



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 412 DIN 26.09.2025

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil - teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 1.070,00 mp, identificat prin nr. cadastral 91935, teren situat în municipiul Bacău, str. Vântului F.N.

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 26.09.2025, potrivit art. 133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

- Cererile cu nr. 4/ 29.01.2025 și nr. 5/ 03.03.2025 formulate de către S.C. URBAN CONSTRUCT S.R.L., înregistrate la Primăria Municipiului Bacău sub nr. 108010 din 29.01.2025 și respectiv 119686 din 03.03.2025, prin care solicită aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului curți construcții, aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 1.070,00 mp, înscris în CF 91935/Bacău, nr. cadastral 91935, situat în municipiul Bacău, str. Vântului F.N., teren învecinat cu proprietatea deținută de către solicitant;
- Procesul – verbal nr. 171313 din 07.08.2025 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. 180960/ 08.09.2025 al Direcției Patrimoniu – Serviciul Evidență Patrimoniu, 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 1.070,00 mp, înscris în CF 91935/Bacău, nr. cadastral 91935, situat în municipiul Bacău, str. Vântului F.N., teren învecinat cu proprietatea deținută de către solicitant;
- Raportul de evaluare nr. 123 din 03.09.2025 înregistrat la Primăria Municipiului Bacău sub nr. 180247 din 04.09.2025 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 din 15.04.2025 încheiat de prestator cu Municipiul Bacău;
- Certificatul de urbanism nr. 722 din 09.09.2025 și a Anexei nr. 1 la acesta – REGIM TEHNIC;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău, înregistrată cu nr. 183132 din 11.09.2025;
- Raportul de specialitate al Direcției Juridice, înregistrat cu nr. 183150/1 din 12.09.2025;
- Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. 183150/2 din 12.09.2025;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 224/25.09.2025 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 266/25.09.2025 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 432/25.09.2025 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. 171/2025 privind includerea în domeniul privat a unor bunuri imobile și modificarea unor terenuri existente în domeniul privat al Municipiului Bacău;
- 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, 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 Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129 alin. (1), 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 91935/Bacău, nr. cadastral 91935, situat în municipiul Bacău, str. Vântului F.N., în suprafață de 1.070,00 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 la prezenta hotărâre.

(2) Terenul este înscris în inventarul domeniului privat al Municipiului Bacău în baza HCL nr. 171 din 30.04.2025.

(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. 722 din 09.09.2025 și Anexa nr. 1 la acesta – REGIM TEHNIC, ce constituie Anexa nr. 3 la prezenta hotărâre, emis de Primăria Municipiului Bacău în vederea vânzării.

Art.2. (1) Se aprobă Raportul de evaluare nr. 123/03.09.2025 întocmit de către S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L. prin evaluator autorizat Ing. Popa Adrian, Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre, în baza comenzii și a Contractului nr. 136012/216 din 15.04.2025 încheiat de prestator cu Municipiul Bacău.

(2) Se aprobă suma de 200.090,00 euro, respectiv suma de 187,00 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. 123/ 03.09.2025.

(3) 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;
- 2) Fișa de date a procedurii, conform Anexei nr.5;
- 3) Modele Formulare, conform Anexei nr. 6;
- 4) Modelul cadru al contractului de vânzare – cumpărare, conform Anexei nr.7.

Art.5. Anexele nr. 1 – 7 sunt părți integrante ale prezentei hotărâri.

Art.6. 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.7. 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.8. Se împuternicește Primarul Municipiului Bacău să semneze contractul de vânzare-cumpărare, în formă autentică, cu ofertantul declarat câștigător la licitația publică.

Art.9. Primarul Municipiului Bacău va aduce la îndeplinire prevederile hotărârii prin Direcția Patrimoniu – Serviciul Evidență Patrimoniu, Direcția Economică - Impozite și Taxe Locale și Direcția Juridică.

Art.10. Hotărârea va fi comunicată Primarului Municipiului Bacău, Direcției Economice – Structura Impozite și Taxe Locale, Direcției Juridice și Direcției Patrimoniu – Serviciul Evidență Patrimoniu.

Art.11. Prin grija Secretarului General al Municipiului Bacău, hotărârea se comunică în termen legal Instituției Prefectului – Județul Bacău pentru verificarea legalității.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NICU – CODRIN IGNAT**

The image shows a blue circular official stamp of the Municipality of Bacău. The stamp contains the text "ROMANIA" at the top, "Județul Bacău" on the right, and "Municipiul Bacău" on the left. In the center is a coat of arms. Overlaid on the stamp is a blue ink signature, which appears to be "Codrin Ignat".

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

The image shows a blue ink signature, which appears to be "Ovidiu Popovici", written in a cursive style.

Hotărârea a fost adoptată cu 16 voturi pentru și 4 abțineri.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

ANEXA NR. 1 LA HOTĂRÂREA NR. 412 DIN 26.09.2025

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ și PLANUL DE AMPLASAMENT ȘI
DELIMITAREA A IMOBILULUI – TEREN , în suprafață de 1070,00 mp, identificat
prin nr. cadastral 91935, teren situat în municipiul Bacău, str. Vântului F.N..

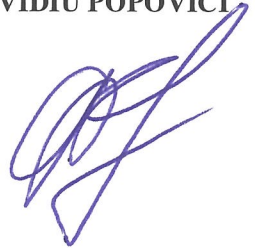
**DIRECȚIA PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV
CIPRIAN - GABRIEL FANTAZA**



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NICU - CODRIN IGNAT**



**SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE - OVIDIU POPOVICI**





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 91935 Bacău

Nr. cerere	76828
Ziua	04
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100194348830



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bacau, UAT Bacău, Loc. Bacau, Str VANTULUI, Nr. FN

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	91935	1.070	Teren neimprejmuit; teren imprejmuit cu gard din beton pe punctele 5-6-7 si neimprejmuit pe punctele 7-1-2-3-4-5

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
49544 / 25/06/2025		
Act Administrativ nr. hotărârea nr 171, din 30/04/2025 emis de Consiliul Local Municipiul Bacău; Act Administrativ nr. adresa nr 155631, din 18/06/2025 emis de Municipiul Bacău;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	A1
1/1	1) MUNICIPIUL BACĂU, DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

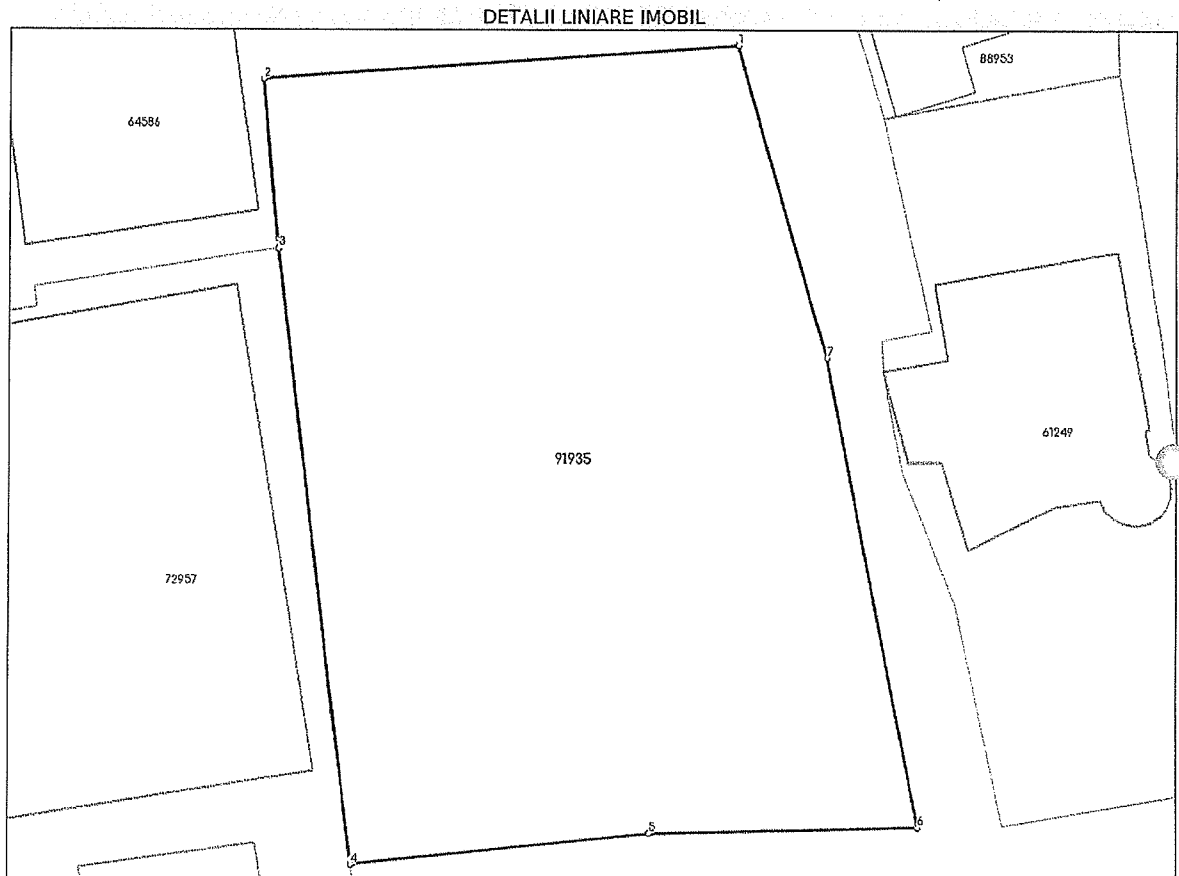
Inscrieri privind dezmembămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
91935	1.070	teren împrejmuit cu gard din beton pe punctele 5-6-7 și neîmprejmuit pe punctele 7-1-2-3-4-5

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.070	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	24.19
2	3	8.546
3	4	31.26
4	5	15.201
5	6	13.71
6	7	24.119

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	1	16.347

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

04/09/2025, 08:59

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



100190825651

Incheiere Nr. 49544 / 25-06-2025



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

Dosarul nr. 49544 / 25-06-2025

INCHEIERE Nr. 49544**Registrator:** LILIANA TIMUS**Asistent:** Mihaela-Claudia DARIE

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL BACĂU privind Prima înregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:

- Act Administrativ nr.hotărârea nr 171/30-04-2025 emis de Consiliul Local Municipiul Bacău;
- Act Administrativ nr.adresa nr 155631/18-06-2025 emis de Municipiul Bacău;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

-
pentru serviciul având codul 211

Văzând referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 91935
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea MUNICIPIUL BACĂU, DOMENIUL PRIVAT, sub B.1 din cartea funciara 91935 UAT Bacău;

Prezenta se va comunica părților:**DRAGOMIRESCU LUCIAN**

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Bacau, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

30-06-2025

Registrator,

LILIANA TIMUS

Asistent Registrator,

Mihaela-Claudia DARIE

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

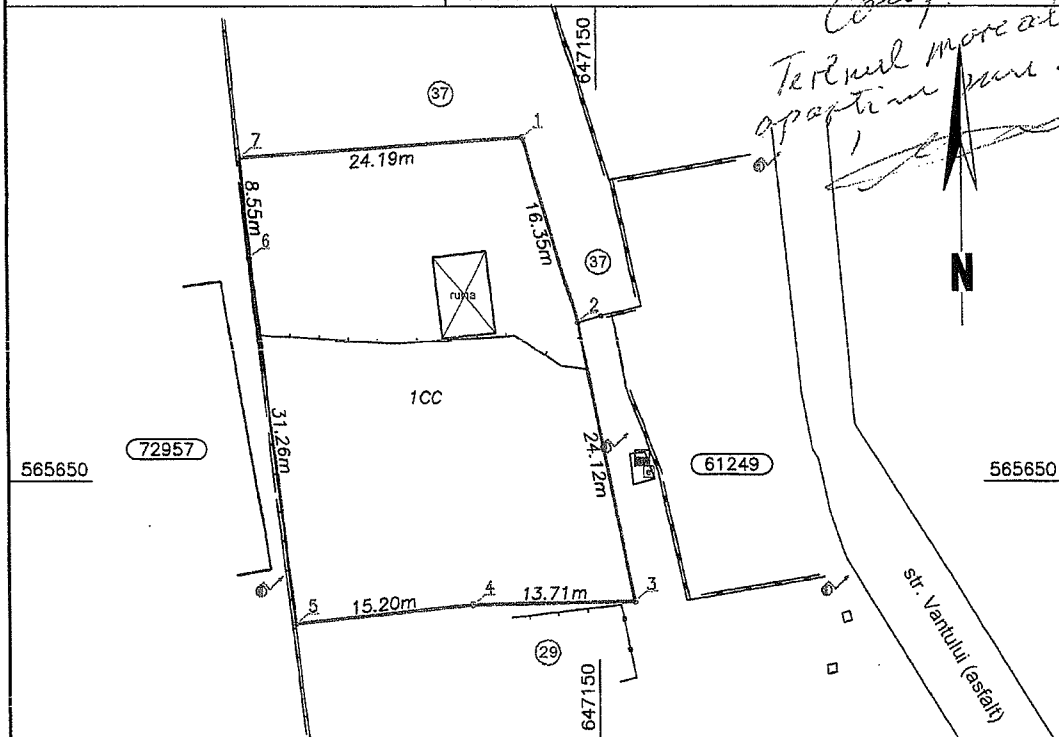
*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

SCARA 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
91935	1070	str. Vantului, FN, mun. Bacau, jud. Bacau

Carte funciara nr.	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
	BACAU



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	1070	teren imprejmuit cu gard din beton pe punctele 5-6-7 si neimprejmuit pe punctele 7-1-2-3-4-5
Total		1070	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 1070 mp

Suprafata din act = 1070 mp

Executant: S.C. GEO POINT EXPERT S.R.L.

Aut. RO-B-J nr.2994

Executant: Lucian DRAGOMIRESCU

Aut. RO-B-F nr.2454

Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale
si corespondenta acestora cu realitatea din teren

Lucian

ANCPI: A, B, 2454

2025.06.25 13:17:15

Dragomirescu

+03'00'

Data: 25.06.2025

Inspector

Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea
imobilului in sistemul integrat de cadastru
si carte funciara

Semnatura

Iosub Mihai Date: 2025.06.25
Viorel 13:38:22 +03'00'

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

ANEXA NR. 2 LA HOTĂRÂREA NR. 412 DIN 26.09.2025

RAPORT DE EVALUARE nr. 123 din 03.09.2025

elaborat de ADEVAL EXPERT SRL BACĂU, ing. Popa Adrian, evaluator autorizat
ANEVAR, a imobilului – teren în suprafață de 1070,00 mp, identificat prin nr.
cadastral 91935, teren situat în municipiul Bacău, str. Vântului F.N.

**DIRECȚIA PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV
CIPRIAN - GABRIEL FANTAZA**

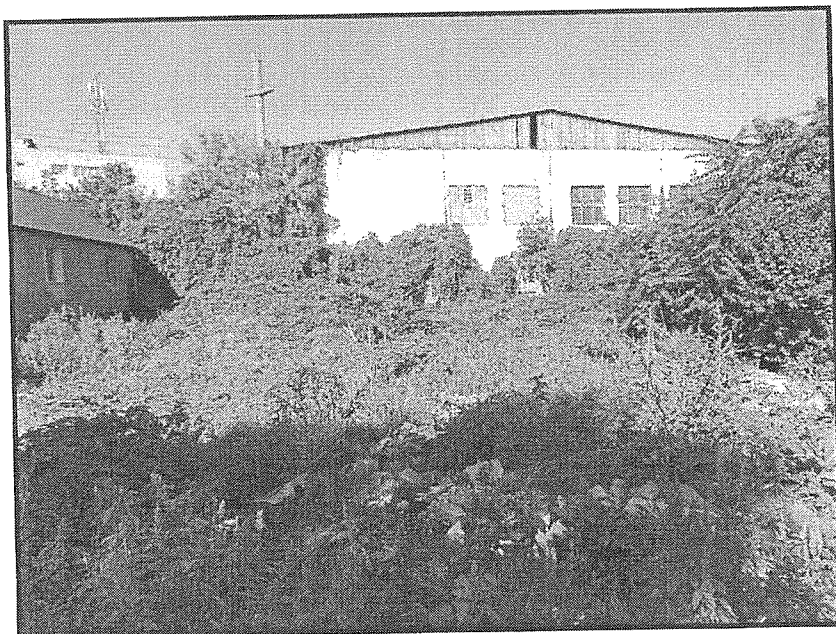
**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NICU - CODRIN IGNAT**

**SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE - OVIDIU POPOVICI**

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

ADV Nr. 123/ 03.09.2025



RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, STR. VANTULUI, NR. FN, JUD. BACAU
NR. CADASTRAL – 91935**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BACAU – DOMENIU PRIVAT

UTILIZATOR DESEMNET : PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU

ELABORAT DE ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU

AUGUST 2025



SINTEZA EVALUARII

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietății imobiliare – teren intravilan, situat în mun. Bacău, str. Vantului, nr. FN, jud. Bacău, în suprafața de 1.070,00 mp, aflat în proprietatea Municipiului Bacău, conform HCL nr. 171/30.04.2025 și a extrasului de carte funciara nr. cerere 49544/25.06.2025, având nr. cadastral 91935. Terenul, ce face obiectul evaluării este în domeniul privat a Municipiului Bacău.

Identificare

Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispoziție de către client/proprietar, respectiv plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral 91935, a extrasului CF 91935 și pe baza numărului cadastral în geoportal ANCP.

