabilite de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POPA ADRIAN
Legitimația Nr. 15...
Valabil 2025
Specializarea: EPI, ...
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA • ANEVAR •

Ing. Adrian Popa – Evaluator autorizat ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
FECHET VALENTIN
Legitimația Nr. 17927
Valabil 2025
Specializarea: EPI, EBM
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA • ANEVAR • MEMBRU CORPORATIV

Ing. Valentin Fechet – Evaluator autorizat ANEVAR

S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L. Bacau certifica obiectivitatea rezultatului lucrarii precum si lipsa intereselor personale ale evaluatorilor in legatura cu bunurile evaluate.

30

CENTRALIZATOR GENERAL

Nr. crt.	Specificatie	Suprafata(mp)	Valoarea propusa (lei)	Valoare propusa (Euro)
1	Teren intravilan - Mun. Bacau, str. Arcadie Septilici, nr. 3A, jud. Bacau, nr. cadastral 90857	153.00	38,400.00	7,497.00

EVALUARE TEREN - MUN. BACAU, STR. ARCADIE SEPTILICI, NR. 3A, JUD. BACAU, N.C. 90857, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect - Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Mun. Bacau, str. Arcadie Septilici, nr. 3A, jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Brandusei, nr. 37, cartier CFR, jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Militari, cartier CFR, jud. Bacau	Com. Margineni, sat Barati, str. Visinilor nr.7 (la aprox 600m de Dedeman), jud. Bacau
Numar cadastral	90857			
Provenienta informatii comparabile		storia.ro	storia.ro	olx.ro
Pret ofertat (euro)		120,000.00	226,780.00	47,000.00
Pret ofertat (euro/mp)		111.11	115.00	78.33
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		-11.11	-11.50	-7.83
Pret ajustat (euro)		100.00	103.50	70.50
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat (euro)		100.00	103.50	70.50
Ajustari pentru:				
Amplasament	Mun. Bacau, str. Arcadie Septilici, nr. 3A, jud. Bacau	mai bun	mai bun	mai slab
Ajustare (%)		-15.00%	-10.00%	5.00%
Ajustare valorica (euro)		-15.00	-10.35	3.53
Suprafata teren (mp)	153.00	1,080.00	1,972.00	600.00
Ajustare		-10.00%	-20.00%	-5.00%
Valoare ajustare		-10.00	-20.70	-3.53
Tip teren	intravilan, CC	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Utilitati	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati in zona	utilitati la limita proprietatii
Ajustare (%)		0.00%	5.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	5.18	0.00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Acces si front stradal	acces prin intermediul unei alte proprietati imobiliare	mai bun	mai bun	mai bun
Ajustare (%)		-30.00%	-30.00%	-30.00%
Ajustare valorica (euro)		-30.00	-31.05	-21.15
Restrictii de construire	conform PUG	conform PUG	conform PUG	conform PUG
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Alte informatii	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
TOTAL AJUSTARI		-55.00	-56.93	-21.15
Ajustare totala neta		-55.00	-56.93	-21.15
Ajustare totala bruta		55.00	67.28	28.20
Numar ajustari		3	4	3
A.T.B. / pret de vanzare/oferta		0.495	0.585	0.360
PRET AJUSTAT		45.00	46.58	49.35
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			49.00	euro/mp
VALOARE TEREN N.C. 90857, S = 153 MP			38,400.00 lei	7,497.00 €

32

HOTĂRÂREA NR. 544 DIN 27.12.2023
privind actualizarea inventarului domeniului privat al Municipiului Bacău însuşit prin H.C.L. nr. 157/2018

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în şedinţă extraordinară la data de 27.12.2023 potrivit art. 133 alin. (2) lit. a) din Ordonanţa de Urgenţă nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

Având în vedere:
-Referatul nr. 205360/7.12.2023 înaintat de Compartimentul Evidenţă şi Inventar Domeniul Public şi Privat prin care se propune actualizarea H.C.L. nr. 157/2018 prin care s-a aprobat insuşirea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al Municipiului Bacău, cu modificările şi completările ulterioare;
-Procesul Verbal nr. 205358/07.12.2023 al Comisiei Speciale pentru inventarierea bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Bacău;
-Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 206372/11.12.2023;
-Raportul Direcţiei Juridice înregistrat cu nr. 206375/1/11.12.2023;
-Raportul Direcţiei Patrimoniu înregistrat cu nr. 206375/2/11.12.2023;
-Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 622/27.12.2023 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 615/27.12.2023 al Comisiei de specialitate nr. 2, nr. 388/27.12.2023 al Comisiei de specialitate nr. 3, nr. 413/27.12.2023 al Comisiei de specialitate nr. 4 şi nr. 718/27.12.2023 al Comisiei de specialitate nr. 5;
-H.C.L. nr. 157/2018 prin care s-a aprobat însuşirea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al Municipiului Bacău, cu modificările şi completările ulterioare;
-H.C.L. nr. 263/30.06.2022, privind declararea unor terenuri din municipiul Bacău, ca bunuri de uz şi de interes public local;
-H.C.L. nr. 354/31.08.2023 privind introducerea unor terenuri în domeniul public al Municipiului Bacău;
-Prevederile art. 7 alin. (2), art. 552, ale art. 553 alin. (1) şi alin. (4) şi ale art. 557 alin. (2) din Legea nr. 287/ 2009 privind Codul Civil, modificată şi completată;
-Prevederile art. 4 şi art. 6 alin. (1) din Hotărârea de Guvern nr. 392/14.05.2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public şi privat;
-Prevederile art. 59 alin. (2) şi ale art. 60 alin. (1) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, modificată şi completată;
-Prevederile art. 354, ale art. 355 şi ale art. 357 din Ordonanţa de Urgenţă nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;
-Prevederile art. 140 alin. (1) şi alin. (3), ale art. 196 alin. (1) lit. a), ale art. 197 alin. (1) şi art. 243 alin. (1) lit. a) şi lit. b) din Ordonanţa de Urgenţă nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

În temeiul art. 129 alin.(1) şi alin. (2) lit. c) şi art. 139 alin. (2) şi alin. (5) din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ş T E:

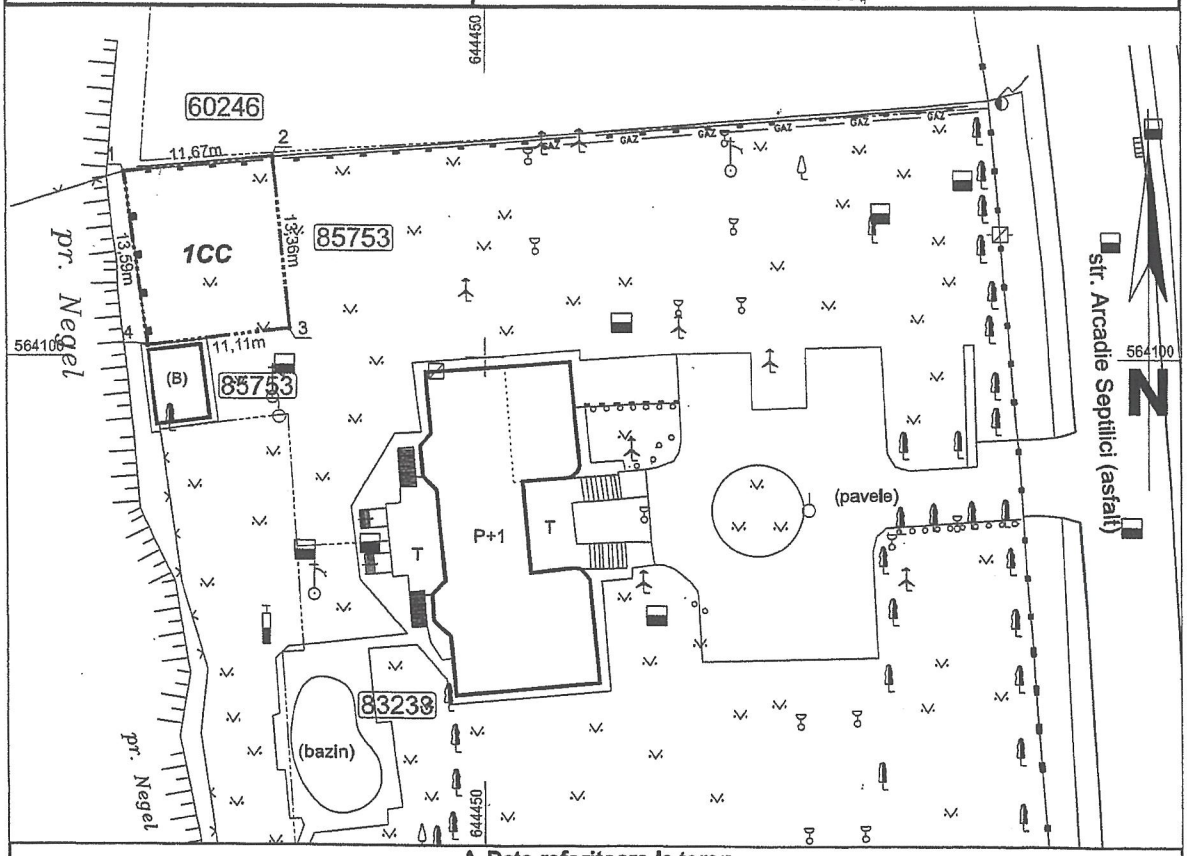
Art.1. Se actualizează inventarul bunurilor care aparţin domeniului privat al Municipiului Bacău, însuşit prin H.C.L. nr. 157/ 2018, cu modificările şi completările ulterioare, în următorul sens:
a) Se abrogă următoarele poziţii - poz. 139, 1305, 1716, 2207, 2209, 2214, 2215, 2218, 2220, 2221, 2223, 2225, 2227, 2229, 2234, 2235, 2237, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2249, 2251, 2252, 2254, 2259, 2260, 2261, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2270, 2271, 2274, 2275, 2277, 2278, 2281,

Anexa nr. 16

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI (scara 1:500)

Nr. cadastral	Suprafaţa măsurată a imobilului (mp.)	Adresa imobilului
90857	153,00	Municipiul Bacau, str. Arcadie Septilici, nr. 3A, judetul Bacau

Cartea Funciară nr.	Unitatea Administrativ teritorială (UAT)
	BACĂU



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinţă	Suprafaţa (mp)	Menţiuni
1	CC	153,00	Teren intravilan partial imprejmuit, intre pct. 4-1-2
TOTAL		153,00	-

B. Date referitoare la construcţii

Cod	Destinaţia	Suprafaţa construită la sol (mp)	Menţiuni
TOTAL		0,00	-

Suprafaţa totală măsurată a imobilului **S = 153,00 mp.**

Suprafaţa din act **S = 153,00 mp.**

Executant **SC GEO POINT EXPERT SRL**

Certificat de autorizare Seria RO-B-J, Nr. 1689

PF Autorizata ing. LAURENTIU SUJDEA

Certificat de autorizare Seria RO-BC-F, Nr. 0185

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentaţiei cadastrale şi corespondenţa acesteia cu realitatea din teren.

Semnătura Laurentiu Sujdea

Laurentiu Sujdea
OCPI: B, BC, 0185
2024.01.10 13:53:26 +02'00'

Data: Ianuarie 2024

Inspector

Confirm atribuirea numărului cadastral si introducerea imobilului în sistemul integrat de cadastru si carte funciara

Semnătura

Blanaru Larisa

Digitally signed by Blanaru Larisa
DN: cn=Blanaru Larisa, c=RO, o=OCPI, email=larisa.blanaru@ANCPI.RO
Date: 2024.01.15 16:32:51 +02'00'

2284, 2288, 2289, 2292, 2299, 2302, 2303, 2304, 2305, 2307, 2316, 2317, 2319, 2320, 2321, 2322, 2324, 2330, 2334, 2341, 2343, 2348, 2354.3, 5772, 5773, 5774, 5775, 5776, 5777, 5778, 5779, 5781, 5783, 5785, 5786, 5787, 5788, 5790, 5791 din H.C.L. nr.157/2018 - conform Anexa 1;
- poz. 3, 4, 5, din Art.1, H.C.L. nr. 226/ 2019 - conform Anexa 1;
b) Se modifică următoarele poziții, astfel:
- **la poziția nr. 1088,** coloana 3 va avea următorul cuprins: „S =150 mp, str Siretului, teren arabil, P511/1, sola 21, nr. cadastral 4710/3/2, vecini: N-Baciu Gh., E- Avramia Ioan, S- Mun.Bacău, V- drum exploatare", coloana 5 va avea următorul cuprins: „13411", coloana 6 va avea următorul cuprins: „Domeniul privat al Municipiului Bacău, H.C.L. nr.211/2003, Contract de schimb nr.1456/2003, Încheiere 26405/2003, CF 82754, HCL 399/2023", conform Anexei 2, ca urmare a modificării planului de situație – Anexa 4, în vederea actualizării informațiilor cadastrale în evidențele de cadastru și carte funciară;
- **la poziția nr. 2950,** coloana 3 va avea următorul cuprins: „S = 19,47 mp, str. Banca Națională nr. 46, bl. A3, sc. E, ap. 62, destinația: balcon locuință", coloana 5 va avea următorul cuprins: „21470", conform Anexei 2, ca urmare a modificării planului de situație – Anexa 5, în vederea actualizării informațiilor cadastrale în evidențele de cadastru și carte funciară;
- **la poziția nr. 6002,** coloana 3 va avea următorul cuprins: „S totală = 967 mp, str. Arcadie Șeptilici nr.3A, din care:- S1=814 mp, - S2=153 mp.", coloana 5 va avea următorul cuprins: „201738", coloana 6 va avea următorul cuprins: „Domeniul privat al Municipiului Bacău, H.C.L. nr. 399/2023", conform Anexei 2, ca urmare a modificării planului de situație – Anexele 6.1 și 6.2, în vederea actualizării informațiilor cadastrale în evidențele de cadastru și carte funciară;
- **la poziția nr. 6009,** coloana 3 va avea următorul cuprins: „S = 429 mp, B-dul. Unirii f.n., vecini: S și V- teren nr. cad. 87037, E- terenuri nr. cad.86301 și 76922", coloana 5 va avea următorul cuprins: „225878", coloana 6 va avea următorul cuprins: „Domeniul privat al Municipiului Bacău, H.C.L. nr. 399/2023", conform Anexei 2, ca urmare a modificării planului de situație – Anexa 7, în vederea actualizării informațiilor cadastrale în evidențele de cadastru și carte funciară;
- **la poziția nr.6010,** coloana 3 va avea următorul cuprins: „S = 548 mp, B-dul. Unirii f.n., vecini: Steren nr. cad. 87037, V- teren nr. cad.90097, E- teren nr. cad.72335", coloana 5 va avea următorul cuprins: „288535", coloana 6 va avea următorul cuprins: „Domeniul privat al Municipiului Bacău, H.C.L. nr. 399/2023", conform Anexei 2, ca urmare a modificării planului de situație – Anexa 7, în vederea actualizării informațiilor cadastrale în evidențele de cadastru și carte funciară;
c) După poziția nr. 6013 se introduce o nouă poziție, poziția nr. 6014, în vederea intabulării/ înscrierii cu caracter definitiv a dreptului de proprietate a Municipiului Bacău, în evidențele de cadastru și carte funciară și ulterior a valorificării acestora - conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu datele de identificare menționate în Anexa 3 și delimitate conform planului de situație– Anexa 8.

Art.2. Celelalte prevederi ale H.C.L. nr. 157/ 2018 cu modificările și completările ulterioare sunt și rămân în vigoare.

Art.3. Anexele 1-8 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 Primarul Municipiului Bacău va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri prin Compartimentul Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat.

Art.5 Hotărârea va fi comunicată Primarului Municipiului Bacău, Direcției Patrimoniu - Compartimentului Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat.

Art.6 Prin grija Secretarului General al Municipiului Bacău prezenta hotărâre se comunică în termen legal Instituției Prefectului – Județul Bacău pentru verificarea legalității.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
LAUR ȘOVA- GĂȚU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE – OVIDIU POPOVICI

N.O.P., C.S./O.R.A./EX.1/DS.I-A-1

modificări de suprafețe și valori de inventar ale unor terenuri, ca urmare a actualizării a planurilor de situație, incluse în inventarul domeniului privat al Municipiului Bacău, însușit prin HCL 157/2018

TERENURI - SCHIMBURI DE TEREN

Nr. Crt. HCL 157/ 2018	Cod de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau după caz, al dării în folosință	Valoarea de inventar	Situația juridică actuală (actul juridic prin care bunul respectiv a fost dobândit în proprietatea privată)
0	1	2	3	4	5	6
1088	-	Teren obținut în urma schimbului de teren cu Baciu Ghe. și Baciu Tatiana	S =150mp, str Siretului, teren arabil, P511/1, sola 21, nr. cadastral 4710/3/2, vecini:N-Baciu Gh.,E-Avramia Ioan, S-Mun.Bacău, V-drum exploatare	2003	13411	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL nr.211/2003 Contract de schimb nr.1456/2003 Încheiere 26405/2003 CF 82754 HCL 399/2023

TERENURI ÎNCHIRIATE

Nr. Crt. HCL 157/ 2018	Cod de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau după caz, al dării în folosință	Valoarea de inventar	Situația juridică actuală (actul juridic prin care bunul respectiv a fost dobândit în proprietatea privată)
0	1	2	3	4	5	6
2950	-	Teren închiriat	S = 19,47mp, str. Banca Națională nr. 46, bl.A3, sc. E, ap. 62, destinația: balcon locuință	2001	21470	Domeniul privat al municipiului Bacău

Nr. Crt. HCL 157/ 2018	Cod de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau după caz, al dării în folosință	Valoarea de inventar	Situația juridică actuală (actul juridic prin care bunul respectiv a fost dobândit în proprietatea privată)
0	1	2	3	4	5	6
6002	-	Teren curți construcții	S totală = 967 mp, str. Arcadie Șeptilici nr.3A, din care: - S1=814 mp, - S2=153 mp.	2023	201738	Domeniul privat al municipiului Bacău HCL 399/2023

2284, 2288, 2289, 2292, 2299, 2302, 2303, 2304, 2305, 2307, 2316, 2317, 2319, 2320, 2321, 2322, 2324, 2330, 2334, 2341, 2343, 2348, 2354.3, 5772, 5773, 5774, 5775, 5776, 5777, 5778, 5779, 5781, 5783, 5785, 5786, 5787, 5788, 5790, 5791 din H.C.L. nr.157/2018 - conform Anexa 1;
- poz. 3, 4, 5, din Art.1, H.C.L. nr. 226/ 2019 - conform Anexa 1;
b) Se modifică următoarele poziții, astfel:
- **la poziția nr. 1088,** coloana 3 va avea următorul cuprins: „S =150 mp, str Siretului, teren arabil, P511/1, sola 21, nr. cadastral 4710/3/2, vecini: N-Baciu Gh., E- Avramia Ioan, S- Mun.Bacău, V-drum exploatare", coloana 5 va avea următorul cuprins: „13411", coloana 6 va avea următorul cuprins: „Domeniul privat al Municipiului Bacău, H.C.L. nr.211/2003, Contract de schimb nr.1456/2003, Încheiere 26405/2003, CF 82754, HCL 399/2023", conform Anexei 2, ca urmare a modificării planului de situație – Anexa 4, în vederea actualizării informațiilor cadastrale în evidențele de cadastru și carte funciară;
- **la poziția nr. 2950,** coloana 3 va avea următorul cuprins: „S = 19,47 mp, str. Banca Națională nr. 46, bl. A3, sc. E, ap. 62, destinația: balcon locuință", coloana 5 va avea următorul cuprins: „21470", conform Anexei 2, ca urmare a modificării planului de situație – Anexa 5, în vederea actualizării informațiilor cadastrale în evidențele de cadastru și carte funciară;
- **la poziția nr. 6002,** coloana 3 va avea următorul cuprins: „S totală = 967 mp, str. Arcadie Șeptilici nr.3A, din care:- S1=814 mp, - S2=153 mp.", coloana 5 va avea următorul cuprins: „201738", coloana 6 va avea următorul cuprins: „Domeniul privat al Municipiului Bacău, H.C.L. nr. 399/2023", conform Anexei 2, ca urmare a modificării planului de situație – Anexele 6.1 și 6.2, în vederea actualizării informațiilor cadastrale în evidențele de cadastru și carte funciară;
- **la poziția nr. 6009,** coloana 3 va avea următorul cuprins: „S = 429 mp, B-dul. Unirii f.n., vecini: S și V- teren nr. cad. 87037, E- terenuri nr. cad.86301 și 76922", coloana 5 va avea următorul cuprins: „225878", coloana 6 va avea următorul cuprins: „Domeniul privat al Municipiului Bacău, H.C.L. nr. 399/2023", conform Anexei 2, ca urmare a modificării planului de situație – Anexa 7, în vederea actualizării informațiilor cadastrale în evidențele de cadastru și carte funciară;
- **la poziția nr.6010,** coloana 3 va avea următorul cuprins: „S = 548 mp, B-dul. Unirii f.n., vecini: Steren nr. cad. 87037, V- teren nr. cad.90097, E- teren nr. cad.72335", coloana 5 va avea următorul cuprins: „288535", coloana 6 va avea următorul cuprins: „Domeniul privat al Municipiului Bacău, H.C.L. nr. 399/2023", conform Anexei 2, ca urmare a modificării planului de situație – Anexa 7, în vederea actualizării informațiilor cadastrale în evidențele de cadastru și carte funciară;
c) După poziția nr. 6013 se introduce o nouă poziție, poziția nr. 6014, în vederea intabulării/ înscrierii cu caracter definitiv a dreptului de proprietate a Municipiului Bacău, în evidențele de cadastru și carte funciară și ulterior a valorificării acestora - conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu datele de identificare menționate în Anexa 3 și delimitate conform planului de situație– Anexa 8.

Art.2. Celelalte prevederi ale H.C.L. nr. 157/ 2018 cu modificările și completările ulterioare sunt și rămân în vigoare.

Art.3. Anexele 1-8 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 Primarul Municipiului Bacău va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri prin Compartimentul Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat.

Art.5 Hotărârea va fi comunicată Primarului Municipiului Bacău, Direcției Patrimoniu - Compartimentului Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat.

