



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 77 DIN 06.03.2026

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil - teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 114,00 mp, identificat prin nr. cadastral 92149, teren situat în municipiul Bacău, str. Erou Ciprian Pinteș nr. 25

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 06.03.2026 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. 168278/29.07.2025 și respectiv 198968/27.10.2025 formulate de către doamna Chitic Carmen Sanda, prin care solicită aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului curți construcții, aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 114,00 mp, înscris în CF 92149/Bacău, nr.cadastral 92149, situat în municipiul Bacău, str. Erou Ciprian Pinteș nr. 25, 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;
- Nota internă nr. 116780/19.02.2026 întocmită de Serviciul Evidență Patrimoniu prin care s-au solicitat clarificări privind terenurile situate pe str. Erou Ciprian Pinteș nr.17, 19, 21 și 25, pentru a stabili dacă eventuala înstrăinare a acestora afectează proiectul „Construire Stadion Municipal”. Prin răspunsul transmis, Direcția Urbanism a precizat că, potrivit documentației PUZ aferente obiectivului de investiții, pentru imobilele în cauză se menține destinația de Instituții Publice și Servicii (IS);
- Referatul nr. 117412/20.02.2026 al Direcției Patrimoniu – Serviciul Evidență Patrimoniu - Compartiment Evidență Inventar Domeniul Public și Privat, prin care se propune promovarea unui proiect de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului curți construcții, aflat în proprietatea privată a Municipiului Bacău, în suprafață de 114,00 mp, înscris în CF 92149/Bacău, nr.cadastral 92149, situat în municipiul Bacău, str. Erou Ciprian Pinteș nr. 25, teren învecinat cu proprietatea deținută de către solicitant;
- Raportul de evaluare nr. 157/09.12.2025, înregistrat la Primăria Municipiului Bacău sub nr. 214580 din 10.12.2025, 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. 77 din 02.02.2026 și a Anexei nr.1 la acesta – REGIM TEHNIC;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău, înregistrată cu nr. 117471/20.02.2026;
- Raportul de specialitate al Direcției Juridice, înregistrat cu nr. 114474/1/20.02.2026;
- Raportul de specialitate al Serviciului Evidență Patrimoniu - Compartiment Evidență Inventar Domeniul Public și Privat din cadrul Direcției Patrimoniu, nr. 114474/2/20.02.2026;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 46/05.03.2026 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 48/05.03.2026 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 80/05.03.2026 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Prevederile HCL nr. 554/2025 privind aprobarea, pentru anul 2026, a taxelor locale care constituie surse de venit ale bugetului local, altele decât cele reglementate prin Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal;
- Prevederile HCL nr. 360/2025 privind modificarea datelor de identificare ale unor imobile existente în domeniul privat al Municipiului Bacău și includerea în domeniul privat al Municipiului Bacău a unor bunuri imobile;

-Prevederile HCL nr. 157/2018 privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Bacău;
-Prevederile art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
-Prevederile art.7 alin. (2), art.555 alin (1), art. 879, art. 880 art. 1244 din Legea nr. 287/2009, privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
-Prevederile art.140 alin. (1) și alin. (3), ale art. 196 alin. (1) lit.a), ale art. 197 alin. (1) și ale art. 243 alin. (1) lit. a) și lit. b) din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.129 alin.(1) și (2) lit.c) și alin. (6) lit.b) și art. 139 alin. (2) și alin. (5) din Ordonanța de Urgență 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 92149/Bacău, nr. cadastral 92149, situat în municipiul Bacău, str. Erou Ciprian Pinteș nr. 25, în suprafață de 114,00 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.

(2) Terenul este înscris în inventarul domeniului privat al Municipiului Bacău, în baza HCL nr. 360 din 28.08.2025 și atribuită poziție în inventar prin HCL nr. 535 din 28.11.2025 privind actualizarea HCL nr.157 din 27.04.2018 la poziția 6039.

(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. 77 din 02.02.2026 și Anexa nr. 1 la acesta – REGIM TEHNIC, emis de Primăria Municipiului Bacău în vederea vânzării, conform Anexei nr. 3.

ART. 2 (1) Se aprobă Raportul de evaluare nr. 157/09.12.2025 întocmit de către S.C. ADEVAL EXPERT S.R.L. prin evaluator autorizat ing. Popa Adrian, la valoarea de 24.510,00 euro fără TVA, echivalentul a 124.740,00 lei, în baza comenzii și a contractului nr. 136012/216 din 15.04.2025 încheiat de prestator cu Municipiul Bacău, conform Anexei nr. 2.

(2) Se ia act de valoarea de inventar a imobilului – teren în sumă de 27.642,00 euro, echivalentul a 140.678,00 lei, valoare de inventar stabilită prin HCL nr. 360/2025 privind modificarea datelor de identificare ale unor imobile existente în domeniul privat al Municipiului Bacău și includerea în domeniul privat al Municipiului Bacău a unor bunuri imobile.

(3) Se aprobă vânzarea prin licitație publică a imobilului - teren la valoarea de inventar, respectiv suma de 27.642,00 euro, (respectiv suma de 244,00 euro/mp, 1 euro = 5,0893 lei la cursul valutar stabilit de BNR pentru data de 02.12.2025 curs valutar ce a stat la baza evaluării prețului prin raport), ca preț minim de pornire a licitației publice, la care se adaugă TVA conform prevederilor legale în vigoare.

(4) 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 alin.(3).

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 – 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
LEONARD-IOAN BULAI**



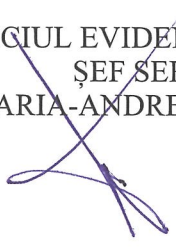
**CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE – OVIDIU POPOVICI**

Hotărârea a fost adoptată cu 20 de voturi pentru

ANEXA NR. 1
LA HOTĂRÂREA NR. 77 DIN 06.03.2026

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ și
PLANUL DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI – TEREN ,
în suprafață de 114,00 mp, identificat prin nr. cadastral 92149, teren situat în
Municipiul Bacău, str. Erou Ciprian Pinteau nr. 25

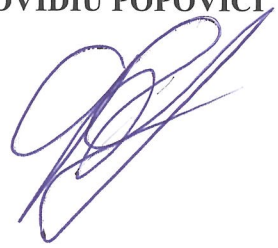
SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU
ȘEF SERVICIU
MARIA-ANDREEA BUTNARU



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
LEONARD-IOAN BULAI



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. 92149 Bacău

Nr. cerere 4761
Ziua 20
Luna 01
Anul 2026

Cod verificare
100199S50202



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bacau, UAT Bacău, Loc. Bacau, Str EROU CIPRIAN PINTEA, Nr. 25

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	92149	114	Teren partial împrejmuit prin gard din metal intre punctele 1-2 pe latura de nord si prin gard din plasa intre punctele 5-1 pe latura de vest.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
101953 / 03/11/2025		
Act Administrativ nr. Hotărâre 360, din 28/08/2025 emis de Consiliul Local al Municipiului Bacau; Act Administrativ nr. Adeverinta 200534, din 30/10/2025 emis de Municipiul Bacau;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BACĂU, domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI

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

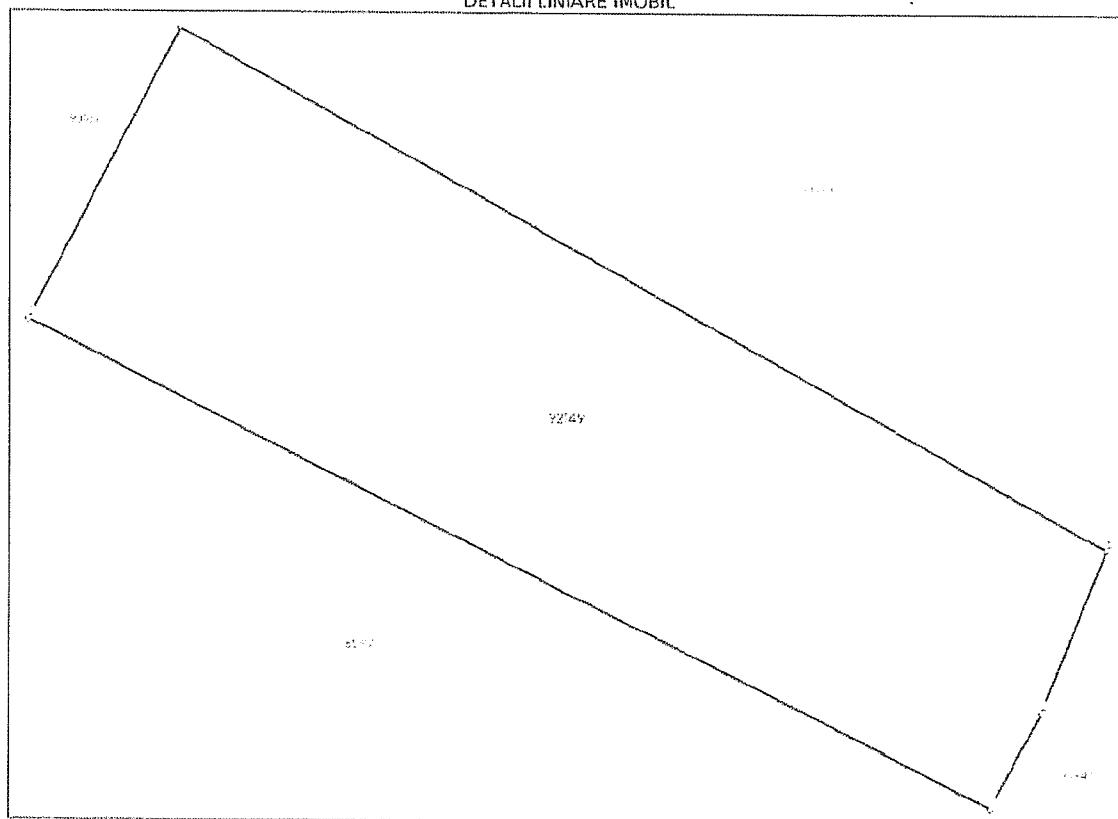
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
92149	114	Teren partial împrejmuit prin gard din metal între punctele 1-2 pe latura de nord și prin gard din plasa între punctele 5-1 pe latura de vest.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	114	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.115
2	3	20.09
3	4	2.0
4	5	3.287
5	1	19.757

** 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.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	4/62	20-01-2026	20-01-2026	Consultare/Informare