Utilizarea desemnată a evaluării

Utilizarea desemnată a evaluării din cadrul prezentului raport de evaluare este vânzarea prin licitație publică a proprietății imobiliare.

Dreptul de proprietate supus evaluării

A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral al Municipiului Bacău – Domeniu Privat, asupra proprietății imobiliare ce face obiectul evaluării. Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentațiile puse la dispoziție de utilizatorul desemnat (fără a se face investigații/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda beneficiarului). El este considerat drept deplin - drept integral de proprietate, valabil și transferabil.

Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate este liber de sarcini.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de utilizarea desemnată pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediția 2025:

Standarde generale

- SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare (IVS 106)
- SEV 106 Documentare și raportare (IVS 105)

Standarde pentru active

- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Respectiv

- Glosar
- Abrevieri
- Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat

Inspecția pe teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfășurat în perioada 27.08.2025 + 03.09.2025. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 27.08.2025. Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 27.08.2025, respectiv: 1 EURO = 5,0628 RON.



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

EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. VANTULUI, NR. FN, jud. Bacau

Rezultatul evaluarii

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietatii imobiliare supuse evaluarii, la data de 27.08.2025 este :

$V_{\text{teren}} - 1.070.00 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Vantului, nr. FN, NC 91935} = 1.013.036,00 \text{ lei, respectiv}$
 $V_{\text{teren}} - 1.070.00 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Vantului, nr. FN, NC 91935} = 200.090,00 \text{ euro (187,00 euro/mp)}$

Nota 1: Valorile de mai sus nu contin T.V.A.

Nota 2: Valorile propuse sunt valabile astazi 27.08.2025, urmând a fi corectate ori de câte ori piata o cere.

ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU
Ing. Popa Adrian – Evaluator autorizat ANEVAR
Administrator



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

EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. VANTULUI, NR. FN, Jud. Bacau

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 concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2025 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în acest raport.
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietăților evaluate.
- după cunoștințele evaluatorului, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate în limita posibilităților;
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului.
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională.
- evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată.
- evaluatorul a efectuat o inspecție personală a proprietăților
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.
- nici realizarea evaluării și nici remunerarea nu depind de valoarea raportată.

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

ADMINISTRATOR
EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Popa Adrian



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 în 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-asocatiei>). Afirmările 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 influență legată de părțile implicate. Astfel, evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă și imparțială.

1.2. Activul (activele) și/sau datoria (datoriile) supus(ă/e) evaluării.

Obiectul lucrării îl constituie evaluarea proprietății imobiliare – teren intravilan, situat în Bacău, str. Vantului, nr. FN, în suprafața de 1.070,00 mp, având nr. cadastral 91935 și CF 91935, conform extras de carte funciara nr. cerere 49544/25.06.2025. Terenul se afla în proprietatea Municipiului Bacau – Domeniul privat conform HCL nr. 171/30.04.2025.

Descrierea detaliata a proprietății imobiliare este redată în capitolul 2 - Prezentarea datelor.

1.3. Client si utilizatori desemnati

Prezentul Raport de evaluare se adresează PRIMARIEI MUNICIPIULUI BACAU în calitate de client și utilizator desemnat. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de utilizatorul lucrării.

1.4. Utilizarea desemnata a evaluarii

Utilizarea desemnata a evaluarii din cadrul prezentului raport de evaluare este vanzarea prin licitatie publica a proprietății imobiliare.

Evaluatorul nu este responsabil în niciun fel în fața unui terț și nici pentru folosirea raportului de evaluare cu altă utilizare desemnată decât cea de vanzare prin licitatie, cu excepția cazului în care aceste lucruri sunt expres menționate în raport.

Dat fiind faptul că utilizarea desemnată este unică și strict definită, preluarea unor date din raport pentru folosire în cazul unei alte utilizări desemnate, diferite de cea de vanzare (de exemplu, pentru asigurări, inspecții de risc, audit energetic, executări, impozitări, raportare financiară, insolvență, etc.) nu poate atrage sub nicio formă responsabilitatea evaluatorului.

1.5. Dreptul de proprietate supus evaluarii

A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral al Municipiului Bacau – Domeniu Privat, asupra proprietății imobiliare ce face obiectul evaluării. Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentațiile puse la dispoziție de utilizatorul desemnat (fără a se face investigații/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda beneficiarului). El este considerat drept deplin - drept integral de proprietate, valabil și transferabil.

Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate este liber de sarcini.

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

1.6. Data evaluarii

Data evaluării, la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și condițiile limitative este de 27.08.2025. Valoarea este raportată în LEI, fără TVA. Conversia valorii în EURO s-a făcut la cursul de 1 EUR = 5,0629 RON, valabil pentru data de 27.08.2025. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.



1.7. Moneda evaluarii

Opinia finala a evaluării este prezentata in RON si EURO.

1.8. Tipul valorii utilizate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului si utilizatorului desemnat reprezintă o estimare a valorii de piata a proprietatii imobiliare așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR, editia 2025.

Conform SEV 102 - Tipuri ale valorii, paragraf A10 valoarea de piata este definita astfel:

"Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

Metodologia de calcul a "valorii de piata" a ținut cont de utilizarea desemnata a evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare in special: SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Inspectia proprietatii a fost realizata de evaluator autorizat Popa Adrian si evaluator autorizat Fechet Valentin în data de 27.08.2025. Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispozitie de catre client/proprietar, respectiv plan de amplasament si delimitare a imobilului cu nr. cadastral 91935, a extrasului CF 91935 si pe baza numarului cadastral in geoportal ANCP. Cu ocazia inspectiei proprietății imobiliare supuse evaluarii, au fost efectuate fotografiile și s-au examinat locația (cu excepția părților ascunse sau nevizibile) și vecinătățile. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate si nu au fost inspectate partile ascunse ale cladirilor. Identificarea oricaror limitari sau restrictii a inspectiei, documentării și/sau a analizelor utilizate în cadrul evaluării:

- nu se cunosc restrictii sau limitari

În vederea elaborarii Raportului de evaluare, activitatile desfasurate au inclus urmatoarele:

- Colectarea informatiilor privind proprietatea imobiliara supusa evaluarii.
- Analiza informatiilor disponibile.
- Prezentarea rezultatelor si concluziile.

În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, coroborat cu discuțiile preliminare purtate cu reprezentantii Primăriei Municipiului Bacau, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare. Utilizatorul a pus la dispozitie evaluatorului documentatia necesara elaborarii raportului de evaluare.

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Conform SEV 101 Termenii de referință ai evaluării, paragraf 20 (j) natura și sursa informațiilor semnificative pe care se bazează evaluatorul, precum și orice verificare sau mijloc de control semnificativ(ă) utilizat(ă) pentru a se asigura acuratețea acestor informații este prezentata in cadrul raportului.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

Informații primite de la client

- Informatii certe
 - elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren
 - datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte menționate mai jos (documente de intrare în posesie, documentație cadastrală, planuri și relevee, încheiere de intabulare, extrase de carte funciară, alte documente)
 - suprafața pentru teren a fost preluata din documentatia cadastrala
 - utilizarea desemnata a evaluarii

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare puse la dispozitie de catre client, dupa cum urmeaza:

- HCL nr. 171/30.04.2025;
- Extras CF pentru informare nr. 49544/25.06.2025;
- Plan de amplasament si delimitarea a imobilului cu nr. cadastral 91935;

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.



Informații colectate de evaluator

- Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect și date despre proprietățile comparabile.
- Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune și atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciat de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară subiect. Aceste date reprezintă o bază și pentru analiza celei mai bune utilizări, precum și pentru explicarea rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii.

Informațiile și datele de intrare (informații faptice):

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din massmedia de specialitate
- date specifice din manuale și cataloage de costuri
- date despre quantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet
- date despre prețuri, chirii, neocupare și rate de capitalizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori, cumpărători și alți participanți pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Informații publice preluate de pe site-uri de internet și publicații periodice de specialitate;
- Baza de date a evaluatorului.

Evaluatorul a utilizat aceste informații ca date de intrare în evaluare, pe baza raționamentului profesional și a scepticismului profesional.

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

Datele și informațiile preluate din surse publice, respectiv cele primite de la client/propietarul imobilului au fost selectate și analizate de evaluator și se presupune a respecta acuratețea, considerându-se ca informațiile nu prezintă erori, sunt nepărtinitoare și reflectă caracteristicile pe care sunt concepute să le măsoare, ca setul de informații este suficient pentru a aborda caracteristicile activului evaluat și ca informațiile reflectă condițiile de piață.

1.11. Ipoteze semnificative sau speciale și/sau condiții limitative

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

1.11.1. Ipoteze semnificative:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către utilizatorul desemnat al lucrării, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
- informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca bunurile sunt deținute cu responsabilitate și ca se aplică un management competent al acestora;
- evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nici o investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție 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 părți ale bunurilor care sunt vizibile, presupunându-se că și celelalte părți sunt în aceeași stare; se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale bunurilor, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații;
- 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 concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase în cadrul bunurilor evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligatia de a depista astfel de substanțe;
- 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 conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash.
- evaluarea are ca termen de referinta cursul valutar de la data de 27.08.2025, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care proprietatea se afla in aceleasi conditii ca si la data inspectiei;

1.11.2. Conditii limitative

- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie în instanță 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 și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului si evaluatorul nu-și 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 estimările 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.

1.11.3. Ipoteze speciale

- Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispozitie de catre client/propietar, respectiv plan de amplasament si delimitare cu nr. cadastral 91935, a extrasului CF 91935 si pe baza numarului cadastral in geoportal ANCPI.
- 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 constructibil, 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.

1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii
In cadrul prezentei evaluari nu s-a apelat la specialisti externi.

1.13. Considerații privind factorii de mediu, sociali și de guvernanță (ESG)
Conform SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii paragraf 20.1 (m), SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare, SEV 103 Abordări în evaluare, SEV 104 Informații și date de intrare, SEV 106 Documentare și raportare, respectiv conform GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, raportul de evaluare trebuie sa faca referire la factorii ESG.

Factorii ESG importanți, asociați cu valoarea unui activ, ar trebui luați în considerare ca parte a procesului de selecție a informațiilor și datelor de intrare.

Factorii ESG sunt:

Factorii de mediu pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea:

- poluarea aerului și a apei;
- biodiversitatea;
- schimbările climatice (riscurile curente și viitoare);
- apa curată și salubritatea;
- emisiile de carbon și de alte gaze;
- despăduririle;
- dezastrele naturale;
- eficiența utilizării resurselor (de exemplu, energie, apă și materii prime);
- gestionarea deșeurilor.

Factorii sociali pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea:

- relațiile cu comunitatea;
- conflictul;
- gradul de satisfacție a clienților;
- protecția datelor cu caracter personal și a vieții private;
- dezvoltarea capitalului uman (sănătate și educație);
- implicarea angajaților;
- egalitatea de gen și de rasă;
- starea de sănătate și bunăstarea;
- drepturile omului;
- condițiile de muncă;
- mediul de muncă.

Factorii de guvernanță pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea:

- structura comitetului de audit;
- diversitatea și structura consiliului director;
- mita și corupția;
- guvernanța corporativă;
- donațiile;
- standardele de raportare ESG și costurile de reglementare;
- remunerația personalului executiv;
- puterea instituțională;
- planificarea succesiunii manageriale;
- parteneriatele;
- activitatea de lobby politic;
- statul de drept;
- transparența;



- procedurile privind avertizorul de integritate.
Factorii ESG și mediul de reglementare a acestora ar trebui să fie luați în considerare în măsura în care aceste elemente sunt măsurabile și dacă ar fi considerate rezonabile de către un evaluator care ar aplica raționamentul profesional.
În cadrul prezentei evaluări nu s-au observat diferențe între proprietatea evaluată și datele de piață utilizate cu privire la factorii ESG și nu fost luați în considerare, în măsura în care aceste elemente nu sunt măsurabile și nu sunt considerate rezonabile de evaluator care a aplicat raționamentul profesional.

1.14. Documentare și raportare

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 106 – Documentare și raportare (IVS 106) 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.
Raportul de evaluare prezintă în mod transparent utilizatorul desemnat, abordările în evaluare, metodele de evaluare, datele de intrare, modelele de evaluare, raționamentul profesional și valoarea (valorile) rezultate.

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat exclusiv pentru utilizarea desemnată, menționată la pct. 1.4, respectiv estimarea valorii proprietății imobiliare în vederea vânzării prin licitație publică de către Municipiul Bacău – Domeniu Privat.

Utilizarea pentru orice alt scop, este de neacceptat de către Evaluator, care nu își asumă nici o responsabilitate față de nici o parte în cazul utilizării Raportului de evaluare.

Deasemeni, Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru orice aspect juridic, costuri, daune sau cheltuieli suferite de Client sau orice terță parte, rezultate din utilizarea acestui Raport, în afara celor prevăzute în mod expres în Contractul de prestări 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.

1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV

Aplicarea metodologiei de evaluare s-a realizat în conformitatea cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2025, ținându-se cont de utilizarea desemnată pentru care s-a solicitat evaluarea și respectând cerințele Codului de etică al profesiei de evaluator emis de ANEVAR.

În elaborarea Raportului de evaluare s-au avut în vedere respectarea următoarelor:

Standarde generale

- SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare (IVS 106)
- SEV 106 Documentare și raportare (IVS 105)

Standarde pentru active

- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Nici clauzele contractuale sau instrucțiunile evaluării, nici alte fapte sau considerații nu au impus devierea prezentului raport de la respectivele Standarde.

Conform cu cerințele prezentate în SEV aplicabile la Data evaluării, confirmăm ca:

- Afirmatiile incluse în acest raport se bazează pe fapte și opinii considerate a fi adevărate și rezonabile în măsura cunoștințelor noastre.
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate în acest raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale specificate anterior și reprezintă punctul de vedere obiectiv și profesional al Evaluatorului.



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

EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. VANTULUI, NR. FN, jud. Bacau

- 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.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus.

Etapele misiunii de evaluare parcurse in vederea indeplinirii misiunii de evaluare si pentru estimarea acestei valori au fost urmatoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia proprietatii imobiliare si efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a proprietatilor imobiliare similare;
- aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obtinute prin rationament profesional si prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantitatii si calitatii informatiilor utilizate;
- estimarea valorii de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

2.2. Identificarea proprietăților, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de catre Municipiul Bacau, in calitate de proprietar si Beneficiar al prezentului Raport de evaluare, conform Notei de comanda nr. 174726/19.08.2025. Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este amplasata in mun. Bacau, str. Vantului, nr. FN, jud. Bacau.

Beneficiarul a prezentat urmatoarele acte, anexate in copie la prezentul raport:

- HCL nr. 171/30.04.2025;
- Extras CF pentru informare nr. 49544/25.06.2025;
- Plan de amplasament si delimitarea a imobilului cu nr. cadastral 91935.

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 mentinerea documentelor anterioare, evaluatorul nu certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a acestora si nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteza de lucru in prezenta lucrare.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunoastinta. Orice neconcordanțe 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.

2.3. Tipul proprietății; definirea pieței

Proprietatea evaluată este formata dintr-un teren intravilan, amplasat in zona mediana a orasului, in partea de vest Lacului Bacau I. Piața specifică este cea a terenurilor din zona de mediana a orasului, construibile. Zona de delimitare a subpieței este zona mediana a mun. Bacau, respectiv zona strazilor Vadu Bistritei – Stefan cel Mare – B-dul Unirii.

2.4. Prezentarea generala a proprietatii imobiliare

2.4.1. Situatia juridică si descriere conform FISEI CORPULUI DE PROPRIETATE

Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat, rezulta din documentele puse la dispozitie de clientul lucrarii. Conform documentelor puse la dispozitie, respectiv HCL 171/30.04.2025 si extrasul CF nr. cerere 49544/25.06.2025, imobilul apartine Municipiului Bacau, acesta fiind mentionat in Extrasul de CF pentru



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

EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. VANTULUI, NR. FN, jud. Bacau

informare nr. 49544/25.06.2025, respectiv "Intabulare drept de proprietate dobandit prin lege, cota actuala 1/1".

Evaluatorul a luat in considerare ca ipoteza de lucru ca acesta exista si este in vigoare.

Totodata evaluatorului i-au fost puse la dispozitie, in copie, urmatoarele documente:

- HCL nr. 171/30.04.2025;
- Extras CF pentru informare nr. 49544/25.06.2025;
- Plan de amplasament si delimitarea a imobilului cu nr. cadastral 91935.

Prin mentionarea documentelor de mai sus, evaluatorul nu certifica autenticitatea din punct de vedere legal a acestora si nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteza de lucru in prezenta lucrare.

2.5. Informații despre zonă si amplasament

Terenul supus evaluării este amplasat în zona mediană a orasului, in planul 2, in partea de vest a Lacului Bacau I si in apropierea intersectiei str. 9 Mai, Stefan cel Mare si Vadu Bistritei. Zona in care este amplasata proprietatea are un caracter preponderent rezidential (case/vile si blocuri de locuinte) si comercial/industrial formata din spatii comerciale reprezentate de magazine alimentare si de uz casnic, restaurante, spatii de birouri, spatii de prestari servicii etc. In zona sistemul rutier este asfaltat cu doua banzi de mers pe sens. Traficul rutier si pietonal in zona este mediu, str. Vantului facand legatura cu una din principalele artere a orasului respectiv str, Vadu Bistritei.