Art.6 Prin grija Secretarului General al Municipiului Bacău prezenta hotărâre se comunică în termen legal Instituției Prefectului – Județul Bacău pentru verificarea legalității.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
LAUR ȘOVA- GĂȚU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE – OVIDIU POPOVICI

N.O.P., C.S./O.R.A./EX.1/DS.I-A-1

37

ROMANIA
JUDETUL BACAU
CONSILIUL LOCAL BACAU

ANEXA NR. 3 LA HOTĂRÂREA NR. 544 DIN 27.12.2023

Completarea inventarului domeniului privat al Municipiului Bacău
însușit prin HCL 157/2018, cu bunuri incluse in domeniul privat

Direcția Patrimoniu
Cristina BARDAȘU

PRESEDINTE DE SEDINȚĂ
LAUR ȘOVĂ-GÂȚU

CONTRASEMNEAZA PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACAU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

16

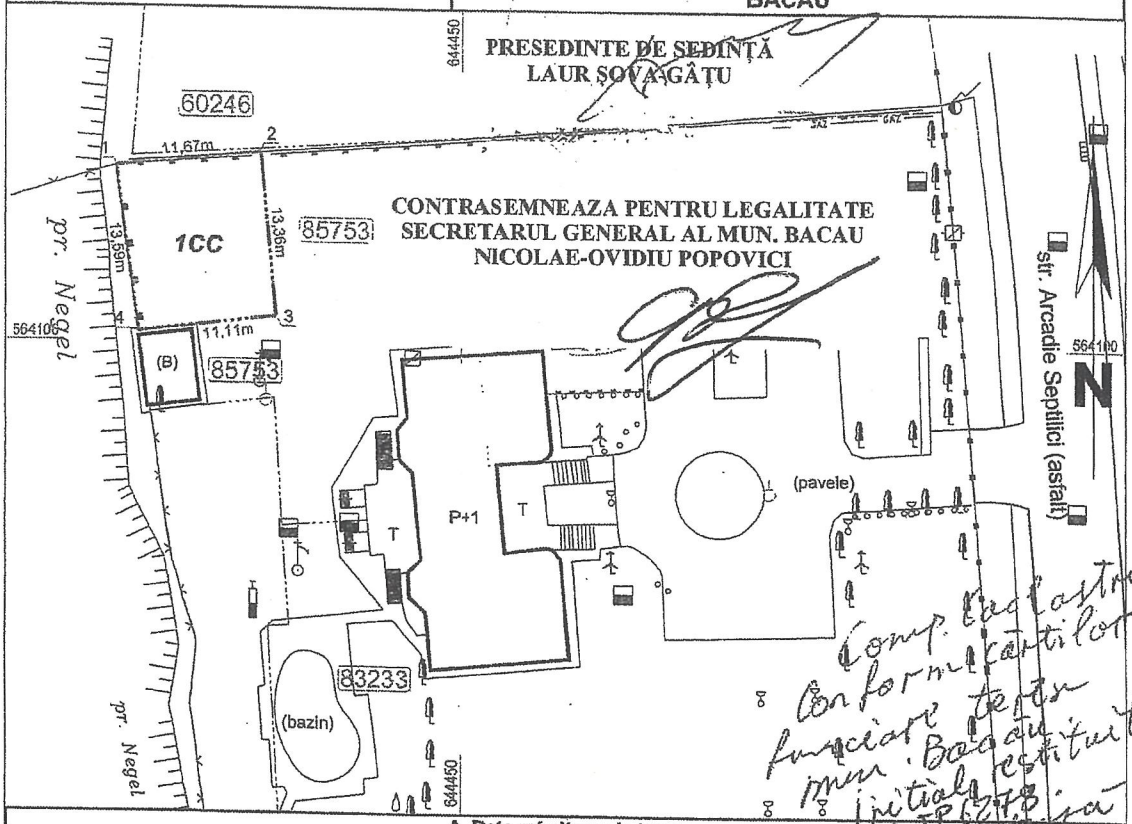
ROMANIA
JUDETUL BACAU
CONSILIUL LOCAL BACAU

ANEXA NR. 6.2 LA HOTĂRÂREA NR. 544 DIN 27.12.2023

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI (scara 1:500)

Nr. cadastral	Suprafaţa măsurată a imobilului (mp.)	Adresa imobilului
	153,00	Municipiul Bacau, str. Arcadie Septilici, nr. 3A, judetul Bacau

Cartea Funciară nr.	Unitatea Administrativ teritorială (UAT)
	BACĂU



Comp. Cadastru conform cărților funciare de la Mun. Bacau inițial restituit de TP 6278 la rectificare. Nu corect. rel.

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinţă	Suprafaţa (mp)	Menţiuni
1	CC	153,00	Teren intravilan partial imprejmuit, intre pct. 4-1-2
TOTAL		153,00	

B. Date referitoare la construcţii

Cod	Destinaţia	Suprafaţa construită la sol (mp)	Menţiuni
TOTAL		0,00	

Suprafaţa totală măsurată a imobilului	S = 153,00 mp.
Suprafaţa din act	S = 150,00 mp.

Executant: SC GEO POINT EXPERT SRL

Certificat de autorizare Seria RO-B-J, Nr. 1689
PF Autorizata ing. LAURENTIU SUJDEA
Certificat de autorizare Seria RO-BC-F, Nr. 0185
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentaţiei cadastrale şi corespondenţa acesteia cu realitatea din teren.

Semnătura Laurentiu Sujdea

Laurentiu Sujdea
OCPI-B, BC, 0185
2023.12.05 08:37:25 +02'00'

Data: Noiembrie 2023

Inspector

Confirm atribuirea numărului cadastral si introducerea imobilului în sistemul integrat de cadastru si carte funciara

Semnătura

PATRIMONIU

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BACAU
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Bacau

Nr. cerere	1920
Ziua	12
Luna	01
Anul	2024

Cod verificare
100163126111

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 90857 Bacău

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bacau, Str Arcadie Septilici, Nr. 3A, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	90857	153	Teren intravilan partial imprejmuit, intre pct. 4-1-2, conf. PAD

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
1920 / 12/01/2024		
Act Administrativ nr. hotărârea nr 544, din 27/12/2023 emis de Consiliul Local al Municipiului Bacău; Act Administrativ nr. adresa nr 110925, din 05/01/2024 emis de Municipiul Bacău;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL BACĂU**, CIF:4278337, -DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

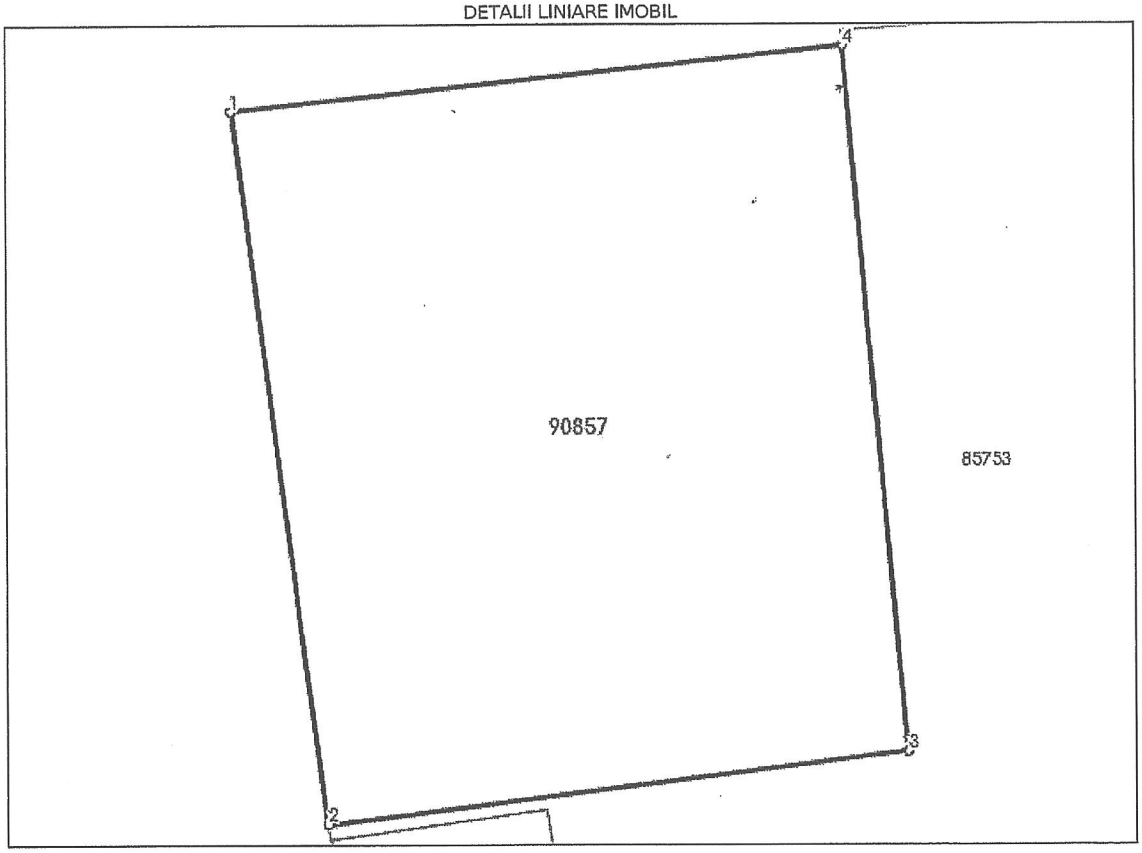
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
90857	153	Teren intravilan partial imprejmuit, intre pct. 4-1-2, conf. PAD

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	153	-	-	-	Domeniul privat la Municipiului Bacau conform HCL 544/ 2023, Anexa 3, pozitia 6002

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	13.586
2	3	11.114
3	4	13.359
4	1	11.674

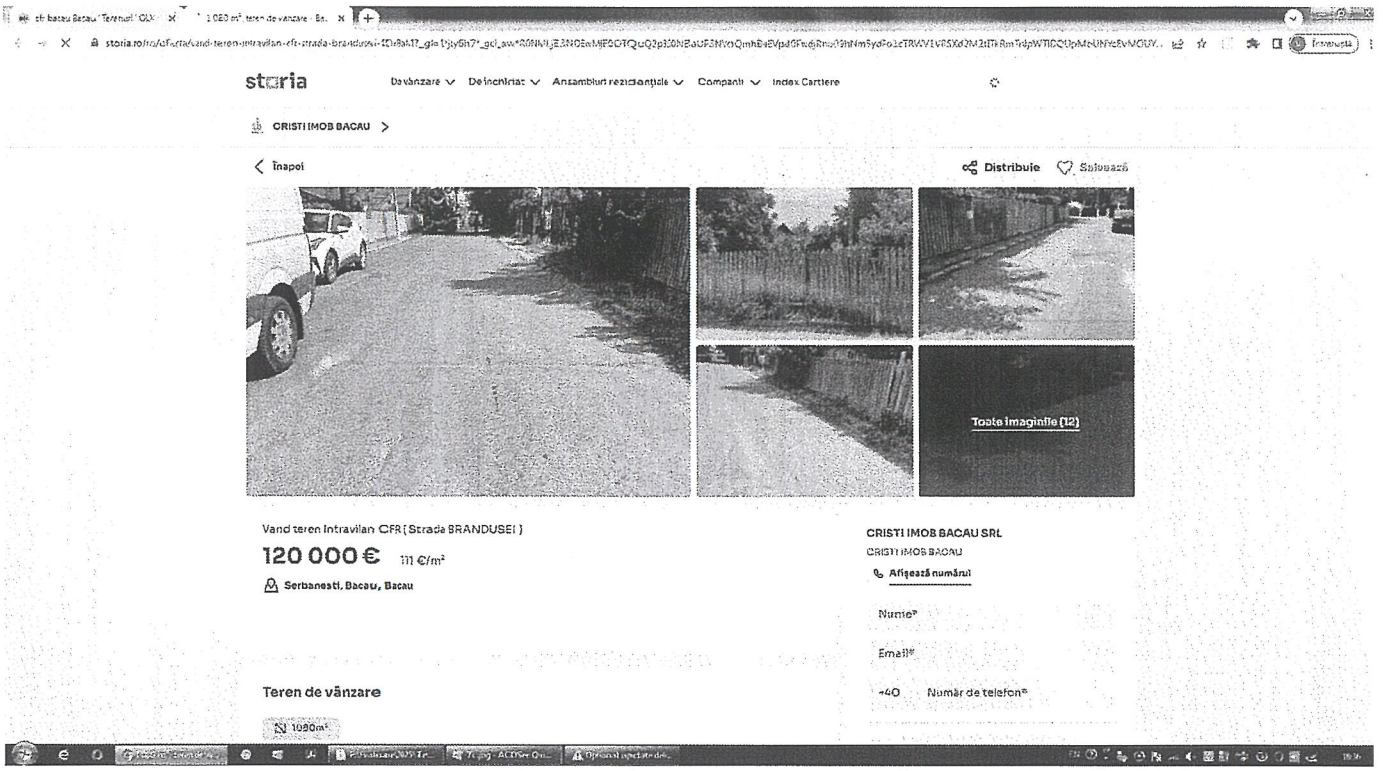
**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

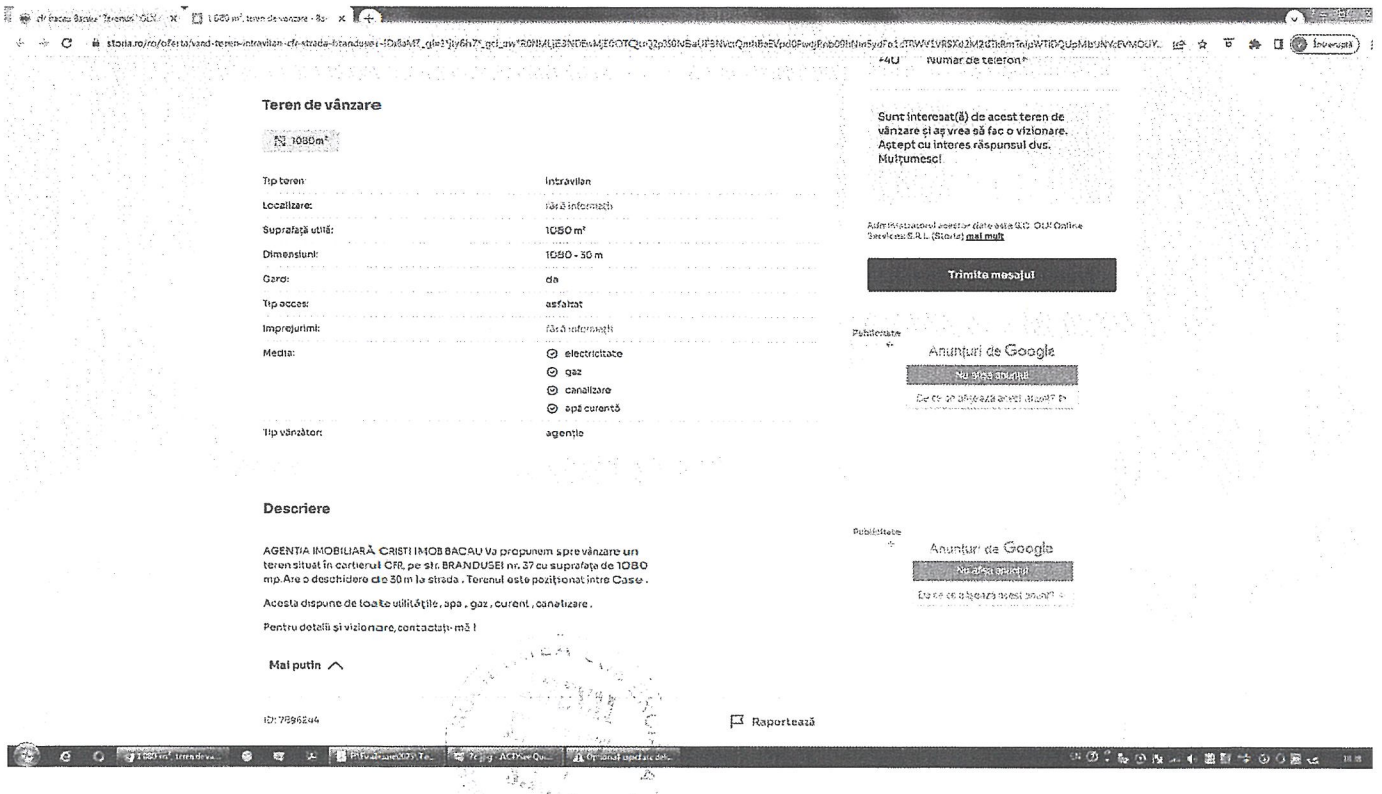
Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluţionării, 17-01-2024 Data eliberării, __/__/____	Asistent Registrator, Mihaela-Claudia DARIE _____ *(parafa şi semnătura)*	Referent, _____ *(parafa şi semnătura)*

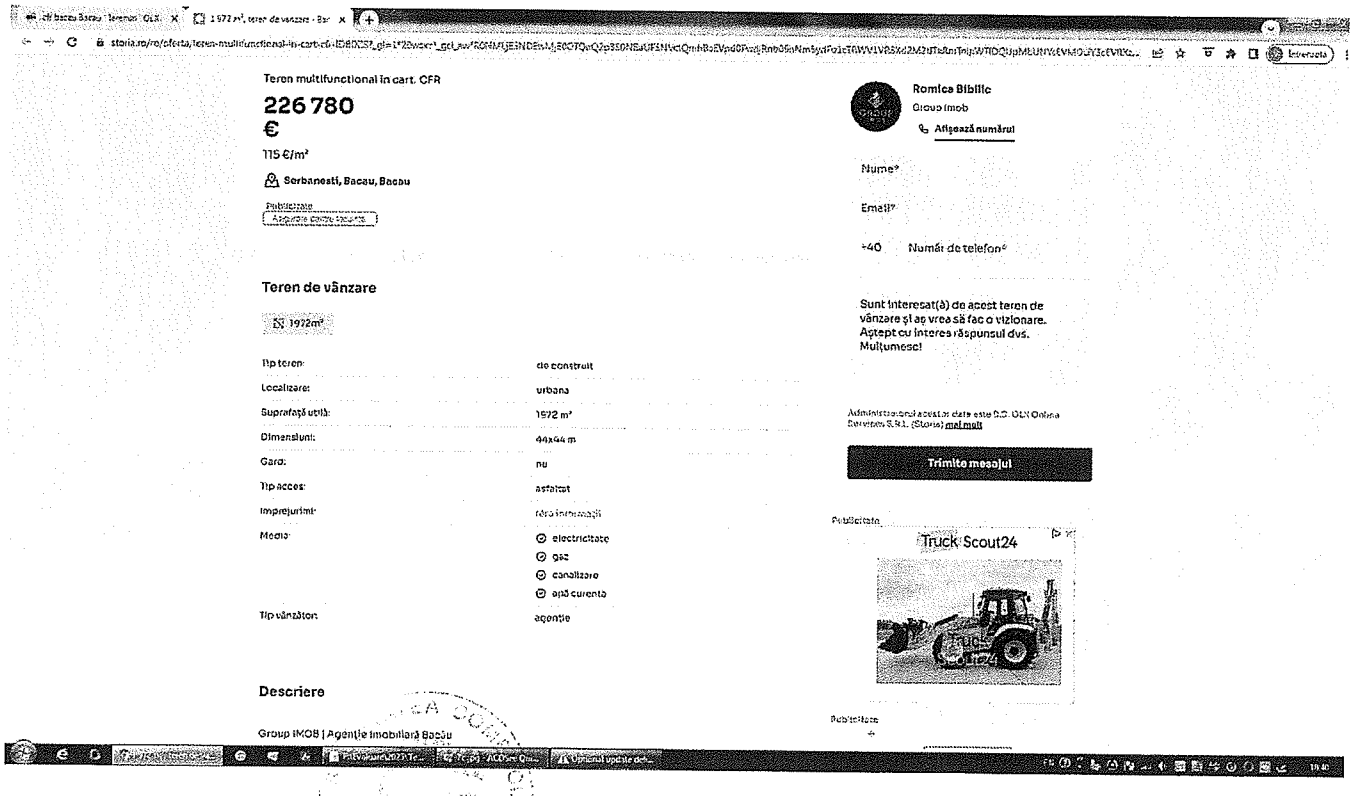
42

COMPARABILE FOLOSITE

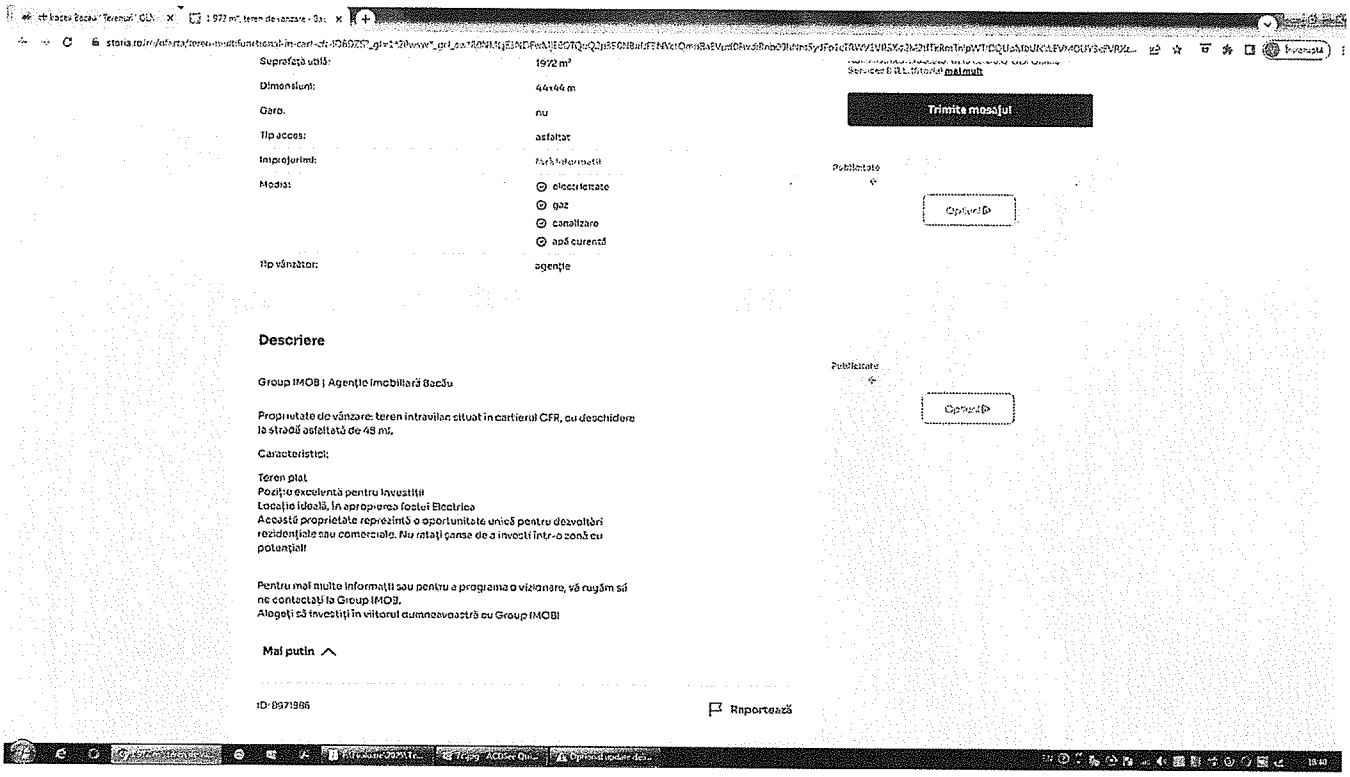




COMPARABILE FOLOSITE



COMPARABILE FOLOSITE



Suprafață utilă: 1972 m²

Dimensiuni: 44x44 m

Gard: nu

Tip acces: asfaltat

Împrejmuiri: Fără informații

Medii: electricitate, gaz, canalizare, apă curentă

Tip vânzător: agenție

Trimite mesajul

Publicitate

Optează D

Descriere

Group IMOB | Agenție imobiliară Bacău

Proprietate de vânzare: teren intravilan situat în cartierul CFR, cu deschidere la stradă asfaltată de 48 mL.

Caracteristici:

Teren plat
Poziție excelentă pentru investiții
Locație ideală, în apropierea fostei Electrice
Această proprietate reprezintă o oportunitate unică pentru dezvoltări rezidențiale sau comerciale. Nu ratați șansa de a investi într-o zonă cu potențial!

Pentru mai multe informații sau pentru a programa o vizionare, vă rugăm să ne contactați la Group IMOB.
Alegeți să investiți în viitorul dumneavoastră cu Group IMOB!