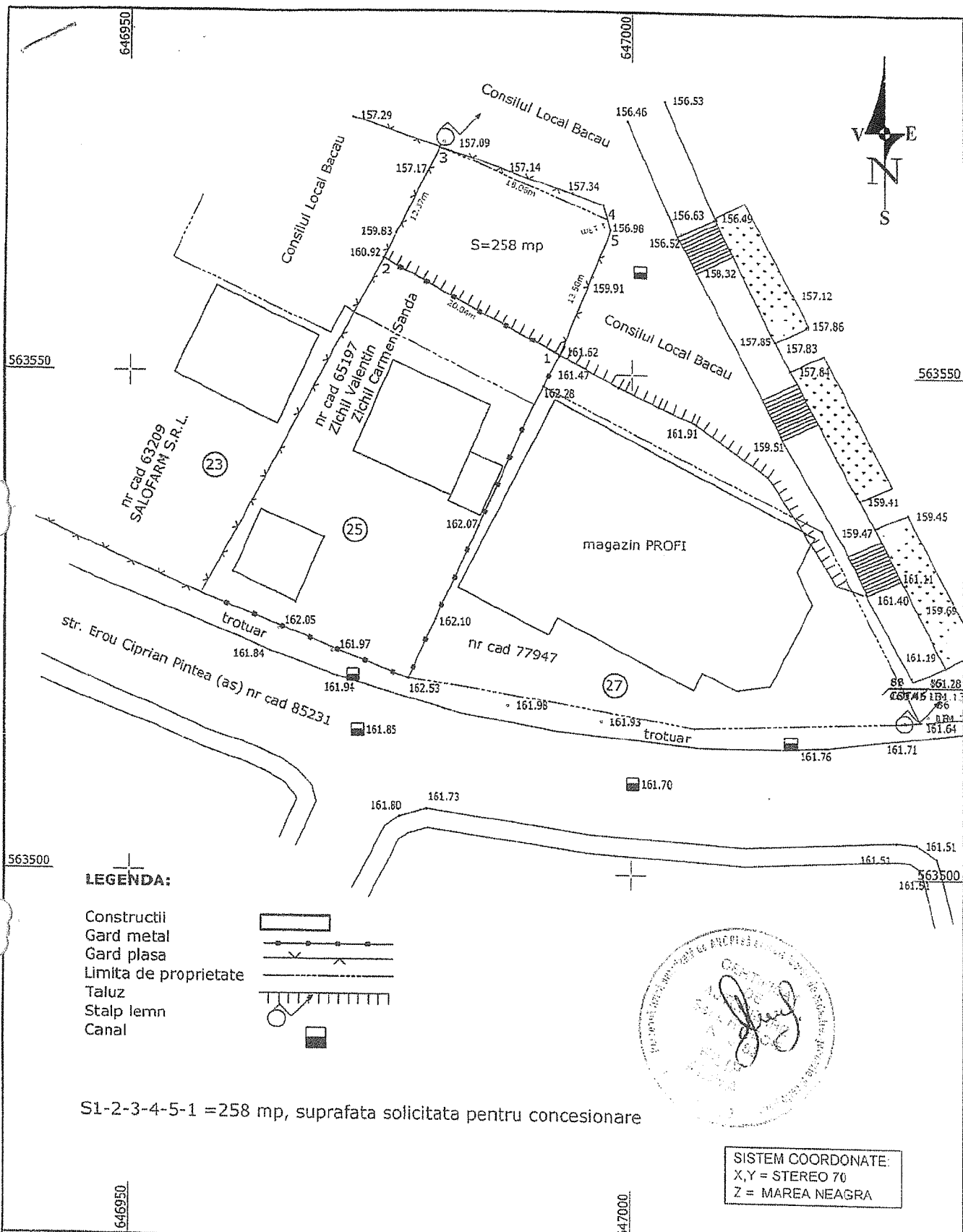
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru 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,

20/01/2026, 09:54

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>

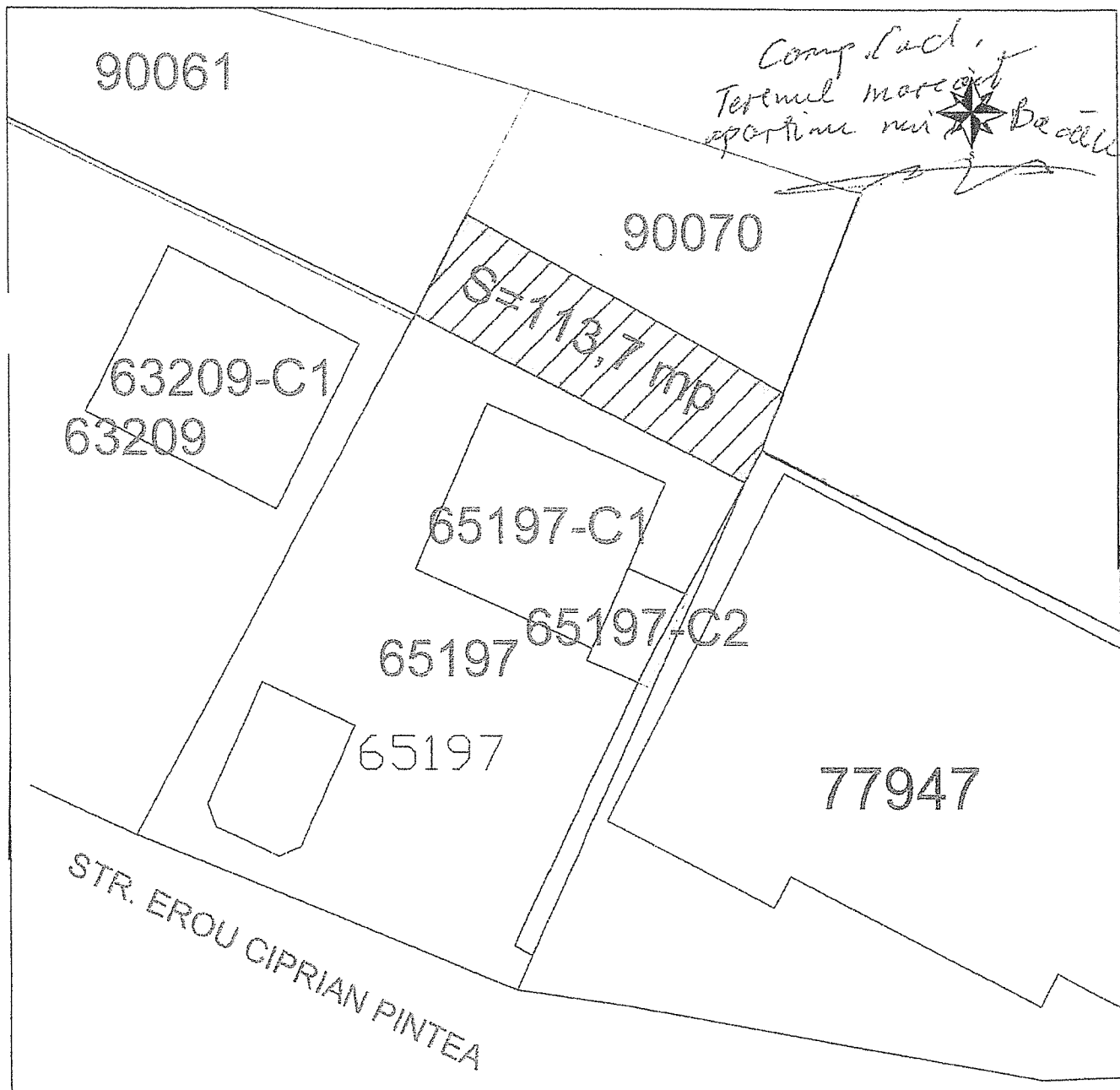


S1-2-3-4-5-1 = 258 mp, suprafata solicitata pentru concesiune

PERSONA FIZICA AUTORIZATA FILIP ALINA Nr. certificat de autorizare: RO-BC-F, 0182/2018 Tel: 0752.80.17.80				Denumire proiect: Suprafata propusa pentru concesiune		Planşa nr. T1
Beneficiar: Chitic Carmen Sanda				Adresa: mun. Bacau, str. Erou Ciprian Pintea, nr. 25, jud. Bacau		
Elaboratori	Numele	Semnatura	Scara 1:500	Titlu planşa:	PLAN TOPOGRAFIC	
Proiectat	ing. Filip Alina					
Desenat	ing. Filip Alina		Data:			
Verificat	ing. Filip Alina		11.2022			

PLAN DE SITUAȚIE

Suprafata teren str. Erou Ciprian Pinteș nr.25,
pentru vânzare în licitație publică $S=113,7\text{mp}$



DIRECTOR EXECUTIV
DIRECȚIA PATRIMONIUL
CIPRIAN-GABRIEL FANTAZA

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
VICTOR BUFTEA

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

01. SEP. 2025

RAPORT DE EVALUARE nr. 157 din 09.12.2025

elaborat de ADEVAL EXPERT SRL BACĂU, ing. Popa Adrian, evaluator autorizat
ANEVAR, a imobilului – teren în suprafață de 114,00 mp, identificat prin nr.
cadastral 92149, teren situat în Municipiul Bacău, str. Erou Ciprian Pinteș nr. 25

SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU
ȘEF SERVICIU
MARIA-ANDREEA BUTNARU

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
LEONARD-IOAN BULAI



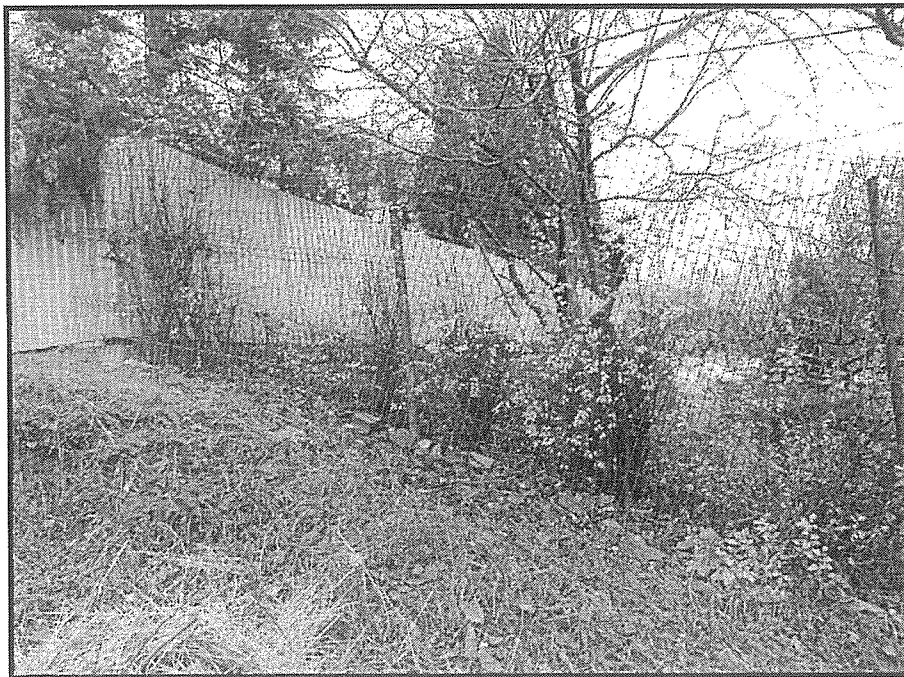
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

A large, stylized handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Nicolae-Ovidiu Popovici.

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

MEMBRU CORPORATIV AL ASOCIATIEI NATIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA, NR. 0649
str. Post 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. 157/ 09.12.2025



RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL BACAU, STR. EROU CIPRIAN PINTEA, NR. 25,
JUD. BACAU
NR. CADASTRAL – 92149**

PROPRIETAR: MUNICIPIUL BACAU – DOMENIU PRIVAT

UTILIZATOR DESEMNAT : PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU

ELABORAT DE ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU

DECEMBRIE 2025



SINTEZA EVALUARII

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in mun. Bacău, str. Erou Ciprian Pinte, nr. 25, jud. Bacau, in suprafata de 114,00 mp, aflat in proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 360/28.08.2025 si a extrasului de carte funciara nr. cerere 101953/03.11.2025, avand nr. cadastral 92149. Terenul ce face obiectul evaluarii este in domeniul privat a Municipiului Bacau.