In zonă se află:

- rețea de transport în comun în apropiere ;
- unități comerciale: magazine agroalimentare si de uz casnic;
- spatii prestari servicii (service calculatoare/telefoane, croitorie, salon infrumusetare, etc).

2.6. Descrierea generala a zonei. Utilitatea si dotarea urbana. Harti relevante

2.6.1. Descrierea zonei, utilitatea si dotarea urbana

Proprietatea evaluata este un teren intravilan, N.C. 91935, CF 91935, cu categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 1.070,00 mp, amplasat in zona B a orasului Bacau, pe str. Vantului, nr. FN, jud. Bacau.

Zona are caracter preponderent rezidential, fiind populată cu locuitorii cu venituri medii.

Artere importante de circulatie in apropiere:

- Auto – str. Vadu Bistritei, str. 9 Mai, str. Stefan cel Mare;
- Calitatea rețelelor de transport din zona: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei: Imobile rezidentiale, comerciale, sedii de societati comerciale etc.

In zona se afla: retea de transport in comun in apropiere, cu mijloace de transport suficiente, institutii bancare, institutii de cult, institutii administrative.

Terenul dispune de toate utilitatile edilitare zonei: retea urbana de energie electrica, retea urbana de apa, retea urbana de canalizare, retea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie:

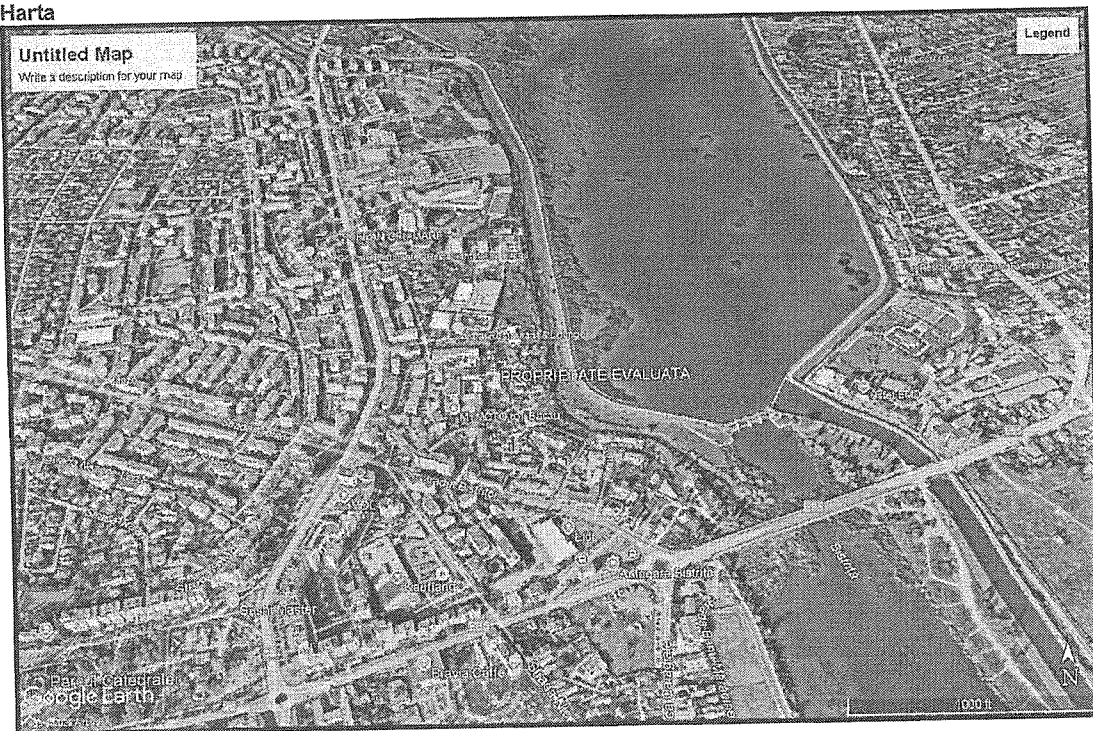
Zona de referinta: zona B. Amplasare satisfacatoare. Poluare redusa. Ambient civilizat.



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

EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. VANTULUI, NR. FN, jud. Bacau

Harta



2.7. Descrierea proprietății imobiliare

Proprietatea imobiliară ce face obiectul evaluării, este compusă dintr-un lot de teren în suprafața de 1.070,00 mp, având nr. cadastral 91935, aflat în proprietatea Municipiului Bacău.

Lotul de teren se află în domeniul privat al Municipiului Bacău și are categoria de folosință curți-construcții, fiind amplasat în Bacău, str. Vantului, nr. FN, fiind liber, acoperit de vegetație spontană. Proprietatea este amplasată în zona mediană a orașului, în planul 2, pe pertea de vest a Lacului Bacău I și în apropierea intersecției str. 9 Mai – Ștefan cel Mare și Vadu Bistritei, având acces din str. Vantului prin intermediul unui teren pentru care nu se cunoaște situația juridică a acestuia.

Amplasamentul dispune de toate utilitățile, având următoarele vecinătăți:

- la nord: proprietate particulară;
- la sud: teren liber;
- la est: cale acces și proprietate particulară;
- la vest: spațiu industrial.

Terenul intravilan subiect, are categoria de folosință curți construcții, în suprafața de 1.070,00 mp, aparține Municipiului Bacău, este plan și are o formă aproximativ regulată, aproximativ dreptunghiulară. Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitățile zonei și este în prezent ocupat de construcții, fiind acoperit de vegetație spontană. Accesul la proprietate se realizează din str. Vantului prin intermediul unui lot de teren pentru care nu se cunoaște situația juridică a acestuia.



CAPITOLUL 3. ANALIZA PIETEI SPECIFICE

3.1. Fapte curente

Analiza pieței este procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu și constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăți. O construcție existentă sau propusă pentru o anumită utilizare poate fi analizată în funcție de criteriile fezabilității financiare și productivității maxime numai după ce s-a demonstrat că există o conformare corespunzătoare pe piață pentru existența acelei utilizări. Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură dependentă de poziția sa competitivă pe piața 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 urbanistice stricte. Dezvoltatorii se confruntă cu 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.

Politicele 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 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 consultanță imobiliară 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.

Bucureștiul 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 ANCP. 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 piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pentru a analiza oferta competitivă am studiat următorii factori:

- cantitatea și calitatea proprietăților imobiliare disponibile pe piață;
- disponibilitatea și prețul terenului liber
- conversia în utilizări alternative;
- condițiile economice și circumstanțele speciale;
- disponibilitatea creditelor și a finanțării;
- impactul normativelor și a documentațiilor de urbanism și al altor reglementări existente la momentul actual.

Ofertanții de proprietăți imobiliare de tipul celei analizate pentru vânzare, la nivelul mun. Bacău, se împart în 3 categorii:

- persoane fizice sau societăți comerciale private;
- societăți comerciale cu capital majoritar de stat;
- societăți comerciale în lichidare sau a caror proprietăți sunt executate silit.

Persoanele fizice care se manifestă ca ofertanți pe piața proprietăților imobiliare sunt proprietari ce au cumpărat aceste proprietăți în ultimii ani în scopul de a specula creșterea prețului și de a obține profit din revanzarea lor. În general ei au realizat lucrări de reparații și amenajări ale clădirilor pentru a obține un profit.

De asemenea în ultimii ani au aparut spre vânzare proprietăți imobiliare aparținând societăților comerciale, în general, aflate în declin din punct de vedere financiar, care prin vânzarea unei părți a proprietăților ce le dețin își folosesc fondurile obținute pentru acoperirea cheltuielilor curente ale exploatării.

O clasificare a proprietăților imobiliare oferite spre vânzare, se poate face în funcție de amplasamentul acestora în arealul localității. Alte criterii/elemente ce se iau în considerare la achiziționarea unei proprietăți



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

EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. VANTULUI, NR. FN, jud. Bacau

sunt: suprafața și forma terenului, planeitatea terenului, restricțiile de construire, accesul și frontul stradal, accesul la transportul auto public, accesul la utilitățile edilitare ale zonei, etc.

Evaluatorul, a studiat oferta de vanzare pentru terenuri intravilane la nivelul municipiului Bacau, consultand site-urile de specialitate ale agentilor 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, in zona median- centrala, reprezentata de subiectul analizat pentru evaluare, au fost identificate urmatoarele oferte de terenuri intravilane:

Nr. crt	Locatie	Zona	Caracteristici proprietate imobiliara	Suprafata teren(mp)	Pret oferta vanzare (euro)	Pret oferta vanzare (euro/mp)
1	Mun. Bacau, str. Vadu Bistritei, jud. Bacau	median-centrala	Teren intravilan, suprafata 249,00 mp, acces la strada secundara, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	249,00	62.250,00	250,00
2	Mun. Bacau, Bdul Unirii (zona pod raul Bistrita), jud. Bacau	median-centrala	Teren intravilan, suprafata 800mp, acces facil, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie comerciala.	800,00	200.000,00	250,00
3	Mun. Bacau, strada Vantului, jud. Bacau	median-centrala	Teren intravilan, suprafata 1500,00 mp, acces la strada secundara asfaltata, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	1.500,00	390.000,00	260,00

Analizand ofertele identificate pe piata, putem concludiza urmatoarele:

- In zona median-centrala, reprezentata de str. Vantului(zona Vadu Bistritei), au fost identificate si selectate doar acele oferte care se afla strict in zona de analiza. Pretul mediu oferat este de 250,00 euro/mp.
- 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 si localizarea.
- Intre vanzator si cumparator exista o marja de negociere a pretului oferat. 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 creata de utilitate si este afectata de raritate. Cererea mai este influentata de dorinta si de fortele care creeaza si stimuleaza dorinta. Deși atracția oamenilor pentru diferite lucruri ar putea fi nelimitată, dorința este restricționată de puterea efectivă de cumpărare. De exemplu, imposibilitatea de a cumpăra bunuri scumpe va afecta cererea pentru astfel de bunuri. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate imobiliară pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare și / sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață imobiliară specifică, într-un anumit interval de timp. Cererea, privită calitativ și cantitativ, este influențată și de oferta specifică, influențând semnificativ prețurile de tranzacționare. Cererea solvabilă este reprezentată în acest caz de persoanele care fie au posibilitatea financiară de a achiziționa acest tip de proprietate cu plata integrală, fie prin intermediul accesării unor credite imobiliare. Cererea este minimalizată de lipsa de lichiditate a potențialilor cumpărători, motivate de politica monetară și administrativă, precum și de politica de risc a bancilor, precum și de rata de inflație ridicată, posibili investitori fiind circumspecți.



In analiza cererii de pe piata proprietatilor imobiliare, sunt importanti urmatoorii factori:

- populatia din aria de piata;
 - marimea si numarul familiilor, rata de crestere/descrere in formarea familiilor, structura si distributia lor pe varste;
 - nivelul veniturilor si salariilor;
 - tipologia locurilor de munca si rata somajului;
 - raportul intre spatiile ocupate de proprietari si cele ocupate de chiriasi;
 - considerente financiare, cum ar fi nivelul economiilor, conditiile de creditare (dobanzi, raportul credit/valoare, comisioane si taxe, disponibilitatea asigurarilor);
 - planul de urbanism si directiile de dezvoltare urbanistica;
 - factorii ce afecteaza atractivitatea fizica a vecinatatii, precum climatul, topografia, drenajul, stratul de sol bun de fundare si barierele naturale sau artificiale etc.;
 - structura taxelor locale si a administratiei;
 - disponibilitatea facilitatilor si serviciilor (instituii de cultura, instituii de invatamant si calitatea scolilor, facilitati sanitare si medicale, servicii de pompieri si politie).
- 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 a 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 pietei este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt. Terenurile sunt tranzactionate/oferte la preturi diferite in functie de destinatie, amplasament, suprafete, apropiere de utilitati, 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 continua sa creasca.
- 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 SI CONCLUZIILE

4.1. Cea mai buna utilizare

Conceptul de "cea mai buna utilizare" (CMBU) este un concept de piata. Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitiva si profitabila.

"Conform standardelor de evaluare SEV 2025, CMBU este definita ca "utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permis legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare".



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:

- pentru a stabili daca utilizarea este fizic posibila, trebuie avut in vedere ceea ce participantii la piata ar considera a fi rezonabil;
- 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;
- 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.

Pentru a identifica cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piata informatii referitoare la terenuri libere amplasate in mun. Bacau, jud. Bacau, zona in care este amplasata proprietatea imobiliara supusa evaluarii. Pe baza analizei de piata efectuate am studiat utilizarile considerate probabile si rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a terenului considerat liber, tinand cont in acelasi timp de specificul zonei si caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietăților, după cum urmează:

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productiva
Industrială	nu	nu	nu	nu
Comercială	nu	nu	nu	nu
Rezidențială	da	da	da	da

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 spatii rezidentiale, respective casa/vila.

4.2. Modul de abordare a valorii

Pornind de la premisele prezentate anterior, Evaluatorul a utilizat urmatoarele abordari pentru estimarea valorii proprietatii imobiliare din patrimoniul Municipiului Bacau, respectiv:

- abordarea prin piata
 - metoda comparatiei directe;

4.2.1. Estimarea valorii proprietatii imobiliare

Estimarea valorii terenului – metoda comparatiei

Premiza majoră a abordării prin comparație directă este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

În cazul de față, ca tehnică de comparare, se va utiliza o metodă calitativă și anume – analiza comparațiilor relative. Aceasta se bazează pe studiul relațiilor indicate de datele pieței, fără a recurge la cuantificare. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează, compară și ajustează oferte și tranzacții pentru loturi similare în scopul determinării caracteristicilor inferioare, superioare sau egale față de cele ale proprietății subiect.

În estimarea valorii proprietatii imobiliare aflata in patrimoniul Municipiului Bacau au fost utilizate urmatoarele proprietăți comparabile:

COMPARABILA 1: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Vantului, in suprafata de 1.500,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 260,00 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat in mun. Bacau, zona Pod Bistrita-Autogara, in suprafata de 800,00 mp, cu o forma neregulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 250,00 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan situat in mun. Bacau, zona Vadu Bistritei, in suprafata de 249,00 mp, cu o forma neregulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 250,00 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.compariimobiliare.ro.



Cuantificarea ajustarilor:

1. Avand in vedere ca unele tranzactii 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 negativ cu un procent de 5%+10% fiind amplasate superior fata de subiect;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatii, astfel comparabila 3 a fost ajustata pozitiv cu un procent de 5%;
4. Forma terenului influenteaza valoarea proprietatii. Comparabilele 2 si 3 a fost ajustat pozitiv cu un procent de 10%, acesta fiind inferior subiectului.
6. In functie de acces, toate comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent de 15%+20%, fiind superioare subiectului.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 1, deoarece aceasta are cel mai mic raport ATB/preț oferta și cel mai mic nr. de ajustări.
Desfasurarea calculelor și ajustarilor efectuate sunt prezentate în Anexa 1.

CAP. 5 ESTIMAREA VALORII FINALE

Reconcilierea valorilor

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

Adecvarea

Prin acest criteriu, se analizează cât de pertinentă este fiecare metodă în concordanță cu scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței imobiliare. Deși estimarea finală a valorii este bazată pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finală nu este în mod necesar identică cu valoarea obținută prin metoda cea mai aplicabilă.

Precizia

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de ajustările aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile. Numărul de proprietăți comparabile, numărul de ajustări și ajustările absolute și nete, reflectă precizia relativă a unei anumite aplicații a metodei. De regulă, ajustarea totală netă este un indicator mai sigur pentru precizie și nu se poate conta pe faptul că impreciziile în ajustările pozitive și negative se compensează.

Cantitatea și calitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, în scopul dobândirii siguranței că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica au condus la judecăți corecte. Datele utilizate sunt pertinente și suficiente, fiind obținute din surse de încredere. Abordarea prin piață este considerată ca fiind cea mai relevantă atât datorită abordării cât și tipului proprietății. Precizia unei evaluări este apreciată de încrederea în acuratețea informațiilor și a ajustărilor efectuate pentru fiecare comparabilă analizată. Prin prisma acestor considerente, abordarea prin piață este cea mai precisă în cazul de față.