Mai puțin

ID: 8971986

Raportează

Chat | Contul tău | Adaugă anunț nou

PRIVAT

Dragos
Pe OLX din iunie 2021
Activ pe 15 Aprilie 2025

Trimite mesaj

074 340 6541

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Barati,
Bacau

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe

Publicitate

Anunțuri de Google

Vand teren Margineni

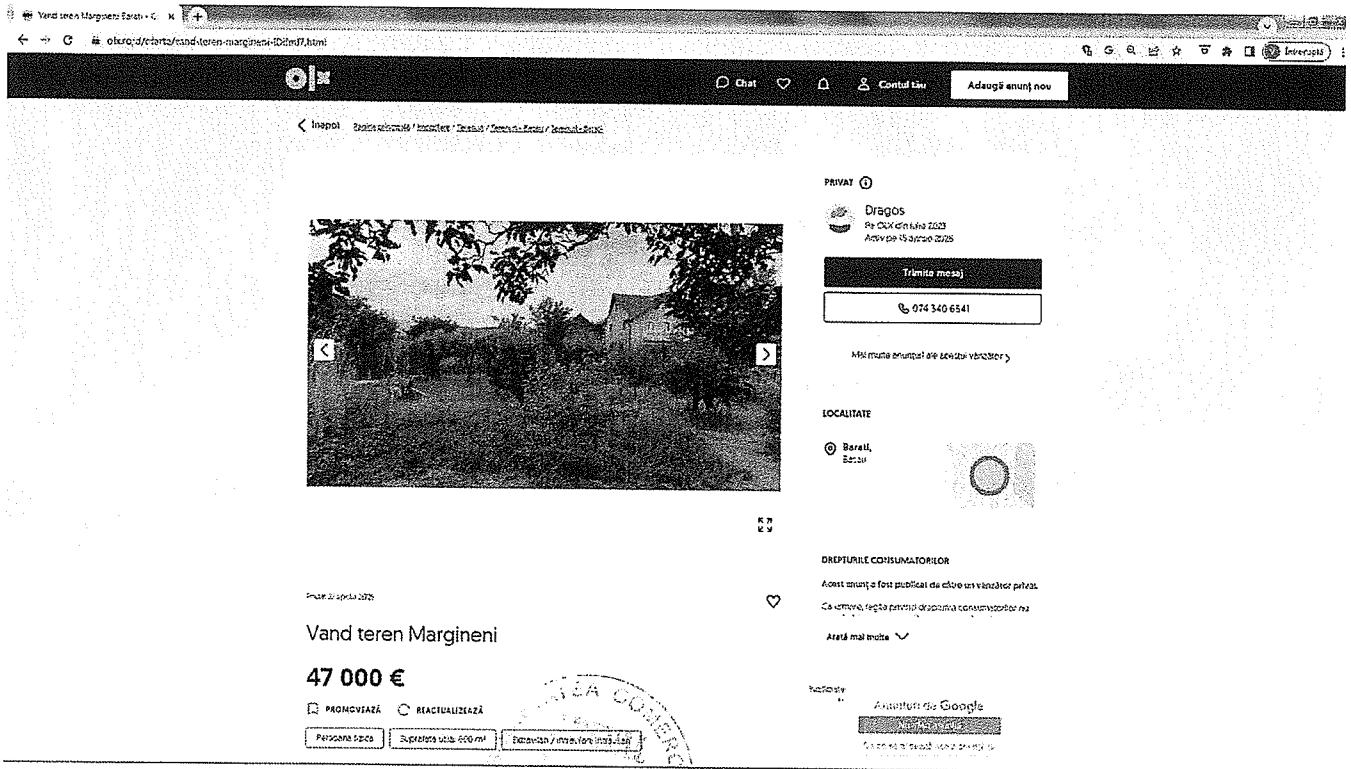
47 000 €

PROMOVEAZĂ | REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 4608 m² | Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

COMPARABILE FOLOSITE



COMPARABILE FOLOSITE

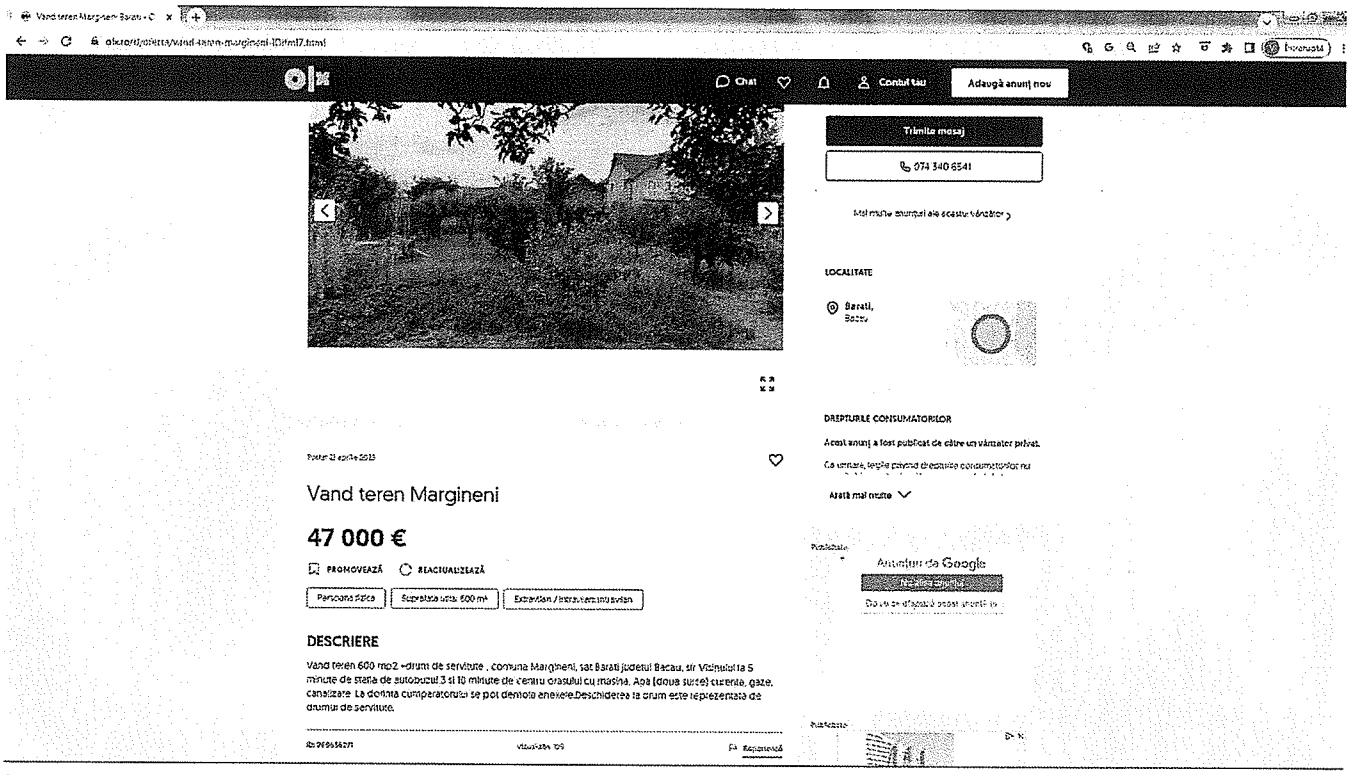
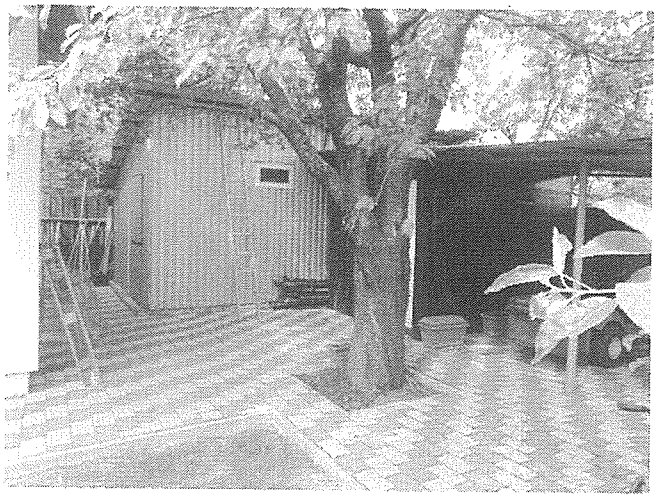
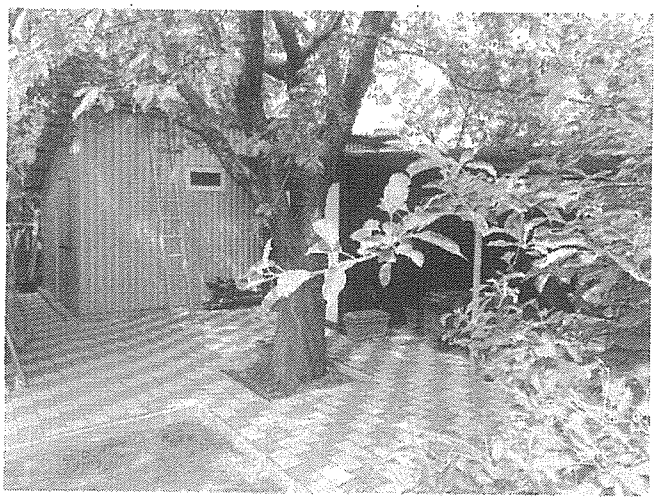
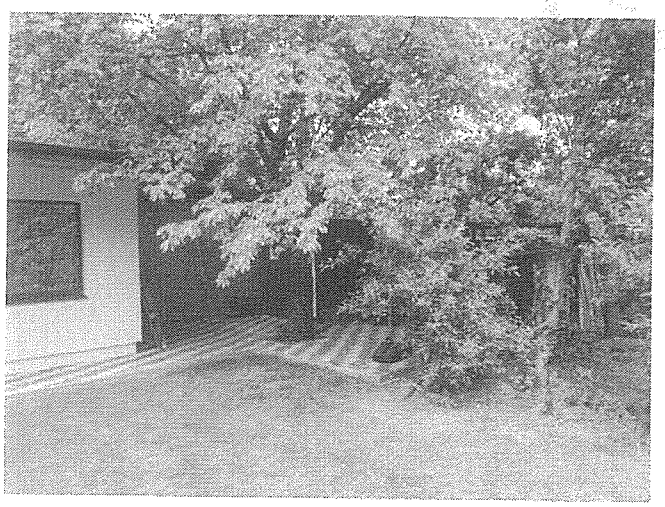
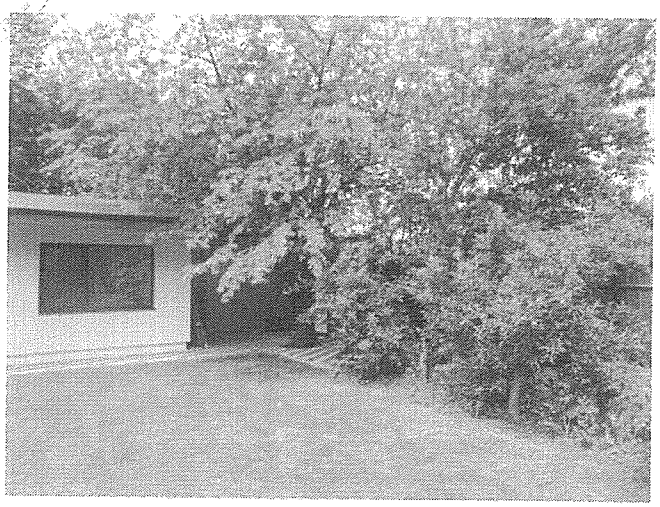


FOTO PROPRIETATE IMOBILIARA









ANEXA NR. 3 LA HOTĂRÂREA NR. 242 DIN 20.06.2025

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 142 din 10.03.2025. și Anexa nr. 1 la certificatul de urbanism – REGIM TEHNIC a imobilului – teren, în suprafață de 153 mp, proprietatea privată a municipiului Bacău înscris în CF 90857, nr.cadastral 90857, situat în municipiul Bacău, str. Arcadie Șeptilici nr. 3A

DIRECTOR EXECUTIV
CIPRIAN - GABRIEL FANTAZA

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
GIGI - NUCU CANDET

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE - OVIDIU POPOVICI

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACĂU
NR. 118363 DIN 10.03.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 142 **din** 10.03.2025

în scopul:

2. INFORMARE (IN VEDEREA VANZARII PRIN LICITATIE PUBLICA)

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL BACAU** cu **domiciliul** în **județul Bacau, municipiul Bacau, Strada PICTOR THEODOR AMAN, nr. 94C**, înregistrată la nr. **118363** din **26.02.2025;**

Pe imobilul — teren și/sau construcții —, situat în **județul Bacau, municipiul Bacau, Strada ARCADIE ȘEPTILICI, nr. 3A, tarla -, lot -, parcela ,-** sau **identificat prin**: extras de plan cadastral pe ortofotoplan, **numar cadastral/topografic**: 90857.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism faza **P.U.G** , aprobată prin **Hotărârea Consiliului Local Bacău nr.84 din 13.04.2012, cu modificarile si completarile ulterioare.**

În conformitate cu prevederile *Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările ulterioare*

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:
Terenul este situat in intravilanul municipiului Bacau.
Conform inscrieri privitoare la proprietate din Extrasul de Carte Funciara pentru Informare nr. 16089 din 03.03.2025, terenul cu numar cadastral 90857 este proprietate a MUNICIPIULUI BACAU, DOMENIUL PRIVAT.
Nu sunt instituite restrictii asupra terenului , respectiv servitute, zona de utilitate publica sau alte restrictii.Terenul nu este inclus in listele monumentelor istorice si/ sau ale naturii ori in zona de protectie a acestora, sau in zona protejata, dupa caz.
Alte restrictii:
-zona I– zona cu regim de inaltime pentru constructii impus;

2. REGIMUL ECONOMIC:
Folosinta actuala: curti constructii.
Functiunea aprobata prin P.U.G./2012 este zona pentru locuinte individuale si functiuni complementare, inclusa in UTR 19 .

Zona fiscala: C

3. REGIMUL TEHNIC:
(conform anexa 1)

 50

Prezentul Certificat de urbanism **poate** fi utilizat în scopul declarat **pentru:**

2. INFORMARE (IN VEDEREA VANZARII PRIN LICITATIE PUBLICA)

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construire/de desfiinţare — solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului: **Nu este cazul.**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.
În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5.CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE va fi însoţită de următoarele documente:

a)Certificatul de urbanism, inclusiv anexe (în copie);
b)Dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de Carte Funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel; _____
c) Documentaţia tehnică — D.T., după caz (2 ex.originale), verificată şi însuşită tehnic şi însoţită de deviz lucrări:

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.A.D. ☐ D.T.O.E.

d) Avize şi acorduri stabilite prin certificatul de urbanism:
d.1) Avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructură:

☐ alimentare cu apă ☐ gaze naturale ☐ canalizare
☐ telefonizare ☐ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate
☐ alimentare cu energie termică ☐ transport urban

d.2) Avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecţia civilă ☐ sănătatea populaţiei

d.3) Avizele / acordurile specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora(copie):

_____

d.4) Studii de specialitate:

_____

d.5) Alte acorduri/declaraţii notariale:

_____

e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului(copie);
Nu este cazul.
f) Dovada privind achitarea taxelor legale (copii):

_____

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ŢINE LOC DE AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE ŞI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCŢII

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **24 luni** de la data emiterii.

Primar,
Lucian-Daniel Stanciu-Viziteu

Secretar,
Ovidiu Nicolae Popovici

Arhitect sef,
Diana Mihaela Marin

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACĂU

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 142 din 10-03-2025

Achitat taxa de: _____ lei, conform SCUTIT nr din in valoare de .
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 10-03-2025.

În conformitate cu prevederile *Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată cu modificările şi completările ulterioare*

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ până la data de _____

PRIMAR,
_____

SECRETAR,
_____

ARHITECT ŞEF,
_____

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.
Data prelungirii valabilităţii: _____
Achitat taxa de _____ lei, conform Chitanţei nr. _____ din _____ .

53

Anexă 1 la certificatul de urbanism - REGIM TEHNIC

LOCUINTE INDIVIDUALE

Imobilul se afla in:
-zona I- zona cu regim de inaltime pentru constructii impus;

Functiunea dominanta – locuirea, compusa din:
locuinte individuale existente/propuse, cu un regim mic de inaltime (P – P+1÷2 niveluri), cu caracter urban.
Functiunile complementare admise:
institutii publice, servicii si alte activitati nepoluante si servicii compatibile cu functiunea de locuire;
odihna si agrement (spatii verzi amenajate);
circulatie pietonala si carosabila;
stationare autovehicule (parcaje, garaje);
echipare tehnico-edilitara si constructii aferente.

Utilizare functionala

Utilizari admise:

- locuinte individuale (unifamiliale) cu caracter urban obligatoriu maximum P+2 niveluri în toate subzonele LI. si LIp;
- investitii necesare imbunatatirii calitatii locuirii si a confortului urban
- modernizari, reparatii si intretinere la cladirile existente;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si alei pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret;
- echipamente publice la nivel rezidential si de cartier: cresa, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biserici parohiale.

Utilizari admise cu conditionari

Subzona **LI** - zona de locuinte individuale cu regim de inaltime P, P+1÷2 niveluri

- se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor de amplasare, echipare si configurare precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului prevazute în prezentul regulament. în cazul mansardarilor, suprafata nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafata nivelului curent (se va lua în calcul numai portiunea cu hliber ≥ 1,40 m).;
- servicii aferente functiunii de locuire, conform Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism, prestate în special de proprietari, cu urmatoarele conditii:
- suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 100,00mp;
- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- activitatea sa se desfasoare numai în interiorul cladirii;
- sa se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.
- gradinite, cu respectarea urmatoarelor conditii:
- satisfacerea suprafetelor minime (utile, desfasurate, libere) care revin fiecarui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea si exploatarea constructiilor pentru gradinite de copii, indicativ NP01197;
- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocuparii parcelei;
- pe parcela nu vor exista alte functiuni.

Functiuni turistice cu caracter intraurban, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- incadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea constructiilor turistice;
- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocuparii parcelei;
- pe parcela nu vor exista alte functiuni;
- activitatea se va desfasura numai în interior.

Utilizari interzise

- modificari ale spatilor în cladirile existente care ar pereclita stabilirea constructiilor;
- locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditiile de construibilitate;
- constructii de locuit care prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra în contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii (art.32 din R.G.U.);
- activitati producatoare de noxe, care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice – incendii, explozii (art. 12 din R.G.U. si CAP. II pct. 5.3 din R.L.U.);
- în raport cu zona functionala: se interzic orice constructii si amenajari care nu sunt compatibile cu specificul zonei.
- sunt interzise locuintele colective în Subzona LI - zona de locuinte individuale cu regim de inaltime P, P+1÷2 niveluri;
- sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- sunt interzise functiunile industriale, conform Anexei nr. 2 la Regulamentul Local de Urbanism. Aceast reglementare are caracter definitv si nu poate fi modificata prin P.U.Z.

Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor:

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea cladirilor fata de aliniament - se vor respecta prevederile art. 23 din R.G.U., CAP. II pct. 6.4 din Regulamentul Local de Urbanism.

- in situatiile în care exista alinieri unitare (aceeasi retragere fata de aliniament pe cel putin patru parcele alaturate si invecinate pe acelasi front cu parcela în cauza), cladirile se vor retrage cu aceeasi distanta fata de aliniament ca si cladirile alaturate.
- in situatiile cu alinieri variabile, cladirile se vor retrage cu minim 4,00m fata de aliniament.
- pentru parcelele de colt, retragerea se va respecta fata de ambele aliniamente.
- garajele se vor retrage cu minimum 6,00m de la aliniament, pentru a permite parcarea în fata a unui autoturism.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei se vor respecta prevederile art.24 din R.G.U. si CAP. II pct. 6.5. din Regulamentul Local de Urbanism, precum si cu respectarea si conservarea specificului tesutului urban avand o anumita tipologie de amplasare a constructiilor.

Pentru parcelele cu front la strada de lungime mai mica sau egala cu 12,00m: cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii, masurata la cornisa superioara sau la atic în punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decât 5,00m.

Pentru parcelele cu front la strada de lungime mai mare decat 12.00m: cladirile se vor retrage în mod obligatoriu, de la una din limitele laterale, cu o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii, masurata la cornisa superioara sau la atic în punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 3,00m;

În cazul existentei unui calcan vecin, cladirile se vor lipi de acesta, fara ca lungimea calcanului nou sa depaseasca 20,00m, masurati de la aliniament. Astfel, se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Cladirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusa calcanului existent cu o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii, masurata la cornisa superioara sau la atic în punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 3,00m;

Cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii, masurata la cornisa superioara sau la atic în punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 5,00m.

Pentru parcelele fara front la strada (accesibile prin drumuri de servitute): cladirile, inclusiv cele anexe, aflate pe parcele fara front la strada se vor retrage fata de limita posterioara si una din limitele laterale ale parcelei cu o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa sau atic în punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decât 3,00m. Este interzisa amplasarea oricaror constructii în jumatatea posterioara a parcelei.

Pentru toate situatiile: garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3,00m, iar lungimea calcanului rezultat sa

nu depaseasca 6,00m. Garajele se vor retrage cu cel putin 5,00m fata de limitele posterioare ale parcelei.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceiasi parcela: distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea cladirii mai înalte, masurata la cornisa sau atic în punctul cel mai inalt, distanta care se poate reduce la jumatate în cazul în care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor sau ale casei scarii.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile - se vor respecta prevederile art. 25 si Anexa nr. 4 din R.G.U. si CAP. II pct. 7.1. din Regulamentul Local de Urbanism.

Pentru locuinte unifamiliale *cu acces si lot propriu se vor asigura:*

- accese carosabile pentru locatari;
- accese carosabile pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere al incendiilor;
- alei (semi) carosabile în interiorul zonelor parcelate de maximum 25,00m vor avea o latime de minimum 3,50m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25,00m vor fi prevazute supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere;
- în caz de parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi): cele cu lungime de maxim 30,00m, o singura banda carosabila de 3,50 m latime, cele cu o lungime de maximum 100,00m, minimum 2 benzi carosabile (7,00m), cu trotuar si supralargiri pentru manevre de intoarcere.

Pentru toate categoriile de constructii:

- se vor asigura accese pentru interventii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu
- în cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehicolelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3,00m si o inaltime de 3,50m.;
- accesele si peisajele carosabile nu trebuie obstructionate prin mobilier urban si trebuie pastrate libere în permanenta

Accese pietonale

- se vor respecta prevederile art.26 din R.G.U., II pct. 7.2 din Regulamentul Local de Urbanism, precum si cu respectarea legislatiei în vigoare referitoare la modul de acces (direct sau prin servitude), la dimensiunile trotuarelor si la diversificarea functionala a spatiilor pietonale (Codul Civil art 616 -619, Legea nr.82/1998 si Ordinul M.T. nr.49/1998).
- accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap, sau care folosesc mijloace specifice de deplasare în conformitate cu CPH-193.
- actiunea de revitalizare a zonei de locuinte va urmari crearea unui sistem coerent de circulatie pietonala, agrementata cu mobilier urban si spatii verzi.
- se interzice amenajarea de spatii comerciale cu caracter provizoriu (tarabe, tonete, chioscuri, etc.) care pot incomoda circulatia pietonala si afecta peisajul urban.
- autorizarea constructiei de locuinte este permisa numai daca se asigura accese pietonale si daca este posibila crearea servitutii de trecere pentru locuintele care nu au iesire la calea publica(conform legii).

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara:

Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente: se vor respecta prevederile art.27 din R.G.U., CAP. II pct. 8.1. din Regulamentul Local de Urbanism si a recomandarilor din avizele de specialitate.

Realizarea de retele tehnico-edilitare: se vor respecta prevederile art.28 din R.G.U., CAP. II pct. 8.2 din Regulamentul Local de Urbanism.

Inaltimea constructiilor

- se vor respecta prevederile art.31 din R.G.U. si CAP. II pct. 9.2 din Regulamentul Local de Urbanism.
- Inaltimea constructiilor se va stabili pe baza unor analize ale situatiilor distincte, astfel:
- protejarea si punere în valoare a vegetatiei existente, precum si a calitatilor fondului construit cu valoare de patrimoniu cultural;
- respectarea regulilor de compozitie architectural-urbanistica a zonei.
- Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a

caracterului zonei.

Subzona **LI** - zona de locuinte individuale cu regim de inaltime P, P+1÷2 niveluri

Regimul de inaltime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Suplimentar, este admisa o mansarda sau un nivel retras, conform definitiilor din glosarul anexat.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornişa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depasi 12,00m.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai inalt, nu va depasi 16,00m.