Identificare

Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispozitie de catre client/proprietar, respectiv a extrasului CF 92149 si pe baza numarului cadastral in geoportal ANCP.

Utilizarea desemnata a evaluarii

Utilizarea desemnata a evaluarii din cadrul prezentului raport de evaluare este **estimarea valorii proprietatii imobiliare in vederea concesiunii prin licitatie publica**

Dreptul de proprietate supus evaluarii

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

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

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinată in conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare tinandu-se cont de utilizarea desemnata pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, editia 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 in evaluare (IVS 103)
- SEV 104 Informatii si date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare (IVS 106)
- SEV 106 Documentare si 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

Inspectia pe teren, actualizarea si documentarea informării cu date de piață precum si intocmirea prezentului raport de evaluare s-au desfasurat in perioada 02.12.2025 - 09.12.2025. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele si estimările efectuate este 02.12.2025. Valoarea este raportată in lei, in conditiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări in valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 02.12.2025, respectiv: 1 EURO = 5,0893 RON.



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

EVALUARE TEREN INTRAVILAN

BACAU, STR. EROU CIPRIAN PINTEA, NR. 25, jud. Bacau

Rezultatul evaluarii

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietatii imobiliare supuse evaluarii, la data de 02.12.2025 este :

V_{teren} – 114,00 mp - Bacau, str. Erou Ciprian Pintea, nr. 25, NC 92149 = 124.740,00 lei, respectiv

V_{teren} – 114,00 mp - Bacau, str. Erou Ciprian Pintea, nr. 25, NC 92149 = 24.510,00 euro (215,00 euro/mp)

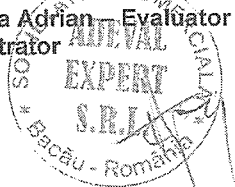
Nota 1: Valorile de mai sus nu contin T.V.A.

Nota 2: Valorile propuse sunt valabile astazi 02.12.2025, urmând a fi corectate ori de câte ori piata o cere.

ADEVAL EXPERT S.R.L. BACAU

Ing. Popa Adrian - Evaluator autorizat ANEVAR

Administrator



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 in servicii si consultanta de evaluare pentru bunuri imobile si mobile și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane sau societati. Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asocatiei>). Afirmatiile 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 proprietatii imobiliare – teren intravilan, situat in mun. Bacău, str. Erou Ciprian Pinte, nr. 25, jud. Bacau, in suprafata de 114,00 mp, aflat in proprietatea Municipiului Bacau, conform HCL nr. 360/28.08.2025 si a extrasului de carte funciara nr. cerere 101953/03.11.2025, avand nr. cadastral 92149. Terenul, ce face obiectul evaluarii este in domeniul privat a Municipiului Bacau.

Descrierea detaliata a proprietatii imobiliare este redată in 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 estimarea valorii proprietatii imobiliare in vederea concesiunii prin licitatie publica.

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 concesiune prin licitatie publica, 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 proprietatii imobiliare ce face obiectul evaluarii. 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 in ipoteza ca dreptul de proprietate este liber de sarcini.

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

1.6. Data evaluarii

Data evaluării, la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și condițiile limitative este de 02.12.2025. Valoarea este raportată în LEI, fără TVA. Conversia valorii în EURO s-a făcut la cursul de 1:EUR=5,0893 RON, valabil pentru data de 02.12.2025. 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 evaluării

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și EURO.

1.8. Tipul valorii utilizate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului și utilizatorului desemnat reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății imobiliare așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR, ediția 2025.

Conform SEV 102 - Tipuri ale valorii, paragraf A10 valoarea de piață este definită 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 piață" a ținut cont de utilizarea desemnată a evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare în 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 proprietății a fost realizată de evaluator autorizat Popa Adrian și evaluator autorizat Fechet Valentin în data de 02.12.2025. Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispoziție de către client/proprietar, respectiv a extrasului CF 92149 și pe baza numărului cadastral în geoportal ANCP. Cu ocazia inspecției proprietății imobiliare supuse evaluării, au fost efectuate fotografiile și s-au examinat locația (cu excepția părților ascunse sau nevizibile) și vecinătățile. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirilor.

Identificarea oricărui limitări sau restricții a inspecției, documentării și/sau a analizelor utilizate în cadrul evaluării:

- nu se cunosc restricții sau limitări

În vederea elaborării Raportului de evaluare, activitățile desfășurate au inclus următoarele:

- Colectarea informațiilor privind proprietatea imobiliară supusă evaluării.
- Analiza informațiilor disponibile.
- Prezentarea rezultatelor și concluziile.

În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, coroborat cu discuțiile preliminare purtate cu reprezentanții Primăriei Municipiului Bacău, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare. Utilizatorul a pus la dispoziție evaluatorului documentația necesară elaborării 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 prezentată în cadrul raportului.

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

Informații primite de la client

- Informații 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 preluată din documentația cadastrală
 - utilizarea desemnată a evaluării

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.



Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare puse la dispoziție de către client, după cum urmează:

- HCL nr. 360/28.08.2025;
- Extras CF pentru informare nr. 101953/03.11.2025.

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 apreciată 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, cumparatori 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/proprietarul 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;



- in urma inspectiei pe teren nu au fost descoperite indicii care sa arate o astfel de restrictie; evaluatorul nu a facut nici o investigatie suplimentara pentru a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund cu documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
 - au fost inspectate doar acele 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 in cadrul bunurilor evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligatia de a depista astfel de substante;
 - 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 pieții;
 - evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash.
 - evaluarea are ca termen de referinta cursul valutar de la data de 02.12.2025, 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 in instanta in legatura cu proprietatile evaluate, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus in 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 și 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 estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.
- in estimarea valorii proprietatii imobiliare, Evaluatorul a tinut cont doar de acele bunuri imobile care au fost prezentate de Beneficiarul lucrarii, la inspectia pe teren.

1.11.3. Ipoteze speciale

- Imobilul a fost identificat pe baza documentelor puse la dispozitie de catre client/propietar, respectiv extrasul CF 92149 si pe baza numarului cadastral in geoportal ANCP.
- 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 inscrite 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, calculului 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 concesiunii 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. Declarația 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 si concluziile prezentate in acest raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale specificate anterior si reprezinta punctul de vedere obiectiv si profesional al Evaluatorului.
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor asupra societatii ce face obiectul prezentului raport de evaluare sau asupra vreunei parti implicate.
- Nu exista nici o influenta sau constrangere legata de subiectul acestui raport sau de partile implicate in Contractul de servicii.

Onorariul si Contractul de prestari servicii nu sunt conditionate de obtinerea unor rezultate predeterminate care ar putea favoriza clientul, sau ar putea afecta valoarea estimate.

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. 202470/05.11.2025. Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este amplasata in mun. Bacau, str. Erou Ciprian Pinte, nr. 25, jud. Bacau.

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

- HCL nr. 360/28.08.2025;
- Extras CF pentru informare nr. 101953/03.11.2025.

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 cunostinta. 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 pieții

Proprietatea evaluata este formata dintr-un teren intravilan, amplasat in zona mediana a orasului, in zona A, pe str. Erou Ciprian Pinte, nr. 25. Piata specifica este cea a terenurilor construibile din zona de mediana a orasului.

Zona de delimitare a subpieței este zona mediana a mun. Bacau, respectiv zona strada Stadionului – 9 Mai-Milcov-Theodor Aman.

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 360/28.08.2025 si a extrasul CF nr. cerere



101953/03.11.2025, imobilul apartine Municipiului Bacau, acesta fiind mentionat in Extrasul de CF pentru informare nr. 101953/03.11.2025, 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. 360/28.08.2025;
- Extras CF pentru informare nr. 101953/03.11.2025.

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 centrala a orasului, la distanta de ~ 1,0 km de Primaria Municipiului Bacau, in vecinatatea Stadionului Municipal Bacau. Zona in care este amplasata proprietatea, face parte din domeniul privat al mun. Bacau, fiind o zona rezidential-comerciala, unde predomina spatiile comerciale de tipul clinicilor medicale (Clinica MedicalTop, Clinica Palade, Central Plaza Medical Mall), farmacii (Catena, Salofarm, Dr. Max), laboratoare de analiza medica, dar si supermarket-uri (Profi). In vecinatatea proprietatii analizate, se afla si Sala Sporturilor "Narcisa Lecusanu", Bazinul Olimpic de inot, dar si terenuri de tenis si fotbal. In zona, sistemul rutier este asfaltat cu doua benzi de mers pe sens. Traficul rutier si pietonal in zona este intens, str. Erou Ciprian Pinteia fiind o artera importanta a orasului. Accesul la proprietatea evaluata se face prin intermediul unui drum secundar neasfaltat, la acesta ajungandu-se din str. Pictor Theodor Aman.

În zonă se află:

- rețea de transport în comun în apropiere ;
- unități comerciale: supermarketuri, clinici medicale, farmacii;
- spații cu destinația de activități sportive si recreere.

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. 92149, CF 92149, cu categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 114,00 mp, amplasat in zona A, a orasului Bacau, pe str. Erou Ciprian Pinteia, nr. 25, jud. Bacau.

Zona are caracter mixt, respectiv rezidential si comercial, fiind populată cu locuitorii cu venituri medii si peste medie.

Artere importante de circulatie in apropiere:

- Auto – str. Stadionului, str. Theodor Aman;
- Calitatea retelelor de transport din zona: asfalt.

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

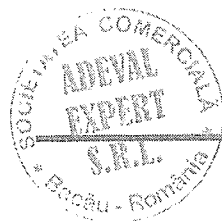
Caracterul edilitar al zonei: Imobile rezidentiale, comerciale, sedii de societati comerciale, spatii cu destinatii de activitati sportive si recreere, etc.