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietății imobiliare supusă evaluării, la data de 27.08.2025, este de:

$V_{\text{teren}} - 1.070,00 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Vantului, nr. FN, NC 91935} = 1.013.036,00 \text{ lei, respectiv}$
 $V_{\text{teren}} - 1.070,00 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Vantului, nr. FN, NC 91935} = 200.090,00 \text{ euro (187,00 euro/mp)}$



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

EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BACAU, STR. VANTULUI, NR. FN, jud. Bacau

Avand in vedere valorile estimate pot fi precizate urmatoarele:

- toate analizele si valorile au fost indicate la data evaluarii 27.08.2025, urmând a fi corectata ori de câte ori piata o cere;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate in 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 2025 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

Ing. Adrian Popa – Evaluator autorizat ANEVAR



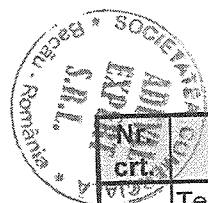
Ing. Valentin Fechet - Evaluator autorizat ANEVAR



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



CENTRALIZATOR GENERAL

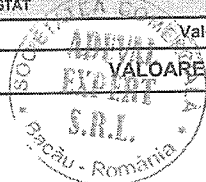


NE crt.	Specificatie	Suprafata (mp)	Valoarea propusa (lei)	Valoare propusa (Euro)	Valoare propusa (Euro/mp)
1	Teren intravilan - Mun. Bacau, str. Vantului F.N., jud. Bacau, nr. cadastral 91935	1070.00	1,013,036.00	200,090.00	187.00

32

EVALUARE TEREN - MUN. BACAU, STR. VANTULUI F.N., JUD. BACAU, N.C. 91935, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

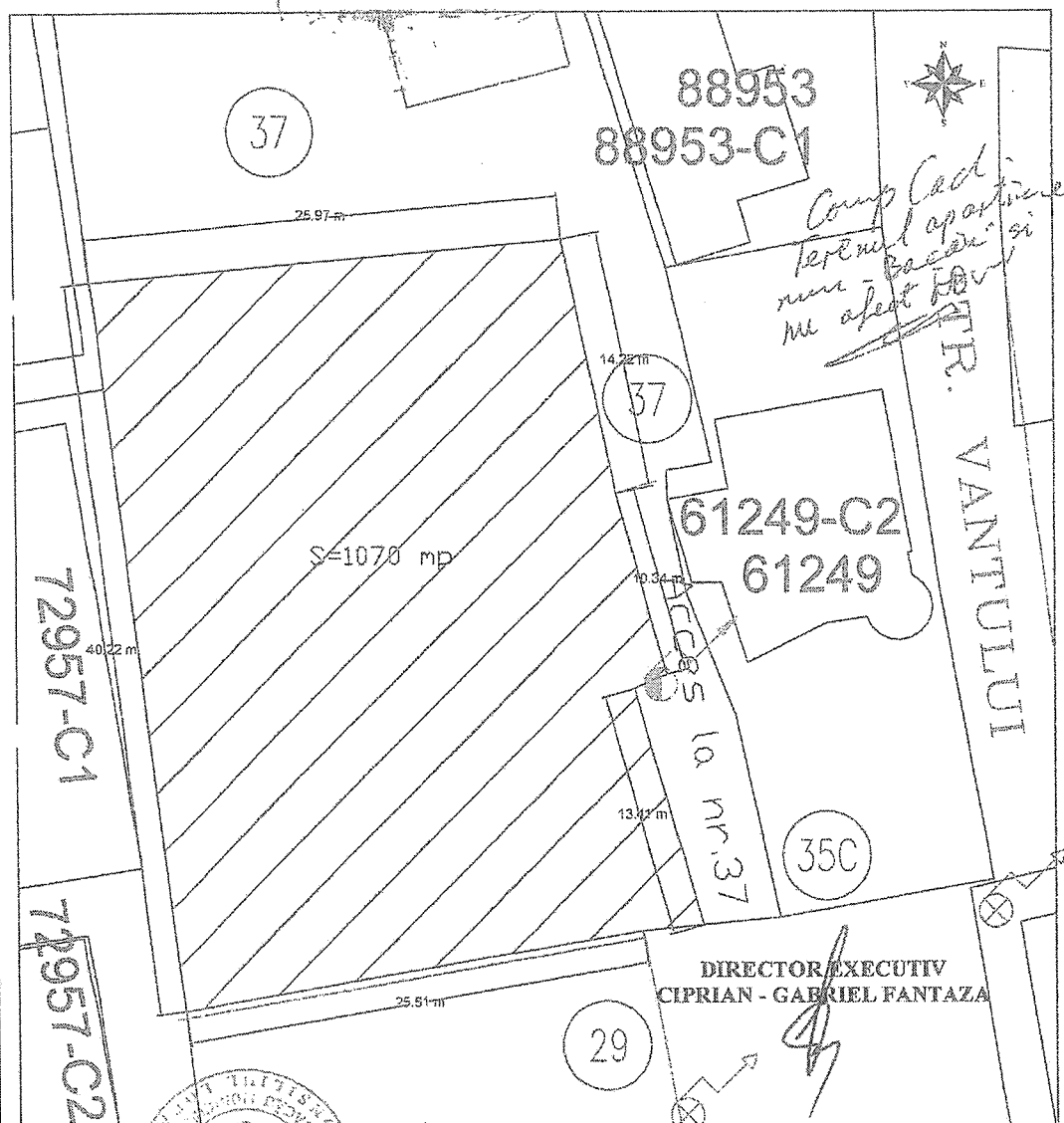
Elemente de comparatie	Subiect - Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Mun. Bacau, str. Vantului F.N., jud. Bacau	Mun. Bacau, strada Vantului, jud. Bacau	Mun. Bacau, zona Pod Bistrita-Autogara, jud. Bacau	Mun. Bacau, zona Vadu Bistritei, jud. Bacau
Numar cadastral	91935			
Provenienta informatii comparabile		storia.ro	storia.ro	comparimobiliare.ro
Pret ofertal (euro)		390,000.00	200,000.00	62,250.00
Pret ofertal (euro/mp)		260.00	250.00	250.00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		-26.00	-25.00	-25.00
Pret ajustat (euro)		234.00	225.00	225.00
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)		234.00	225.00	225.00
Ajustari pentru:				
Amplasament	Mun. Bacau, str. Vantului F.N., jud. Bacau	superior	superior	superior
Ajustare (%)		-5.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		-11.70	-22.50	-22.50
Suprafata teren (mp)	1,070.00	1,500.00	800.00	249.00
Ajustare		0.00%	0.00%	5.00%
Valoare ajustare		0.00	0.00	11.25
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 in zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Forma terenului	regulata	regulata	neregulata	neregulata
Ajustare (%)		0.00%	10.00%	10.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	22.50	22.50
Acces si front stradal	acces inferior	superior	superior	superior
Ajustare (%)		-15.00%	-20.00%	-20.00%
Ajustare valorica (euro)		-35.10	-45.00	-45.00
Restriccii 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		-46.80	-45.00	-33.75
Ajustare totala nota		-46.80	-45.00	-33.75
Ajustare totala bruta		46.80	90.00	101.25
Numar ajustari		2	3	4
A.T.B. / pret de vanzare/oferta		0.180	0.360	0.405
PRET AJUSTAT		187.20	180.00	191.25
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit		187.00 euro/mp		
VALOARE TEREN N.C. 91935, S = 1070 MP		1,013,036.00 lei		200,090.00 €



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

PLAN DE SITUAȚIE

Suprafata scoasa la hici pe str. Vantului S=1070 mp



PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ
VALY - CRISTINEL NECHITA

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





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACĂU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 91935 Bacău

Nr. cerere	49544
Ziua	25
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190825651



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bacău, UAT Bacău, Loc. Bacău, Str VANTULUI, Nr. FN

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	91935	1.070	Teren neimprejmuit; teren imprejmuit cu gard din beton pe punctele 5-6-7 si neimprejmuit pe punctele 7-1-2-3-4-5

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
49544 / 25/06/2025		
Act Administrativ nr. hotărârea nr 171, din 30/04/2025 emis de Consiliul Local Municipiul Bacău; Act Administrativ nr. adresa nr 155631, din 18/06/2025 emis de Municipiul Bacău;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BACĂU, DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



35

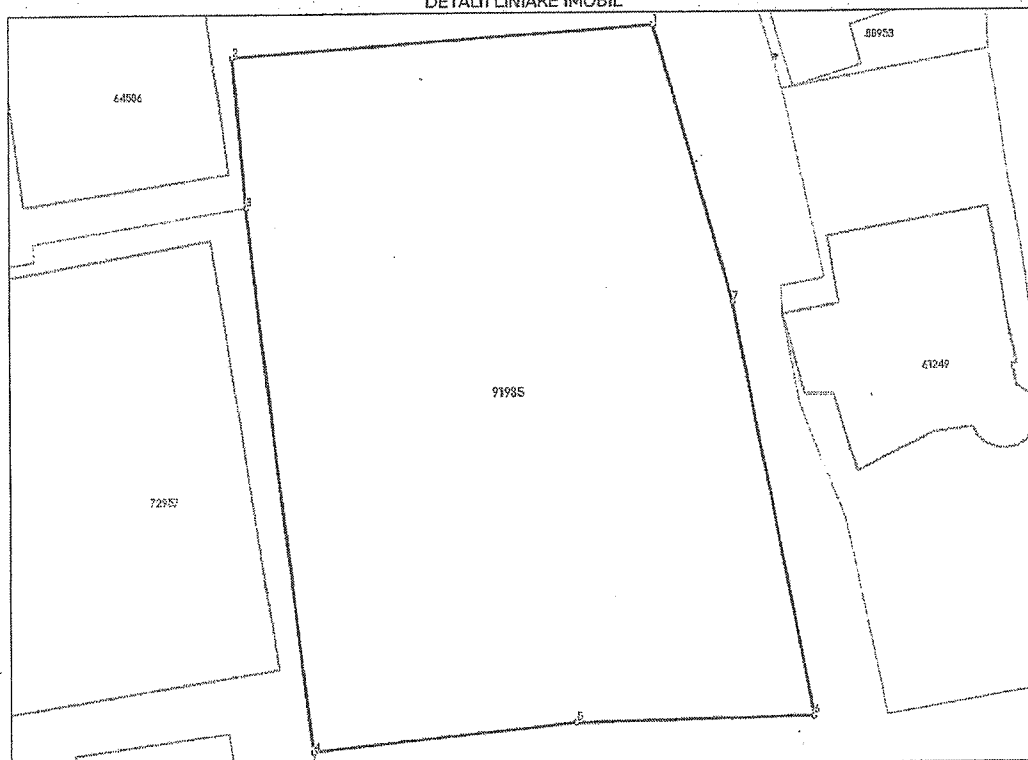
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
91935	1.070	teren împrejmuit cu gard din beton pe punctele 5-6-7 și neimprejmuit pe punctele 7-1-2-3-4-5

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.070	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	24.19
2	3	8.546
3	4	31.26
4	5	15.201
5	6	13.71
6	7	24.119



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	16.347

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în 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 și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
30-06-2025

Asistent Registrator,
Mihaela-Claudia DARIE

Referent,

Data eliberării,

__/__/__

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>.

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 3 din 3

Entrate pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

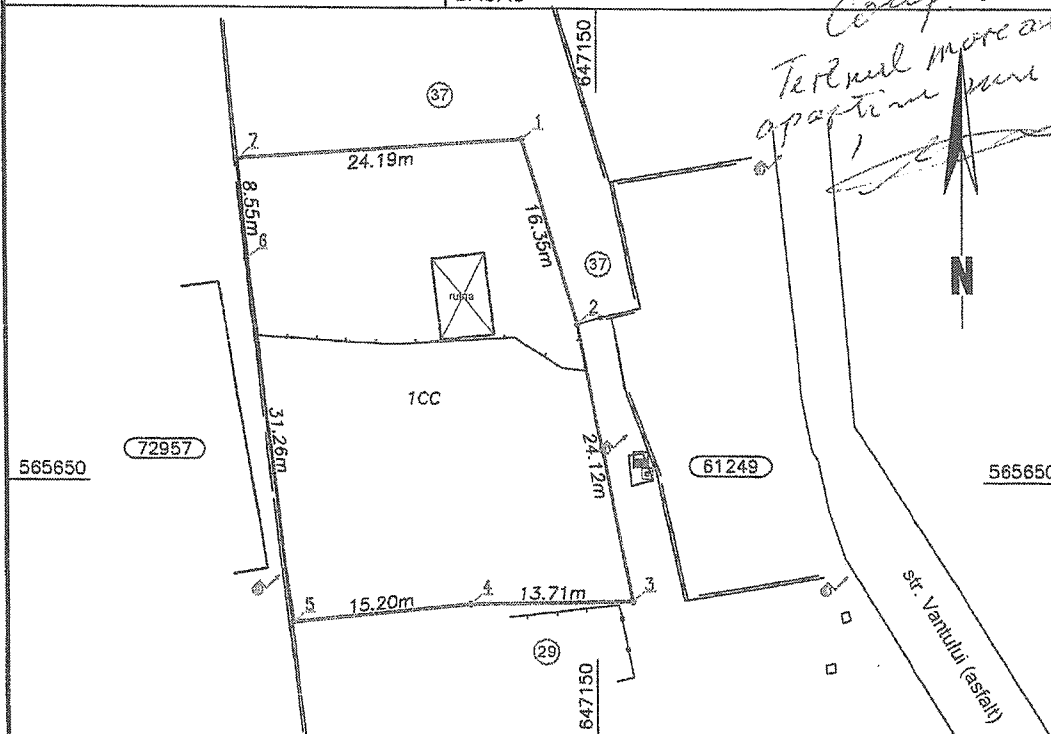
34

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

SCARA 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
91935	1070	str. Vantului, FN, mun. Bacau, jud. Bacau

Carte funciara nr.	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
	BACAU



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	1070	teren imprejmuit cu gard din beton pe punctele 5-6-7 si neimprejmuit pe punctele 7-1-2-3-4-5
Total		1070	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 1070 mp

Suprafata din act = 1070 mp

Executant: S.C. GEO POINT EXPERT S.R.L.

Aut. RO-B-J nr.2994

Executant: Lucian DRAGOMIRESCU

Aut. RO-B-F nr.2454

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

Lucian

ANCIPI: A, B, 2454

2025.06.25 13:17:15

Dragomirescu

+03'00'

Data: 25.06.2025

Inspector

Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

Semnatura

Iosub Mihai-Date: 2025.06.25
Viorel 13:38:22 +03'00'

COMPARABILE FOLOSITE

1500 mp teren de vânzare - zona autogarii - ideal case, aparte com, proiecte
 1500 mp teren de vânzare - zona autogarii - ideal case, aparte com, proiecte

storia

Devânzare De închiriat Anunțuri rezidențiale Comparații Index Căutare

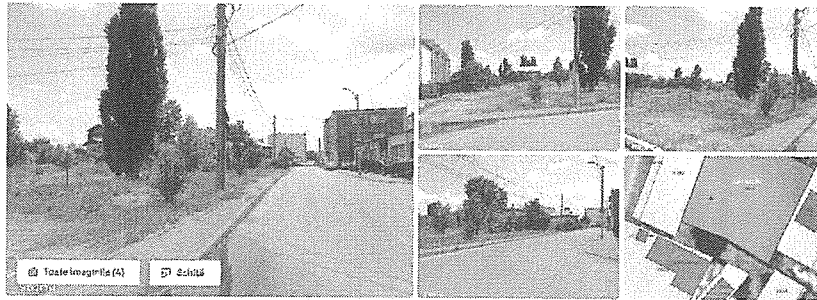
Contul meu

Adaugă anunț

Partners Avenue

Inapoi

Distribuie Salvează



1500mp de vânzare, zona Autogarii, ideal case, aparte com, proiecte

390 000 € 260 €/m²

Serbănești, Bacău, Bacău

Bondaret Marius Mircea

Partners Avenue

0761 848 260

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aş vrea să fac o vizionare. Aştept cu interes răspunsul dvs. Mulţumesc!

Teren de vânzare

Suprafaţă utilă: 1500 m²
 Tip teren: de construcţii
 Localizare: urbană
 Dimensiuni: 56x42 m

1500 mp teren de vânzare - zona autogarii - ideal case, aparte com, proiecte
 1500 mp teren de vânzare - zona autogarii - ideal case, aparte com, proiecte

Schită
 n: 1.484 mp
 n: Intravilan
 poze de folosinta(m): Curti Constructii 1484mp
 detaliu



Bondaret Marius Mircea

Partners Avenue

Adaugă numărul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

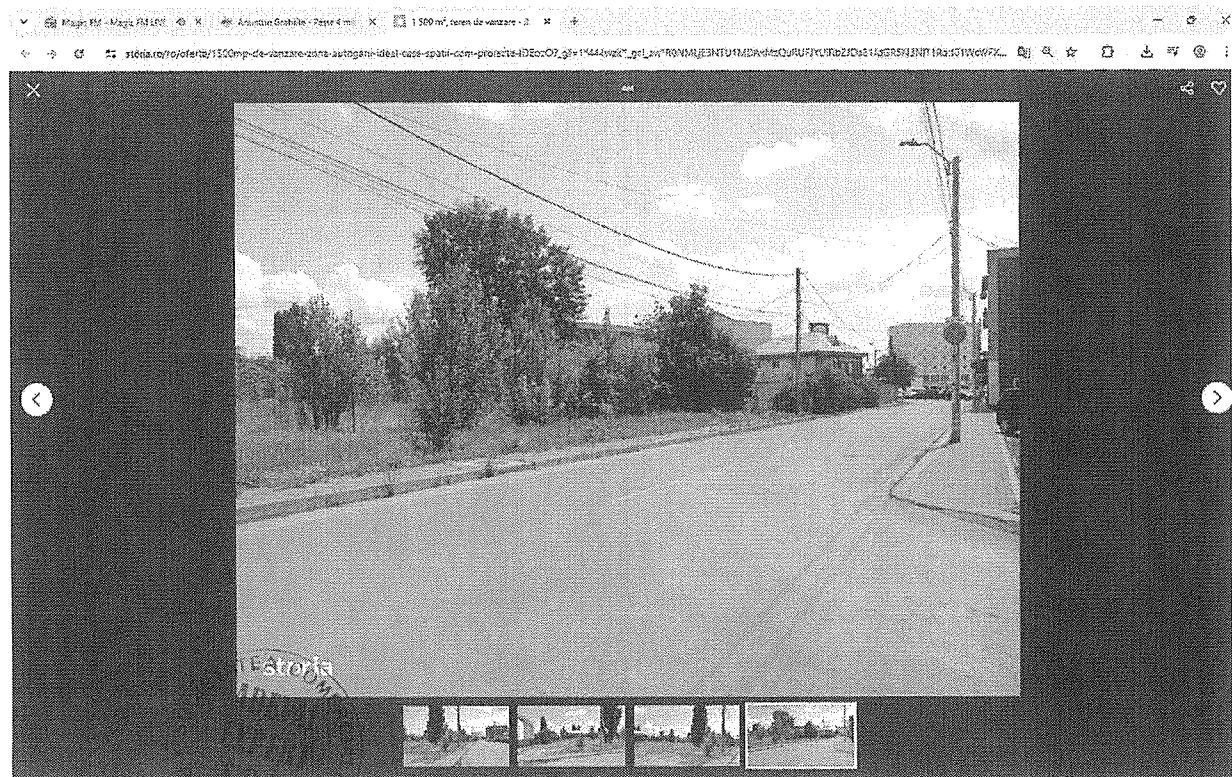
Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aş vrea să fac o vizionare. Aştept cu interes răspunsul dvs. Mulţumesc!