Aspectul exterior al constructiilor

- se vor respecta prevederile art.32 din R.G.U. si cap. II pct. 9.3 din Regulamentul Local de Urbanism.
- volumetria constructiilor noi (conformare, proportii, dimensiuni) va respecta trasaturile generale ale tesutului urban existent.
- se va urmari armonizarea noilor constructii cu cladirile invecinate sub aspectul materialelor de constructie utilizate pentru invelitori si finisaje exterioare, al culorilor ansamblului si detaliilor, precum si al conformarii si amplasarii golurilor pe fatade. se vor realiza lucrari de intretinere la fatadele blocurilor construite în ultimele decenii.
- arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului. se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. materialele folosite vor fi de buna calitate, în acord cu programul si arhitectura cladirilor.
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se totodata unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice.
- necesitatile de imbunatatire a confortului de locuire si urban reclama lucrari de reamenajare a spatiilor dintre constructii, în sensul maririi suprafetelor allocate spatiilor verzi si pietonale prin diminuarea numarului de parcaje, care se vor rezolva în constructii special amenajate.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

POT max = 40%

CUT = 0,80 (pentru constructii cu regim de inaltime P+1)

CUT = 1,20 (pentru constructii cu regim de inaltime P+2)

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri:

Parcaje

- se vor respecta prevederile art.33 si Anexa nr. 5 din R.G.U. si CAP. II pct. 10.1 din Regulamentul Local de Urbanism.
- in zona cu locuinte individuale avand regim de protectie se interzice utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare.
- realizarea de garaje pe parcelele cu constructii existente apartinand patrimoniului cultural de interes national sau local va avea acelasi regim de autorizare ca si categoriile de interventie solicitate pentru constructia principala.
- necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 4 la Regulamentul Local de Urbanism în situatiile care prevad functiuni diferite în interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare functiunilor în parte.
- este interzisa amplasarea parcajelor la sol la o distanta de minimum 5,00 m fata de ferestrele camerelor de locuit, cf. OMS 119/2014.

Spatii verzi si plantate

- se vor respecta prevederile art.34 si Anexa 6 din R.G.U. si CAP. II pct. 10.2 din Regulamentul Local de Urbanism.
- spre caile de circulatie, în zonele de retragere fata de aliniamente, minim 60% din suprafete vor fi prevazute cu plantatii inalte si medii.
- se vor asigura spatii libere de folosinta comuna (locuri de joaca, spatii verzi plantate si amenajate de folosinta generala, alei pietonale) în proportie minima de 10% din suprafata construita desfasurata (SCD) la nivel de parcela. Spatiile libere de folosinta comuna nu pot include în acest sens gradinile de folosinta privata aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deseurilor gospodaresti.
- pentru fiecare arbore matur taiat în conditiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul

aceleiasi parcele, minimum trei arbori.

Imprejmuiri

- se vor respecta prevederile art.35 din R.G.U. si CAP. II pct. 10.3 din Regulamentul Local de Urbanism.
- se va da o deosebita importanta imprejmuirilor spre strada a proprietatilor aflate în zona de interes.
- imprejmuirile nu trebuie sa intre în contradictie cu aspectul general al zonei, degradand valorile general acceptate ale arhitecturii si urbanismului.

Nota 1:

Această anexă este un extras din Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General 2012 aprobat prin HCL 84/2012.

Se solicita:

INFORMARE (IN VEDEREA VANZARII PRIN LICITATIE PUBLICA)

Nota 2:

Un teren este considerat a fi construibil dacă:

- are front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înşiruite şi respectiv, de minimum 12 m pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- suprafaţa minimă a parcelei este de 150 mp pentru clădiri înşiruite şi, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- are adâncimea mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei;
- are acces reglementat direct sau prin servitute la un drum public.

Utilitati existente in zona: energie electrica, gaze, telecomunicatii, apa, canalizare.

JUDEŢUL BACĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACĂU

ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
nr. 142 **din** 10-03-2025

Arhitect şef,
Diana Mihaela Marin

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BACAU
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Bacau

Cod verificare
100186867848

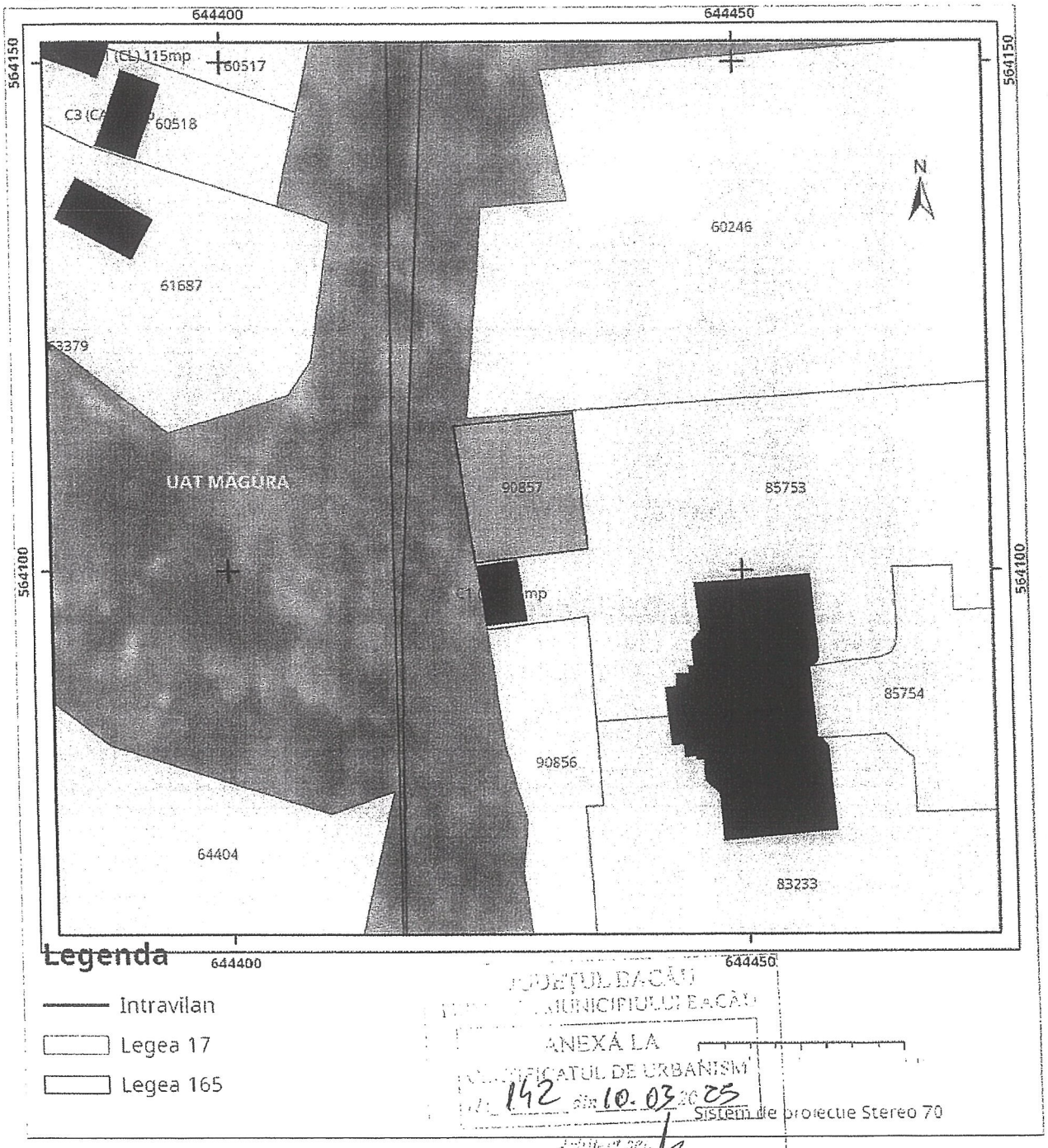
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **90857**, UAT Bacău / BACAU, Loc. Bacau, Str. Arcadie Septilici, Nr. 3A

Nr.cerere	17007
Ziua	05
Luna	03
Anul	2025

Teren: 153 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 153mp

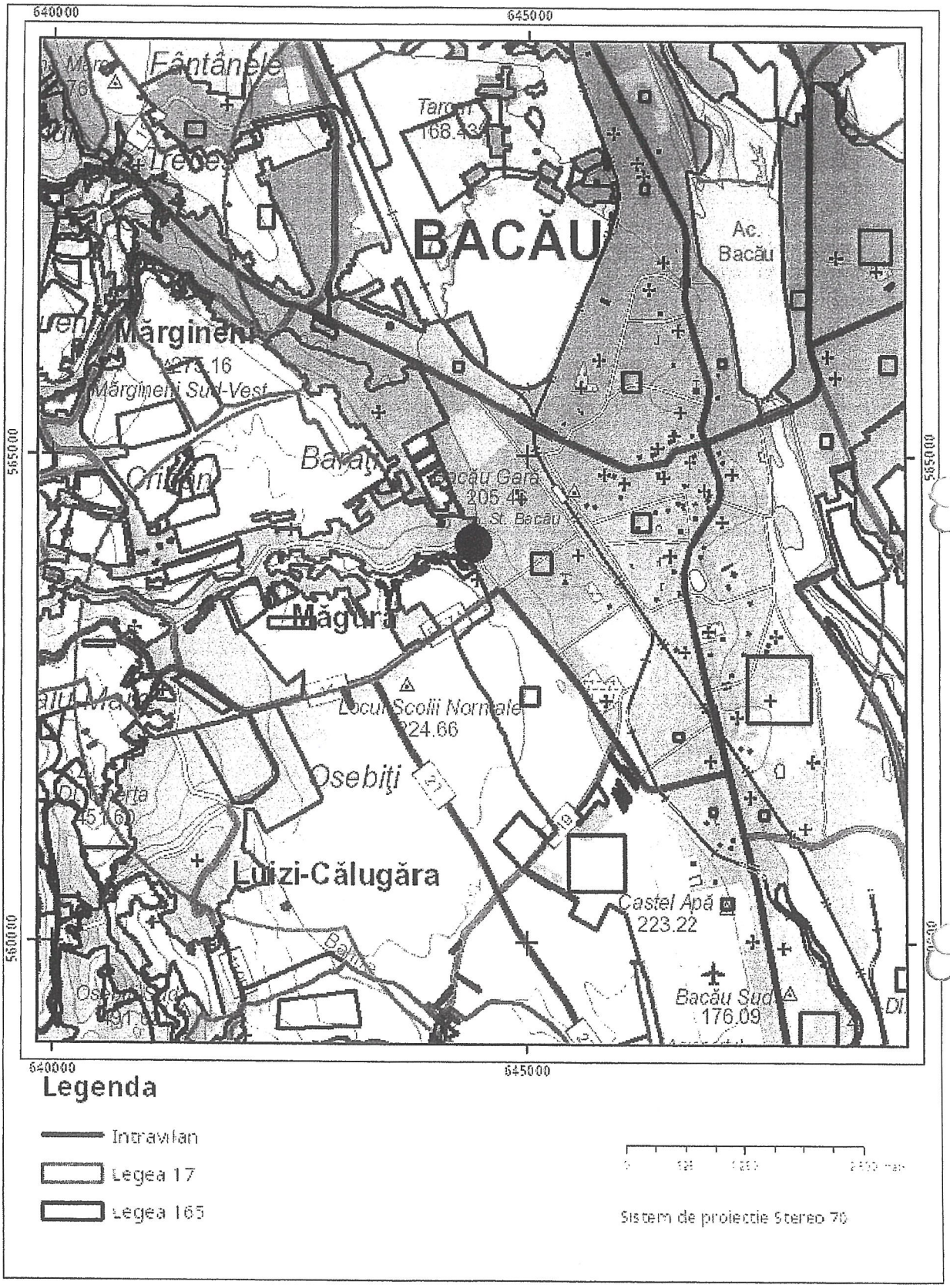
Plan detaliu



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACĂU
ANEXĂ LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 142 din 10.03.2025

59

Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 15-01-2024
Data și ora generării: 05-03-2025 09:07

ANEXA NR. 4 LA HOTĂRÂREA NR. 242 DIN 20.06.2025

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică a unui bun imobil – teren în suprafață de 153 mp, proprietatea privată a municipiului Bacău înscris în CF 90857, nr. cadastral 90857, situat în municipiul Bacău, str. Arcadie Șeptilici nr. 3A

DIRECTOR EXECUTIV
CIPRIAN - GABRIEL FANTAZA

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
GIGI - NUCU CÂNDEȚ

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE - OVIDIU POPOVICI

CAIET DE SARCINI

Cap. I. Informații generale privind obiectul vânzării

Art. 1. Prezentul caiet de sarcini are ca obiect reglementarea și organizarea vânzării prin licitație publică, a bun imobil – teren din domeniul privat al Municipilui Bacău, titularul dreptului de proprietate fiind Municipiul Bacău, iar competența materială de administrare a bunurilui în cauză este apanajul Consiliului Local al Municipiului Bacău. Vânzarea prin licitație publică, cu ofertare în plic închis, se va organiza în conformitate cu prevederile:

- OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HCL nr. 544 din 27.12.2023 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău însușit prin HCL 157/2018, Anexa 6.2;
- Certificat de urbanism nr. 142 din 10.03.2025;
- Raportul de evaluare nr. 45 din 12.05.2025;

Art. 2. În sensul prezentului caiet de sarcini, termenii de mai jos se definesc astfel:
- organizatorul licitației (vânzător/autoritate publică locală) – Primăria Municipiul Bacău, prin structura sa de specialitate, respectiv persoana care conduce ședința de licitație – președintele acesteia, sau persoana desemnată de membrii comisiei de evaluare a ofertelor să îndeplinească calitatea de președinte al acesteia, membri numiți prin actul de dispoziție al Primarului municipiului Bacău;
- ofertanți – persoanele fizice sau juridice care fac o ofertă calificată în cadrul sedinței de licitație, sau după caz de negociere directă.

Art. 3. Vânzarea se face în baza unui contract încheiat în forma autentică la notarul public prin care o persoană, numită vânzator, transmite unei alte persoane, numită cumpărător, proprietatea asupra unui bun, în schimbul unui preț.

Art. 4. (1) Calitatea de vânzător o are Municipiul Bacău, cu sediul în mun. Bacău, str. Pictor Th. Aman, nr. 94 C, Cod Fiscal 4278337, tel 0234/581849, fax 0234/588757, email: contactprimărie@primariabacau.ro, pentru bunurile din domeniul privat al municipiului, asupra cărora exercită un drept de proprietate privată.

(2) Calitatea de cumpărător o poate avea orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, în conformitate cu dispozițiile prezentului caiet de sarcini.

Art. 5. (1) Sumele obținute din vânzarea bunului imobil – teren, proprietate privată a Municipiului Bacău se fac venit la bugetul local.

(2) Principiile care stau la baza procedurii de vânzare a bunurilor din domeniul privat al Municipiului Bacău sunt:
a) transparența - punerea la dispoziția tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de vânzare de bunuri proprietate privată;
b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de vânzare de bunuri proprietate privată;
c) proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceloraşi reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de vânzare de bunuri proprietate privată, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni proprietar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

Cap. II. Obiectul vânzării prin licitației

Art. 6. Obiectul procedurii de licitație îl constituie vânzarea prin licitație publică a următorului bun proprietate privată a Municipiului Bacău:

- Imobil – teren, proprietatea privată a municipiului Bacău conform hotărârii consiliului local nr. 544 din 27.12.2023 Anexa 6.2 privind actualizarea inventarului domeniului privat al Municipiului Bacău însușit prin HCL 157/2018, situat în municipiul Bacău, str. Arcadie Șeptilici nr. 3A, în suprafață de 153,00 mp, identificat cu numărul cadastral 90857, conform extrasului de carte funciară nr. 1920/2024 eliberat de OCPI Bacău;

Art. 7. Cumpărătorul are obligația să își înscrie în Cartea Funciara, dreptul de proprietate și să actualizeze categoria de folosință a terenului.

Cap.III – Elemente de preț

Art. 8. (1) Prețul minim de pornire a licitației este de 7.497,00 euro fără TVA, și a fost stabilit stabilit prin raportul de evaluare nr. 45 din 12.05.2025 întocmit S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L. prin evaluator autorizat Ing. Popa Adrian în baza comenzii și a contractului nr. 136012/216 din 15.04.2025 încheiat de prestator cu municipiul Bacău.

(2) TVA-ul se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare la data efectuării operațiunii.

(3) Prețul minim de pornire al licitației publice de vânzare, pentru terenul propus spre vânzare, se aprobă prin prezenta hotărâre în temeiul raportului de evaluare, întocmit de evaluator autorizat SC ADEVAL EXPERT S.R.L. prin evaluator autorizat Ing. Popa Adrian, așa cum prevede alin. (6) al art. 363 din O.U.G. nr. 57/03.07.2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare: „Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice, și valoarea de inventar a imobilului."

Art. 9. Taxele de participare la licitație.

(1) Garanția de participare la licitație este obligatorie, sub sancțiunea anulării procedurii de atribuire și se stabilește potrivit art. 363 alin. 5 din Codul Administrativ la nivelul a 5 % din prețul de pornire fără TVA și va fi plătită în lei prin echivalent, raportat la cursul valutar comunicat de către BNR din ziua efectuării plății.

(2) Taxa de participare, garanția de participare și c/v caietului de sarcini se vor achita pe chitanțe separate sau O.P. separate sau numerar la Direcția Impozite și Taxe Locale, str. Pictor Th. Aman nr. 94C, Bacău, sau în contul RO28TREZ0615006XXX000234, deschis la Trezoreria municipiului Bacău.

(3) Participantul/participanții la licitația publică vor achita următoarele taxe în cuntum de:

- garanția de participare la licitație egală cu 5 % din prețul de pornire – fără TVA potrivit art. 363 alin (5) din Codul administrativ respectiv suma de 374,85 Euro, plătibilă în lei la cursul BNR din ziua plății;
- taxa de participare la licitație este de 151 lei conform punctului 21 din Anexa nr. 9 la HCL 524 din 20.12.2024;
- taxa caiet de sarcini licitație, este în valoare de 74 lei, conform punctului 20 din Anexa nr. 9 la HCL 524 din 20.12.2024;

- preţul de pornire - conform raportului de evaluare/valorii de inventar: 7.497,00 euro. – şi nu include TVA.

Cap. IV. Condiţiile şi regimul de exploatare al imobilului

Art. 10. Reglementările şi funcţiunile urbanistice ale bunului imobil cu privire la destinaţiile admise, destinaţiile admise cu condiţionări, destinaţiile interzise, inclusiv datele cu privire la regimul tehnic ale acestuia, sunt înscrise în certificatul de urbanism nr 142 din 10.03.2025 şi anexa nr 1 la acesta – REGIM TEHNIC, ce constitue anexa nr. 3 la prezenta hotărâre, emis de Primăria municipiului Bacău în vederea vânzării.

Art. 11. În baza Certificatului de urbanism nr 142 din 10.03.2025 emis în temeiul reglementărilor documentaţiei de urbanism, faza P.U.G., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Bacău nr. 84 din 13.04.2012 cu modificările şi completările ulterioare , terenul deţine ca şi utilizări admise: *"zonă pentru locuinţe individuale şi funcţiuni complementare, inclusă în UTR 19"*

Cap. V - Protecţia datelor

Art. 12. Vânzătorul are obligaţia de a asigura protejarea acelor informaţii care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidenţial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informaţiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce priveşte secretul comercial şi proprietatea intelectuală.

Cap. VI. Obligaţiile privind protecţia mediului

Art. 13. Cumpărătorul are obligaţia de a respecta reglementările prevăzute de legislaţia privind protecţia mediului şi de a obţine toate licenţele/avizele/acordurile/autorizaţiile prevăzute de legislaţia în vigoare.

Cap. VII. Condiţii specifice impuse de natura bunului

Art. 14. Contractul de vânzare se va încheia, la notarul public în formă autentică, sub condiţia obligativităţii cumpărătorului de a respecta reglementările şi funcţiunile urbanistice ale bunului imobil dobândit de la municipiul Bacău, aşa cum au fost prevăzute în Certificatul de urbanism nr 142 din 10.03.2025 şi raportul de evaluare nr. 45 din 12.05.2025 ce au stat la baza adoptării hotărârii de vânzare a Consiliului local al municipiului Bacău, precum şi obligaţia respectării Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

Cap. VIII. Preţul minim de pornire a licitaţiei

Art. 15. (1) Preţul minim de pornire a licitaţiei este 7.497,00 Euro fără TVA, stabilit prin raportul de evaluare nr. 45 din 12.05.2025 întocmit de către S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L. în baza contractului nr. 136012/216 din 15.04.2025 încheiat de prestator cu municipiul Bacău.

(2) TVA-ul se plăteşte conform reglementărilor fiscale în vigoare la data efectuării operaţiunii.

(3) Preţul minim de pornire al licitaţiei publice de vânzare, pentru terenul propus spre vânzare, se aprobă prin prezenta hotărâre a Consiliului Local a Muncipiului Bacău în temeiul raportului de evaluare, întocmit de evaluator autorizat S.C. ADEVAL EXPERT S.RL, aşa cum prevede alin. (6) al art. 363 din O.U.G. nr. 57/03.07.2019, privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare: „Cu excepţia cazurilor în care prin lege se prevede altfel, preţul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităţilor deliberative de la nivelul administraţiei publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre preţul de piaţă determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice,

autorizați, în condițiile legii, și selectați cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice, și valoarea de inventar a imobilului."

(4) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.

Cap. IX. Natura și cuantumul garanției solicitate de vânzător

Art. 16. (1) Garanția de participare la licitație egală cu 5 % din prețul de pornire – fără TVA potrivit art. 363 alin (5) din Codul administrativ respectiv suma de 374,85 Euro, plătibilă în lei la cursul BNR din ziua plății.

(2) Garanția de participare este valabilă pentru o singură licitație și se poate achita prin virament bancar în contul RO28TREZ0615006XXX000234, deschis la Trezoreria municipiului Bacău.

(3) Ofertantul va pierde garantia de participare la licitatie, dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigatorului.

(4) Garanția de participare, constituită de ofertantul desemnat necâștigător se returnează de către autoritatea administrației publice locale în cel mult 15 zile lucrătoare de la data desemnării ofertantului câștigător.

(5) Pentru ofertantul desemnat câștigător, garanția de participare la licitație nu se va restitui și se va considera cotă-parte din prețul de vânzare adjudecat.

(6) În situația în care câștigătorul nu achită prețul de vânzare în termenul stabilit, acesta va pierde garanția de participare.

(7) În cazul în care nu se va încheia contractul de vanzare-cumparare în termenii stabiliți prin prezentul caiet de sarcini, din vina adjudecătorului, acesta va fi decăzut din drepturile câștigate în urma atribuirii contractului și va pierde garanția de participare constituită.

(8) Contravaloarea operațiunilor notariale și costul evaluării terenului vor fi suportate de catre cel care a adjudecat terenul vândut prin licitatie publică.

Cap. X. Anunțul publicitar și documentația de atribuire.

Art. 17 (1) În cazul procedurii de licitație, vânzatorul are obligația să publice anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală și pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

(2) Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către vânzător și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind vânzătorul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut;

c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire;

d) denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității publice locale de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire;

e) costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul;

f) data-limită pentru solicitarea clarificărilor;

g) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;

h) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;

i) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;

j) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

(3) Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data stabilită ca și limită pentru depunerea ofertelor.

(4) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

(5) Documentația de atribuire va fi pusă la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic.

(6) În cazul prevăzut la alin. (5) prețul de achiziție al documentației de atribuire este stabilit conform punctului 20 din Anexa nr. 9 la HCL 524/2024.