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

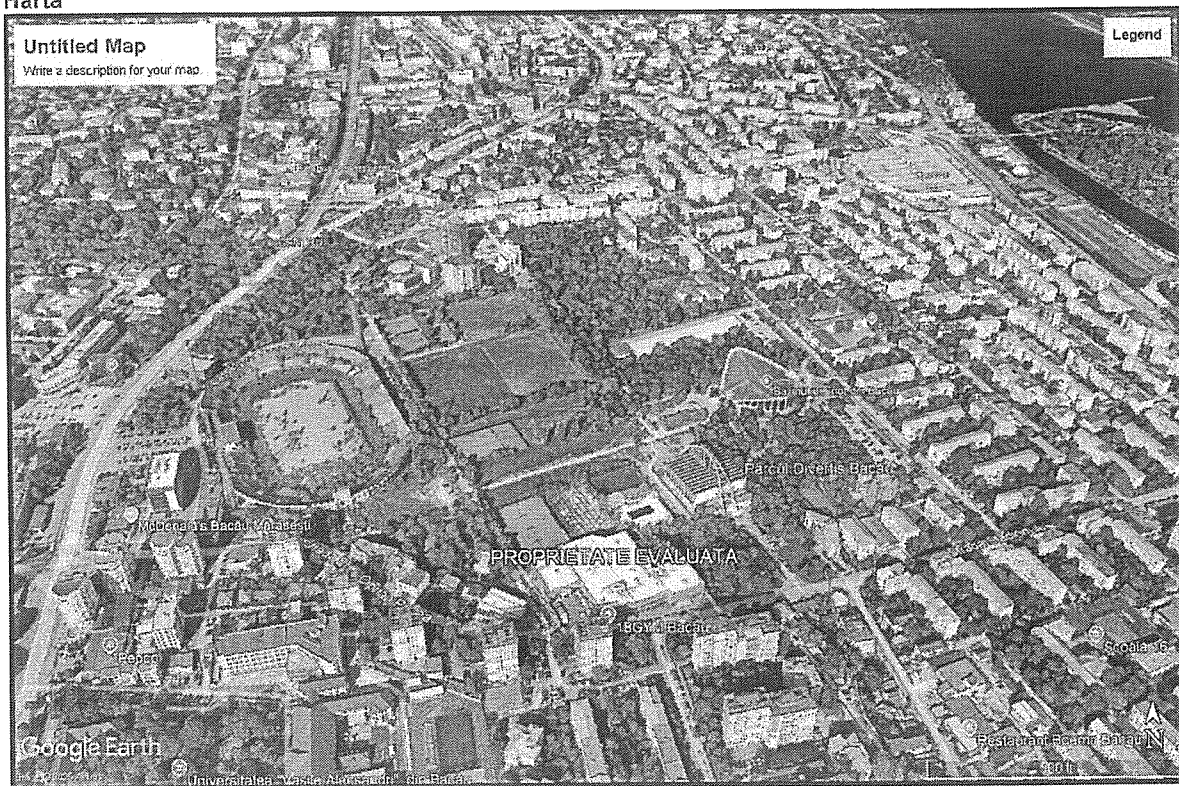
Terenul dispune de toate utilitatile edilitare zonei: retea urbana de energie electrica, retea urbana de apa, retea urbana de canalizare, retea urbana de telefonie, cablu si internet

Concluzie:

Zona de referinta: zona A. Amplasare buna. Poluare redusa. Ambient civilizat.



Harta



2.7. Descrierea proprietatii imobiliare

Proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii, este compusa dintr-un lot de teren avand suprafata de 114,00 mp, aferent nr. cadastral 92149, amplasat in Bacau, str. Erou Ciprian Pinte, nr. 25, aflata in proprietatea Municipiului Bacau.

Lotul de teren ce face obiectul evaluarii se afla in domeniul privat al Municipiului Bacau si are categoria de folosinta curti-constructii, fiind liber de constructii.

Terenul supus evaluării este localizat în zona centrala a orasului, la distanta de ~ 1,0 km de Primaria Municipiului Bacau, in vecinatatea Stadionului Municipal Bacau, in spatele unei cladiri rezidentiale si in vecinatatea supermarketului Profi. Acest teren este partial imprejmuit prin gard din plasa bordurata, avand o forma regulata - dreptunghiulara, fiind amplasat in panta, cu un grad de organizare satisfacator, accesul realizandu-se prin intermediul unui drum secundar asfaltat, la acesta ajungandu-se din strada Pictor Theodor Aman.

Amplasamentul dispune de toate utilitatile, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord: teren Municipiul Bacau CF 90070;
- la sud: proprietate particulara;
- la est: teren liber;
- la vest: teren Municipiul Bacau CF 90061.

Terenul intravilan subiect, are categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 114,00 mp, apartine Municipiului Bacau, este in panta si are forma regulata - dreptunghiulara. Terenul dispune de posibilitatea de racordare la toate utilitatile zonei si este liber de constructii. Accesul la proprietate realizandu-se prin intermediul unui drum secundar asfaltat, la acesta ajungandu-se din strada Pictor Theodor Aman.



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 imobiliare. Ea este influențată și de factori precum creșterea costurilor de construcție și reglementările urbanistice stricte. Dezvoltatorii se confruntă cu provocări în a satisface cererea în creștere, ceea ce contribuie la menținerea prețurilor la un nivel ridicat.

Sectorul imobiliar este puternic influențat de factori economici și politici, care determină atât prețurile, cât și disponibilitatea finanțărilor. Inflația continuă să fie un element-cheie, având un impact direct asupra ratelor dobânzilor la creditele ipotecare și asupra costurilor de construcție. Creșterea prețurilor materialelor de construcție, cauzată de instabilitatea piețelor globale, pune presiune asupra dezvoltatorilor și îi obligă să găsească soluții pentru a menține proiectele viabile.

Politicile fiscale adoptate de guvern în 2025 au, de asemenea, un impact major asupra pieței imobiliare. Modificările în sistemul de impozitare a proprietăților și eventualele facilități acordate pentru achiziția de 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 imobiliară din România continuă să dea semne de rezistență în pofida taxelor impuse anul acesta. În luna octombrie 2025 au fost vândute, la nivel național, 58.502 imobile, cu 3.242 mai multe față de luna septembrie, potrivit datelor publicate luni, 10 noiembrie, de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCP).

Datele statistice vin să confirme că piața imobiliară a început să se adapteze noilor taxe, mai ales a TVA-ului majorat, și să găsească soluții pentru a menține business-urile din imobiliare pe linia de plutire. Totuși, numărul total al caselor, terenurilor și apartamentelor tranzacționate este cu 9.496 mai mic decât în aceeași perioadă din 2024. Cele mai multe vânzări de imobile au fost înregistrate în București (8.829), Ilfov (3.981) și Cluj (2.929), iar cele mai puține în Teleorman (56), Covasna (394) și Sălaj (411).



La nivelul reședințelor de județ, Cluj-Napoca (1.096 tranzacții), Brașov (1.079) și Iași (877) conduc topul, în timp ce Alexandria (21), Slatina (64) și Slobozia (71) înregistrează cele mai puține tranzacții.

Piața imobiliară din județul Bacău a înregistrat o ușoară revenire în luna octombrie 2025, după scăderea puternică din septembrie. Potrivit datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI), în județ s-au tranzacționat **1.251 de imobile**, cu aproape 8% mai multe decât în septembrie, când au fost raportate **1.163 de vânzări**.

Creșterea volumului tranzacțiilor indică o stabilizare a pieței după perioada de corecție determinată de schimbările fiscale și de eliminarea cotei reduse de TVA pentru locuințele noi. Totuși, specialiștii din domeniu avertizează că apetitul pentru investiții rămâne temperat, iar cumpărătorii sunt mai atenți la preț și la evoluția costurilor de trai.

Structura tranzacțiilor din județ

La nivelul județului Bacău, în luna octombrie s-au înregistrat următoarele tipuri de tranzacții:

- Terenuri extravilane agricole: 246 vânzări
- Terenuri extravilane neagricole: 25
- Terenuri intravilane cu construcții: 322
- Terenuri intravilane fără construcții: 377
- Unități individuale (apartamente și case): 281

Bacăul se află pe locul 15 la nivel național în luna octombrie 2025, cu **1.251 tranzacții imobiliare** înregistrate (dupa numarul de vanzari)

În municipiul Bacău, în luna octombrie au fost tranzacționate **336 imobile**. Segmentul apartamentelor continuă să fie dominant, însă interes există și pentru case din zonele periurbane, unde suprafețele de teren sunt mai generoase. (Sursa: www.bacaunet.ro)

În concluzie, piața imobiliară de terenuri în 2025 arată o tendință de **adaptare și moderare** în România, cu o ușoară revenire la final de an după o scădere inițială, cumpărătorii fiind mai prudenți din cauza taxelor noi, deși se observă o rezistență și o cerere constantă, susținută de urbanizare, deși datele specifice pentru terenuri lipsesc din fragmente, tendința generală e de stabilizare și potențială creștere pe termen lung, conform unor previziuni.

Tendințe Generale Piața Imobiliară 2025:

- **Scădere și Adaptare:** Vânzările de imobile au înregistrat o scădere față de 2024, dar luna de lună au arătat o ușoară revenire, indicând o adaptare a pieței la noile condiții, inclusiv taxe.
- **Prudența Cumpărătorilor:** Achizițiile sunt mai lente, cumpărătorii așteptând stabilizarea pieței.
- **Rezistență:** Piața demonstrează rezistență, cu aproape 60.000 de imobile vândute în octombrie 2025, deși mai puțin decât anul anterior.

Specifice Terenurilor (Inferențe):

- **Cerere Sustenabilă:** Deși datele exacte lipsesc, cererea pentru terenuri (mai ales în zonele urbane/periurbane, pentru construcții noi) este susținută de creșterea economică, șomajul scăzut și urbanizare, sugerând o piață robustă pentru terenuri, în special cele cu potențial de dezvoltare.
- **Stabilizare Prețuri:** Ne putem aștepta la o stabilizare a prețurilor, cu posibile creșteri moderate pe termen lung, în funcție de locație, cerere și dezvoltarea infrastructurii.

3.2. Oferta competitivă

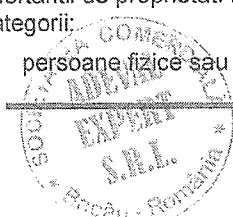
Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică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



24

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

Persoanele fizice care se manifesta ca ofertanti pe piata proprietatilor imobiliare sunt proprietari ce au cumparat aceste proprietati in ultimii ani in scopul de a specula cresterea pietei si de a obtine profit din revanzarea lor. In general ei au realizat lucrari de reparatii si amenajari ale cladirilor pentru a obtine un profit. De asemenea in ultimii ani au aparut spre vanzare proprietati imobiliare apartinand societatilor comerciale, in general, aflate in declin din punct de vedere financiar, care prin vanzarea unei parti a proprietatilor ce le detin isi folosesc fondurile obtinute pentru acoperirea cheltuielilor curente ale exploatarei.

O clasificare a proprietăților imobiliare oferite spre vanzare, se poate face în funcție de amplasamentul acestora in arealul localității. Alte criterii/elemente ce se iau în considerare la achiziționarea unei proprietăți sunt: suprafața si forma terenului, planeitatea terenului, restrictiile de construire, accesul si frontul stradal, accesul la transportul auto public, accesul la utilitățile edilitare ale zonei, etc.