Adresa de domiciliu: Strada nr. 100, Cluj-Napoca
 Serviciul de Relații cu Clientii

Trimite mesajul



COMPARABILE FOLOSITE



...L.
Cău - România *

COMPARABILE FOLOSITE

1500m² de vanzare, zona Autogărit. Ideal casa, spații com, proiectate

390 000 € 260 €/m²

Corbănești, Bacău, Bacău

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1500 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	35x42 m
Gard:	1x2 înlocuibil
Tip Acces:	estabilat
Impermeabil:	1x2 înlocuibil
Medii:	☒ electricitate ☒ apă curentă ☒ gaz ☒ canalizare
Tip vânzare:	agenție

Descriere

Teren în suprafață de 1500 m² de vanzare, aproape de centrul orașului, lângă Autogara. Imobilul are 2 cai de acces și benzinărie de foarte utilitate în jurul terenului. Actual cartografiat de urbanism va oferi posibilitatea de a construi faștinte individuale cu regim de înălțime P+2. Pentru dezvoltatori de proiecte imobiliare, este de asemenea o oportunitate de a lăsa un proiect, dar fiind faptul că în zona sunt proiecte finalizate sau în curs de finalizare cu regim de înălțime P+4 sau P+7.

Bondaret Marius Mircea
 Realizator, Agentie
 ☎ 0751 846 268

Număr*
 Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aş vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Multumesc!

Adresa poștei electronice este B.C. OLIV DRONE Simion B.C.L. (P.O.) [vezi email](#)

Trimite mesajul

PLANULUL

De vânzare De închiriat Anunțuri rezidențiale Companii Index Cartea

CRISTIANE BACĂU

Vând teren intravilan pe Bulevardul Unirii

200 000 € 260 €/m²

Corbănești, Bacău, Bacău

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	300 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	de dezvoltare
Dimensiuni:	70 m

CRISTIANE BACĂU SRL
 DRAGONI BACĂU
 ☎ Adresa numărului

Număr*
 Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aş vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Multumesc!

Imagini

Trasa imaginile (10)



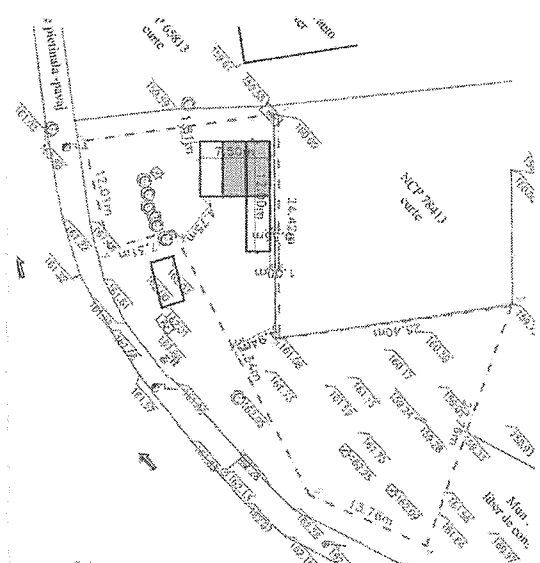
411

COMPARABILE FOLOSITE

Mapa de vânzare: 500 m², teren de vânzare - Bc

storia.ro/ro/ oferta/ vand- teren- intravilan- pe- bule/ vand- unchi- dDp587_gf=1*100y3a9*_get_jaw*2C0MUE3N1U1M036A3Z2uRUFYU2B2JD6E116GR5M3M7:Paq6YV6WFX0EAM5offFq1NHRUF6WUf9CAL...

Imagini (10) | Schiță



CRISTI IMOB BACAU SRL
CRISTI IMOB BACAU

Alățează numărul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

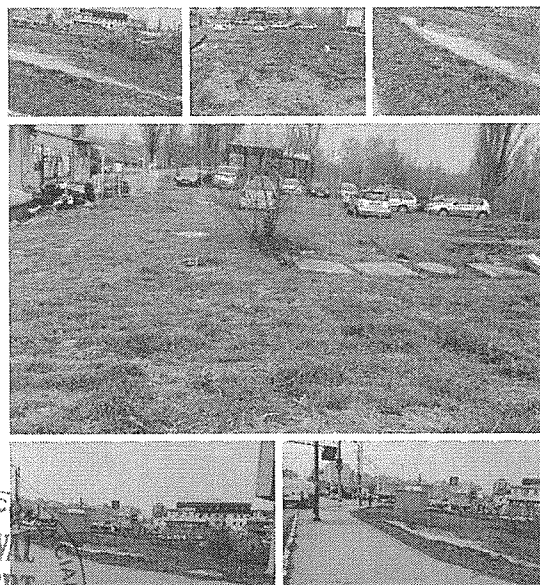
Ne vom contacta după 24 ore de la data la care ați trimis formularul.

Trimite mesajul

Mapa de vânzare: 500 m², teren de vânzare - Bc

storia.ro/ro/ oferta/ vand- teren- intravilan- pe- bule/ vand- unchi- dDp587_gf=1*100y3a9*_get_jaw*2C0MUE3N1U1M036A3Z2uRUFYU2B2JD6E116GR5M3M7:Paq6YV6WFX0EAM5offFq1NHRUF6WUf9CAL...

Imagini (10) | Schiță



CRISTI IMOB BACAU SRL
CRISTI IMOB BACAU

Alățează numărul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Ne vom contacta după 24 ore de la data la care ați trimis formularul.

Trimite mesajul

12.23.154
12.03.2023



42

Vand teren intravilan pe Bulevardul Unirii

200 000 €

250 Ckm²

Sorbanesti, Bacau, Bacau

CRISTI IMOB BACAU SRL
CRISTIAN CRISTIAN
[Alteaza numarul](#)

Nume*

Email*

+40 număr de telefon*

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	800 m²
Tip teren:	Intravilan
Localitate:	Șirna Intravilan
Dimensiuni:	70m
Gara:	154 minute
Tip acces:	asfaltat
Impletacament:	161 puncte
Media:	☒ electricitate ☐ apă curentă ☐ gaz ☐ canalizare ☐ instalație de purificare a aerului
Tip vânzare:	agenție

Sunt interesat(a) de acest teren de vânzare și aş vrea să fac o vizionare. Aştept eu interes răspunsul dvs. Multumesc!

Autorizațiunea Agenției imobiliare CRISTIAN CRISTIAN SRL nr. 1/2019 din 14.05.2019

Trimite mesajul

Descriere

Agentia imobiliara Cristi Imob Bacau va propune spre vanzare un teren intravilan situat in municipiul Bacau, pe Bulevardul Unirii. In apropierea podului Lotul are o suprafata totala de 800 mp, cu o desantiera de 70 mp acces direct din strada principala. Conform certificatului de urbanism, terenul este pretabilit pentru diverse activitati, fiind amplasat într-o zonă cu trafic intens.

Pentru a obtine mai multe detalii sau pentru a programa o vizionare, vă recomandăm să contactați direct agentii Cristi Imob Bacau.

Mai puțin

COMPAGNIE IMOBILIARE

DE VANZARE DE INCHIRIAT LICITATI ONLINE UTILE

Terenuri de vanzare / Terenuri de vanzare in Bacau / Banca Nationala

VADUL BISTRITEI

TEREN
DE VANZARE

- ✓ 249 MP
- ✓ UTILITĂȚI
- ✓ ZONĂ ÎN DEZVOLTARE

www.imobconsultbacau.ro

★★★★★
62.250 €
Salvează alertă prin

Oportunitate unica! Teren Vadul Bistriței CE1098

Puncte Naționale, Bacău

CERCEAȘI CUMPTOARE

Oportunitate unica! Teren Vadul Bistriței CE1098
Banca Națională, Bacău

ID: CI-22360

Vrei să vezi imobilul?
Telefonați-ne sau vizitați-ne la sediul nostru în București și vă vom prezenta toate detaliile.

Societatea Comerțului
ADEVAL
EXPERT

Comisioane
Pachete
Finanțare

Numărul nostru de contact este:

43

COMPARABILE FOLOSITE

Mapa RM - Mapa RM LIVE X Oportunitate unica Teren Vadu... X
comparimobiliare.ro/tereni/de-vanzare/bacau/opportunitate-unica-teren-vadu-bistritei-2435605

Oportunitate unica! Teren Vadul Bistritei! CE1098

Banca Nationala, Bacau

ID: CI-22268

Vrei sa vezi imobilul?

Imobilul este disponibil pentru vizionare la sediul agentiei imobiliare sau la domiciliu pe baza prezentarii actelor.

Alimentare cu apă caldă

Zona " " Ora " "

☐ Dorești să faci anunț cu acest agent și să îți găsești

Salvează în favoarea ta

Sună pentru mai multe detalii

SUNĂ

Suprafață
1249 mp

Preț / MP
250 €

Like Comentarii Share

Caracteristici

- ✓ Cod referință CE1098
- ✓ Valoarea: 249
- ✓ Transport public
- ✓ Zona comercială
- ✓ Apă curentă
- ✓ Acces - drum asfaltat
- ✓ Conducție de gaze naturale
- ✓ Electricitate
- ✓ Canalizare
- ✓ Apă curentă

COMPARA DETALII SUNA

Politică agent 2
Imob Consult
Bacau

Descriere

ANUNȚ POSTAT DE AGENTIA IMOB CONSULT BACAU.

OCAZIE UNICA! Teren de vanzare Vadul Bistritei, Bacau.

Caracteristici teren:

Suprafata: 249 mp

Unicitate si infrastructura sisteme!
Un teren ideal pentru investitie sau constructie locuintei tale! Situat într-o zona comercială, aproape de punctele de interes din oraș, acest teren ofera toate avantajele unei activități sigure si profitabile.

Mapa RM - Mapa RM LIVE X Oportunitate unica Teren Vad... X
comparimobiliare.ro/tereni/de-vanzare/bacau/opportunitate-unica-teren-vadu-bistritei-2435605

- ✓ Transport public
- ✓ Zona comercială
- ✓ Conducție de gaze naturale
- ✓ Electricitate

COMPARA DETALII SUNA

Politică agent 2
Imob Consult
Bacau

Descriere

ANUNȚ POSTAT DE AGENTIA IMOB CONSULT BACAU.

OCAZIE UNICA! Teren de vanzare Vadul Bistritei, Bacau.

Caracteristici teren:

Suprafata: 249 mp

Unicitate si infrastructura sisteme!
Un teren ideal pentru investitie sau constructie locuintei tale! Situat într-o zona comercială, aproape de punctele de interes din oraș, acest teren ofera toate avantajele unei activități sigure si profitabile.

Beneficii:

Zona în dezvoltare, cu acces facil la oraș.

Infrastructura completă: drumuri, apă, canalizare, electricitate.

Idéal pentru construcție rezidențială sau mică afacere.

Pentru a programa o vizionare contactați-ne la nr. de

Contact:

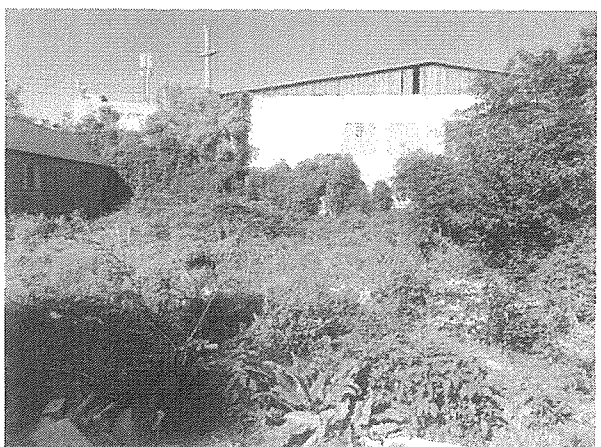
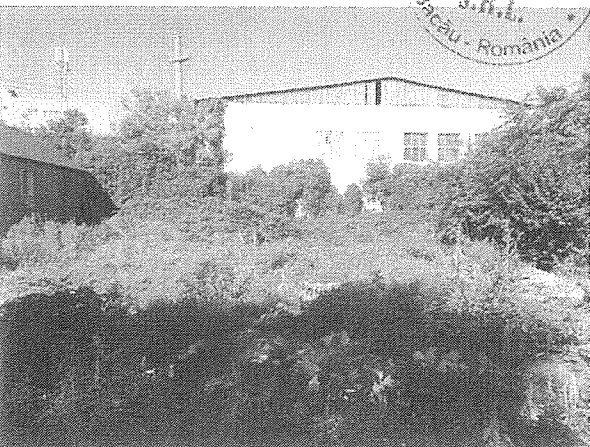
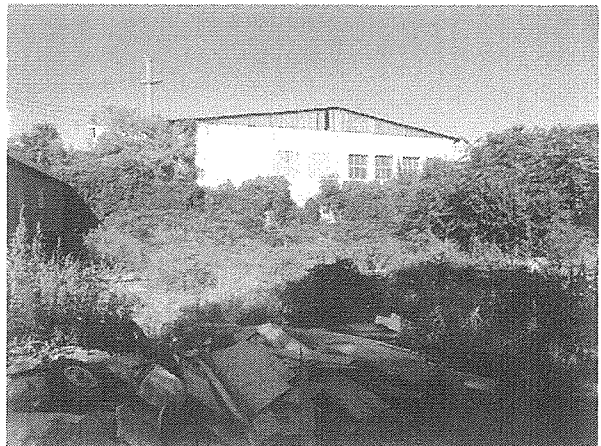
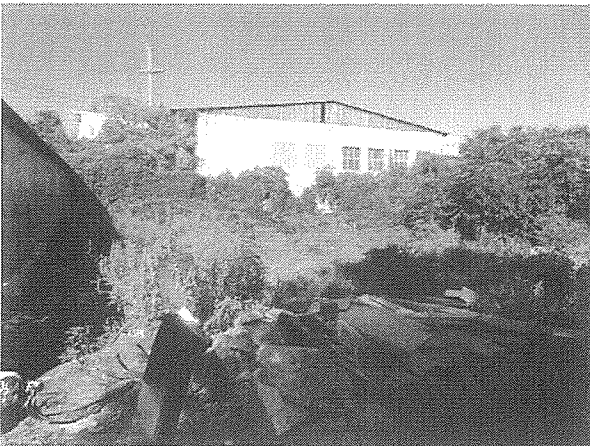
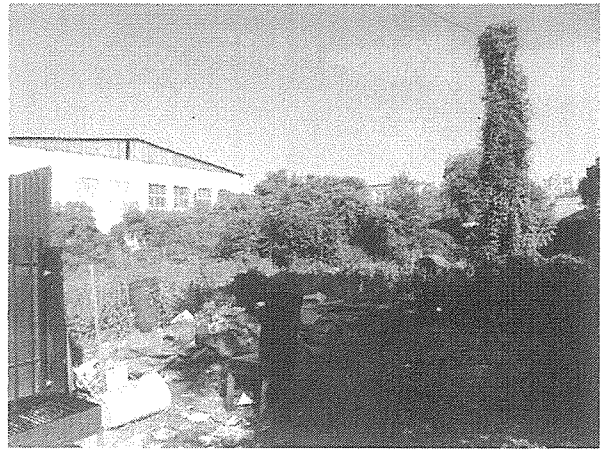
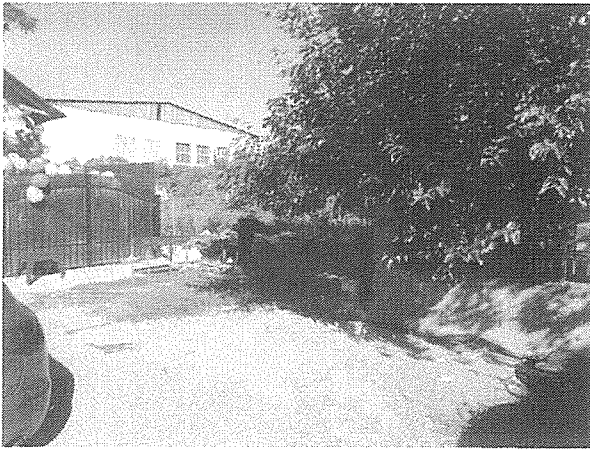
La ceramărie:

Agentia Imob Consult Bacau este situată pe str. Banca Națională nr. 27, lângă Trusă Puiu.