(7) Vânzătorul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

(8) Vânzătorul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

(9) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către vânzător a perioadei prevăzute la alin. (8) să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor. În cazul în care persoana interesată va depune solicitarea cu nerespectarea prevederilor prezentului aliniat, vânzătorul este exonerate de culpa nedobândirii documentației de către solicitant în termenul prevăzut anterior și de imposibilitatea oferirii răspunsurilor la clarificările solicitate.

(10) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

(11) Vânzătorul 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.

(12) Vânzătorul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(13) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (11), vânzătorul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(14) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel vânzătorul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (13), acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

(15) Vânzătorul nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să favorizeze vreun ofertant.

Cap. XI. Comisia de evaluare

Art. 18. (1) La nivelul autorității publice locale se organizează o comisie de evaluare, componența acesteia fiind aprobată prin dispoziție a primarului, care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației. Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către comisia de evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.

(2) Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant;

(3) Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți de primar dintre reprezentanții acestuia în comisie.

(4) Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot.

(5) Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

(6) Membrii comisiei de evaluare, supleanții trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese respectiv:

(6.1) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire vânzătorul are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale.

(6.2) Nerespectarea prevederilor alin. (1) se sancționează potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(6.3) Persoana care a participat la întocmirea documentației de atribuire are dreptul de a fi ofertant, dar numai în cazul în care implicarea sa în elaborarea documentației de atribuire nu este de natură să defavorizeze concurența.

(6.4) Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire.

(6.5) Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

a) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;

b) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice sau terți susținători;

c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți sau terți susținători, care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți sau terți susținători;

d) membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante/vânzătorului.

(6.6) Nu pot fi nominalizate de către ofertant pentru executarea contractului persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante/vânzătorului.

(7) Membrii comisiei de evaluare, supleanții sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul-limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul licitatiei.

(8) În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată autoritatea publică locală despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, cu unul dintre membrii supleanți.

(9) Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

(10) Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;

b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;

c) analizarea și evaluarea ofertelor;

d) întocmirea raportului de evaluare;

e) întocmirea proceselor-verbale;

f) desemnarea ofertei câștigătoare.

(11) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

(12) Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

(13) Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

Cap. XII. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

Art. 19. (1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

Art. 20. Ofertele se depun într-un singur exemplar, în plicuri sigilate şi netransparente, unul exterior şi unul interior, la Centrul de Informare cetăţeni, din mun. Bacău, str. Nicolae Titulescu, nr. 3, până la data limită stabilită în anunţul procedurii şi se vor înregistra în ordinea primirii acestora.

Art. 21. (1) Oferta trebuie semnată de către ofertant şi are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conţinutului.

(2) Termenul de valabilitate al ofertei este de minim 90 de zile de la expirarea datei limită de depunere a ofertelor specificată în anunţ.

(3) Fiecare participant depune o singură ofertă.

Art. 22. (1) Persoana interesată are obligaţia vizualizării bunului imobil ce face obiectul licitaţiei şi de a depune oferta la adresa şi până la data limită prevăzută pentru depunere, stabilită în anunţul procedurii.

(2) Riscurile legate de transmiterea ofertei în termen, inclusiv forţa majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Art. 23. (1) Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită prin documentaţia de atribuire sau după expirarea datei limită pentru depunere, se returnează nedeschisă.

(2) Sunt considerate oferte valabile doar ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în documentaţia de atribuire.

(3) Conţinutul ofertelor este confidential până la data stabilită pentru deschiderea acestora, vânzătorul urmând a lua cunoştiinţă despere conţinutul acestor oferte numai după desfăşurarea licitaţiei.

(4) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces-verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie. Procesul-verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.

(5) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (4) de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţii prezenţi la licitaţia publică.

Art. 24. Condiţiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinescă ofertele, precum şi modul de elaborare şi prezentare sunt precizate în prezentul caiet de sarcini.

Art. 25. În cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, vânzătorul este obligat să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie.

Art. 26. (1) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitaţie publică nu se depune nici o ofertă valabilă, vânzătorul anulează procedura de licitaţie.

(2) Pentru cea de-a doua licitaţie ofertantul poate păstra documentaţia de atribuire aprobată pentru prima licitaţie.

(3) Cea de-a doua licitaţie se organizează în condiţiile prevăzute la art. 336 alin. (1)-(12) din Codul administrativ.

Cap. XIII. Condiţii de participare la licitaţie

Art. 27. (1) La licitaţie poate participa orice persoană fizică sau juridică, română sau străină. Numărul de participanţi nu este nelimitat.

(2) În vederea înscrierii la licitaţia publică:

A. 1. Pentru înscrierea la licitaţie, persoanele fizice vor depune următoarele documente de calificare (prezentate în plicul exterior):

Nr. crt.	Denumire document
1	Act de identitate valabil, în copie conformă, certificată de către ofertant sub semnătură
2	Dovada depunerii: -garanției de participare la licitație, -taxei de participare, -contravalorii documentației de licitație
3	Cazier fiscal și certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată, a impozitelor și taxelor datorate la bugetul de stat, eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de data desfășurării licitației
4	Certificat fiscal, privind îndeplinirea obligațiilor de plată, a impozitelor și taxelor datorate la bugetul local
5	Declarație privind eligibilitatea – formular tip Fl
6	Declarație privind evitarea conflictului de interese – formular tip F2
7	Declarație de participare – formular tip F3
8	Fișa ofertantului – formular tip F4
9	Declarație privind vizitarea imobilului – formular tip F6
10	Cerere de cumpărare a documentației aferente licitației publice – formular tip F7
11	Declarație pe proprie răspundere privind dreptul de participare la licitație conform art, 339 alin. (2) din OUG nr, 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare – formular tip F8
12	Caietul de sarcini însoțit de anexe, certificatul de urbanism și contractul de vânzare însușite prin semnătură, pe fiecare pagină
13	Plicul interior conținând formularele descrise la A2

Documentele vor fi opisate, îndosariate și depuse în plicul exterior, netransparent, sigilat, Documentele vor fi prezentate în original sau copie certificată. Lipsa unuia sau mai multor documente va conduce automat la eliminarea din procedură.

- A.2. Propunerea financiară și a documentelor însoțitoare (prezentate în plicul interior);

În vederea aplicării ponderii criteriului de atribuire capacitatea economico – financiară a ofertantilor, aceștia vor depune o declarație pe proprie răspundere privind existența disponibilităților financiare, formular tip F10, care poate fi însoțită în vederea obținerii maximului de punctaj de extrase bancare/scrisoare de garanție bancară sau alte înscrisuri oficiale care să certifice deținerea contravalorii prețului minim al licitației.

Oferta de preț propriu-zisă va fi elaborată în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Propunerea financiară (Formular de ofertă - formular tip F5) va fi prezentată în plicul interior, sigilat, care va fi înscris cu denumirea ofertantului, domiciliul acestuia și înscrisul "Propunere Financiară".

În același plic, conținând oferta financiară, ofertantul are obligația de a mai depune următoarele documente:

Nr. crt.	Denumire document
1	Declarație pe proprie răspundere privind respectarea obligațiilor de protecția mediului și de obținere a licențelor/avizelor/acordurilor/autorizațiilor prevăzute de legislația în vigoare – formular tip F9

2	Declarație pe proprie răspundere privind existența disponibilităților financiare – formular tip F10, însoțită după caz, de extrase bancare/scrisoare de garanție bancară sau alte înscrisuri oficiale care sa certifice deținerea contravalorii prețului minim al licitației
3	Declarație pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale bunului imobil conform certificatului de urbanism emis de către Primăria Municipiului Bacău – formular tip F11

Plicul cu formularele prevăzute la A 2 va fi sigilat și introdus în plicul exterior împreună cu documentația de calificare.

(3) B. 1. Pentru înscrierea la licitație, persoanele juridice vor depune următoarele documente de calificare (prezentate în plicul exterior):

Nr. crt.	Denumire document
1	Act de identitate valabil al reprezentantului societății, în copie certificate
	Act constitutiv al societății, în copie certificate
	Certificat de înregistrare al societății
	Hotărârea AGA (în situația în care sunt mai mulți asociați) privind împuternicirea persoanei care reprezenta societatea la procedura de licitație publică
2	Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului, din care să reiasă faptul că ofertantul nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare, eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de data desfășurării licitației
3	Dovada depunerii: -garanției de participare la licitație, -taxei de participare, -contravalorii documentației de licitație
4	Cazier fiscal și certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată, a impozitelor și taxelor datorate la bugetul de stat
5	Certificat fiscal, privind îndeplinirea obligațiilor de plată, a impozitelor și taxelor datorate la bugetul local
6	Declarație privind eligibilitatea - formular tip J1
7	Declarație privind evitarea conflictului de interese -formular tip J2
8	Declarație de participare - formular tip J3
9	Fișa ofertantului - formular tip J4
10	Declarație privind vizitarea imobilului - formular tip J6
11	Cerere de cumpărare a documentației aferente licitației publice - formular tip J7
12	Declarație pe proprie răspundere privind dreptul de participare la licitație conform art. 339 alin. (2) din OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare - formular tip J8
13	Caietul de sarcini însoțit de anexe, certificatul de urbanism și contractul de vânzare însușite prin semnătură, pe fiecare pagină
14	Plicul interior conținând formularele descrise la B2

Documentele vor fi opisate, îndosariate și depuse în plicul exterior, netransparent, sigilat. Documentele vor fi prezentate în original sau copie certificată, după caz. Lipsa unuia sau mai multor documente va conduce automat la eliminarea din procedură.

- B.2. Propunerea financiară și a documentelor însoțitoare (prezentate în plicul interior);

În vederea aplicării ponderii criteriului de atribuire capacitatea economico - financiară a ofertantilor aceștia vor depune o declarație pe proprie răspundere privind existența disponibilităților

financiare conform formular tip J10, care poate fi însoțită în vederea obținerii maximului de punctaj de extrase bancare/scrisoare de garanție bancară sau alte înscrisuri oficiale care să certifice deținerea contravalorii prețului minim al licitației.

Oferta de preț propriu-zisă va fi elaborată în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Propunerea financiară (Formular de ofertă - formular tip J5) va fi prezentată în plicul interior, sigilat, care va fi înscris cu denumirea ofertantului, domiciliul acestuia şi înscrisul "Propunere Financiară".

În același plic, conținând oferta financiară, ofertantul are obligația de a mai depune următoarele documente

Nr. crt.	Denumire document
1	Declarație pe proprie răspundere privind respectarea obligațiilor de protecția mediului și de obținere a licențelor/avizelor/acordurilor/autorizațiilor prevăzute de legislația în vigoare - formular tip J9
2	Declarație pe proprie răspundere privind existența disponibilităților financiare – formular tip J10, însoțită după caz, de extrase bancare/scrisoare de garanție bancară sau alte înscrisuri oficiale care sa certifice deținerea contravalorii prețului minim al licitației
3	Declarație pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale bunului imobil conform certificatului de urbanism emis de către Primăria Municipiului Bacău – formular tip J11

(4) Oferta de preț propriu-zisă va fi elaborată în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(5) Propunerea financiară (Formular de ofertă - formular tip J5) va fi prezentată în plicul interior, sigilat, care va fi înscris cu denumirea ofertantului, sediul social al acestuia și înscrisul "Propunere Financiară".

(6) Plicul cu propunerea financiară însoțită de formularele tip F9-F11/J9-J11 (plicul interior) va fi sigilat și introdus în plicul exterior împreună cu documentația de calificare.

(7) Declararea eligibilității ofertanților se stabilește de către Comisia de evaluare a ofertelor constituită prin Dispoziție de Primar.

(8) Pe plicul exterior se va menționa obiectul licitației pentru care este depusă oferta:

Ofertă pentru licitația publică ce va avea loc în data de ....., ora ..... privind vânzarea bunului imobil – teren situat în mun. Bacău,str. Arcadie Șeptilici nr. 3A, în suprafață de 153 mp, identificat prin nr. cadastral 90857 .
A nu se deschide înainte de data și ora stabilită prin anunțul de desfășurare a licitației publice"

Art 28. (1) Are dreptul de a participa la licitaţie orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitaţie, inclusiv garanţia de participare;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitaţie, împreună cu toate documentele solicitate în documentaţia de atribuire, în termenele prevăzute în documentaţia de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local;

d) nu este în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare.

(2) Nu are dreptul să participe la licitaţie persoana care a fost desemnată câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ-teritoriale în

ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit preţul, din culpă proprie. Restricţia operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie.

Cap. XIV. DESFĂŞURAREA PROCEDURII DE LICITAŢIE PUBLICĂ

Art. 29. (1) ***Vânzarea bunului imobil – teren menţionat la art. 6 şi anexa nr. 1 din prezentul caiet de sarcini,*** aflat în proprietatea privată a Municipiului BACĂU, ***se face prin licitaţie publică în plic închis.***

(2) Licitaţia se va desfăşura în data de ....., începând cu orele ..... *(data şi ora menţionate în anunţul de licitaţie)*, în prezenţa comisiei de evaluare şi a ofertanţilor înscrişi la licitaţie, după caz.

Art. 30. <u>Modul de desfăşurare a licitaţiei</u>

(1) La data şi ora anunţată pentru desfăşurarea licitaţiei vor fi prezenţi membrii comisiei de evaluare şi reprezentanţii ofertanţilor prezenţi la licitaţia publică (care vor prezenta şi documentele de împuternicire). Prezenţa ofertanţilor nu este obligatorie.

(2) La deschiderea şedinţei de licitaţie, preşedintele comisiei sau un membru desemnat de acesta, va prezenta membrii comisiei de evaluare, bunurile supuse vânzării, preţul minim de pornire şi va face cunoscut numele ofertanţilor.

(3) Plicurile închise şi sigilate vor fi predate comisiei de evaluare în vederea evaluării, în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunţul de licitaţie. Plicurile se vor deschide în prezenţa reprezentanţilor ofertanţilor prezenţi la licitaţia publică.

(4) După deschiderea plicurilor exterioare în şedinţă publică, membrii comisiei verifică documentele depuse şi descalifică ofertanţii care nu îndeplinesc cerinţele de calificare, cuprinse în caietul de sarcini.

5) După analizarea conţinutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei, va consemna denumirea ofertanţilor, numele şi prenumele reprezentanţilor ofertanţilor, bunul supus vânzării, denumirea ofertanţilor eligibili, ofertanţii care nu îndeplinesc condiţiile de calificare şi motivul excluderii acestora.

(6) Procesul-verbal şi anexele la procesul-verbal menţionat, se semnează de catre membrii comisiei şi de către ofertanţii prezenţi. Se consemnează în procesul verbal, dacă este cazul, refuzul semnării procesului-verbal de către unul dintre participanţi.

(7) Pentru continuarea desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar ca după deschiderea plicurilor ofertanţilor, cel puţin două oferte valabile care să întrunească cerinţele de calificare prevăzute în caietul de sarcini.

(8) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal prevăzut la alin (5), de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi conform alin. (6) de mai sus.

(9) Lipsa plicului interior conţinând oferta financiară sau lipsa ofertei financiare conduce la excluderea ofertantului din procedura de licitaţie.

(10) Comisia de evaluare stabileşte punctajul fiecărei oferte, ţinând seama de ponderile prevăzute la art. 30 din prezentul Caiet de sarcini. Oferta câştigătoare este oferta care întruneşte cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

- În cazul în care există punctaje egale între ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

- Dacă nici după această etapă nu este posibilă departajarea ofertanţilor, atunci aceştia vor depune în plic închis şi sigilat o nouă ofertă de preţ. Procedura va continua până în situaţia în care există un singur ofertant care îndeplineşte criteriul *"cel mai mare preţ al vânzării"*).

(11) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces-verbal în care menţionează ofertele valabile,

ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(12) În baza procesului verbal, care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (10), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite vânzătorului.

(13) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, vânzătorul informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii, exceptând cazul în care acesștia sunt prezenți la licitația publică și semnează procesele – verbale întocmite fără obiecțiuni.

(14) După ședința de licitație toate documentele licitației se vor arhiva la sediul organizatorului licitației.

(15) Procesul verbal împreună cu anexele sale reprezintă documentul pe baza căruia este stabilit rezultatul licitației publice deschise în plic închis, cu adjudecare, conform ponderii criteriilor prevăzute în Caietul de sarcini.

(16) Procesul verbal se va întocmi într-un singur exemplar, care se va depune la dosarul de licitație. La cerere, se va înmâna fiecărui participant o copie certificată a acestuia.

(17) Documentele aparținând ofertanților care au transmis notificări de retragere, documentele întârziate vor fi înapoiate ofertanților respectivi.

(18) Orice încercare a unui ofertant sau acțiunile corelate ale acestora care au drept scop perturbarea ședinței de licitație sau influiențarea rezultatului licitației, poate avea ca și consecință respingerea ofertei și descalificarea ofertanților respectivi.

Art. 31. (1) Criteriile de atribuire ale contractului și ponderile acestora sunt următoarele:

a) cel mai mare preț oferit: pondere 40%;
b) capacitatea economico - financiară a ofertanților formular tip F10/J10 și care este dovedită prin extrase bancare sau alte înscrisuri oficiale care să certifice deținerea contravalorii prețului minim al licitației: pondere 30%;
c) protecția mediului înconjurător: pondere 10%;
d) condiții specifice impuse de natura bunului supus procedurii de vânzare: pondere 20%.

(2) Pentru criteriul de atribuire de la alin. (1) lit. a) "cel mai mare preț oferit" (PI) punctajul se acordă astfel:

1) Punctajul maxim (Pmax) se acordă ofertei cu cea mai mare valoare a prețului (Vmax);

2) Pentru celelalte oferte, punctajul acordat (Pn) se calculează astfel:

Pn = (Vn/Vmax)xPmax,

Unde: Vn = valoarea prețului oferit de ofertant pentru care se calculează punctajul.

(3) Nu se acceptă ofertele care au un nivel al prețului mai mic decât nivelul prețului de pornire al licitației. Ofertantul a cărei ofertă financiară are un preț mai mic decât nivelul prețului de pornire al licitației va fi exclus din procedura de licitație.

(4) Pentru criteriul de la alin. (1) litera b) punctajul se acordă de către Comisia de evaluare a ofertelor, după cum urmează:

- pentru depunerea declarației pe proprie răspundere privind existența disponibilităților financiare formular tip F10/J10 - se acordă un punctaj 25 puncte ;
- pentru depunerea de către ofertant alături de formularul tip F10/J10 după caz, de extrase bancare/scrisoare de garanție bancară sau alte înscrisuri oficiale care sa certifice deținerea contravalorii prețului minim al licitației - se acordă un punctaj suplimentar de 5 puncte;
- în cazul neprezentării declarației pe proprie răspundere privind existența disponibilităților financiare formular tip F10/J10 nu se acordă punctaj.

(5) pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1) lit. c) - protecția mediului înconjurător:

- pentru depunerea de către ofertant a dovezii privind respectarea normelor legislative privind protecția mediului înconjurător (formular tip F9/J9, după caz, din Anexa nr. 6 la Hotărâre) – se acordă un punctaj de 10 pct;
- pentru nedepunerea de către ofertant a dovezii privind respectarea normelor legislative privind protecția mediului înconjurător (formular tip F9/J9, după caz, din Anexa nr. 6 la Hotărâre) – nu se acordă punctaj.

(6) pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1), lit.d) respectarea condițiilor specifice impuse de natura bunului supus procedurii de vânzare:

- pentru depunerea de către ofertant a dovezii respectarea condițiilor specifice impuse de natura bunului supus procedurii de vânzare (formular tip F11/J11, după caz, din Anexa nr. 6 la Hotărâre) – se acordă un punctaj de 20 pct;
- pentru nedepunerea de către ofertant a dovezii privind respectarea normelor legislative privind protecția mediului înconjurător (formular tip F11/J11, după caz, din Anexa nr. 6 la Hotărâre) – nu se acordă punctaj.

(7) Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire, Comisia de evaluare stabilind punctajul fiecărei oferte.

(8) Ofertele se vor deschide la data și ora stabilite în anunțul de licitație și în prezentele instrucțiuni la sediul organizatorului licitației, doar în prezența Comisiei de evaluare a ofertelor și a ofertanților sau reprezentanților împuterniciți ai acestora prezenți la licitație.

(9) Anterior deschiderii procedurii de licitație, membrii comisiei de evaluare a ofertelor completează și semnează o declarația de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere

Cap. XV. Condiții de încheiere a contractului

Art. 32. (1) În baza hotărârii Consiliului local privind aprobarea vânzării prin licitație publică a bunului imobil proprietate a municipiului Bacău, a procesului verbal de licitație și a procesului verbal de evaluare și adjudecare a licitației, vânzătorul are obligația de a încheia contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică la notar cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, conform modelului cadru aprobat prin Anexa nr. 7 la hotărârea privind aprobarea documentației de vânzare prin licitație publică a imobilului – teren.

(2) Anterior încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică vânzătorul transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

(3) În termen de 3 zile lucrătoare, vânzătorul va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, prilej cu care vânzătorul va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate. După achitarea în termen de maxim 30 de zile calendaristice a prețului integral la care se adaugă TVA în conformitate cu legislația în vigoare și a celorlalte obligații de plată izvorâte din procedura de vânzare, se va încheia contractul de vânzare în formă autentică, numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării privind atribuirea contractului.

(4) Vânzătorul va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora, cu excepția cazului în care, comunicarea se face ofertantului prin încheierea procesului – verbal de desemnare a ofertei câștigătoare semnat de către ofertantul prezent la licitația publică.

(5) Vânzătorul poate să încheie contractual de vânzare numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (4).

Cap. XVI. Clauze juridice și financiare

Art. 33. Achitarea prețului de vânzare, precum și a celorlalte cheltuieli ocazionate de procedura de vânzare prin licitație (raport de evaluare, documentații cadastrale, nr. stradal, etc.) se va face integral, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Codului fiscal, în termen de 30 de zile calendaristice de la data desemnării ofertantului câștigător.

Art. 34. Câștigătorul licitației este obligat să respecte clauzele impuse prin actul juridic ce urmează a se încheia în formă autentică. Câștigătorul licitației are obligația să suporte toate cheltuielile ocazionate de procedura de vânzare prin licitație publică (raport de evaluare, documentații cadastrale, nr. stradal, etc.) după adjudecare și înainte de transmiterea documentației la biroul notarial ales de câștigătorul licitației. Câștigătorul licitației are obligația să achite

contravaloarea taxelor şi a celorlalte obligaţii financiare ocazionate de autentificarea notarială a contractului de vânzare.

Art. 35. Ofertanţii au obligaţia de a vizita imobilul ce face obiectul licitaţiei şi de a observa starea acestuia, înainte de depunerea actelor în vederea participării la licitaţie.

Art. 36. Oferta declarată câştigătoare nu poate fi modificată şi constituie parte integrantă a contractului de vânzare care urmează a fi încheiat.

Art. 37. În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câştigător, din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situaţie de forţă majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câştigătoare oferta clasată pe locul doi, în condiţiile în care aceasta este admisibilă.

Art. 38. Dacă se constată că ofertantul a furnizat informaţii false prin documentele de calificare, aceasta poate fi exclus din procedura licitaţiei, atât timpul desfăşurării şedinţei, cât şi ulterior până la semnarea contractului de vânzare.

Art. 39. (1) Prin excepţie de la prevederile art. 341 alin. (20), din O.U.G. 57/ 2019, autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de vânzare în situaţia în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitaţie sau fac imposibilă încheierea contractului.

(2) În sensul prevederilor alin. (1), procedura de licitaţie se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiţii:

a) în cadrul documentaţiei de atribuire şi/sau în modul de aplicare a procedurii de licitaţie se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311;

b) vânzătorul se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311.

(3) Încălcarea prevederilor prezentei secţiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispoziţiilor legale în vigoare.

(4) Autoritatea contractantă are obligaţia de a comunica, în scris, tuturor participanţilor la procedura de licitaţie, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligaţiilor pe care aceştia şi le-au creat prin depunerea ofertelor, cât şi motivul concret care a determinat decizia de anulare.