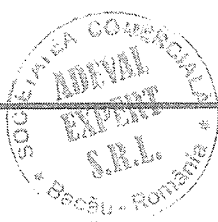
Evaluatorul, a studiat oferta de vanzare pentru terenuri intravilane la nivelul municipiului Bacau, consultand site-urile de specialitate ale agentilor imobiliare, respectiv: www.olx.ro, www.lajumatate.ro, www.romimo.ro, www.imobiliare.ro, www.prohouse.ro, www.avaimobiliare.ro, www.storia.ro, www.vdi.ro,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

Astfel, la data evaluarii, pe piata imobiliara a municipiului Bacau, in zona analizata, respectiv str.Erou Ciprian Pintea si imprejurimi, au fost identificate urmatoarele oferte:

Nr. crt	Locatie	Zona	Caracteristici proprietate imobiliara	Suprafata teren (mp)	Pret oferta vanzare (euro)	Pret oferta vanzare (euro/mp)
1	Mun.Bacau, str. Castanilor (zona Orizont), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, suprafata 969.00 mp, acces facil, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	969,00	242.250,00	250,00
2	Mun.Bacau, str. Toamnei (cartier Cornisa), jud. Bacau	mediana	Teren intravilan, suprafata 442 mp, acces dublu, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie rezidentiala.	442,00	150.000,00	339,37
3	Mun.Bacau, str. Frasinului (zona Piata Sud), jud. Bacau	median-centrila	Teren intravilan, suprafata 335.00 mp, acces facil, suprafata neregulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie comerciala.	335,00	100.000,00	298,51
4.	Mun. Bacau, Calea Marasesti (in apropierea Spitalului Judetean), jud. Bacau	centrila	Teren intravilan, suprafata 218 mp, acces facil la strada principala, suprafata regulata, teren plat, utilitati in zona. Terenul este pretabil pt. constructie comerciala.	218,00	100.000,00	458,72

Analizand ofertele identificate pe piata, putem concluziona urmatoarele:

- In zona analizata si imprejurimi, preturile pornesc de la 250,00 euro/mp, pana la 458,00 euro/mp, valoarea medie a pretului ofertat fiind de 336,00 euro/mp, mediana fiind de 318,00 euro/mp. Trebuie mentionat faptul ca aceste preturi sunt orientative, valoarea terenului analizat spre evaluare depinzand in mare masura si de alte criterii, respectiv forma terenului, utilitati, acces, dimensiunea suprafetei de teren luata in calcul, planeitate, si nu in ultimul rand de amplasament.
- 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 zona de amplasare.
- Intre vanzator si cumparator exista o marja de negociere a pretului ofertat. Aceasta marja poate fi mai mare sau mai mica, in functie de disponibilitatile financiare, termenul de plata mai lung sau mai scurt, etc.



3.3. Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta.

Cererea pentru un bun sau serviciu este creată de utilitate și este afectată de raritate. Cererea mai este influențată de dorință și de forțele care creează și stimulează dorința. 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 cumparatori, motivate de politica monetară și administrativă, precum și de politica de risc a bancilor, precum și de rata de inflație ridicată, posibili investitori fiind circumspecti.

În analiza cererii de pe piața proprietatilor imobiliare, sunt importanți următorii factori:

- populația din aria de piață;
- mărimea și numărul familiilor, rata de creștere/descrere în formarea familiilor, structura și distribuția lor pe vârste;
- nivelul veniturilor și salariilor;
- tipologia locurilor de muncă și rata șomajului;
- raportul între spațiile ocupate de proprietari și cele ocupate de chiriași;
- considerente financiare, cum ar fi nivelul economiilor, condițiile de creditare (dobânzi, raportul credit/valoare, comisioane și taxe, disponibilitatea asigurărilor);
- planul de urbanism și direcțiile de dezvoltare urbanistică;
- factorii ce afectează atractivitatea fizică a vecinătății, precum climatul, topografia, drenajul, stratul de sol bun de fundare și barierele naturale sau artificiale etc.;
- structura taxelor locale și a administrației;
- disponibilitatea facilităților și serviciilor (instituții de cultură, instituții de învățământ și calitatea școlilor, facilități sanitare și medicale, servicii de pompieri și poliție).

Dorința de achiziționare pentru terenuri rezidențiale amplasate în zona proprietății analizate, poate să vină din partea persoanelor fizice sau juridice care sunt interesate pentru investiții ulterioare în locuințe unifamiliale sau spații de servicii publice, așa cum prevede Certificatul de urbanism.

Actualmente, datorită condițiilor existente pe piața, condiții influențate de instabilitatea politică atât internă cât și internațională, scăderea semnificativă a indicilor pietelor bursiere, creșterea dobânzilor, creșterea cursului valutar, etc., cererea pentru orice tip de proprietăți imobiliare este în stagnare sau chiar regres, investitorii fiind mai prudenți.

3.4. Echilibrul pieței

Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt. Terenurile sunt tranzacționate/oferte la prețuri diferite în funcție de destinație, amplasament, suprafețe, apropiere de utilități, forma, acces la proprietate, planeitate, restricții constructive, etc.

Ținând cont de considerentele prezentate mai sus, evaluatorul, considera că piața proprietății imobiliare analizate, se caracterizează printr-un nivel al cererii inferior celui al ofertei, ceea ce poate fi numită o piața a cumparatorului.

La data evaluării, cât și pe termen scurt, se poate considera că, activitatea și tendința pieței proprietății subiect, este caracterizată astfel:

- Piața activă: Nu - este caracterizată de o cerere redusă, și o creștere a prețurilor.
- Piața în declin: Da - Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor. La momentul actual, se constată că, deși există o cerere redusă și o ofertă superioară, prețurile terenurilor se mențin sau chiar continuă să crească.



- Piața a cumparatorului: **Da** - O piață în declin în care cumparatorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumparatori potențiali)
- Piața a vânzătorului: **Nu** - O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similare disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă.

În concluzie, analizând motivele enunțate anterior, la data evaluării, cât și pe termen scurt, evaluatorul consideră că există un dezechilibru între cerere și ofertă, în sensul devansării cererii de către ofertă.

CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

4.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de "cea mai bună utilizare" (CMBU) este un concept de piață. Prin analiza CMBU a proprietății imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitivă și profitabilă.

"Conform standardelor de evaluare SEV 2025, CMBU este definită ca "utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare".

Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa. Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă, atunci când activul este utilizat optim.

Determinarea celei mai bune utilizări implică luarea în considerare a următoarelor:

- a) pentru a stabili dacă utilizarea este fizic posibilă, trebuie avut în vedere ceea ce participanții la piață ar considera a fi rezonabil;
- b) pentru a respecta cerința ca utilizarea să fie permisă din punct de vedere legal, trebuie luate în considerare orice constrângeri legale privind utilizarea activului, de exemplu, planul de urbanism-zonare, precum și probabilitatea schimbării acestor constrângeri;
- c) cerința ca utilizarea să fie fezabilă din punct de vedere financiar ia în considerare dacă utilizarea alternativă, fizic posibilă și permisă din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficientă pentru un participant tipic pe piață, superioară rentabilității generate de utilizarea curentă, după luarea în calcul a costurilor de conversie la acea utilizare.

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piața informații referitoare la terenuri libere amplasate în mun. Bacău, jud. Bacău, zona în care este amplasată proprietatea imobiliară supusă evaluării. Pe baza analizei de piață efectuate am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

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

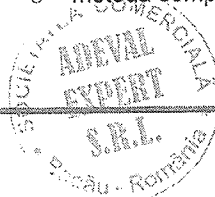
Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrială	nu	nu	nu	nu
Comercială	da	da	da	da
Rezidențială	da	da	da	nu

Analizând datele de mai sus, ținând cont de cerințele celei mai bune utilizări, respectiv, utilizarea este posibilă fizic, permisă legal și fezabilă financiar, generând rentabilitatea cea mai mare, rezultă că cea mai bună utilizare a proprietății este de spații comerciale, spații de birouri, spații prestări servicii (medicale, contabilitate, service calculatoare, etc.).

4.2. Modul de abordare a valorii

Pornind de la premisele prezentate anterior, Evaluatorul a utilizat următoarele abordări pentru estimarea valorii proprietății imobiliare din patrimoniul Municipiului Bacău, respectiv:

- abordarea prin piață
 - metoda comparației 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. Toamnei, cartier Cornisa, in suprafata de 442,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, dublu acces este la vanzare la data evaluarii cu 339,37 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.ro.

COMPARABILA 2: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Calea Marasesti, zona Spitalului judetean de Urgenta Bacau, in suprafata de 218,00 mp, cu o forma regulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 458,72 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.olx.ro.

COMPARABILA 3: Teren intravilan situat in mun. Bacau, str. Frasinului, zona Piata Sud, in suprafata de 335,00 mp, cu o forma neregulata, fara restrictii de constructie, utilitati in zona, este la vanzare la data evaluarii cu 298,51 euro/mp. Informatia este preluata de pe site-ul www.storia.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 pozitiv/negativ cu un procent de 5÷20% fiind amplasata inferior/superior fata de subiect;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza valoarea proprietatii, astfel toate comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent de 2%÷5%;
4. Utilitatile influenteaza valoarea proprietatii. Toate comparabilele au fost ajustate pozitiv cu un procent de 5%, acestea fiind inferioare subiectului;
5. Forma terenului influenteaza valoarea proprietatii. Comparabil 3 a fost ajustata pozitiv cu un procent de 10%, aceasta fiind inferioara subiectului.
6. In functie de acces, toate comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent de 10%÷20%, fiind superioare subiectului;
7. Planeitatea terenurilor influenteaza valoarea proprietatii. Toate comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent de 10%, acestea 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 calculului și ajustărilor 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 scopului 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 evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de ajustarile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile. Numarul de proprietati comparabile, numarul de ajustari si ajustarile absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicatii a metodei. De regula, ajustarea totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile in ajustarile pozitive si negative se compenseaza.

Cantitatea si calitatea informatiilor

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

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

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietatii imobiliare supusa evaluarii, la data de 02.12.2025, este de:

$V_{\text{teren}} - 114,00 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Erou Ciprian Pinte, nr. 25, NC 92149} = 124.740,00 \text{ lei, respectiv}$
 $V_{\text{teren}} - 114,00 \text{ mp} - \text{Bacau, str. Erou Ciprian Pinte, nr. 25, NC 92149} = 24.510,00 \text{ euro (215,00 euro/mp)}$

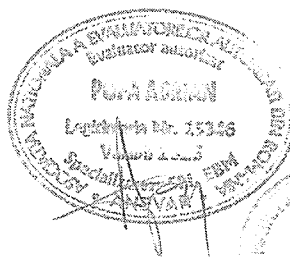
Avand in vedere valorile estimate pot fi precizate urmatoarele:

- toate analizele si valorile au fost indicate la data evaluarii 02.12.2025, 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.