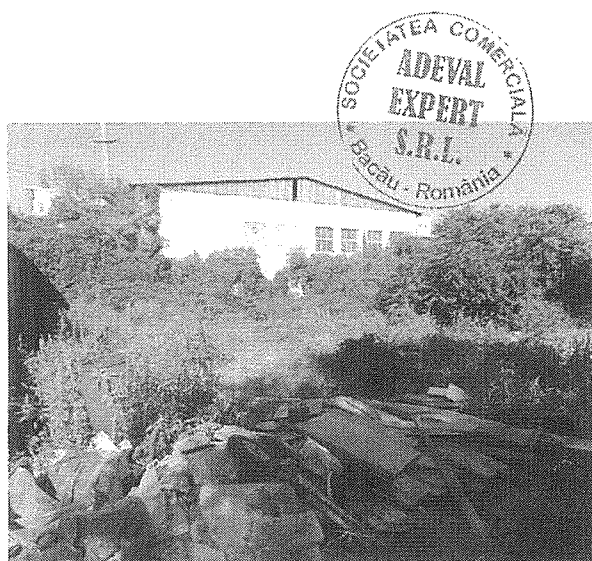
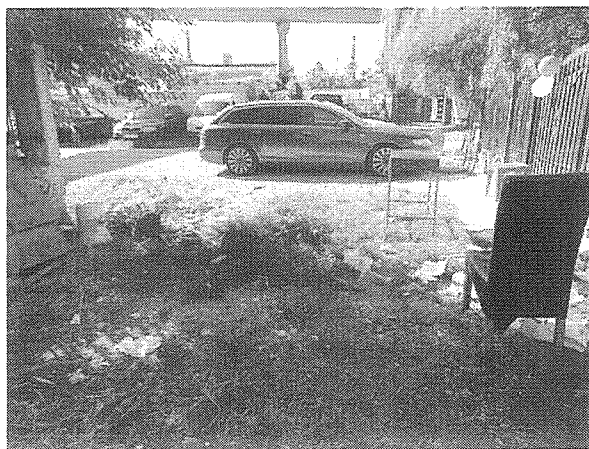
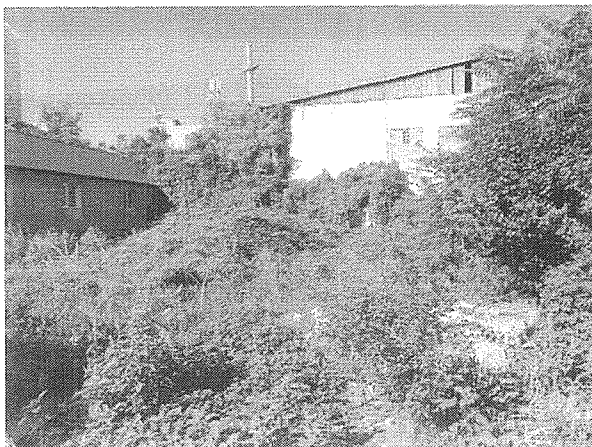
44

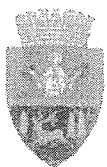
FOTO PROPRIETATE EVALUATA



45

FOTO PROPRIETATE EVALUATA





România
Judetul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 171 DIN 30.04.2025

privind includerea în domeniul privat al Municipiului Bacău a unor bunuri imobile și modificarea suprafețelor unor terenuri existente în domeniul privat al Municipiului Bacău

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 30.04.2025, potrivit art. 133 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

- Referatul nr. 133644/08.04.2025 înaintat de către Direcția Patrimoniu - Compartiment Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat, prin care se propune includerea în domeniul privat al Municipiului Bacău a unor bunuri imobile;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău, înregistrată cu nr. 134603 din 10.04.2025;
- Raportul de specialitate al Direcției Juridice, înregistrat cu nr. 134605/1/10.04.2025;
- Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr. 134605/2/10.04.2025;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 103/29.04.2025 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 178/29.04.2025 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Prevederile art. 553 alin. (1) și alin. (4), ale art. 557 alin. (2) și ale art. 859 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, modificată și completată;
- Prevederile art. 140 alin. (1) și alin. (3), ale art. 196 alin. (1) lit. a), ale art. 197 alin. (1), ale art. 243 alin. (1) lit. a) și lit. b), ale art. 354 și ale art. 355 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (14) și ale art. 139 alin. (2) și alin. (5) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă includerea în domeniul privat al Municipiului Bacău a următoarelor bunuri:

- **Teren curți construcții** în suprafață de 1.070 m.p., în valoare de 623.108 lei, situat în municipiul Bacău, str. Vântului - identificat conform *Anexei 2*, parte integrantă a prezentei hotărâri;
- **Imobil compus din:** teren curți construcții în suprafață de 35 m.p., în valoare de 42.507 lei și construcția situată pe acesta - grup sanitar, în suprafață construită la sol de 34,9 m.p., în valoare de 167.979 lei, situat în municipiul Bacău, str. Ștefan cel Mare nr. 11-15, delimitat conform planului de situație - *Anexa 3*, parte integrantă a prezentei hotărâri;
- **Imobil compus din:** teren curți construcții în suprafață de 47 m.p., în valoare de 57.081 lei și construcția situată pe acesta - depozit, în suprafață construită la sol de 47 m.p., în valoare de 226.218 lei, situat în municipiul Bacău, str. Ștefan cel Mare nr. 11-15, identificat conform *Anexei 4*, parte integrantă a prezentei hotărâri;
- **Teren curți construcții** în suprafață de 335 m.p., în valoare de 406.853 lei, situat în municipiul Bacău, str. Ștefan cel Mare nr. 11-15 - identificat conform *Anexei 5*, parte integrantă a prezentei hotărâri;



46/11

Art.2. Se aprobă modificarea suprafețelor unor imobile - terenuri aflate în domeniul privat al Municipiului Bacău, în sensul că, în loc de suprafețele înregistrate în domeniul privat, se vor trece suprafețele rezultate în urma noilor măsurători topografice, în vederea înscrierii/actualizării acestora în cartea funciară - conform *Anexelor nr. 1, 6 și 7*, părți integrante ale prezentei hotărâri.

Art.3. Se abrogă punctul (2) de la art. 1 al H.C.L. nr. 120 din 27.03.2025 privind includerea în domeniul privat al Municipiului Bacău a unor bunuri și modificarea suprafețelor unor terenuri existente în domeniul privat al Municipiului Bacău.

Art.4. După îndeplinirea formalităților de înscriere/actualizare în cartea funciară – Municipiul Bacău, vor fi demarate procedurile de actualizare a inventarului domeniului privat al Municipiului Bacău.

Art.5. Primarul Municipiului Bacău va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri prin Serviciul Evidență Patrimoniu - Compartiment Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică Primarului Municipiului Bacău, Serviciului Evidență Patrimoniu- Compartiment Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat și Direcției Economice – Structura Impozite și Taxe Locale Bacău.

Art.7. Prin grija Secretarului General al Municipiului Bacău prezenta hotărâre se comunică în termen legal Instituției Prefectului – Județul Bacău pentru verificarea legalității.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
VALY - CRISTINEL NĚCHITA



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



Hotărârea a fost adoptată cu 21 voturi pentru.



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

ANEXA NR. 1 LA HCL NR. 171 DIN 30.04.2025

TABEL
cu suprafețele rezultate în urma actualizării documentațiilor cadastrale a
unor bunuri aflate în domeniul privat al municipiului Bacău

DIRECTOR EXECUTIV
CIPRIAN - GABRIEL FANTAZA

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
VALY - CRISTINEL NECHITA

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



**Tabel cu suprafețele rezultate în urma actualizării documentațiilor cadastrale a unor bunuri
aflate în domeniul privat al municipiului Bacău**

Nr. Crt. HCL 157/2018	Denumirea bunului	Adresă	Suprafețele înregistrate în domeniul privat	Suprafețele rezultate ca urmare a noilor măsurători topografice	Situația juridică actuală
1254	Teren concesionat	Mun. Bacău, str. Ștefan cel Mare, nr. 23	S = 10,22 mp	S = 18 mp	Domeniul Privat al municipiului Bacău
1489	Teren concesionat	Mun. Bacău, str. 9 Mai, nr. 17	S = 57 mp	S = 66 mp	Domeniul Privat al municipiului Bacău

DIRECTOR EXECUTIV
CIPRIAN – GABRIEL FANTAZA

ȘEF SERVICIU
ROXANA STÂNCICU



Compartiment Evidență și Inventar
Domeniul Public și Privat
Roxana Băncilă

[Handwritten signature]

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

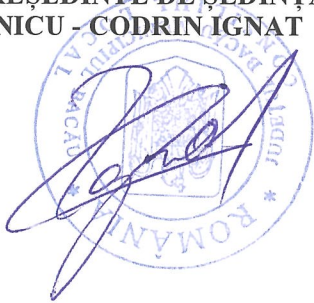
ANEXA NR. 3 LA HOTĂRÂREA NR. 412 DIN 26.09.2025

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 722 din 09.09.2025 și Anexa nr. 1 la
certificatul de urbanism – REGIM TEHNIC a imobilului – teren, în suprafață
de 1070,00 mp, identificat prin nr. cadastral 91935, teren situat
în municipiul Bacău, str. Vântului F.N.

**DIRECȚIA PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV
CIPRIAN - GABRIEL FANTAZA**



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NICU - CODRIN IGNAT**



**SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE - OVIDIU POPOVICI**



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACĂU
NR. 178614 DIN 01.09.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 722 din 09.09.2025
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. **178614** din **01.09.2025**;

Pe imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Bacau, municipiul Bacau, Strada **VÂNTULUI, nr. FN, tarla -, lot -, parcela -**, sau identificat prin: extras de plan cadastral pe ortofotoplan, **numar cadastral/topografic: 91935**, avand coordonatele 46.574634, latitudine si 26.918296 longitudine;

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenuleste situat in intravilanul municipiului Bacau.

Conform inscrieri privitoare la proprietate din Extrasul de Carte Funciara pentru Informare nr.76828din 04.09.2025, terenul cu numar cadastral 91935 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:

-zonă servituți aeronautice civile. Aviz AACR la depășire cota maximă 214,88 m față de nivelul mării.

-zonă II de servituți aeronautice militare . Aviz MAPN (in cazul in care inaltimea constructiei propuse depaseste cota de 191,7 m fata de nivelul Marii Negre).

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala:curti constructii;

Funcțiunea aprobată prin P.U.G./2012 este zona locuinte individuale si functiuni complementare , inclusa in UTR 7.

Zona fiscala: B

3. REGIMUL TEHNIC:

(conform anexa 1)

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

2. INFORMARE(IN VEDEREA VANZARII PRIN LICITATIE PUBLICA)

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construire/de desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **Nu este cazul.**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției 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 desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACĂU

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 722 din 09.09.2018

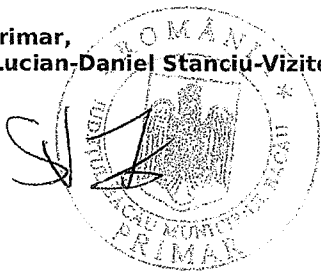
5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) Certificatul de urbanism, inclusiv anexe (în copie);
b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de Carte Funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;
c) Documentația tehnică — D.T., după caz (2 ex. originale), verificată și însoțită tehnic și însoțită de deviz lucrări:
☐ D.T.A.C. ☐ D.T.A.D. ☐ D.T.O.E.
d) Avize și acorduri stabilite prin certificatul de urbanism:
d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructură:
☐ alimentare cu apă ☐ gaze naturale ☐ canalizare
☐ telefonizare ☐ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate
☐ alimentare cu energie termică ☐ transport urban
d.2) Avize și acorduri privind:
☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației
d.3) Avizele / acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):
d.4) Studii de specialitate:
d.5) Alte acorduri/declarații notariale:
e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
Nu este cazul.
f) Dovada privind achitarea taxelor legale (copii):

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

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....722.... din 09.09.2025

Achitat taxa de: _____ lei, conform SCUTIT nr din in valoare de .
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 09.09.2025

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ până la data de _____

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____ .

Anexă 1 la certificatul de urbanism - REGIM TEHNIC

LOCUINTE INDIVIDUALE

Imobilul se afla in:

-zonă servituți aeronautice civile. Aviz AACR la depășire cota maximă 214,88 m față de nivelul mării.
-zonă II de servituți aeronautice militare . Aviz MAPN (în cazul în care înălțimea construcției propuse depășește cota de 191,7 m față de nivelul Marii Negre).

Funcțiunea dominantă - locuirea, compusă din:

locuințe individuale existente/propuse, cu un regim mic de înălțime (P - P+1+2 niveluri), cu caracter urban.

Funcțiunile complementare admise:

instituții publice, servicii și alte activități nepoluante și servicii compatibile cu funcțiunea de locuire;
odihnă și agrement (spații verzi amenajate);
circulație pietonală și carosabilă;
stationare autovehicule (parcări, garaje);
echipare tehnico-edilitară și construcții aferente.

Utilizare funcțională

Utilizări admise:

- locuințe individuale (unifamiliale) cu caracter urban obligatoriu maximum P+2 niveluri în toate subzonele LI. și LIp;
- investiții necesare îmbunătățirii calității locuirii și a confortului urban
- modernizări, reparații și întreținere la clădirile existente;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și alei pietonale private, parcări, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret;
- echipamente publice la nivel rezidențial și de cartier: creșe, grădinițe, școli primare și gimnaziale, licee, dispensare urbane și dispensare policlinice, biserici parohiale.

Utilizări admise cu condiționari

Subzona **LI** - zona de locuințe individuale cu regim de înălțime P, P+1+2 niveluri

- se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute în prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h_{liber} ≥ 1,40 m).;
- servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100,00mp;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.
- grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:
- satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfasurate, libere) care revin fiecărui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii, indicativ NP01197;
- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- pe parcela nu vor exista alte funcțiuni.

Funcțiuni turistice cu caracter intraurban, cu respectarea următoarelor condiții:

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- pe parcela nu vor exista alte funcțiuni;

- activitatea se va desfășura numai în interior.

Utilizari interzise

- modificari ale spațiilor în clădirile existente care ar pune în pericol stabilitatea construcțiilor;
- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate;
- construcții de locuit care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii (art.32 din R.G.U.);
- activități producătoare de noxe, care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice - incendii, explozii (art. 12 din R.G.U. și CAP. II pct. 5.3 din R.L.U.);
- în raport cu zona funcțională: se interzic orice construcții și amenajări care nu sunt compatibile cu specificul zonei.
- sunt interzise locuințele colective în Subzona LI - zona de locuințe individuale cu regim de înălțime P, P+1÷2 niveluri;
- sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 2 la Regulamentul Local de Urbanism.

Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z.

Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor:

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

- în situațiile în care există alinieri unitare (aceleași retrageri față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.
- în situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu minim 4,00m față de aliniament.
- pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele alinamente.
- garajele se vor retrage cu minimum 6,00m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se vor respecta prevederile art.24 din R.G.U. și CAP. II pct. 6.5. din Regulamentul Local de Urbanism, precum și cu respectarea și conservarea specificului țesutului urban având o anumită tipologie de amplasare a construcțiilor.

Pentru parcelele cu front la strada de lungime mai mică sau egală cu 12,00m:

clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornisa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5,00m.

Pentru parcelele cu front la strada de lungime mai mare decât 12.00m: clădirile se vor retrage în mod obligatoriu, de la una din limitele laterale, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornisa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,00m;

În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor lipi de acesta, fără ca lungimea calcanului nou să depășească 20,00m, măsurată de la aliniament. Astfel, se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă calcanului existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornisa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,00m;

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornisa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5,00m.

Pentru parcelele fără front la strada (accesibile prin drumuri de servitute): clădirile, inclusiv cele anexe, aflate pe parcele fără front la strada se vor retrage față de limita posterioară și una din limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornisa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,00m. Este interzisă amplasarea oricăror construcții în jumătatea posterioară 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 retrace cu cel puțin 5,00m fata de limitele posterioare ale parcelei.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceiasi parcela: distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeași parcela va fi egala cu inaltimea cladirii mai înalte, masurata la cornisa sau atic în punctul cel mai înalt, 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 vehiculelor 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 servitute), 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 arhitectural-urbanistica a zonei.
- Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei 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 cornisa 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 înalt, 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 urmări 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 alocate 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 imprejuriri:

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 înalte 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 deșeurilor gospodărești.

- pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

Imprejmuiri

- se vor respecta prevederile art.35 din R.G.U. și CAP. II pct. 10.3 din Regulamentul Local de Urbanism.
- se va da o deosebită importanță imprejmuirilor spre stradă a proprietăților aflate în zona de interes.
- imprejmuirile nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei, degradând valorile general acceptate ale arhitecturii și 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:

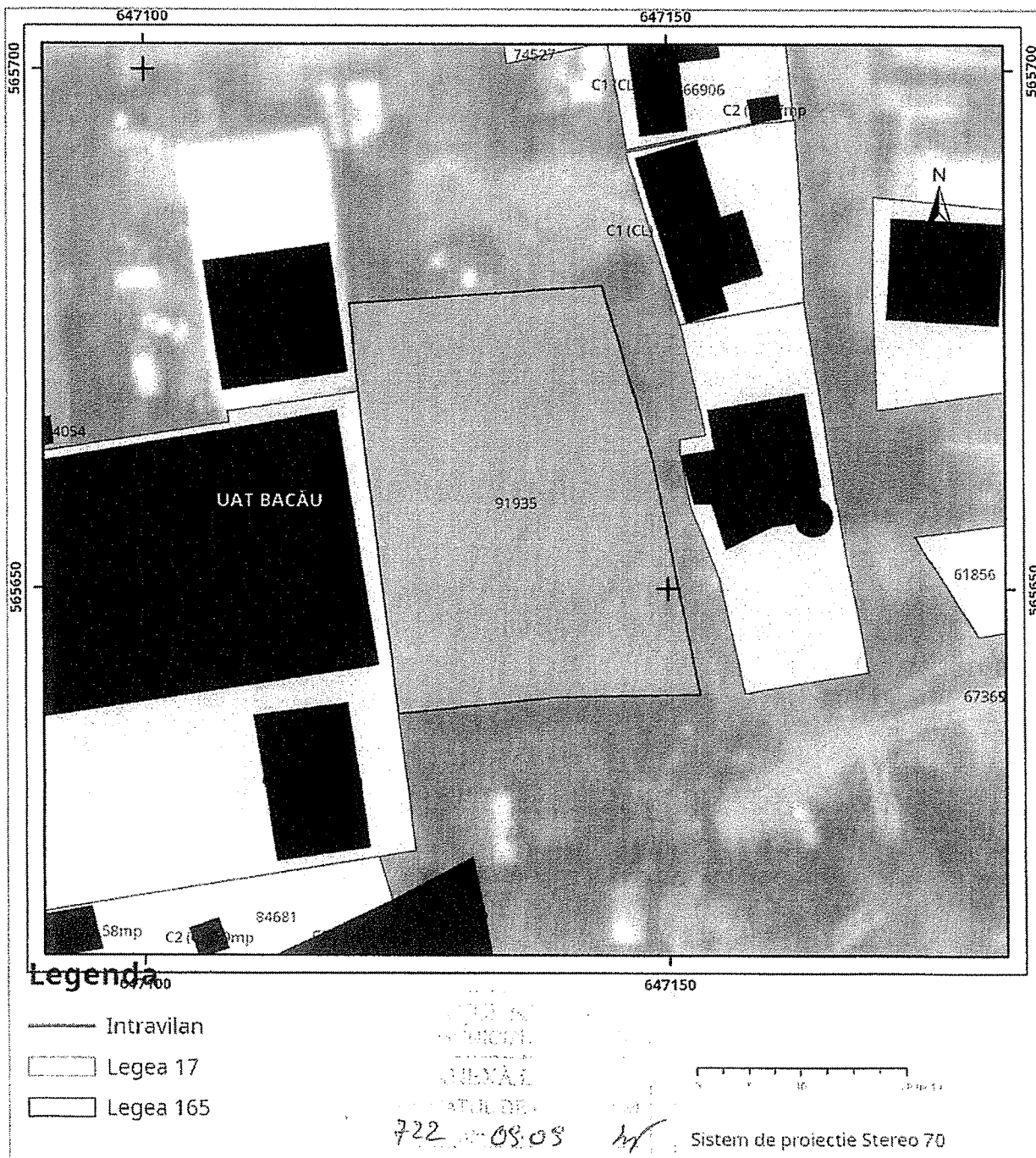
- are front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și respectiv, de minimum 12 m pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei este de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- are adâncimea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

Utilități existente în zona: energie electrică, gaze, telecomunicații, apă, canalizare.

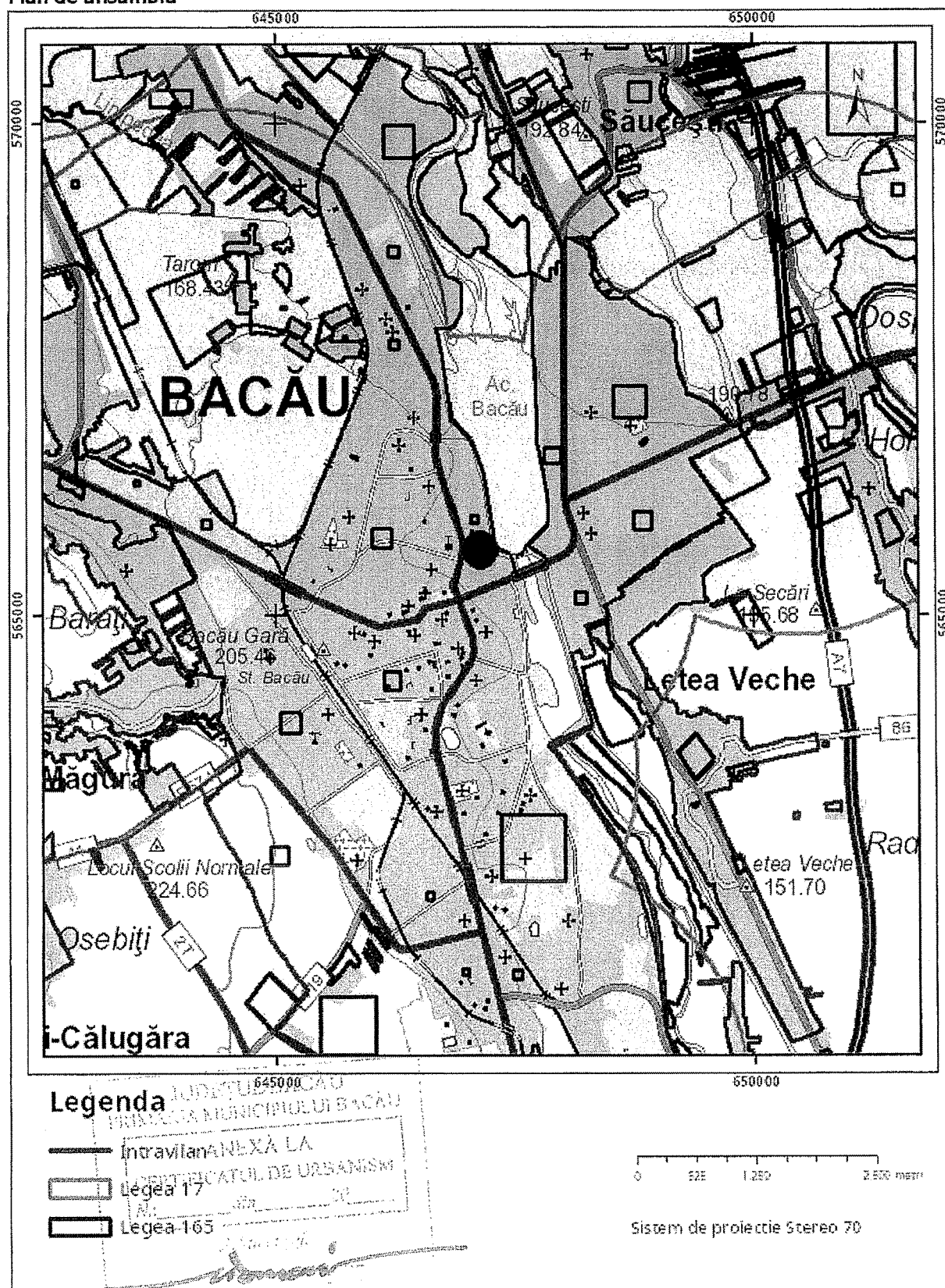
JUDEȚUL BACĂU PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACĂU ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM 722 nr. din 09.09.2015 Arhitect șef, Diana Mihaela Marin
--

Cod verificare	EXTRAS DE PLAN CADASTRAL	Nr.cerere	76829
	pentru imobilul cu IE 91935 , UAT Bacău / BACAU, Loc. Bacau, Str. Vantului, Nr. FN	Ziua	04
100194348354		Luna	09
		Anul	2025

Teren: 1.070 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 1070mp
Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 25-06-2025
Data și ora generării: 04-09-2025 09:00

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

ANEXA NR. 4 LA HOTĂRÂREA NR. 412 DIN 26.09.2025

CAIET DE SARCINI
privind vânzarea prin licitație publică a unui bun imobil – teren în suprafață de
1070,00 mp, identificat prin nr. cadastral 91935, teren situat în municipiul
Bacău, str. Vântului F.N.

DIRECȚIA PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV
CIPRIAN - GABRIEL FANTAZA



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NICU - CODRIN IGNAT



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 Municipiului Bacău, titularul dreptului de proprietate fiind Municipiul Bacău, iar competența materială de administrare a bunurilor 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;
- Anexa nr. 2 la HCL nr. 171 din 30.04.2025 privind includerea în domeniul privat a unor bunuri imobile și modificarea unor terenuri existente în domeniul privat al Municipiului Bacău;
- Certificat de urbanism nr. 722 din 09.09.2025;
- Raportul de evaluare nr. 123 din 03.09.2025;

Art. 2. În sensul prezentului caiet de sarcini, termenii de mai jos se definesc astfel:

- organizatorul licitației (vânzător/autoritate publică locală) – Primăria Municipiului 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 ședinței 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 vânzător, 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: contactprimarie@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 acelorași 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. 171 din 30.04.2025, Anexa nr. 2, privind includerea în domeniul privat a unor bunuri imobile și modificarea unor terenuri existente în domeniul privat al Municipiului Bacău, situat în municipiul Bacău, str. Vântului F.N., în suprafață de 1.070,00 mp, identificat cu numărul cadastral 91935, conform extrasului de carte funciară nr. 76828/2025 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 200.090,00 euro fără TVA, și a fost stabilit prin raportul de evaluare nr. 123 din 03.09.2025 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 cunșum 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 10.004,50 Euro, plătită 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;
- prețul de pornire - conform raportului de evaluare/valorii de inventar: 200.090,00 euro. – și nu include TVA.

Cap. IV. Condițiile și regimul de exploatare al imobilului

Art. 10. 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 722 din 09.09.2025 și anexa nr 1 la acesta – REGIM TEHNIC, ce constituie anexa nr. 3 la prezenta hotărâre, emis de Primăria municipiului Bacău în vederea vânzării.

Art. 11. În baza Certificatului de urbanism nr 722 din 09.09.2025 emis în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza P.U.G., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Bacău nr. 84 din 13.04.2012 cu modificările și completările ulterioare, terenul deține ca și utilizări admise: *"zonă pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare, inclusă în UTR 7"*

Cap. V - Protecția datelor

Art. 12. Vânzătorul are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

Cap. VI. Obligațiile privind protecția mediului

Art. 13. Cumpărătorul are obligația de a respecta reglementările prevăzute de legislația privind protecția mediului și de a obține toate licențele/avizele/acordurile/autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare.

Cap. VII. Condiții specifice impuse de natura bunului

Art. 14. Contractul de vânzare se va încheia, la notarul public în formă autentică, sub condiția obligativității cumpărătorului de a respecta reglementările și funcțiunile urbanistice ale bunului imobil dobândit de la municipiul Bacău, așa cum au fost prevăzute în Certificatul de urbanism nr 722 din 09.09.2025 și raportul de evaluare nr. 123 din 03.09.2025 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.

Cap. VIII. Prețul minim de pornire a licitației

Art. 15. (1) Prețul minim de pornire a licitației este 200.090,00 Euro fără TVA, stabilit prin raportul de evaluare nr. 123 din 03.09.2025 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 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 a Consiliului Local al Municipiului Bacău în temeiul raportului de evaluare, întocmit de evaluator autorizat S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L, 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.”

(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 10.004,50 Euro, plătită 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 garanția de participare la licitație, dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului.

(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 vânzare-cumpărare 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 către cel care a adjudecat terenul vândut prin licitație publică.

Cap. X. Anunțul publicitar și documentația de atribuire.

Art. 17 (1) În cazul procedurii de licitație, vânzătorul 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 alineat, vânzătorul este exonerat 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 secțiunii, 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) Fiecărui 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 afîn până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;

b) soț/soție, rudă sau afîn 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 afîn 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 afîn 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 licitației.

(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 și netransparente, unul exterior și unul interior, la Centrul de Informare cetățeni, din mun. Bacău, str. Nicolae Titulescu, nr. 3, până la data limită stabilită în anunțul procedurii și se vor înregistra în ordinea primirii acestora.

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

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

(3) Fiecare participant depune o singură ofertă.

Art. 22. (1) Persoana interesată are obligația vizualizării bunului imobil ce face obiectul licitației și de a depune oferta la adresa și până la data limită prevăzută pentru depunere, stabilită în anunțul procedurii.

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

Art. 23. (1) Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită prin documentația 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 documentația de atribuire.

(3) Conținutul ofertelor este confidential până la data stabilită pentru deschiderea acestora, vânzătorul urmând a lua cunoștință despre conținutul acestor oferte numai după desfășurarea licitației.

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

(5) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (4) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți la licitația publică.

Art. 24. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele, precum și modul de elaborare și prezentare sunt precizate în prezentul caiet de sarcini.

Art. 25. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, vânzătorul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

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

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

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

66

Cap. XIII. Condiții de participare la licitație

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

(2) 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 F1
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 însoțite 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 ofertanților, aceștia vor depune o declarație pe proprie răspundere privind existența disponibilităților financiare, formular tip F10, care poate fi însoțită în vederea obținerii maximumului de punctaj de extrase bancare/crisoare 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 Statut/Act constitutiv al societății, în copie certificată 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 însoțite 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 ofertanților 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 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 să 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. Vântului F.N., în suprafață de 1.070 mp, identificat prin nr. cadastral 91935 .

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 licitație 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.

(2) Nu are dreptul să participe la licitație 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.

Cap. XIV. DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE PUBLICĂ

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

(2) *Licitația se va desfășura în data de, începând cu orele (data și ora menționate în anunțul de licitație), în prezența comisiei de evaluare și a ofertanților înscriși la licitație, după caz.*

Art. 30. Modul de desfășurare a licitației

(1) La data și ora anunțată pentru desfășurarea licitației vor fi prezenți membrii comisiei de evaluare și reprezentanții ofertanților prezenți la licitația publică (care vor prezenta și documentele de împuternicire). Prezența ofertanților nu este obligatorie.

(2) La deschiderea ședinței de licitație, președintele comisiei sau un membru desemnat de acesta, va prezenta membrii comisiei de evaluare, bunurile supuse vânzării, prețul minim de pornire și va face cunoscut numele ofertanților.

(3) Plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare în vederea evaluării, în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație. Plicurile se vor deschide în prezența reprezentanților ofertanților prezenți la licitația publică.

(4) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, membrii comisiei verifică documentele depuse și descalifică ofertanții care nu îndeplinesc cerințele de calificare, cuprinse în caietul de sarcini.

(5) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei, va consemna denumirea ofertanților, numele și prenumele reprezentanților ofertanților, bunul supus vânzării, denumirea ofertanților eligibili, ofertanții care nu îndeplinesc condițiile de calificare și motivul excluderii acestora.

(6) Procesul-verbal și anexele la procesul-verbal menționat, se semnează de către membrii comisiei și de către ofertanții prezenți. Se consemnează în procesul verbal, dacă este cazul, refuzul semnării procesului-verbal de către unul dintre participanți.

(7) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor ofertanților, cel puțin două oferte valabile care să întrunească cerințele de calificare prevăzute în caietul de sarcini.

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

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

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

- În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

- Dacă nici după această etapă nu este posibilă departajarea ofertanților, atunci aceștia vor depune în plic închis și sigilat o nouă ofertă de preț. Procedura va continua până în situația în care există un singur ofertant care îndeplinește criteriul "*cel mai mare preț al vânzării*").

(11) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și 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 aceștia 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 influențarea 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*" (P1) 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:

$$P_n = (V_n/V_{max}) \times P_{max},$$

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 să 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 contractul 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 și a celorlalte obligații financiare ocazionate de autentificarea notarială a contractului de vânzare.

Art. 35. Ofertanții au obligația de a vizita imobilul ce face obiectul licitației și de a observa starea acestuia, înainte de depunerea actelor în vederea participării la licitație.

Art. 36. Oferta declarată câștigătoare nu poate fi modificată și 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 câștigător, din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

Art. 38. Dacă se constată că ofertantul a furnizat informații false prin documentele de calificare, aceasta poate fi exclus din procedura licitației, atât timpul desfășurării ședinței, cât și ulterior până la semnarea contractului de vânzare.

Art. 39. (1) Prin excepție 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 situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

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

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație 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 secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(4) Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

Cap. XVII. Dispoziții finale

Art. 40. Prin înscrierea la licitație și depunerea ofertei, toate condițiile impuse prin documentația de atribuire se consideră însușite de către ofertanți.

Art. 41. Organizatorul licitației va anunța în scris, cu confirmare de primire, toți ofertanții cu privire la rezultatul licitației publice.

Art. 42. Contestațiile cu privire la procedura de licitație se vor depune la Tribunalul Bacău Secția a II – a civilă de contencios administrativ și fiscal, cu îndeplinirea în prealabil a tuturor procedurilor și condițiilor Legii 554/ 2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 43. Taxa de participare la licitație 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 comunicate acestuia anterior semnării la notar a contractului de vânzare cumpărare.

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

1. Teren în suprafața de 1.070,00 mp, nr. cadastral 91935, situat în mun Bacău, B-dul/Str. Vântului F.N., proprietate privată a Municipiului Bacău conform Anexei nr. 2 la HCL nr. 171 din 30.04.2025 privind includerea în domeniul privat a unor bunuri imobile și modificarea unor terenuri existente în domeniul privat al Municipiului Bacău și a extrasului de Carte Funciară nr. 76828 din 04.09.2025.

- nr. cad. 91935, C.F. nr. 91935/Bacău;

- Certificat de urbanism nr. 722 din 09.09.2025;

- Extras de carte funciară nr. 76828 din 04.09.2025

- 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 10.004,50 Euro, plătită 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: 200.090,00 euro. – și nu include TVA.