Cap. XVII. Dispoziţii finale

Art. 40. Prin înscrierea la licitaţie şi depunerea ofertei, toate condiţiile impuse prin documentaţia de atribuire se consideră însuşite de către ofertanţi.

Art. 41. Organizatorul licitaţiei va anunţa în scris, cu confirmare de primire, toţi ofertanţii cu privire la rezultatul licitaţiei publice.

Art. 42. Contestaţiile cu privire la procedura de licitaţie se vor depune la Tribunalul Bacău Secţia a II – a civilă de contencios administrativ şi fiscal, cu îndeplinirea în prealabil a tuturor procedurilor şi condiţiilor Legii 554/ 2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.

Art. 43. Taxa de participare la licitaţie în cuantum de 151 lei este nereturnabilă; se poate achita prin virament bancar în contul RO28TREZ0615006XXX000234 deschis la Trezoreria municipiului Bacău.

Art. 44. Întreaga documentație de atribuire (caiet de sarcini, fișa de date, formulare) sunt puse la dispoziția solicitanților în baza cererii formulate și înregistrate și a achitării contravalorii de 74 lei. Contravaloarea documentației nu se restituie.

Art. 45. Cumpărătorul se obligă să suporte cheltuielile ocazionate de: raportul de evaluare al terenului supus vânzării, contravaloarea documentației cadastrale, inclusiv contravaloarea taxelor și a celorlalte obligații financiare ocazionate de autentificarea notarială a contractului de vânzare, sume ce vor fi communicate acestuia anterior semnării la notar a contractului de vânzare cumpărare.

Anexă la Caietul de sarcini

DATELE DE IDENTIFICARE PRIVIND VÂNZAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A UNUI IMOBIL – TERENURI , PROPRIETATE PRIVATĂ A MUNICIPIULUI BACĂU

1. Teren in suprafata de 153,00 mp, nr. cadastral 90857, situat în mun Bacău, B-dul/Str. Arcadie Șeptilici nr. A, proprietate privată a Municipiului Bacău conform Anexei 6.2 la HCL nr. 544 din 27.12.2023 privind actualizarea inventarului domeniului privat al Municipiului Bacău însușit prin HCL 157/2018 și a extrasului de Carte Funciară nr. 1920 din 12.01.2024.

– nr. cad. 90857, C.F. nr. 90857;
- Certificat de urbanism nr. 142 din 10.03.2025;
- Extras de carte funciară nr. 1920 din 12.01.2024
- Elemente de pret:
    - garanția de participare la licitație egală cu 5 % din prețul de pornire – fără TVA potrivit art. 363 alin (5) din Codul administrativ respective suma de 374,85 Euro, plătibilă în lei la cursul BNR din ziua plății;
    - taxă de participare este de 151 lei conform punctului 21 din Anexa nr. 9 la HCL 524 din 20.12.2024;
    - taxă caiet sarcini licitație, este în valoare de 74 lei, conform punctului 20 din Anexa nr. 9 la HCL 524 din 20.12.2024;
    - prețul de pornire - conform raportului de evaluare/valorii de inventar: 7.497,00 euro. – și nu include TVA.
- Vecinătățle imobilului – teren sunt urmatoarele:
    - la nord – proprietate particulară.;
    - la sud – S.C. WILLY S.R.L.;
    - la est – S.C. DEDEMAN S.R.L.;
    - la vest – pârâul Negel;
- Utilități: energie elctrică, apă, canalizare, gaze naturale – în zonă

Destinația actuală a terenului este de curți construcții și funcțiunile aprobate prin P.U.G/2012 este zonă pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare, incluse în UTR 19 conform planului de urbanism anexa nr. 3 la referat și Proiectul de hotărâre.

Terenul are o formă poligonală relativ regulată cu o lațime de aproximativ 11,50 m și o lungime de circa 13,50 m, accesul la teren se face doar de pe proprietatea aparținând S.C. DEDEMAN S.R.L. Datorită formei dimensiunilor sale reduse terenul este limitat în ceea ce privește utilizarea, fiind pretabil la extinderea sau modernizarea unei locuințe deja existente, mai ales datorită faptului că accesului la acest teren și a dimensiunilor acestuia.

DIRECTOR EXECUTIV
CIPRIAN-GABRIEL FANTAZA

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
GIGI-NUCU CANDET

CONTRASEMNEWAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

ANEXA NR. 5 LA HOTĂRÂREA NR. 242 DIN 20.06.2025

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

SECȚIUNEA I: VÂNZĂTORUL

I.1) DENUMIRE, ADRESA ȘI PUNCT(E) DE CONTACT

Denumire oficiala: MUNICIPIUL BACĂU		
Adresa: str. Pictor Th. Aman, nr. 94 C, jud. Bacău		
Localitate: BACĂU	Cod postal:	Tara: ROMÂNIA
Punct(e) de contact: In atentia	Telefon: 0234.581.849	
E-mail: contactprimarie@primariabacau.ro	Fax: 0234.588757	
Adresa sediului principal al autoritatii contractante (URL): www.municipiulbacau.ro		

I.2) TIPUL AUTORITĂȚII ȘI ACTIVITATEA PRINCIPALĂ

□ Minister sau orice alta autoritate nationala sau federala, inclusiv subdiviziunile regionale sau locale ale acestora	❖ **Servicii generale ale administrațiilor publice**
□ Agentie/birou national sau federal	□ Aparare
❖ **Autorități locale**	□ Ordine si siguranta publica
□ Agentie/birou regional sau local	□ Mediu
□ Organism de drept public	□ Afaceri economice si financiare
□ Institutie/agentie europeana sau organizatie europeana	□ Sanatate
	□ Constructii si amenajari teritoriale
	□ Protectie sociala
□ Altele (precizati): ————	□ Recreere, cultura si religie
	□ Educatie
	□ Altele (precizati): ————

Licitația publică va avea loc la data și ora stabilite prin anunțul de licitație la sediul Primăriei municipiului Bacău, str.Pictor Theodor Aman 94C
Caietul de sarcini, documentatia specifica (pentru participarea la licitație) si/sau documentele pot fi obtinute la: sediul vânzătorului situat în mun. Bacău, str. Pictor Th. Aman, nr. 94 C etaj 3, cam. 3 – Compartiment Evidență Inventar Domeniul Public și Privat.
Ofertele/proiectele sau solicitarile/cererile de participare trebuie transmise la: Centrul Informare Cetățeni situat în municipiul Bacău, str. Nicolae Titulescu nr. 3, jud. Bacău Ofertele în plic sigilat, se depun la Centrul de Informare Cetățeni, până la data și ora stabilite prin anunțul de licitație, respectiv până la data de ..... ora 16^{00}. Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită în documentația de atribuire sau după expirarea datei limită pentru depunere, se returnează nedeschisă.
Numar zile până la care se pot solicita clarificări înainte de data limită de depunere a ofertelor Zile : 5 (înainte de data limită de depunere a ofertelor)

SECȚIUNEA II: OBIECTUL CONTRACTULUI/PROCEDURII

II.1.1) Obiectul procedurii de licitație îl constituie vânzarea prin licitație publică a următorului bun proprietate privată a Municipiului Bacău:

- Imobil – teren, proprietatea privată a municipiului Bacău conform hotărârii consiliului local nr. 544 din 27.12.2023 Anexa 6.2 privind actualizarea inventarului domeniului privat al Municipiului Bacău însușit prin HCL 157/2018, situat în municipiul Bacău, str. Arcadie Șeptilici nr. 3A, în suprafață de 153 mp, identificat cu numărul cadastral 90857, conform extrasului de carte funciară nr. 1920 din 12.01.2024 eliberat de OCPI Bacău;

II.1.2) Procedura implică

Licitație publică cu oferte în plic închis

Încheierea în formă autentificată la notarul public a contractelor de vânzare – cumpărare cu adjudecătorii licitației.

SECȚIUNEA III: INFORMAȚII JURIDICE, ECONOMICE, FINANCIARE ȘI TEHNICE

III.1) ELEMENTE DE PREȚ

III.1.1) Depozite valorice si garanții solicitate (*dupa caz*)

III.1.1.a) Garanția de participare **da ■ nu □**

Taxa de participare, garanția de participare și c/v caietului de sarcini se vor achita pe chitanțe separate sau O.P. separate, numerar la Direcția Impozite și Taxe Locale, str. Pictor Th. Aman nr. 94C, Bacău, sau în contul RO28TREZ0615006XXX000234, deschis la Trezoreria municipiului Bacău.

Participantul/participanții la licitația publică vor achita următoarele taxe în cuntum de:

- garanția de participare la licitație egală cu 5 % din prețul de pornire – fără TVA potrivit art. 363 alin (5) din Codul administrativ respectiv suma de 374,85 Euro, plătibilă în lei la cursul BNR din ziua plății;
- taxă de participare este de 151 lei conform punctului 21 din Anexa nr. 9 la HCL 524 din 20.12.2024;
- taxă caiet sarcini licitație, este în valoare de 74 lei, conform punctului 20 din Anexa nr. 9 la HCL 524 din 20.12.2024;
- prețul de pornire - conform raportului de evaluare/valorii de inventar: 7.497,00 euro. – și nu include TVA.

III.1.1.b) Condiții referitoare la capacitatea economico – financiară

În vederea obținerii punctajului maxim ofertantul va depune în plicul ce conține oferta financiară extrase bancare sau alte înscrisuri oficiale care sa certifice deținerea contravalorii prețului minim al licitației.

III.2) CONDIȚII DE PARTICIPARE

III.2.1. Poate participa la licitația publică

Orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

b) 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;

c) 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;

d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare

Numărul de participanți nu este limitat.

III.2.2. Nu are dreptul să participe la licitație publică

- Persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.
- Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație

SECȚIUNEA IV: PROCEDURA

IV.1) PROCEDURA DE ATRIBUIRE

Licitație publică cu ofertă în plic închis

IV.2) CRITERII DE ATRIBUIRE

IV.2.1) Criterii de atribuire	
Cel mai mare punctaj obținut în urma aplicării ponderilor aferente criteriilor de atribuire	
IV.2.2. Criteriile de atribuire	**Pondere**
Criterii	
a) cel mai mare preț oferit;	**40%**
b) capacitatea economico - financiară a ofertanților formular tip F10/J10 și care este dovedită prin extrase bancare sau alte înscrisuri oficiale care să certifice deținerea contravalorii prețului minim al licitației	**30%**
c) protecția mediului înconjurător;	**10%**
d) condiții specifice impuse de natura bunului supus procedurii de vânzare	**20%**
IV.2.3. Aplicarea algoritmului de calcul	
1) Punctajul maxim de la criteriul litera a) (Pmax) se acordă ofertei cu cea mai mare valoare a prețului (Vmax); 2) Pentru celelalte oferte, punctajul acordat (Pn) se calculează astfel: Pn = (Vn/Vmax)xPmax, Unde: Vn=valoarea prețului oferit de ofertant pentru care se calculează punctajul. 3) Nu se acceptă ofertele care au un nivel al prețului mai mic decât nivelul prețului de pornire al licitației. Ofertantul a cărei ofertă financiară are un preț mai mic decât nivelul prețului de pornire al licitației va fi exclus din procedura de licitație. 4) Pentru criteriul de la alin. (1) litera b) punctajul se acordă de către Comisia de evaluare a ofertelor, după cum urmează: - pentru depunerea declarației pe proprie răspundere privind existența disponibilităților financiare formular tip F10/J10 - se acordă un punctaj **25 puncte** ; - pentru depunerea de către ofertant alături de formularul tip F10/J10 după caz,de extrase bancare/scrisoare de garanție bancară sau alte înscrisuri oficiale care sa certifice deținerea contravalorii prețului minim al licitației - se acordă un punctaj suplimentar de **5 puncte**; - în cazul neprezentării declarației pe proprie răspundere privind existența disponibilităților financiare formular tip F10/J10 nu se acordă punctaj. 5) pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1) lit. c) - protecția mediului înconjurător: - pentru depunerea de către ofertant a dovezii privind respectarea normelor legislative privind protecția mediului înconjurător (formular tip F9/J9, după caz, din Anexa nr. 6 la Hotărâre) – se acordă un punctaj de 10 pct; - pentru nedepunerea de către ofertant a dovezii privind respectarea normelor legislative privind protecția mediului înconjurător (formular tip F9/J9, după caz, din Anexa nr. 6 la Hotărâre) – nu se acordă punctaj. 6) pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1), lit.d) respectarea condițiilor specifice impuse de natura bunului supus procedurii de vânzare: - pentru depunerea de către ofertant a dovezii respectarea condițiilor specifice impuse de natura bunului supus procedurii de vânzare (formular tip F11/J11, după caz, din Anexa nr. 6 la Hotărâre) – se acordă un punctaj de 20 pct; - pentru nedepunerea de către ofertant a dovezii privind respectarea normelor legislative privind protecția mediului înconjurător (formular tip F11/J11, după caz, din Anexa nr. 6 la Hotărâre) – nu se acordă punctaj	

IV.3) INFORMAȚII ADMINISTRATIVE

IV.3.1) Limba sau limbile in care poate fi redactata oferta/candidatura/proiectul sau cererea de participare
Ofertele se redactează în limba română
IV.3.2) Perioada minima pe parcursul careia ofertantul trebuie sa isi mențină oferta durata in luni: *sau* in zile: □□□ (de la termenul limita de primire a ofertelor)
Perioada minimă pentru valabilitatea ofertei este de **90 de zile** de la expirarea termenului limită de depunere a ofertelor

IV.4. PREZENTAREA OFERTEI

IV.4.1. Plicul exterior

În vederea înscrierii la licitația publică:

A. 1. Pentru înscrierea la licitație, persoanele fizice vor depune următoarele documente de calificare (prezentate în plicul exterior):

Nr. crt.	Denumire document
1	Act de identitate valabil, în copie conformă, certificată de către ofertant sub semnătură
2	Dovada depunerii: -garanției de participare la licitație, -taxei de participare, -contravalorii documentației de licitație
3	Cazier fiscal și certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată, a impozitelor și taxelor datorate la bugetul de stat, eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de data desfășurării licitației
4	Certificat fiscal, privind îndeplinirea obligațiilor de plată, a impozitelor și taxelor datorate la bugetul local
5	Declarație privind eligibilitatea – formular tip Fl
6	Declarație privind evitarea conflictului de interese – formular tip F2
7	Declarație de participare – formular tip F3
8	Fișa ofertantului – formular tip F4
9	Declarație privind vizitarea imobilului – formular tip F6
10	Cerere de cumpărare a documentației aferente licitației publice – formular tip F7
11	Declarație pe proprie răspundere privind dreptul de participare la licitație conform art, 339 alin. (2) din OUG nr, 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare – formular tip F8
12	Caietul de sarcini însoțit de anexe, certificatul de urbanism și contractul de vânzare însușite prin semnătură, pe fiecare pagină
13	Plicul interior conținând formularele descrise la A2

Documentele vor fi opisate, îndosariate și depuse în plicul exterior, netransparent, sigilat, Documentele vor fi prezentate în original sau copie certificată. Lipsa unuia sau mai multor documente va conduce automat la eliminarea din procedură.

- A.2. Propunerea financiară și a documentelor însoțitoare (prezentate în plicul interior):

În vederea aplicării ponderii criteriului de atribuire capacitatea economico - financiară a ofertantilor aceștia vor depune o declarație pe proprie răspundere privind existența disponibilităților financiare, formular tip F10, care poate fi însoțită în vederea obținerii maximului de punctaj de extrase bancare/scrisoare de garanție bancară sau alte înscrisuri oficiale care sa certifice deținerea contravalorii prețului minim al licitației.

Oferta de preț propriu-zisă va fi elaborată în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Propunerea financiară (Formular de ofertă - formular tip F5) va fi prezentată în plicul interior, sigilat, care va fi înscris cu denumirea ofertantului, domiciliul acestuia și înscrisul "Propunere Financiară".

În același plic, conținând oferta financiară, ofertantul are obligația de a mai depune următoarele documente:

Nr. crt.	Denumire document
1	Declarație pe proprie răspundere privind respectarea obligațiilor de protecția mediului și de obținere a licențelor/avizelor/acordurilor/autorizațiilor prevăzute de legislația în vigoare – formular tip F9

2	Declarație pe proprie răspundere privind existența disponibilităților financiare – formular tip F10, însoțită după caz, de extrase bancare/scrisoare de garanție bancară sau alte înscrisuri oficiale care sa certifice deținerea contravalorii prețului minim al licitației
3	Declarație pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale bunului imobil conform certificatului de urbanism emis de către Primăria Municipiului Bacău – formular tip F11

Plicul cu formularele prevăzute la A 2 va fi sigilat și introdus în plicul exterior împreună cu documentația de calificare.

(3) B. 1. Pentru înscrierea la licitație, persoanele juridice vor depune următoarele documente de calificare (prezentate în plicul exterior):

Nr. crt.	Denumire document
1	Act de identitate valabil al reprezentantului societății, în copie certificate
	Act constitutiv al societății, în copie certificate
	Certificat de înregistrare al societății
	Hotărârea AGA (în situația în care sunt mai mulți asociați) privind împuternicirea persoanei care reprezenta societatea la procedura de licitație publică
2	Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului, din care să reiasă faptul că ofertantul nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare, eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de data desfășurării licitației
3	Dovada depunerii: -garanției de participare la licitație, -taxei de participare, -contravalorii documentației de licitație
4	Cazier fiscal și certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată, a impozitelor și taxelor datorate la bugetul de stat
5	Certificat fiscal, privind îndeplinirea obligațiilor de plată, a impozitelor și taxelor datorate la bugetul local
6	Declarație privind eligibilitatea - formular tip J1
7	Declarație privind evitarea conflictului de interese -formular tip J2
8	Declarație de participare - formular tip J3
9	Fișa ofertantului - formular tip J4
10	Declarație privind vizitarea imobilului - formular tip J6
11	Cerere de cumpărare a documentației aferente licitației publice - formular tip J7
12	Declarație pe proprie răspundere privind dreptul de participare la licitație conform art. 339 alin. (2) din OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare - formular tip J8
13	Caietul de sarcini însoțit de anexe, certificatul de urbanism și contractul de vânzare însușite prin semnătură, pe fiecare pagină
14	Plicul interior conținând formularele descrise la B2

Documentele vor fi opisate, îndosariate și depuse în plicul exterior, netransparent, sigilat. Documentele vor fi prezentate în original sau copie certificată, după caz. **Lipsa unuia sau mai multor documente va conduce automat la eliminarea din procedură.**

- B.2. Propunerea financiară și a documentelor însoțitoare (prezentate în plicul interior);

În vederea aplicării ponderii criteriului de atribuire capacitatea economico - financiară a ofertantilor aceștia vor depune o declarație pe proprie răspundere privind existența disponibilităților financiare conform formular tip J10 care poate fi însoțită în vederea obținerii maximului de punctaj de extrase bancare/scrisoare de garanție bancară sau alte înscrisuri oficiale care sa certifice deținerea contravalorii prețului minim al licitației.

Oferta de preț propriu-zisă va fi elaborată în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Propunerea financiară (Formular de ofertă - formular tip J5) va fi prezentată în plicul interior, sigilat, care va fi înscris cu denumirea ofertantului, domiciliul acestuia și înscrisul "Propunere Financiară".

În același plic, conținând oferta financiară, ofertantul are obligația de a mai depune următoarele documente

Nr. crt.	Denumire document
1	Declarație pe proprie răspundere privind respectarea obligațiilor de protecția mediului și de obținere a licențelor/avizelor/acordurilor/autorizațiilor prevăzute de legislația în vigoare - formular tip J9
2	Declarație pe proprie răspundere privind existența disponibilităților financiare – formular tip J10, însoțită după caz, de extrase bancare/scrisoare de garanție bancară sau alte înscrisuri oficiale care sa certifice deținerea contravalorii prețului minim al licitației
3	Declarație pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale bunului imobil conform certificatului de urbanism emis de către Primăria Municipiului Bacău – formular tip J11

Plicul cu formularele prevăzute la B 2 va fi sigilat şi introdus în plicul exterior împreună cu documentaţia de calificare.

(4) Oferta de preţ propriu-zisă va fi elaborată în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire.

(5) Propunerea financiară (Formular de ofertă - formular tip J5) va fi prezentată în plicul interior, sigilat, care va fi înscris cu denumirea ofertantului, sediul social al acestuia şi înscrisul "Propunere Financiară".

(6) Plicul cu propunerea financiară însoţită de formularele tip F9-F11/J9-J11 (plicul interior) va fi sigilat şi introdus în plicul exterior împreună cu documentaţia de calificare.

(7) Declararea eligibilităţii ofertanţilor se stabileşte de către Comisia de evaluare a ofertelor constituită prin Dispoziţie de Primar.

(8) Pe plicul exterior se va menţiona obiectul licitaţiei pentru care este depusă oferta:

Ofertă pentru licitaţia publică ce va avea loc în data de ....., ora ..... privind vânzarea bunului imobil – teren situat în mun. Bacău, str. Arcadie Şeptilici nr. 3A, în suprafaţă de 153,00 mp, identificat prin nr. cadastral 90857 .
A nu se deschide înainte de data şi ora stabilită prin anunţul de desfăşurare a licitaţiei publice"

IV.4.2. Modul de prezentare a propunerii financiare

Propunerea financiară (Formular de ofertă - formular tip F5/J5, după caz, va fi prezentată în plicul interior, sigilat, care va fi înscris cu denumirea ofertantului, sediul social al acestuia şi înscrisul "Propunere Financiară" împreună cu extrase bancare sau alte înscrisuri oficiale care să certifice deţinerea contravalorii preţului minim al licitaţiei, în vederea obţinerii maximului de punctaj, precum şi de documentele menţionate mai jos:

Nr. crt.	Denumire document
1	Declaraţie pe proprie răspundere privind respectarea obligaţiilor de protecţia mediului şi de obţinere a licenţelor/avizelor/acordurilor/autorizaţiilor prevăzute de legislaţia în vigoare - formular tip F9/J9
2	Declaraţie pe proprie răspundere privind existenţa disponibilităţilor financiare – formular tip F10/J10, însoţită după caz, de extrase bancare/scrisoare de garanţie bancară sau alte înscrisuri oficiale care sa certifice deţinerea contravalorii preţului minim al licitaţiei
3	Declaraţie pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor şi funcţiunilor urbanistice ale bunului imobil conform certificatului de urbanism emis de către Primăria Municipiului Bacău – formular tip F11/J11

Oferta de preţ propriu-zisă va fi elaborată în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire.

IV.4.3. Modul de prezentare a ofertei

Plicul cu propunerea financiară însoţită de documentele menţionate anterior (plicul interior) va fi sigilat şi introdus în plicul exterior împreună cu documentaţia de calificare.

SECŢIUNEA VI: INFORMAŢII SUPLIMENTARE

VI.1) MODALITATEA DE ÎNCHEIERE ACONTRACTULUI DE VÂNZARE

Contractul de vânzare cumpărare se încheie în formă autentificată la notarul public ales de către cumpărător.