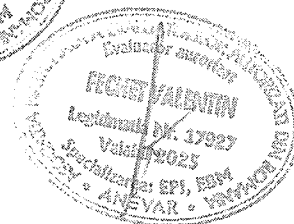
Raportul de evaluare a fost elaborat pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2025 si a recomandarilor si metodologiei de lucru stabilite de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

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

Ing. Adrian Popa – Evaluator autorizat ANEVAR

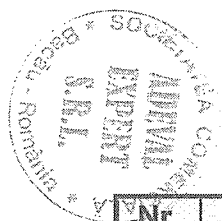


Ing. Valentin Fechet - Evaluator autorizat ANEVAR



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

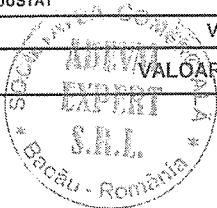


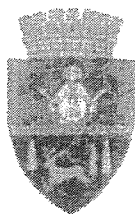
CENTRALIZATOR GENERAL

Nr. crt.	Specificatie	Suprafata (mp)	Valoarea propusa (lei)	Valoare propusa (Euro)
1	Mun. Bacau, str. Erou Ciprian Pinte, nr.25 , jud. Bacau, NC 92149	114.00	124,740.00	24,510.00

EVALUARE TEREN - MUN. BACAU, STR. EROU CIPRIAN PINTEA, NR. 25, JUD. BACAU, N.C. 92149, PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect - Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Mun. Bacau, str. Erou Ciprian Pinte, nr. 25, jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Toamnei (cartier Cornisa), jud. Bacau	Mun. Bacau, Calea Marasesti (in apropierea Spitalului Judetean), jud. Bacau	Mun. Bacau, str. Frasinului (zona Piata Sud), jud. Bacau
Numar cadastral	92149			
Provenienta informatii comparabile		storia.ro	olx.ro	storia.ro
Pret ofertat (euro)		150,000.00	100,000.00	100,000.00
Pret ofertat (euro/mp)		339.37	458.72	298.51
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		-33.94	-45.87	-29.85
Pret ajustat (euro)		305.43	412.84	268.66
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)		305.43	412.84	268.66
Ajustari pentru:				
Amplasament	Mun. Bacau, str. Erou Ciprian Pinte, nr. 25, jud. Bacau	inferior	superior	superior
Ajustare (%)		5.00%	-20.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		15.27	-82.57	-26.87
Suprafata teren (mp)	114.00	442.00	218.00	335.00
Ajustare		-5.00%	-2.00%	-5.00%
Valoare ajustare		-15.27	-8.26	-13.43
Tip teren	intravilan, CC	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	0.00
Utilitati	utilitati la limita proprietatii	utilitati in zona	utilitati in zona	utilitati in zona
Ajustare (%)		5.00%	5.00%	5.00%
Ajustare valorica (euro)		15.27	20.64	13.43
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	neregulata
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	10.00%
Ajustare valorica (euro)		0.00	0.00	26.87
Acces si front stradal	acces prin intermediul unei alei secundare	dublu acces	superior	superior
Ajustare (%)		-25.00%	-20.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		-76.36	-82.57	-26.87
Restricții 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
Planeitatea terenului	teren in panta	teren plat	teren plat	teren plat
Ajustare (%)		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare valorica (euro)		-30.54	-41.28	-26.87
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		-91.63	-194.04	-53.73
Ajustare totala neta		-91.63	-194.04	-53.73
Ajustare totala bruta		152.71	235.32	134.33
Numar ajustari		6	5	6
A.T.B. / pret de vanzare/oferta		0.450	0.513	0.450
PRET AJUSTAT		213.80	218.81	214.93
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit			215.00 euro/mp	
VALOARE TEREN N.C. 92149, S = 114 MP			124,740.00 lei	24,510.00 €





România
Judetul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 360 DIN 28.08.2025

privind modificarea datelor de identificare ale unor imobile existente în domeniul privat al Municipiului Bacău și includerea în domeniul privat al Municipiului Bacău a unor bunuri imobile

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 28.08.2025 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.169439/01.08.2025 înaintat de către Direcția Patrimoniu - Compartiment Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat, prin care se propune modificarea datelor de identificare ale unor imobile existente în domeniul privat al Municipiului Bacău și includerea în domeniul privat al Municipiului Bacău a unor bunuri imobile;
- Dispoziția de Primar nr. 4168/2023 privind restituirea în natură d-lui Ghenov Radu a unei suprafețe de teren amplasată în str. Dumbrava Roșie nr.2;
- Planurile de situație sau de amplasament și delimitare a imobilului cu suprafețele de teren care fac obiectul unor solicitări de concesiune/cumpărare;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 170181 din 04.08.2025;
- Raportul de specialitate al Direcției Juridice înregistrat cu nr. 170185/1/04.08.2025;
- Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr. 170185/2/04.08.2025;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: 234/27.08.2025 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 379/27.08.2025 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Prevederile art.41 alin.(5) din Legea nr.7/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 553 alin.(1) și alin. (4), ale art.557 alin.(2) și 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) și alin.(14) și art. 139 alin. (2) și alin. (5) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă modificarea datelor de identificare ale unor imobile, după cum urmează:

- modificarea suprafeței unui imobil - teren aflat în domeniul privat al Municipiul Bacău, amplasat pe str. Dumbrava Roșie nr.2, în sensul înlocuirii suprafeței înregistrate în domeniul privat de 1051 mp, cu suprafața de 903 mp, compusă din: S1=119 mp, S2=269 mp, S3=515 mp, rezultată în urma restituirii suprafeței de 147,68 mp - conform Anexei nr.1, parte integrantă a prezentei hotărâri;
- modificarea suprafeței unui imobil - teren aflat în domeniul privat al Municipiul Bacău, amplasat pe str. Mioriței nr.19, în sensul înlocuirii suprafeței înregistrate în domeniul privat de 554 mp, cu suprafața rezultată în urma noilor măsurători topografice, de 549 mp - conform Anexei nr.1, parte integrantă a prezentei hotărâri;
- modificarea suprafeței unui imobil - teren aflat în domeniul privat al Municipiul Bacău, amplasat pe str. Martir Cloșca nr.2, 4 și 6, în sensul înlocuirii suprafeței înregistrate în domeniul privat de 3452 mp, cu suprafața rezultată în urma noilor măsurători topografice, de 3447 mp - conform Anexei nr.1, parte integrantă a prezentei hotărâri.



- modificarea suprafeței unui imobil - teren aflat în domeniul privat al Municipiului Bacău, amplasat pe str. Mioriței nr.2, sc. A, în sensul înlocuirii suprafeței înregistrate în domeniul privat de 22 mp, cu suprafața rezultată în urma noilor măsurători topografice, de 24 mp - conform Anexei nr.1, parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art.2. Se aprobă includerea în domeniul privat al Municipiului Bacău a următoarelor bunuri imobile:

- teren curți-construcții în suprafață de 4,03 mp, în valoare de 2.391 lei, situat în mun. Bacău, str. Bradului nr.50, sc.B, ap.3 - conform Anexei nr.2, parte integrantă a prezentei hotărâri;
- teren curți-construcții în suprafață de 113,7 mp, în valoare de 140.678 lei, situat în mun. Bacău, str. Erou Ciprian Pinte nr.25 - conform Anexei nr.3, parte integrantă a prezentei hotărâri;
- teren curți-construcții în suprafață de 67 mp, în valoare de 82.897 lei, situat în mun. Bacău, str. B-dul Ioniță Sandu Sturza nr.27 - conform Anexei nr.4, parte integrantă a prezentei hotărâri;
- teren curți-construcții în suprafață de 37 mp, în valoare de 45.779 lei, situat în mun. Bacău, str. B-dul Ioniță Sandu Sturza nr.27 - conform Anexei nr.5, parte integrantă a prezentei hotărâri;
- teren curți-construcții în suprafață de 112 mp, în valoare de 138.575 lei, situat în mun. Bacău, str. B-dul Ioniță Sandu Sturza nr.27 - conform Anexei nr.6, parte integrantă a prezentei hotărâri;
- teren curți-construcții în suprafață de 6 mp, în valoare de 7.424 lei, situat în mun. Bacău, str. B-dul Ioniță Sandu Sturza nr.27 - conform Anexei nr.7, parte integrantă a prezentei hotărâri.

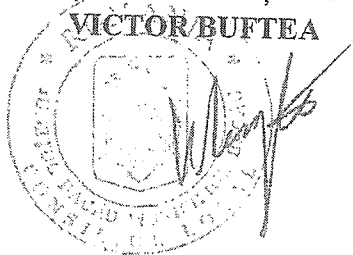
Art.3. După îndeplinirea formalităților de înscriere în cartea funciară, se vor demara procedurile de actualizare a inventarului domeniului privat al Municipiului Bacău, în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare.

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

Art.5. Prezenta hotărâre se comunică Primarului Municipiului Bacău, Direcției Patrimoniu - Compartiment Evidență și Inventar Domeniul Public și Privat și Direcției Economice - Structura Impozite și Taxe Locale Bacău.

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

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ
VICTOR BUFTEA



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

01. SEP. 2025

Hotărârea a fost adoptată cu 20 de voturi pentru.





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 92149 Bacău

Nr. cerere	101953
Ziua	03
Luna	11
Anul	2025

Cod verificare
100196578277



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bacau, UAT Bacău, Loc. Bacau, Str EROU CIPRIAN PINTEA, Nr. 25

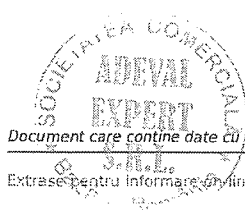
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	92149	114	Teren partial împrejmuit prin gard din metal între punctele 1-2 pe latura de nord și prin gard din plasa între punctele 5-1 pe latura de vest.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
101953 / 03/11/2025		
Act Administrativ nr. Hotărâre 360, din 28/08/2025 emis de Consiliul Local al Municipiului Bacau; Act Administrativ nr. Adeverinta 200534, din 30/10/2025 emis de Municipiul Bacau;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL BACĂU , domeniul privat	

C. Partea III. SARCINI .

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



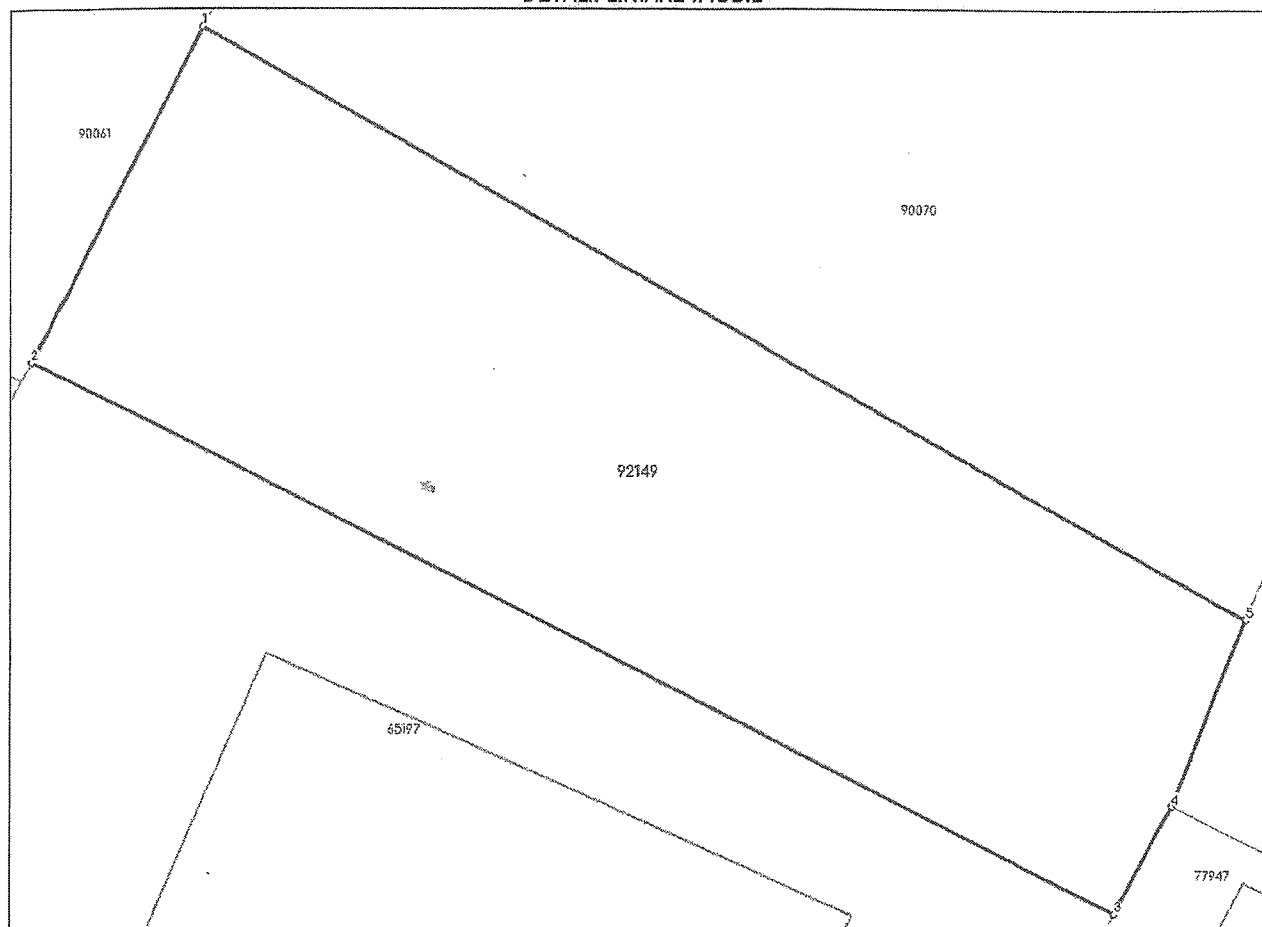
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
92149	114	Teren partial împrejmuit prin gard din metal între punctele 1-2 pe latura de nord și prin gard din plasa între punctele 5-1 pe latura de vest.