- Vecinătățile imobilului – teren sunt următoarele:

- la nord – proprietate particulară.;

- la sud – teren liber;

- la est – cale acces și proprietate particulară;

- la vest – spațiu industrial;

- Utilități: energie electrică, 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 7 conform planului de urbanism, anexa nr. 3 la referat și Proiectul de hotărâre.

Terenul are o formă poligonală relativ regulată cu o lățime de aproximativ 24,15 m la nord și 28,91 m la sud și o lungime de circa 39,80 m, accesul la teren se face din str. Vântului pe un lot de teren a cărei situație juridică nu este cunoscută.

Terenul se află amplasat în zona mediană a orașului, în plan 2, pe partea de vest a Lacului de acumulare Bacău I și în apropierea Intersecției nr. 9 Mai – Ștefan cel Mare – Vadu Bistriței, cu intrarea din str. Vântului, este liber de construcții și acoperit cu vegetație spontană.

**DIRECȚIA PATRIMONIULUI
FANTAZA CIPRIAN GABRIEL**



ANEXA NR. 5 LA HOTĂRÂREA NR. 412 DIN 26.09.2025

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 atentie	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 ☐ Agentie/birou national sau federal ☒ Autorități locale ☐ Agentie/birou regional sau local ☐ Organism de drept public ☐ Institutie/agentie europeana sau organizatie europeana ☐ Altele (precizati): _____	☒ Servicii generale ale administrațiilor publice ☐ Aparare ☐ Ordine si siguranta publica ☐ Mediu ☐ Afaceri economice si financiare ☐ Sanatate ☐ Constructii si amenajari teritoriale ☐ Protectie sociala ☐ 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.
Oferte/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. 171 din 30.04.2025 privind includerea în domeniul privat a unor bunuri imobile și modificarea unor terenuri existente în domeniul privat al Municipiului Bacău, Anexa nr. 2, teren situat în municipiul Bacău, str. Vântului F.N., în suprafață de 1.070 mp, identificat cu numărul cadastral 91935, conform extrasului de carte funciară nr. 76828 din 04.09.2025 eliberat de OCPI Bacău;
II.1.2) Procedura implică Licitație publică cu oferte în plic închis Încheierea în formă autenticată la notarul public a contractelor de vânzare – cumpărare cu adjudecării licitației.

SECȚIUNEA III: INFORMAȚII JURIDICE, ECONOMICE, FINANCIARE ȘI TEHNICE

III.1) ELEMENTE DE PREȚ

III.1.1) Depozite valorice și garanții solicitate (<i>dupa caz</i>)
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. 94 C, Bacău, sau în contul: RO28TREZ0615006XXX000234, deschis la Trezoreria municipiului Bacău. Participantul/participanții la licitația publică vor achita următoarele taxe în cunșum 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 10.004,50 Euro, plătită 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: 200.090,00 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 să 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

78

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: $Pn = (Vn/Vmax) \times Pmax,$ 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 să 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 în care poate fi redactata oferta/candidatura/proiectul sau cererea de participare
Ofertele se redactează în limba română
IV.3.2) Perioada minimă pe parcursul căreia ofertantul trebuie să își mențină oferta durată în luni: sau în zile: □□□ (de la termenul limită 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, <u>persoanele fizice</u> 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 F1
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 însoțite 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 ofertanților 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".

48

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 să 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 Statut/Act constitutiv al societății, în copie certificată Certificat de înregistrare al societății Hotărârea AGA (în situația în care sunt mai mulți asociați) privind împuternicirea persoanei care reprezintă 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 însoțite 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 ofertanților 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 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 să 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 și introdus în plicul exterior împreună cu documentația de calificare.

(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) Declarația 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. Vântului F.N., în suprafață de 1.070,00 mp, identificat prin nr. cadastral 91935. A nu se deschide înainte de data și ora stabilită prin anunțul de desfășurare a licitației 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 și înscrisul "Propunere Financiară" împreună cu extrase bancare sau alte înscrisuri oficiale care să certifice deținerea contravalorii prețului minim al licitației, în vederea obținerii maximumului de punctaj, precum și de documentele menționate mai jos:

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/J9
2	Declarație pe proprie răspundere privind existența disponibilităților financiare – formular tip F10/J10, însoțită după caz, de extrase bancare/scrisoare de garanție bancară sau alte înscrisuri oficiale care să 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/J11

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

IV.4.3. Modul de prezentare a ofertei

Plicul cu propunerea financiară însoțită de documentele menționate anterior (plicul interior) va fi sigilat și introdus în plicul exterior împreună cu documentația de calificare.

SECȚIUNEA VI: INFORMAȚII SUPPLEMENTARE

VI.1) MODALITATEA DE ÎNCHEIERE A CONTRACTULUI DE VÂNZARE
Contractul de vânzare cumpărare se încheie în formă autenticată la notarul public ales de către cumpărător.
VI.2) Costurile suplimentare față de prețul ofertat și plătit pentru cumpărarea imobilului
Cumpărătorul va achita și:
- Contravaloarea taxelor notariale; - Contravaloarea raportului de evaluare
VI.3) ALTE INFORMAȚII (după caz)
Se obțin la sediul Văzătorului: mun. Bacău, str. Pictor Th. Aman, nr. 94 C, jud. Bacău, Compartimentul Evidență Inventar

<i>Domeniul Public și Privat din cadrul Direcției Patrimoniu</i>		
VI.4.1) Organismul competent pentru caile de atac		
Denumire oficială: TRIBUNALUL BACĂU Secția a II – a civilă de contencios administrativ și fiscal		
Adresa: mun. Bacău, str. Str. Ștefan cel Mare nr. 4, județ 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 (completați rubrica VI.4.2 SAU, după caz, rubrica VI.4.3)		
Precizări privind termenul (termenele) de exercitare a căilor de atac: <i>contestațiunea 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.</i>		

**DIRECȚIA PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV
CIPRIAN GABRIEL FANTAZA**



**PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ
NICU - CODRIN IGNAT**



**SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE - OVIDIU POPOVICI**



ANEXA NR. 6 LA HOTĂRÂREA NR. 412 DIN 26.09.2025

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

DIRECȚIA PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV
CIPRIAN - GABRIEL FANTAZA

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NICU - CODRIN IGNAȚ

SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE - OVIDIU POPOVICI

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)

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)

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 cunoștință de prevederile documentației de atribuire și sunt de acord ca proceura de vânzare să se desfășoare în conformitate cu aceasta.

Data _____

Ofertant

(Nume, prenume, semnătură)

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 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)

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., reprezentând suma de _____ EURO la un curs valutar comunicat de BNR la data întocmirii ofertei de 1 EUR = _____ lei.

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)

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)

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)

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)

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)

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)

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)

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 stampilă)

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)

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 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 cunoștință 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)

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

Data _____

Ofertant

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

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**

reprezentând suma de _____ EURO la un curs valutar comunicat de BNR la data întocmirii ofertei de 1 EUR = _____ 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)

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)

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 stampilă)

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)

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, 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 stampilă)

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, 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 stampilă)

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, 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)

ANEXA NR. 7 LA HOTĂRÂREA NR. 412 DIN 26.09.2025

CONTRACT DE VÂNZARE

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

- (1) **MUNICIPIUL BACĂU**, cu sediul în mun .Bacău, Calea Mărășești, nr.6, 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 Registrul Comerțului 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 de identitate seria, nr..... eliberată de SPCLEP, la data de
sau
- (3) DI/Dna, cetățean român, născut/ă la data de în, județul, CNP, cu domiciliul în, identificat cu cartea de identitate seria, nr..... eliberată de SPCLEP, la data de

Vânzătorul și Cumpărătorul vor fi denumiți în continuare individual „Partea” și colectiv „Părțile” 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., JUDEȚUL 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 în **Cartea Funciara nr. a localității Bacău** cu încheierea nr./..... eliberată de OCPI Bacău - BCPI Bacău.
- 1.3 Limitele și configurația imobilului sunt stabilite prin schița 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, părțile.
- 1.4 Cumpărarea 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

ANEXA NR. 7 LA HOTĂRÂREA NR. 412 DIN 26.09.2025

CONTRACT DE VÂNZARE

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

- (1) **MUNICIPIUL BACĂU**, cu sediul în mun .Bacău, Calea Mărășești, nr.6, 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 Registrul Comerțului 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 de identitate seria, nr..... eliberată de SPCLEP, la data de
- sau
- (3) DI/Dna, cetățean român, născut/ă la data de în, județul, CNP, cu domiciliul în, identificat cu cartea de identitate seria, nr..... eliberată de SPCLEP, la data de

Vânzătorul și Cumpărătorul vor fi denumiți în continuare individual „Partea” și colectiv „Părțile” 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., JUDEȚUL 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 în **Cartea Funciara nr. a localității Bacău** cu încheierea nr./..... eliberată de OCPI Bacău - BCPI Bacău.
- 1.3 Limitele și configurația imobilului sunt stabilite prin schița 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, părțile.
- 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 Prețul

- 2.1. Prețul 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 în 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 în vigoare–

- 2.2. Părțile declară că prețul este sincer și serios și li s-au adus la cunoștință prevederile art.1660 alin (2) și 1665 din Codul Civil care prevede că vânzarea este anulabilă când prețul este disproporționat față de valoarea bunului, astfel încât este evident că părțile nu au dorit să consimtă la vânzarea bunului.
- 2.3. Părțile declară ca au cunoștință de prevederile art. 9 din Legea 241/2005 privind prevenirea și combaterea evaziunii fiscale și că prețul de vânzare arătat în acest Contract este cel real. De asemenea, Părțile declară că au luat la cunoștință de prevederile Legii 129/2019 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor și 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 folosinței 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 liberă și neîngrădită a posesiei asupra sa, precum și 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 vizionării și liber de orice sarcini sau servituți. În 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 Declarațiile, garanțiile si obligațiile Părților

- 4.1. Declarațiile, garanțiile și obligațiile Vânzătorului prin Primar

106

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

- 4.1.1. Este proprietarul exclusiv și de plin drept al imobilului, pe care l-a dobândit cu bună credință și 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, naționalizat și 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 terți, așa cum rezultă și din Extrasul de Carte Funciară numărul/..... eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău de pe lângă Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău. Imobilul nu este ocupat sau folosit în orice alt mod de o terță persoană, indiferent dacă această folosință 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 opțiuni de cumpărare, opțiuni de închiriere sau privilegii legale asupra imobilului, acordate în favoarea terților, pact de preferință cu o terță persoană, contract de locațiune sau de folosință în legătură cu imobilul;
- 4.1.3. Imobilul nu a fost vândut și nu s-a dispus de acesta în alt mod, nu a fost scos din circuitul civil, nu face obiectul vreunui litigiu și nu a fost adusa ca aport la capitalul social al vreunei societăți, asociații sau fundații
- 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 și taxele de orice natură referitoare la imobil, precum și toate obligațiile fiscale locale datorate autorității administrației publice locale au fost achitate la zi de Vânzător, în conformitate cu Certificatul de Atestare Fiscală nr. emis de mun. Bacău – Direcția Economică.
- 4.1.6. Se angajează în mod expres și irevocabil să garanteze și să despăgubească pe Cumpărător în caz de evicțiune, totală sau parțială, cu privire la imobil sau orice parte a acestuia, evicțiune provenită din fapta proprie sau din faptele unui terț, precum și pentru existența sarcinilor asupra imobilului, conform art. 1695 din Codul Civil și în baza altor prevederi relevante ale legislației române. Conform art. 1695 din Codul Civil Vânzătorul este obligat să-l garanteze pe Cumpărător împotriva evicțiunii care l-ar împiedica total sau parțial în stăpânirea netulburată a bunului. Vânzătorul declară că i s-a adus la cunoștință faptul că în cazul în care Cumpărătorul ar fi evins – ar fi împiedicat total sau parțial în stăpânirea bunului -, acesta din urmă ar putea solicita rezoluțiunea contractului, Vânzătorul fiind obligat să restituie întregul preț primit și să plătească și daune interese, reprezentând cheltuieli pentru perfectarea contractului și orice alte cheltuieli ar fi fost făcute cu imobilul până la data rezoluțiunii. În situația în care evicțiunea este parțială și nu atrage daune interese, Vânzătorul trebuie să restituie Cumpărătorului o parte din preț proporțional cu valoarea părții de care a fost evins și dacă este cazul, să plătească și daune interese.
- 4.1.7. Declară că nu exista vicii care să afecteze sau să poată afecta imobilul sau părți din acesta și garantează pe Cumpărător împotriva viciilor ascunse în conformitate cu art. 1707-1715 din Codul Civil și 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 și configurația imobilului ce face obiectul prezentului act este cea din documentația cadastrală depusă pentru întocmirea prezentului act.
- 4.1.10. La data semnării, încheierea și executarea prezentului Contract de către Vanzător nu încalcă prevederile niciunor hotărâri judecătorești, ordonanțe, decizii, ordine ale unei autorități publice administrative (de ex., de o autoritate publică centrală sau locală) de care Vanzătorul are cunoștință.
- 4.1.11. Vanzătorul declară că nu există litigii în desfășurare, dispute, acțiuni, investigații sau alte proceduri legale împotriva Vanzătorului în legătură cu imobilul sau orice parte a acestuia, iar Vanzătorul 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 cunoștință ca imobilul – teren sau vreo parte a acestuia să facă obiectul unor cereri de revendicare/restituire sau oricărei alte cereri sau executărilor 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 circumstanțe 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 agricole și 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 cum a fost modificată).
- 4.1.13. Vanzătorul declară că nu există limitări sau restricții de nici o natură cu privire la imobil ca rezultat al activității sau în legătură cu activitatea desfășurată de vreo autoritate sau un terț ce ar putea conduce la o restrângere a dreptului de proprietate asupra imobilului și/sau a oricărui dezmembrământ al drepturilor de proprietate.
- 4.1.14. Nu există nici o alta convenție referitoare la coproprietate ce poate afecta întregul imobil sau orice parte din aceasta.
- 4.1.15. Vanzătorul este de acord cu intabularea în cartea funciara, a dreptului de proprietate dobândit de către Cumparator asupra imobilului, în temeiul prezentului act.

4.2. Declarațiile, garanțiile și obligațiile 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 și se obligă să achite diferența de preț în sumă de **LEI/EUR** astăzi, data încheierii și autentificării prezentului act, prin virament bancar în contul Vanzătorului nr. RO75 TREZ 0615 0220 5X01 3981 deschis la Trezoreria municipiului Bacău, așa cum rezultă din extrasul de cont din contul Vanzătorului

emis de Trzoreria municipiului Bacău la data de, cunoaște situația faptică și juridică a imobilului și îl dobândește în condițiile menționate mai sus, fără a scuti pe Vanzător de garanția de evicțiune asumată prin prezentul contract.

- 4.2.2. *Declară că societatea nu este în stare de reorganizare sau insolvență, nu s-a inițiat nicio procedură de declanșare a insolvenței, nu există creditori cu creanțe scadente și neonorate, care ar putea să ceară declanșarea procedurii insolvenței, inclusiv datorii către organele fiscale și nu are cunoștință de vreo cauză care ar putea duce la declanșarea procedurii insolvenței.*
- 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 cunoștință de faptul că imediat după preluarea imobilului trebuie să constate starea acestuia potrivit uzanțelor, conform art.1690 alin (2) din Codul Civil și să-l informeze pe vânzător despre existența eventualelor vicii, în lipsa acestei informări considerându-se că vânzătorul și-a executat obligația de predare a imobilului în starea de fapt constatată la data la care părțile au convenit vânzarea imobilului.
- 4.2.5. Are cunoștința că situația faptică și juridică a imobilului este cea descrisă mai sus de Vanzător, 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 și 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 Vanzător, actele de proprietate ale imobilului și toate documentele deținute de către acesta cu privire la proprietatea și folosința imobilului, așa cum prevede art.1686 al.2 din Codul Civil.
- 4.2.7. Declară că a primit documentația cadastrală a imobilului și confirmă că situația faptică a imobilului, amplasarea și 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, în funcție de cerere și ofertă, de situarea acestuia, de starea și configurația lui, prețul declarat fiind real, sincer și serios și au semnat prezentul contract nefiind într-o stare de necesitate de care să profite cealaltă parte în sensul art. 1218 Cod Civil, iar prestațiile reciproce sunt echivalente nu au profitat de starea de nevoie, de lipsa de experiență, ori de lipsa de cunoștință 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 să 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 în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor - RGPD) și au consimțit ca angajații instituțiilor/societăților/organelor de mai sus, să prelucreze și să stocheze în condiții de siguranță datele lor cu caracter personal care vor fi transmise în 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 Părți susținerea necesară și va semna la cererea celeilalte Părți orice document necesar în vederea înregistrării acestui Contract.

5.3. Cheltuieli și alte dispoziții

- 5.3.1. Cursul BNR al EUR din data de2025 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. Părțile se angajează să depună toate eforturile pentru soluționarea 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 înțelegere, conflictele dintre ele sunt de competența instanțelor de judecată.
- 5.3.4. Părțile declară sub sancțiunea art. 326 Cod Penal că cele arătate în cuprinsul actului corespund realității, au citit conținutul prezentului contract, cu care sunt de acord, aceasta fiind voința lor neviciată și 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 părțile ne asumăm obligația 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.

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 fața mea, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:
*****, în nume propriu, care după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles
conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea
prezentului înscris și au semnat unicul exemplar original și anexele acestuia.

În 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,

**DIRECȚIA PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV
CIPRIAN - GABRIEL FANTAZA**



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NICU - CODRIN IGNAT**



**SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE - OVIDIU POPOVICI**