VI.2) Costurile suplimentare faţă de preţul ofertat şi plătit pentru cumpărarea imobilului

Cumpărătorul va achita şi:

- Contravaloarea taxelor notariale:
- Contravaloarea raportului de evaluare

VI.3) ALTE INFORMATII (*dupa caz*)

Se obţin la sediul Văzătorului: mun. Bacău, str. Pictor Th. Aman, nr. 94 C, jud. Bacău, Compartimentul Evidenţă Inventar Domeniul Public şi Privat din cadrul Direcţiei Patrimoniu

VI.4.1) Organismul competent pentru caile de atac

Denumire oficiala: TRIBUNALUL BACĂU Secţia a II – a civilă de contencios administrativ şi fiscal

Adresa: mun. Bacău, str. Str. Ştefan cel Mare nr. 4, judeţ Bacău

Localitate: Bacău	Cod postal: 600356	Tara:România
	Telefon: 0234/514419	E-mail: tr-bacau-reg2@just.ro
Adresa Internet (URL)	Fax: 0234/525211	

VI.4.2) Utilizarea căilor de atac (*completati rubrica VI.4.2 SAU, dupa caz, rubrica VI.4.3*)

Precizari privind termenul (termenele) de exercitare a cailor de atac: *contestația se va depune la Tribunalul Bacău Secția a II – a civilă de contencios administrativ și fiscal și va fi soluționată conform Legii 554/ 2004 privind contenciosul administrativ.*

DIRECTOR EXECUTIV
CIPRIAN - GABRIEL FANTAZA

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
GIGI - NUCU CANDET

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE - OVIDIU POPOVICI

ANEXA NR. 6 LA HOTĂRÂREA NR. 242 DIN 20.06.2025

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

MODELE FORMULARE

A. PERSOANE FIZICE

1. DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA - Formular tip F1
2. DECLARAȚIE privind evitarea conflictului de interese - Formular tip F2
3. DECLARAȚIE DE PARTICIPARE - Formular tip F3
4. FIȘA OFERTANTULUI - Formular tip F4
5. OFERTĂ FINANCIARĂ - Formular tip F5
6. DECLARAȚIE PRIVIND VIZITAREA IMOBILULUI – Formular tip F6
7. CERERE DE CUMPĂRARE a documentației aferente licitației publice - formular tip F7
8. DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE privind dreptul de participare la licitație conf. art. 339 alin. (2) din OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare - Formular tip F8
9. DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE privind respectarea obligațiilor de protecția mediului și de obținere a licențelor/avizelor/acordurilor/autorizațiilor prevăzute de legislația în vigoare - Formular tip F9
10. Declarație pe proprie răspundere privind existența disponibilităților financiare – formular tip F10
11. Declarație pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale bunului imobil conform certificatului de urbanism emis de către Primăria Municipiului Bacău – formular tip F11

B. PERSOANE JURIDICE

1. DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA - Formular tip J1
2. DECLARAȚIE privind evitarea conflictului de interese - Formular tip J2
3. DECLARAȚIE DE PARTICIPARE - Formular tip J3
4. FIȘA OFERTANTULUI - Formular tip J4
5. OFERTĂ FINANCIARĂ- Formular tip J5
6. DECLARAȚIE PRIVIND VIZITAREA IMOBILULUI – Formular tip J6
7. CERERE DE CUMPĂRARE a documentației aferente licitației publice - formular tip J7
8. DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE privind dreptul de participare la licitație conf. art. 339 alin. (2) din OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare - Formular tip J8
9. DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE privind respectarea obligațiilor de protecția mediului și de obținere a licențelor/avizelor/acordurilor/autorizațiilor prevăzute de legislația în vigoare - Formular tip J9
10. Declarație pe proprie răspundere privind existența disponibilităților financiare – formular tip J10
11. Declarație pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale bunului imobil conform certificatului de urbanism emis de către Primăria Municipiului Bacău – formular tip J11

DIRECTOR EXECUTIV
CIPRIAN - GABRIEL FANTAZA

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
GIGI - NUCU CANDET

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE - OVIDIU POPOVICI

Formular tip F1

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

1. Subsemnatul _____, domiciliat în _____, str./bd. _____ nr. ____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, județ _____, CNP _____, identificat cu BI/CI, seria _____, nr. _____, eliberată de _____ la data de _____ telefon _____, în calitate de ofertant la procedura de licitație publică pentru vânzarea imobilului, situat în municipiul mun. Bacău, str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, nr. cadastral _____, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate conform certificatului de urbanism nr. _____, din _____, emis de Primăria municipiului Bacău, declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că:

a) nu sunt în stare de insolvabilitate;

b) mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetul central și local, în conformitate cu prevederile legale în vigoare până la termenul limita de depunere al ofertei;

c) prezint informațiile solicitate de către autoritatea contractantă în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare și selecție, și am achitat toate taxele în vederea participării la licitație.

2. Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare privind eligibilitatea noastră,

3. Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Data: _____

Ofertant

_____

(Nume, prenume, semnătură)

Formular tip F2

DECLARAȚIE
privind evitarea conflictului de interese

Subsemnatul _____, domiciliat în _____, str./bd. _____ nr. ____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, județ _____, CNP _____, identificat cu BI/CI, seria _____, nr. _____, eliberată de _____ la data de _____ telefon _____, în calitate de ofertant la procedura de licitație publică pentru vânzarea imobilului, situat în municipiul mun. Bacău, str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, nr. cadastral _____, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate conform certificatului de urbanism nr. _____, din _____, emis de Primăria municipiului Bacău, declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că nu mă aflu în nici o situație de conflict de interes dintre cele reglementate de prevederile art. 321 ale OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Data _____

Ofertant

_____
(Nume, prenume, semnătură)

87

Formular tip F3

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Subsemnatul _____, domiciliat în _____, str./bd. _____ nr. ____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, județ _____, CNP _____, identificat cu BI/CI, seria _____, nr. _____, eliberată de _____ la data de _____ telefon _____, doresc să particip la licitația publică pentru vânzarea imobilului, situat în mun. Bacău, str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, nr. cadastral _____.

Declar că am luat la cunoștință de condițiile impuse prin documentația de atribuire, de reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate conform certificatului de urbanism nr. _____, din _____, emis de Primăria municipiului Bacău, de condițiile respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în documentația de atribuire/caietul de sarcini și îmi asum responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Mă angajez ca, în cazul în care oferta mea este adjudecată, să închei contractual de vânzare – cumpărare în termenele stipulate în documentația de atribuire.

Subsemnatul, cunoscând prevederile art. 322 și 323 privitoare la Falsul în înscrisuri sub semnătură privată și uzul de fals așa cum sunt ele prevăzute de Legea 286/2009 privind Codul Penal, cu modificările și completările ulterioare, îmi angajez răspunderea exclusivă pentru legalitatea și autenticitatea tuturor documentelor prezentate în copie conformă, în vederea participării la procedura de vânzare.

Declar că am luat la cunoștiință de prevederile documentației de atribuire și sunt de accord ca proceura de vânzare să se desfășoare în conformitate cu aceasta.

.

Data_____

Ofertant

_____
(Nume, prenume, semnătură)

Formular tip F4

FIȘA OFERTANTULUI

Pentru licitația publică organizată în vederea cumpărării imobilului situat în situat în mun. Bacău, Str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, nr. cadastral _____, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate conform certificatului de urbanism nr. _____, din _____, emis de Primăria municipiului Bacău

1) Ofertant _____
2) Adresa/Domiciliul _____
3) BI/CI _____
4) Banca _____
5) Nr. cont (pentru restituirea garanției) _____
6) Telefon _____ Fax _____
E-mail _____

Data _____

Ofertant

_____
(Nume, prenume, semnătură)

Formular tip F5

OFERTĂ FINANCIARĂ

Examinând documentația de atribuire, subsemnatul _____ domiciliat în _____, str./bd. _____ nr. ____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, județ _____, CNP _____, identificat cu BI/CI, seria _____, nr. _____, eliberată de _____ la data de _____, telefon _____, **ofer**, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în acesta, pentru cumpărarea imobilul – teren situat în mun. Bacău, str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, nr. cadastral _____, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate conform certificatului de urbanism nr. _____, din _____, suma de _____ lei (prețul se va exprima în cifre și litere), fără T.V.A.

Mă angajez să mențin această ofertă pentru o perioadă de 90 de zile, de la data organizării licitației.

Până la încheierea și semnarea contractului de vânzare – cumpărare această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă dumneavoastră, prin care oferta noastră este acceptată ca fiind câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

Data _____ Ofertant

_____
(Nume, prenume, semnătură)

Formular tip F6

DECLARAȚIE PRIVIND VIZITAREA IMOBILULUI

Subsemnatul _____, domiciliat în _____, str./bd. _____ nr. ____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, județ _____, CNP _____, identificat cu BI/CI, seria _____, nr. _____, eliberată de _____ la data de _____, telefon _____, declar prin prezenta că am vizitat imobilul – teren situat în mun. Bacău, str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, nr. cadastral _____, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate conform certificatului de urbanism nr. _____, din _____, supus vânzării prin licitație publică organizată de Primăria municipiului Bacău, la data de _____ ora _____.

Declar pe propria răspundere, ca am inspectat imobilul, am observat starea faptică a acestuia, nu am obiecțiuni și îmi prezint oferta de cumpărare în cunoștință de cauză.

Data _____

Ofertant

_____

(Nume, prenume,semnătură)

Formular tip F7

CĂTRE,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACĂU

Subsemnatul _____, domiciliat în _____, str./bd. _____ nr. ____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, județ _____, CNP _____, identificat cu BI/CI, seria _____, nr. _____, eliberată de _____ la data de _____, telefon _____, solicit cumpărarea documentației de atribuire pentru imobilul – teren situat în mun. Bacău, str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, nr. cadastral _____, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate conform certificatului de urbanism nr. _____, din _____, supus vânzării prin licitație publică organizată de Primăria municipiului Bacău, la data de _____ ora _____.

Data _____

Ofertant

_____

(Nume, prenume,semnătură)

92

Formular tip F8

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

privind dreptul de participare la licitație conf. art. 339 alin. (2) din OUG nr, 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

Subsemnatul _____, domiciliat în _____, str./bd. _____ nr. ____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, județ _____, CNP _____, identificat cu BI/CI, seria _____, nr. _____, eliberată de _____ la data de _____, telefon _____, în calitate de ofertant la licitația publică privind vânzarea imobilul – teren situat în mun. Bacău, str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, nr. cadastral _____, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate conform certificatului de urbanism nr. _____, din _____, cunoscând prevederile art. 326 din Legea nr. 286/17.07.2009 privind Codul penal - Falsul în declarații, precum și ale art. 339 alin. (2) din OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

DECLAR PE PROPRIA RĂSPUNDERE, că nu am participat în ultimii 3 ani la nici o licitație publică privind bunurile statului sau ale unităților administrativ – teritoriale, unde să fi fost desemnat câștigător și din culpă proprie, nu am încheiat contractul ori nu am plătit prețul.

Data _____

Ofertant

_____

(Nume, prenume,semnătură)

93

Formular tip F9

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

privind respectarea obligațiilor de protecția mediului și de obținere a licențelor/avizelor/acordurilor/autorizațiilor prevăzute de legislația în vigoare

Subsemnatul _____, domiciliat în _____, str./bd. _____ nr. ____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, județ _____, CNP _____, identificat cu BI/CI, seria _____, nr. _____, eliberată de _____ la data de _____, telefon _____, în calitate de ofertant la licitația publică privind vânzarea imobilul – teren situat în mun. Bacău, str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, nr. cadastral _____, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate conform certificatului de urbanism nr. _____, din _____,

DECLAR PE PROPRIA RĂSPUNDERE, cunoscând sancțiunile prevăzute de art.326 din Legea nr. 286/17.07.2009, actualizată, privind Codul Penal - Falsul în declarații, că în situația în care oferta mea va fi declarată câștigătoare, mă oblig să obțin toate licențele/avizele/acordurile/autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare și totodată să respect reglementările privind protecția mediului.

Data _____

Ofertant

_____
(Nume, prenume,semnătură)

Formular tip F10

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

privind existența disponibilităților financiare

Subsemnatul _____, domiciliat în _____, str./bd. _____ nr. ____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, județ _____, CNP _____, identificat cu BI/CI, seria _____, nr. _____, eliberată de _____ la data de _____ telefon _____, în calitate de ofertant la licitația publică privind vânzarea imobilul – teren situat în mun. Bacău, str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, nr. cadastral _____, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate conform certificatului de urbanism nr. _____, din _____,

DECLAR PE PROPRIA RĂSPUNDERE, cunoscând sancțiunile prevăzute de art. 326 din Legea nr. 286/17.07.2009, actualizată, privind Codul Penal - Falsul în declarații, că dețin disponibilitățile necesare pentru achitarea prețului vânzării la data semnării contractului.

Data _____

Ofertant

_____
(Nume, prenume,semnătură)

Formular tip F11

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

privind respectarea reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale bunului imobil conform certificatului de urbanism emis de către Primăria Municipiului Bacău

Subsemnatul _____, domiciliat în _____, str./bd. _____ nr. ____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, județ _____, CNP _____, identificat cu BI/CI, seria _____, nr. _____, eliberată de _____ la data de _____ telefon _____, în calitate de ofertant la licitația publică privind vânzarea imobilul – teren situat în mun. Bacău, str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, nr. cadastral _____, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate conform certificatului de urbanism nr. _____, din _____,

DECLAR PE PROPRIA RĂSPUNDERE, cunoscând sancțiunile prevăzute de art. 326 din Legea nr. 286/17.07.2009, actualizată, privind Codul Penal - Falsul în declarații, că:

- voi respecta reglementările și funcțiunile urbanistice ale bunului imobil dobândit de la municipiul Bacău, așa cum au fost prevăzute în Certificatul de urbanism nr._____/_____ și raportul de evaluare nr. _____/_____ ce au stat la baza adoptării hotărârii de vânzare a Consiliului local al municipiului Bacău, precum și obligația respectării Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Data _____

Ofertant

_____
(Nume, prenume,semnătură)

Formular tip J1

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

1 S.C. _____, cu sediul social în _____, str./bd. _____ nr. ____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, jud. _____, CUI _____, J ___/_____/_____, telefon _____, legal reprezentată prin domnul/doamna _____, în calitate de ofertant la procedura de licitație publică pentru vânzarea imobilului, situat în mun. Bacău, str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, nr. cadastral _____, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate conform certificatului de urbanism nr. _____, din _____, emis de Primăria municipiului Bacău, declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că:

a) nu suntem în stare de lichidare, dizolvare, insolvență sau faliment;

b) ne-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetul central și local, în conformitate cu prevederile legale în vigoare până la termenul limita de depunere al ofertei;

c) prezentăm informațiile solicitate de către autoritatea contractantă în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare și selecție, și am achitat toate taxele în vederea participării la licitație.

2. Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare privind eligibilitatea noastră.

3. Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Data _____ Ofertant

_____
(Denumire ofertantului, Nume și prenume reprezentant legal, semnătură și ștampilă)

Formular tip J2

DECLARAȚIE
privind evitarea conflictului de interese

S.C. _____, cu sediul social în _____, str./bd. _____ nr. ____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, jud. _____, CUI _____, J ___/_____/_____, telefon _____, legal reprezentată prin domnul/doamna _____, în calitate de ofertant la procedura de licitație publică pentru vânzarea imobilului, situat în mun. Bacău, str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, nr. cadastral _____, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate conform certificatului de urbanism nr. _____, din _____, emis de Primăria municipiului Bacău, declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că nu mă aflu în nici o situație de conflict de interes, dintre cele reglementate de prevederile art. 321 ale OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Data _____ Ofertant

_____
(Denumire ofertantului, Nume și prenume reprezentant legal, semnătură și ștampilă)

98

Formular tip J3

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

S.C. _____, cu sediul social în _____, str./bd. _____ nr. ____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, jud. _____, CUI _____, J ___/_____/_____, telefon _____, legal reprezentată prin domnul/doamna _____, doresc să particip la licitație publică pentru vânzarea imobilului, situat în mun. Bacău, str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, nr. cadastral _____, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate conform certificatului de urbanism nr. _____, din _____, emis de Primăria municipiului Bacău.

Declar că am luat la cunoștință de condițiile impuse prin documentația de atribuire, de reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate conform certificatului de urbanism nr. _____, din _____, emis de Primăria municipiului Bacău, de condițiile respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în documentația de atribuire/caietul de sarcini și îmi asum responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Mă angajez ca, în cazul în care oferta mea este adjudecată, să închei contractual de vânzare – cumpărare în termenele stipulate în documentația de atribuire.

Subsemnatul, cunoscând prevederile art. 322 și 323 privitoare la Falsul în înscrisuri sub semnătură private și uzul de fals așa cum sunt ele prevăzute de Legea 286/2009 privind Codul Penal, cu modificările și completările ulterioare, îmi angajez răspunderea exclusivă pentru legalitatea și autenticitatea tuturor documentelor prezentate în copie conformă, în vederea participării la procedura de vânzare.

Declar că am luat la cunoștiință de prevederile documentației de atribuire și sunt de accord ca proceura de vânzare să se desfășoare în conformitate cu aceasta.

Data _____ Ofertant

_____

(Denumire ofertantului, Nume și prenume reprezentant legal, semnătură și ștampilă)

Formular tip J4

FIŞA OFERTANTULUI

Pentru licitaţia publică organizată în vederea cumpărării imobilului situat în situat în mun. Bacău, Str. _____ nr. _____, în suprafaţă de _____ mp, nr. cadastral _____, cu reglementările şi funcţiunile urbanistice aprobate conform certificatului de urbanism nr. _____, din _____, emis de Primăria municipiului Bacău.

1) Ofertant _____
2) Sediul social _____
3) Reprezentan legal _____
4) Cod fiscal _____
5) Nr. înregistrare la Registrul Comerţului _____
6) Obiect de activitate _____
7) Banca _____
8) Nr. cont (pentru restituirea garanţiei) _____
9) Capital social _____
10) Cifra de afaceri _____
11) Telefon _____, Fax _____, E-mail _____

Data _____

Ofertant

_____
(Denumire ofertantului, Nume şi prenume reprezentant legal, semnătură şi ştampilă)

100

Formular tip J5

OFERTĂ FINANCIARĂ

Examinând documentația de atribuire, subsemnatul/a _____, în calitate de reprezentant legal al S.C. _____, cu sediul social în _____, str./bd. _____ nr. ____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, jud. _____, CUI _____, J ___/_____/_____, telefon _____, **ofer**, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în acesta, pentru cumpărarea imobilul – teren situat în mun. Bacău, str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, nr. cadastral _____, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate conform certificatului de urbanism nr. _____, din _____, **suma de** _____ **lei**

(prețul se va exprima în cifre și litere), fără T.V.A.

Mă angajez să mențin această ofertă pentru o perioadă de 90 de zile, de la data organizării licitației.

Până la încheierea și semnarea contractului de vânzare – cumpărare această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă dumneavoastră, prin care oferta noastră este acceptată ca fiind câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

Data _____ Ofertant

_____

(Denumire ofertantului, Nume și prenume reprezentant legal, semnătură și ștampilă)

101

Formular tip J6

DECLARAȚIE PRIVIND VIZITAREA IMOBILULUI

Subsemnatul/a _____, în calitate de reprezentant legal al S.C. _____, cu sediul social în _____, str./bd. _____ nr. ____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, jud. _____, CUI _____, J ___/_____/_____, telefon _____, declar prin prezenta că am vizitat imobilul – teren situat în mun. Bacău, str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, nr. cadastral _____, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate conform certificatului de urbanism nr. _____, din _____, supus vânzării prin licitație publică organizată de Primăria municipiului Bacău, la data de _____ ora _____

Declar pe propria răspundere, ca am inspectat imobilul, am observat starea faptică a acestuia, nu am obiecțiuni și îmi prezint oferta de cumpărare în cunoștință de cauză.

Data _____ Ofertant

_____
(Denumire ofertantului, Nume și prenume
reprezentant legal, semnătură și ștampilă)

102.

Formular tip J7

CĂTRE,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACĂU

Subsemnatul/a _____, în calitate de reprezentant legal al S.C. _____, cu sediul social în _____, str./bd. _____ nr. ____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, jud. _____, CUI _____, J ___/_____/_____, telefon _____, solicit cumpărarea documentației de atribuire pentru imobilul – teren situat în mun. Bacău, str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, nr. cadastral _____, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate conform certificatului de urbanism nr. _____, din _____, supus vânzării prin licitație publică organizată de Primăria municipiului Bacău, la data de _____ ora _____

Data _____ Ofertant

_____

(Denumire ofertantului, Nume și prenume reprezentant legal, semnătură și ștampilă)

103

Formular tip J8

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

privind dreptul de participare la licitație conf. art. 339 alin. (2) din OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

S.C. _____, cu sediul social în _____, str./bd. _____ nr. ____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, jud. _____, CUI _____, J ___/_____/_____, telefon _____, legal reprezentată legal prin domnul/doamna _____, participant la licitația publică privind vânzarea imobilul – teren situat în mun. Bacău, str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, nr. cadastral _____, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate conform certificatului de urbanism nr. _____, din _____, cunoscând prevederile art. 326 din Legea nr. 286/17.07.2009 privind Codul penal - Falsul în declarații, precum și ale art. 339 alin. (2) din OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

DECLAR PE PROPRIA RĂSPUNDERE, că nu am participat în ultimii 3 ani la nici o licitație publică privind bunurile statului sau ale unităților administrativ – teritoriale, unde să fi fost desemnat câștigător și din culpă proprie, nu am încheiat contractul ori nu am plătit prețul.

Data _____ Ofertant

_____

(Denumire ofertantului, Nume și prenume reprezentant legal, semnătură și ștampilă)

Formular tip J9

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

privind respectarea obligațiilor de protecția mediului și de obținere a licențelor/avizelor/acordurilor/autorizațiilor prevăzute de legislația în vigoare

Subsemnatul/a _____, în calitate de reprezentant legal al S.C. _____, cu sediul social în _____, str./bd. _____ nr. ____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, jud. _____, CUI _____, J ___/_____/_____, telefon _____, legal reprezentată prin domnul/doamna _____, în calitate de ofertant la procedura de licitație publică privind vânzarea imobilului – teren, situat în mun. Bacău, str. _____ _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, nr. cadastral _____, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate conform certificatului de urbanism nr. _____, din _____, emis de Primăria municipiului Bacău,

DECLAR PE PROPRIA RĂSPUNDERE, cunoscând sancțiunile prevăzute de art. 326 din Legea nr. 286/17.07.2009, actualizată, privind Codul Penal - Falsul în declarații, că în situația în care oferta mea va fi declarată câștigătoare, mă oblig să obțin toate licențele/avizele/acordurile/autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare și totodată să respect reglementările privind protecția mediului.

Data _____ Ofertant

_____

(Denumire ofertantului, Nume și prenume reprezentant legal, semnătură și ștampilă)

Formular tip J10

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

privind existența disponibilităților financiare

Subsemnatul/a _____, în calitate de reprezentant legal al S.C. _____, cu sediul social în _____, str./bd. _____ nr. ____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, jud. _____, CUI _____, J ___/_____/_____, telefon _____, legal reprezentată prin domnul/doamna _____, în calitate de ofertant la procedura de licitație publică pentru vânzarea imobilului – teren, situat în mun. Bacău, str. _____ _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, nr. cadastral _____, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate conform certificatului de urbanism nr. _____, din _____, emis de Primăria municipiului Bacău,

DECLAR PE PROPRIA RĂSPUNDERE, cunoscând sancțiunile prevăzute de art. 326 din Legea nr. 286/17.07.2009, actualizată, privind Codul Penal - Falsul în declarații, că dețin disponibilitățile necesare pentru achitarea prețului vânzării la data semnării contractului.