* 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	114	-	-	-	

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	6.115
2	3	20.09
3	4	2.0
4	5	3.287
5	1	19.757

** 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 dezbaterile 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,

03-11-2025

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

ELENA BRAILA

(parafa și semnătura)

Referent,

(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>

COMPARABILE FOLOSITE

Mapa PM - Integritate PM LUN X Aplicatie vizualizare imobile X Cornisa Bacau - Terenuri D.L.R. X 442 mp, teren de vanzare - Ba X +

stonsa.ro/oferta/teren-intravilan-442-mp-cartier-cornisa-strada-toamnei-D.L.R.D

Google Maps

storia

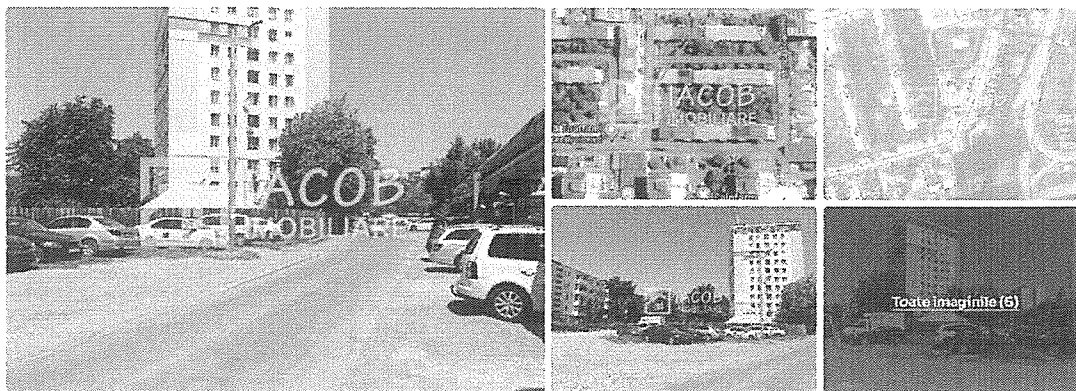
De vânzare De închiriat Ansambluri rezidențiale Companii Index Cartiere

Română English X
Google Translate

IACOB IMOBILIARE Bacău

Înapoi

Distribu Salvează



Teren intravilan 442 mp, cartier Cornisa, Strada Toamnei

150 000 € 339 €/m²

Calca Marasesti, Cornisa, Bacau, Bacau

Teren de vânzare



Iacob Sandu
IACOB IMOBILIARE Bacău

Nume*

Email*



Mapa PM - Integritate PM LUN X Aplicatie vizualizare imobile X Cornisa Bacau - Terenuri D.L.R. X 442 mp, teren de vanzare - Ba X +

stonsa.ro/oferta/teren-intravilan-442-mp-cartier-cornisa-strada-toamnei-D.L.R.D

Google Maps

Teren intravilan 442 mp, cartier Cornisa, Strada Toamnei

150 000 € 339 €/m²

Calca Marasesti, Cornisa, Bacau, Bacau

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	442 m²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	neprivat
Imprajuriri:	fără informații
Medii:	gaz electricitate
Tip vânzător:	agentie



Iacob Sandu
IACOB IMOBILIARE Bacău

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!

Administrația de proiectare este O.C.D.L. Orla sau Sarmas S.R.L. (Stons) mai mult

Trimite mesajul

Afișează numărul

Postapostare

Asigurați-vă că casa la

Descriere



Publicitate

Anunțuri de Google

Google Ads

De la 100 de lei pe săptămână



COMPARABILE FOLOSITE

▼ Mapa PM - Mapa PM (10) X - Adrese valutare disponibile X - Contura Bacau - Terenuri - OLX X - 442 m², teren de vanzare - Ba X +

store.ro/oferta/teren-intravilan-442-mp-cartier-cornisa-strada-toamnei-DK1q0

📍 🔍 ⭐ 📄 🗺️ 📞 ⚙️

Teren intravilan 442 mp, cartier Cornisa, Strada Toamnei
Calcea Marasesti, Cornisa, Bacau, Bacau

📌 Salvează

Contact

📄 📄 📄 📄 📄 📄 📄 📄 📄 📄

Descriere

Cauti teren intravilan pentru care sa existe un certificat de urbanism valabil pentru P+10?

Am propunerea ideala pentru tine!

Sandu iacob - Consultantul tau in imobiliare

Contactează

ID: 7806826

🚩 Raportează

Publicitate

Anunț de Google

📄 📄 📄 📄 📄 📄 📄 📄 📄 📄

De ce nu afișezi acest anunț?

👁️ Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?
Activează alertele și nu pierde nicio ofertă

Vreau notificări despre anunțuri similare

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 5.11.2025

Data

1 oct 2024 - 1 nov 2024

Modificare

1 oct 2024 - 1 nov 2024

Preț

1 oct 2024 - 1 nov 2024



▼ Mapa PM - Mapa PM (10) X - Teren ULTRACENTRAL langa Sp X +
store.ro/oferta/teren-pitracentral-langa-sptalul-judetean-bacau-DK1mox.html

📍 🔍 ⭐ 📄 🗺️ 📞 ⚙️



Chat

📌

🔔

👤 Contul tău

Adeaugă anunț nou



PRIVAT

Nicu F.
Pe OLX din decembrie 2024
Activ pe 10 noiembrie 2025

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Vezi multe anunțuri ale acestor vânzatori

LOCALITATE

Bacau
Escu

Bacau

Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Opțiunile legale privind drepturile consumatorilor nu se

Apasă mai multe

Publicitate

Anunț de Google

📄 📄 📄 📄 📄 📄 📄 📄 📄 📄

De ce nu afișezi acest anunț?

Teren ULTRACENTRAL langa Spitalul Județean Bacau

100 000 €

PROMOVEAZĂ

ACTUALIZEAZĂ

Promovează

Suprafața totală: 218 m²

Extravilan / Intravilan, intravilan



COMPARABILE FOLOSITE

[illegible]

[Chat](#)
[Contul tău](#)
[Adaugă anunț nou](#)

Alege acum cea mai bună ofertă!

-59%

CUMPĂRĂ

BLACK FRIDAY

[< Înapoi](#)
[Echipamente](#)
[Imobiliare](#)
[Tranzacții](#)
[Terenuri](#)
[Bucuri](#)
[Trasaturi](#)

[<](#)
[>](#)

PRIVAT

Nicu F.

Pe GPS din octombrie 2024

Art.14 (pe 15 noiembrie 2025)

Tu mi-ai mesaj

Suna vânzătorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Bacău

Bacău

Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Această ofertă a fost primită de către un vânzător privat.

Ca garanție suplimentară a calitatii produselor oferite de vânzătorul nostru.

Amăla mai multă

53

[illegible]

A hand-drawn map of a rectangular area with a smaller rectangular extension on the right side. The extension is labeled '100' and the main area is labeled '100'.

Date calculation in Excel					
Start date	End date	Days	Months	Years	Calculation Formula
1/1/2019	1/1/2020	365	12	1	=DATEDIF(A2,B2,"Y")
1/1/2019	1/1/2021	730	24	2	=DATEDIF(A2,B2,"Y")
1/1/2019	1/1/2022	1095	36	3	=DATEDIF(A2,B2,"Y")
1/1/2019	1/1/2023	1460	48	4	=DATEDIF(A2,B2,"Y")
1/1/2019	1/1/2024	1825	60	5	=DATEDIF(A2,B2,"Y")
1/1/2019	1/1/2025	2190	72	6	=DATEDIF(A2,B2,"Y")
1/1/2019	1/1/2026	2555	84	7	=DATEDIF(A2,B2,"Y")
1/1/2019	1/1/2027	2920	96	8	=DATEDIF(A2,B2,"Y")
1/1/2019	1/1/2028	3285	108	9	=DATEDIF(A2,B2,"Y")
1/1/2019	1/1/2029	3650	120	10	=DATEDIF(A2,B2,"Y")
1/1/2019	1/1/2030	4015	132	11	=DATEDIF(A2,B2,"Y")
1/1/2019	1/1/2031	4380	144	12	=DATEDIF(A2,B2,"Y")
1/1/2019	1/1/2032	4745	156	13	=DATEDIF(A2,B2,"Y")
1/1/2019	1/1/2033	5110	168	14	=DATEDIF(A2,B2,"Y")
1/1/2019	1/1/2034	5475	180	15	=DATEDIF(A2,B2,"Y")
1/1/2019	1/1/2035	5840	192	16	=DATEDIF(A2,B2,"Y")
1/1/2019	1/1/2036	6205	204	17	=DATEDIF(A2,B2,"Y")
1/1/2019	1/1/2037	6570	216	18	=DATEDIF(A2,B2,"Y")
1/1/2019	1/1/2038	6935	228	19	=DATEDIF(A2,B2,"Y")
1/1/2019	1/1/2039	7300	240	20	=DATEDIF(A2,B2,"Y")
1/1/2019	1/1/2040	7665	252	21	=DATEDIF(A2,B2,"Y")
1/1/2019	1/1/2041	8030	264	22	=DATEDIF(A2,B2,"Y")
1/1/2019	1/1/2042	8395	276	23	=DATEDIF(A2,B2,"Y")
1/1/2019	1/1/2043	8760	288	24	=DATEDIF(A2,B2,"Y")
1/1/2019	1/1/2044	9125	300	25	=DATEDIF(A2,B2,"Y")
1/1/2019	1/1/2045	9490	312	26	=DATEDIF(A2,B2,"Y")
1/1/2019	1/1/2046	9855	324	27	=DATEDIF(A2,B2,"Y")
1/1/2019	1/1/2047	10220	336	28	=DATEDIF(A2,B2,"Y")
1/1/2019	1/1/2048	10585	348	29	=DATEDIF(A2,B2,"Y")
1/1/2019	1/1/2049	10950	360	30	=DATEDIF(A2,B2,"Y")
1/1/2019	1/1/2050	11315	372	31	=DATEDIF(A2,B2,"Y")
1/1/2019	1/1/2051	11680	384	32	=DATEDIF(A2,B2,"Y")
1/1/2019	1/1/2052	12045	396	33	=DATEDIF(A2,B2,"Y")
1/1/2019	1/1/2053	12410	408	34	=DATEDIF(A2,B2,"Y")
1/1/2019	1/1/2054	12775	420	35	=DATEDIF(A2,B2,"Y")
1/1/2019	1/1/2055	13140	432	36	=DATEDIF(A2,B2,"Y")
1/1/2019	1/1/2056	13505	444	37	=DATEDIF(A2,B2,"Y")
1/1/2019	1/1/2057	13870	456	38	=DATEDIF(A2,B2,"Y")
1/1/2019	1/1/2058	14235	468	39	=DATEDIF(A2,B2,"Y")
1/1/2019	1/1/2059	14600	480	40	=DATEDIF(A2,B2,"Y")
1/1/2019	1/1/2060	14965	492	41	=DATEDIF(A2,B2,"Y")
1/1/2019	1/1/2061	15330	504	42	=DATEDIF(A2,B2,"Y")
1/1/2019	1/1/2062	15695	516	43	=DATEDIF(A2,B2,"Y")
1/1/2019	1/1/2063	16060	528	44	=DATEDIF(A2,B2,"Y")
1/1/2019	1/1/2064	16425	540	45	=DATEDIF(A2,B2,"Y")
1/1/2019	1/1/2065	16790	552	46	=DATEDIF(A2,B2,"Y")
1/1/2019	1/1/2066	17155	564	47	=DATEDIF(A2,B2,"Y")
1/1/2019	1/1/2067	17520	576	48	=DATEDIF(A2,B2,"Y")
1/1/2019	1/1/2068	17885	588	49	=DATEDIF(A2,B2,"Y")
1/1/2019	1/1/2069	18250	600	50	=DATEDIF(A2,B2,"Y")
1/1/2019	1/1/2070	18615	612	51	=DATEDIF(A2,B2,"Y")
1/1/2019	1/1/2071	18980	624	52	=DATEDIF(A2,B2,"Y")