Data _____ Ofertant

_____

(Denumire ofertantului, Nume și prenume reprezentant legal, semnătură și ștampilă)

Formular tip J11

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

privind respectarea reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale bunului imobil conform certificatului de urbanism emis de către Primăria Municipiului Bacău

Subsemnatul/a _____, în calitate de reprezentant legal al S.C. _____, cu sediul social în _____, str./bd. _____ nr. ____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, jud. _____, CUI _____, J ___/_____/_____, telefon _____, legal reprezentată prin domnul/doamna _____, în calitate de ofertant la procedura de licitație publică privind vânzarea imobilului – teren, situat în mun. Bacău, str. _____ _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, nr. cadastral _____, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate conform certificatului de urbanism nr. _____, din _____, emis de Primăria municipiului Bacău,

DECLAR PE PROPRIA RĂSPUNDERE, cunoscând sancțiunile prevăzute de art. 326 din Legea nr. 286/17.07.2009, actualizată, privind Codul Penal - Falsul în declarații, că:

- voi respecta reglementările și funcțiunile urbanistice ale bunului imobil dobândit de la municipiul Bacău, așa cum au fost prevăzute în Certificatul de urbanism nr. _____/_____ și raportul de evaluare nr. _____/_____ ce au stat la baza adoptării hotărârii de vânzare a Consiliului local al municipiului Bacău, precum și obligația respectării Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Data _____

Ofertant

_____

(Denumire ofertantului, Nume și prenume reprezentant legal, semnătură și ștampilă)

107

ANEXA NR. 7 LA HOTĂRÂREA NR. 242 DIN 20.06.2025

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

CONTRACT DE VÂNZARE

Prezentul contract de vânzare („**Contractul**") a fost încheiat astăzi, data autentificării, între:

(1) **MUNICIPIUL BACĂU,** cu sediul în mun .Bacău, str. Pictor Th. Aman, nr.9-C, Bacău, CIF 4278337,
Denumit în continuare **„Vânzătorul"**, ***reprezentat prin Primarul STANCIU-VIZITEU LUCIAN-DANIEL,*** *cetățean român, CNP 1840910170069, cu domiciliul în mun. Bacău, str. 9 Mai, nr.35. sc.B, ap.8, jud. Bacău, identificat cu cartea de identitate seria ZC, numărul 391201/16.04.2019 eliberată de SPCLEP Bacău, conform* ***Încheierii a Ședinței din Camera de consiliu de data de 09.10.2020*** *pronunțată în dosarul nr.11708/180/2020 de Judecătoria Bacău, rămasă definitivă prin neapelare la data de 13.10.2020*

(2) **.....,** cu sediul în ....., județul ....., înmatriculată în Registru Comerţului sub nr...../...../....., CUI ....., denumită în continuare **„Cumpărătorul"**, ***reprezentată prin asociat unic și administrator .....,*** *cetățean român, născut la data de ..... în ....., județul ....., CNP ....., cu domiciliul în ....., identificat cu cartea identitate seria ....., nr..... eliberată de SPCLEP ....., la data de .....*

sau

(3) Dl/Dna ....., cetățean român, născut/ă la data de ..... în ....., județul ....., CNP ....., cu domiciliul în ....., identificat cu cartea identitate seria ....., nr..... eliberată de SPCLEP ....., la data de .....

Vânzătorul și Cumpărătorul vor fi denumiţi în continuare individual „**Partea**" și colectiv „**Părţile**" la prezentul contract de vânzare (denumit în continuare „**Contractul**").

Articolul 1 Obiectul Contractului

1.1 Prin prezentul Contract, Vânzătorul vinde Cumpărătorului, iar Cumpărătorul cumpără de la Vânzător, întregul drept de proprietate asupra ***imobilului,*** situat în **MUNICIPIUL BACĂU, STR. ....., NR. ....., JUDEŢUL BACĂU,** identificat cu **numărul cadastral .....**, compus din: **terenul în suprafață de ..... mp**, de categorie de folosință „.....".

1.2 Dreptul de proprietate asupra imobilului a fost întabulat in **Cartea Funciara nr. .....** a localității **Bacău** cu încheierea *nr. ...../.....* eliberată de OCPI Bacău - BCPI Bacău.

1.3 Limitele și configuraţia imobilului sunt stabilite prin schiţa de plan întocmită de ing. ..... și înregistrată la OCPI Bacău de ....., anexă care face parte integrantă din prezentul contract și care este vizată de noi, părţile.

1.4 Cumpararea imobilului a fost aprobat prin Hotărârea Consiliului Local a Municipiului Bacău nr. ..... din data de ..... conform art. 363 alin. 4 din Ordonanța de Urgență 57/2019

Articolul 2 Preţul

2.1. Preţul total al vânzării imobilului este în sumă de **..... (.....) LEI/EUR** - *stabilit în urma licitației publice din data de ....., conform procesului verbal de licitație nr. .....* – **TVA .....** care s-a achitat astăzi, data încheierii și autentificării prezentului act, prin virament bancar in contul Vânzătorului ..... nr. RO75 TREZ 0615 0220 5X01 3981 deschis la Trezoreria municipiului Bacău.conform extrasului de cont din data de ..... emis de Trezoreria municipiului Bacău, în baza facturii fiscale nr, .../..... emisă de Vânzător

–TVA-ul se va calcula și plăti în baza facturii emise de Vânzător conform legislației in vigoare–

2.2. Părţile declară că preţul este sincer şi serios şi li s-au adus la cunoştinţă prevederile art.1660 alin (2) şi 1665 din Codul Civil care prevede că vânzarea este anulabilă când preţul este disproporţionat faţă de valoarea bunului, astfel încât este evident că părţile nu au dorit să consimtă la vânzarea bunului.

2.3. Părţile declară ca au cunoştinţă de prevederile art. 9 din Legea 241/2005 privind prevenirea și combaterea evaziunii fiscale și că preţul de vânzare arătat în acest Contract este cel real. De asemenea, Părţile declară că au luat la cunoştinţă de prevederile Legii 129/2019 pentru prevenirea şi sancţionarea spălării banilor şi declară pe proprie răspundere că nu au procedat la încheierea niciunui înscris ascuns care sa aibă ca obiect prezentul imobil, iar prețul declarat în prezentul act, este prețul real al imobilului fiind stabilit de părți fără nici o implicare din partea notarului.

2.4. Părțile declară că prețul a fost stabilit în funcție de starea terenului, configurația acestuia, în raport de prețul pieții având în vedere cererea și oferta și fără nici o ingerență din partea notarului.

Articolul 3 Transferul dreptului de proprietate si predarea posesiei si folosinţei imobilului

3.1. Imobilul-teren se va preda Cumpărătorului, astăzi data încheierii și autentificării prezentului act, cu toate accesoriile sale, cu tot ceea ce este necesar pentru o exercitare libera și neîngrădită a posesiei asupra sa, precum si cu tot ceea ce este destinat folosinței sale perpetue. Până la data predării posesiei cheltuielile cu utilitățile vor fi suportate de către vânzător.

3.2. Imobilul-teren se predă Cumpărătorului în starea în care se afla în momentul vizionarii și liber de orice sarcini sau servituți. In momentul preluării imobilului, Cumpărătorul are obligația sa verifice starea acestuia potrivit uzanțelor si, în cazul în care, constata vicii aparente sa-l informeze pe Vânzător

3.3. Dreptul de proprietate asupra imobilului, cu toate atributele sale, se transferă Cumpărătorului astăzi data încheierii și autentificării prezentului act, conform art. 1674 Cod Civil, fără nici o altă formalitate.

3.4. Împreună cu dreptul de proprietate asupra imobilului se transmite și dreptul asupra tot ceea ce se unește cu bunul sau se încorporează în acesta, precum și toate drepturile și acțiunile accesorii care au aparținut Vânzătorului, conform art. 1673 alin. 2 Cod Civil.

3.5. Obligația Vânzătorului de a transfera dreptul de proprietate asupra imobilului o implică și pe aceea de a preda bunul precum și pe aceea de a preda înscrisurile necesare efectuării înscrierii în Cartea Funciară, conform art. 1483 Cod Civil.

Articolul 4 Declaraţiile, garanţiile si obligaţiile Părţilor

4.1. Declaraţiile, garanţiile şi obligaţiile Vânzătorului prin Primar

Vânzătorul declară şi garantează în mod expres şi irevocabil, în deplină cunoştinţă de cauză a prevederilor Art. 326 din Codul Penal, următoarele:

4.1.1. Este proprietarul exclusiv şi de plin drept al imobilul, pe care l-a dobândit cu bună credinţă şi în conformitate cu reglementările legale aplicabile, terenul este domeniul privat al mun. Bacău, conform HCL nr. 157/27.04.2018 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău prin care s – a acordat poziția în inventarul domeniului privat sub nr. .....

4.1.2. Imobilul nu a fost înstrăinat, naţionalizat şi nu face obiectul vreunei proceduri de expropriere, este liber de orice grevări sau sarcini, de orice alte drepturi de orice natură constituite în favoarea unor terţi, aşa cum rezultă şi din Extrasul de Carte Funciară numărul **...../.....** eliberat de Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Bacău de pe lângă Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Bacău. Imobilul nu este ocupat sau folosit în orice alt mod de o terţă persoană, indiferent dacă această folosinţă sau ocupare se bazează sau nu pe un contract sau alt document, nu există încheiată nici o promisiune (unilaterală sau bilaterală) de vânzare/înstrăinare, inclusiv opţiuni de cumpărare, opţiuni de închiriere sau privilegii legale asupra imobilului, acordate în favoarea terţilor, pact de preferinţă cu o terţă persoană, contract de locaţiune sau de folosinţă în legătură cu imobilul;

4.1.3. Imobilul nu a fost vândut şi nu s-a dispus de acesta în alt mod, nu a fost scos din circuitul civil, nu face obiectul vreunui litigiu şi nu a fost adusa ca aport la capitalul social al vreunei societăţi, asociaţii sau fundaţii

4.1.4. Vânzătorul declară că înțelege să vândă imobilul pentru prețul de ..... din care a primit suma de ....., mai înainte de data încheierii și autentificării prezentului act, aceasta declarație a sa servind drept chitanță descărcătoare și este de acord să primească suma de ..... **LEI/EUR** pana la data de ....., prin virament bancar in contul sau nr. ..... RO75 TREZ 0615 0220 5X01 3981 deschis la Trezoreria municipiului Bacău, această declarație a sa ținând loc de chitanță descărcătoare pentru primirea prețului și declară că nu mai are nici o pretenție de la Cumpărător.

4.1.5. Toate impozitele şi taxele de orice natură referitoare la imobil, precum şi toate obligaţiile fiscale locale datorate autorităţii administraţiei publice locale au fost achitate la zi de Vânzător, în conformitate cu Certificatul de Atestare Fiscală **nr. .....** emis de mun. Bacau – Directia Economica.

4.1.6. Se angajează în mod expres şi irevocabil să garanteze şi să despăgubească pe Cumpărător în caz de evicţiune, totală sau parţială, cu privire la imobil sau orice parte a acestuia, evicţiune provenită din fapta proprie sau din faptele unui terţ, precum şi pentru existenţa sarcinilor asupra imobilului, conform art. 1695 din Codul Civil şi în baza altor prevederi relevante ale legislaţiei române. Conform art. 1695 din Codul Civil Vânzătorul este obligat să-l garanteze pe Cumpărător împotriva evicțiunii care l-ar împiedica total sau parţial în stăpânirea netulburată a bunului. Vânzătorul declară că i s-a adus la cunoştinţă faptul că în cazul în care Cumpărătorul ar fi evins – ar fi împiedicat total sau parţial în stăpânirea bunului -, acesta din urmă ar putea solicita rezoluţiunea contractului, Vânzătorul fiind obligat să restituie întregul preţ primit şi să plătească şi daune interese, reprezentând cheltuieli pentru perfectarea contractului şi orice alte cheltuieli ar fi fost făcute cu imobilul până la data rezoluţiunii. În situaţia în care evicţiunea este parţială şi nu atrage daune interese, Vânzătorul trebuie să restituie Cumpărătorului o parte din preţ proporţional cu valoarea părţii de care a fost evins şi dacă este cazul, să plătească şi daune interese.

4.1.7. Declară că nu exista vicii care să afecteze sau să poată afecta imobilul sau părţi din acesta şi garantează pe Cumpărător împotriva viciilor ascunse în conformitate cu art. 1707-1715 din Codul Civil si se obliga să remedieze de îndată toate viciile ascunse care fac imobilul impropriu întrebuințării conform destinației sau îi

micșorează în asemenea măsură întrebuințarea încât, dacă le-ar fi cunoscut, Cumpărătorul nu l-ar fi cumpărat sau ar fi dat un preț mai mic. Este ascuns acel viciu care la data predării nu putea fi descoperit fără asistență de specialitate de către un cumpărător prudent și diligent.

4.1.8. Declară că i s-au adus la cunoștință prevederile art. 239 Cod Penal conform cărora se pedepsește cu închisoare de la 6 luni la 3 ani sau cu amendă fapta debitorului de a înstrăina, ascunde, deteriora sau distruge în tot sau în parte valori ori bunuri din patrimoniul său ori de a invoca acte sau datorii fictive în scopul fraudării creditorilor.

4.1.9. Amplasamentul, dimensiunile si configurația imobilului ce face obiectul prezentului act este cea din documentația cadastrala depusa pentru întocmirea prezentului act.

4.1.10. La data semnării, încheierea şi executarea prezentului Contract de către Vânzător nu încalcă prevederile niciunor hotărâri judecătoreşti, ordonanţe, decizii, ordine ale unei autorități publice administrative (de ex., de o autoritate publică centrală sau locală) de care Vânzătorul are cunoștința.

4.1.11. Vânzătorul declară că nu există litigii în desfășurare, dispute, acțiuni, investigații sau alte proceduri legale împotriva Vânzătorului în legătură cu imobilul sau orice parte a acestuia, iar Vânzătorul nu are cunoștință, în urma unor investigații diligente, despre vreo amenințare sau cerere din partea vreunui terț cu privire la cele menționate anterior.

4.1.12. Declară că nu are cunoștiință ca imobilul – teren sau vreo parte a acestuia să facă obiectul unor cereri de revendicare/restituire sau oricărei alte cereri sau executări silite din partea vreunui terț, întemeiate pe circumstanțe de fapt, erori de înregistrare, dispoziții legale imperative privind terenuri expropriate fără justă despăgubire sau orice alte circustanțe conform Legislației, inclusiv cereri de revendicare privind imobilul – teren sau parte a acestuia (conform prevederilor Legii nr. 18/1991 privind fondul funciar, astfel cum a fost modificată, Legea nr. 1/2000 privind reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricoleși celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 sau Legii nr. 169/1997 privind modificarea Legii nr. 18/1991 privind fondul funciar, astfel cum a fost modificată; Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, astfel cum a fost modificată; Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, astfel cu a fost modificată.

4.1.13. Vânzătorul declară că nu există limitări sau restricţii de nici o natură cu privire la imobil ca rezultat al activităţii sau în legătură cu activitatea desfăşurată de vreo autoritate sau un terţ ce ar putea conduce la o restrângere a dreptului de proprietate asupra imobilului şi/sau a oricărui dezmembrământ al drepturilor de proprietate.

4.1.14. Nu există nici o alta convenţie referitoare la coproprietate ce poate afecta întregul imobil sau orice parte din aceasta.

4.1.15. Vânzătorul este de acord cu intabularea in cartea funciara, a dreptului de proprietate dobândit de către Cumparator asupra imobilului, in temeiul prezentului act.

4.2. Declaraţiile, garanţiile şi obligaţiile Cumpărătorului prin administrator

4.2.1. Declara ca înțelege sa cumpere imobilul descris mai sus pentru prețul declarat de ..... (.....) **LEI/EUR** din care a achitat suma de ..... **LEI/EUR** prin virament, mai înainte de data încheierii și autentificării prezentului act si se obligă să achite diferența de preț în sumă de ..... **LEI/EUR** astăzi, data încheierii și autentificării prezentului act, prin virament bancar in contul Vânzătorului nr. RO75 TREZ 0615 0220 5X01 3981 deschis la Trezoreria municipiului Bacău, așa cum rezultă din extrasul de cont din contul Vânzătorului

emis de Trzoreria municipiului Bacău la data de ....., cunoaşte situaţia faptică şi juridică a imobilului şi îl dobândeşte în condiţiile menţionate mai sus, fără a scuti pe Vânzător de garanţia de evicţiune asumată prin prezentul contract.

4.2.2. *Declară că societatea nu este în stare de reorganizare sau insolvenţă, nu s-a iniţiat nicio procedură de declanşare a insolvenţei, nu există creditori cu creanțe scadente și neonorate, care ar putea să ceară declanșarea procedurii insolvenței, inclusiv datorii către organele fiscale şi nu are cunoştinţă de vreo cauză care ar putea duce la declanşarea procedurii insolvenţei.*

4.2.3. Declară că are cunoștință de obligativitatea de a înscrie terenul dobândit prin prezentul act, în evidențele fiscale ale unității administrativ teritoriale competente în termen de 30 de zile de la data încheierii și autentificării prezentului act.

4.2.4. Are cunoştinţă de faptul că imediat după preluarea imobilului trebuie să constate starea acestuia potrivit uzanţelor, conform art.1690 alin (2) din Codul Civil şi să-l informeze pe vânzător despre existenţa eventualelor vicii, în lipsa acestei informări considerându-se că vânzătorul şi-a executat obligaţia de predare a imobilului în starea de fapt constatată la data la care părţile au convenit vânzarea imobilului.

4.2.5. Are cunoștința că situația faptică și juridică a imobilului este cea descrisă mai sus de Vânzător, că a inspectat și verificat, sau a avut posibilitatea să efectueze aceste verificări, atât cu privire la situația de drept, cât și în fapt cu privire la imobil, și are certitudinea amplasamentului si configurației acestuia, este de acord să dobândească imobilul în aceste condiții. Totodată declara că a verificat starea în care se afla imobilul la momentul predării, pentru a descoperi viciile aparente, precum și eventualele vicii ascunse, pe care vânzătorul ar fi avut obligația să le remedieze de îndată, vicii care fac imobilul impropriu întrebuințării conform destinației sau îi micșorează în asemenea măsură întrebuințarea încât, dacă le-ar fi cunoscut, nu l-ar fi cumpărat sau ar fi dat un preț mai mic.

4.2.6. Declară că i s-au predat de către Vânzător, actele de proprietate ale imobilului și toate documentele deținute de către acesta cu privire la proprietatea si folosința imobilului, așa cum prevede art.1686 al.2 din Codul Civil.

4.2.7. Declară că a primit documentația cadastrala a imobilului si confirmă că situația faptică a imobilului, amplasarea si configurația acestuia din teren, este identică cu cea din documentația cadastrală.

Articolul 5. Prevederi finale

5.1. Declarații comune ale părților

5.1.1. Părțile declară că au negociat cu bună credință toate clauzele prezentului contract și acesta reprezintă rezultatul negocierii lor, fiind de acord în întregime cu clauzele prezentului contract.

5.1.2. Părțile arată că au luat cunoștință de întreaga documentație depusă pentru semnarea prezentului contract respectiv acte de proprietate, documentație cadastrală, certificat de atestare fiscală, și extras de carte funciară și au fost asumate de către acestea.

5.1.3. Părțile declară că au stabilit prețul imobilului pe baza raportului de evaluare întocmit de ..... din cadrul ....., in funcție de cerere si ofertă, de situarea acestuia, de starea si configurația lui, prețul declarat fiind real, sincer si serios și au semnat prezentul contract nefiind intr-o stare de necesitate de care sa profite cealaltă parte în sensul art. 1218 Cod Civil, iar prestațiile reciproce sunt echivalente nu au profitat de starea de nevoie, de lipsa de experiența, ori de lipsa de cunoștința a unei părți pentru a stipula în favoarea celeilalte o prestație de o valoare considerabil mai mare față de prestația primită în sensul art. 1221 Cod Civil.

5.1.4. Părților li s-a atras atenția asupra prevederilor Legii nr.70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar, conform cărora sunt interzise plățile în numerar mai mari de 50.000 (cincizecimii) LEI între

persoane fizice, iar când una dintre părți este persoană juridică sau persoană fizică autorizată sunt interzise plățile în numerar mai mari de 10.000 (zecemii) LEI.

5.1.5. Părțile declară că au capacitate deplină pentru încheierea prezentului contract își exprimă consimțământul pentru încheierea prezentului contract în mod liber, serios și în cunoștință de cauză, acesta nu este viciat, nu se află în eroare cu privire la natura sau obiectul contractului, asupra identității obiectului prestației sau asupra unei calități a acestuia, ori asupra unei norme juridice determinate pentru încheierea contractului. Toate declarațiile făcute cu ocazia autentificării contractului corespund în întregime adevărului și cu ocazia autentificării acestuia nu au omis să prezinte nici o informație sau document de natură să schimbe natura contractului sau elemente ale acestuia ori să altereze, în orice fel, percepția notarului asupra naturii contractului, sau asupra efectelor pe care părțile au dorit sa le producă. Declară că li s-au explicat toți termenii contractuali de către notar și după lămuririle date am fost de acord să încheiem prezentul contract în termenii și condițiile descrise mai sus.

5.1.6. Vânzătorul și Cumpărătorul declară că au luat cunoștință de cerințele Regulamentului (UE) 679/2016 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice in ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal si privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor - RGPD) și au consimțit ca angajații instituțiilor/societăților/organelor de mai sus, să prelucreze şi să stocheze în condiţii de siguranţă datele lor cu caracter personal care vor fi transmise in scopul realizării prezentului act.

5.2. Publicitate imobiliară

5.2.1. Conform art. 35 al Legii nr. 7/1996, republicată și art. 888 din Codul Civil, Notarul public va înregistra în Cartea Funciară dreptul de proprietate dobândit prin acest Contract, precum și celelalte drepturi constituite. Fiecare Parte va acorda celeilalte Părţi susţinerea necesară și va semna la cererea celeilalte Părţi orice document necesar în vederea înregistrării acestui Contract.

5.3. Cheltuieli și alte dispoziții

5.3.1. *Cursul BNR al EUR din data de .....2025 avut în vedere pentru calculul taxelor este de ..... lei/1 EUR*

5.3.2. Cheltuielile ocazionate de autentificarea prezentului Contract vor fi suportate de către Cumpărător.

5.3.3. Părţile se angajează să depună toate eforturile pentru soluţionarea amiabilă a oricărei dispute care poate surveni în legătură cu încheierea, interpretarea, executarea sau încetarea prezentului Contract, iar în cazul în care nu ajung la nicio înţelegere, conflictele dintre ele sunt de competenţa instanţelor de judecată.

5.3.4. Părțile declară sub sancţiunea art. 326 Cod Penal că cele arătate în cuprinsul actului corespund realității, au citit conţinutul prezentului contract, cu care sunt de acord, aceasta fiind voinţa lor neviciată şi au semnat toate exemplarele.

5.3.5. Nulitatea, caducitatea sau anularea unei clauze din prezentul contract nu atrage nulitatea, caducitatea sau anularea întregului act.

5.3.6. Noi părţile ne asumăm obligaţia de a comunica organelor financiare în termen de treizeci de zile schimbarea titularilor dreptului de proprietate asupra imobilului.

5.3.7. Tehnoredactat și autentificat într-un singur exemplar original care a rămas în arhiva Biroului Notarial ..... din ....., str. ....., nr. ....., jud. .....

VÂNZĂTOR,
****

S.S.

CUMPĂRĂTOR,
****

S.S.

113

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
CAMERA NOTARILOR PUBLICI BACĂU
BIROU NOTARIAL .....
Sediul: ....., str. ....., nr. ....., jud. .....
licență funcționare nr. .....

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. ***
Data : *** 2025**

În faţa mea, ... notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:
******, *în nume propriu,* care după ce au citit actul, au declarat că i-au înţeles conţinutul, că cele cuprinse în act reprezintă voinţa lor, au consimţit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar original și anexele acestuia.
In temeiul art.12 litera b) din Legea nr.36/1995, modificată și completată,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

Scutit Impozit.
S-a calculat taxă de întabulare în sumă de ..... lei, care s-a achitat cf. chitanței nr. ..... din data de ..... eliberată de acest birou notarial.
S-a perceput onorariul în sumă de ..... lei la care se adaugă TVA în sumă de ..... lei, cf. facturii fiscale din data de ..... eliberată de acest birou notarial.
cca

NOTAR PUBLIC,

DIRECTOR EXECUTIV
CIPRIAN - GABRIEL FANTAZA

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
GIGI - NUCU CÂNDET

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE - OVIDIU POPOVICI

214