AGU 2012

2009 年 4 月 25 日

**ADRIAL
EXPERT**

分

SOCIETATEA COMERCIALA
ADEVARUL EXPERT S.R.L.
Bucuresti - Romania

[illegible]

45

FOTO PROPRIETATE EVALUATA



SOCIETATEA COMERCIALA
ADEVAL
EXPERT

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

ANEXA NR. 3
LA HOTĂRÂREA NR. 77 DIN 06.03.2026

CERTIFICAT DE URBANISM

nr. 77 din 02.02.2026 și Anexa nr. 1 la certificatul de urbanism – REGIM TEHNIC
a imobilului – teren, în suprafață de 114,00 mp, identificat prin nr. cadastral 92149, teren
situat în Municipiul Bacău, str. Erou Ciprian Pinteș nr. 25

SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU
ȘEF SERVICIU
MARIA-ANDREEA BUTNARU



SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr.77..... din 26.01.2026
în scopul:

2. INFORMARE IN VEDEREA VANZARII PRIN LICITATIE PUBLICA, FUNCTIONALITATEA TERENULUI

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL BACAU** cu domiciliul în județul Bacau, municipiul Bacau, Strada **PICTOR THEODOR AMAN, nr. 94C**, înregistrată la nr. **107108** din **26.01.2026**;

Pe imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Bacau, municipiul Bacau, Strada **PICTOR THEODOR AMAN, nr. 25** tarla -, lot -, parcela -, sau identificat prin: extras de plan cadastral pe ortofotoplan, **numar cadastral/topografic: 92149** , avand coordonatele 46.555543 latitudine si 26.9131927 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 și 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:

Terenul este situat în intravilanul municipiului Bacau.

Conform înscrieri privitoare la proprietate din Extrasul de Carte Funciara pentru Informare nr.4761 din 20.01.2026, terenul cu număr cadastral 92149 este proprietate a MUNICIPIULUI BACAU, DOMENIUL PRIVAT.

Terenul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/ sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora, sau în zona protejată, după caz.

Restricții și servituti:

-zonă II de servituti aeronautice civile;Avizul Autorității Aeronautice Civile Romane (obligatoriu, conf. art. 87, alin.1 și 2 din Legea nr. 21/18.03.2020-Codul Aerian);

-zona de protecție a mijloacelor CNS;

-zonă II de servituti aeronautice militare;Avizul MAPN (în cazul în care înălțimea construcției propuse depășește cota de 191,7 m față de nivelul Marii Negre).

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală:curți construcții;

Funcțiunea aprobată prin P.U.G./2012 este zona instituită publice și servicii, inclusă în UTR 9.

Zona fiscală: A

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, FUNCTIONALITATEA TERENULUI

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.

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 însușită 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

Achitat taxa de: _____ lei, conform SCUTIT nr din in valoare de .
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 02.02.2026

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

ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

Imobilul se afla in:

- zonă II de servituți aeronautice civile;Avizul Autoritatii Aeronautice Civile Romane (obligatoriu, conf. art. 87, alin.1 si 2 din Legea nr. 21/18.03.2020-Codul Aerian);
- zona de protectie a mijloacelor CNS;
- zonă II de servituți aeronautice militare;Avizul MAPN (in cazul in care inaltimea constructiei propuse depaseste cota de 191,7 m fata de nivelul Marii Negre).

Funcțiunea dominantă a zonei:

- institutii publice reprezentative, institutii publice de interes regional sau local, servicii, comerț, situate în cladiri independente sau cu alte funcțiuni (ex. la parterul blocurilor de locuit).
- zona cu institutii de interes public si/sau terenuri libere care prin adaugare de noi obiective va conduce la ridicarea gradului de confort urban

Funcțiunile complementare admise:

- locuire;
- odihna si agrement (spatii verzi amenajate si platforme pietonale aferente obiectivelor propuse);
- circulatie pietonala si carosabila;
- stationare autovehicule (parcage, garaje);
- echipare tehnico-edilitara si constructii aferente.

UTILIZARE FUNCTIONALA:

Utilizari admise:

Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter urban, funcțiuni comerciale cu caracter extraurban (doar în U.T.R. 10,11,12,18, 19, 20, 26, 27 si 28), funcțiuni de cult, funcțiuni de cultura, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sanatate, funcțiuni de sport, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuinte (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuinte.

Utilizari admise cu conditionari

- au fost stabilite pentru subzonele în care este necesara obtinerea unor avize sau acorduri în conditiile specificate prin Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.) si legislatia în vigoare, pentru:
- protectia monumentelor si ansamblurilor istorice în interiorul limitei marcate in plansa de reglementari urbanistice.

Utilizari interzise

Este interzisa realizarea de:

- constructii care prin destinatie produc noxe, polarizeaza sau genereaza trafic intens sau pot genera riscuri tehnologice – unitati / servicii de mica industrie sau cu profil agricol (art.12 si art.14 din R.G.U. si CAP. II pct. 5.3 si 5.5 din Regulamentul Local de Urbanism;
- constructii nereprezentative pentru oras care prin conformare, volumetrie sau aspect exterior depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii (art.32 din R.G.U.);
- constructii care nu sunt legate direct de activitati permise în zona;
- constructii cu caracter permanent sau provizoriu (tarabe, chioscuri) pe domeniul public, fara obtinerea avizelor legale.
- plantatii inalte si de amenajari ambientale ale spatiilor publice care pot afecta calitatea peisajului urban, vizibilitatea catre monumentele de arhitectura sau desfasurarea în bune conditii a circulatiei auto;

Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor conform cap. III.1 din regulamentul local de urbanism aferent Documentației de urbanism faza P.U.G , aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Bacău nr.84 din 13.04.2012, modificată prin - HCL nr. 114 / 20.04.2016 - HCL nr. 385 / 29.12.2016.

Amplasarea fata de aliniament

- se vor respecta prevederile art. 23 din R.G.U., CAP. II pct. 6.4. și Anexa cu profilele transversale propuse din Regulamentul Local de Urbanism, art. 5 din CAP. IV.2 IS – ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII și planșa nr. 3.2 – REGLEMENTARI – CAI DE COMUNICATIE.
- În situația măririi profilului transversal al strazilor la 7,00 m sau la 4 benzi de circulație, precum și în cazul realizării noilor strazi, amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea profilelor transversale propuse.
- Retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face numai din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecție împotriva zgomotului și a noxelor) și numai pe baza unei documentații de urbanism (P.U.Z., P.U.D.) avizate de organele abilitate.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si 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 tesutului urban având o anumită tipologie de amplasare a construcțiilor.
- Cladirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor, care nu prezintă calcane, cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornisa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00m.
- Cladirile se vor alipi limitelor laterale ale parcelelor, în cazurile în care acestea prezintă calcane, dar nu pe o adâncime mai mare decât 15,00m., măsurată de la aliniament, după care se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornisa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, și nu mai puțin de 3,00m.
- Cladirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornisa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00m.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceiasi parcela

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornisa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00m.
- Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornisa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00m.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

- se vor respecta prevederile art. 25 și Anexa nr. 4 din R.G.U. și CAP. II pct. 7.1. din Regulamentul Local de Urbanism.
- Caracteristicile acceselor în toate cazurile trebuie să permită satisfacerea regulilor minime privind asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, de protecție civilă și salvare.

Accese pietonale

- se vor respecta prevederile art. 26 din R.G.U. și CAP. II pct. 7.2. din Regulamentul Local de Urbanism.
- în toate zonele cu instituții publice și servicii existente este necesară îmbunătățirea calității pavimentelor, precum și a mobilierului urban aferent.
- accesul pietonal vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- spațiile pietonale aflate în interiorul zonelor protejate vor fi reamenajate concomitent cu sistemul de spații verzi, asigurarea parcarilor și diversele modalități de punere în valoare a fatadelor, într-o compoziție coerentă.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente – se vor respecta prevederile art. 27 din R.G.U. și CAP. II pct. 8.1. din Regulamentul Local de Urbanism.

Realizarea de rețele tehnico - edilitare

- se vor respecta prevederile art. 28 din R.G.U. și CAP. II pct. 8.2. din Regulamentul Local de Urbanism.
- Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de bransament vor fi integrate în împerjurare, îngropate sau înzidite în construcție.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Parcelare - se vor respecta prevederile art.30 din R.G.U. si CAP.II pct. 9.1. din Regulamentul Local de Urbanism.

Înălțimea construcțiilor - se vor respecta prevederile art. 31 din R.G.U. si CAP. II pct. 9.2. din Regulamentul Local de Urbanism.

Aspectul exterior al construcțiilor

- se vor respecta prevederile art. 32 din R.G.U. si Cap. II pct. 9.3. din Regulamentul Local de Urbanism.
- Arhitectura clădirilor 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 clădirilor.
- Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodata unui concept coerent pentru imaginea urbana a spațiilor publice.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Procent maxim de ocupare a terenului - P.O.T. - se vor respecta prevederile art.15 si Anexa nr. 2 din R.G.U. precum si CAP. II, pct. 5.5 din Regulamentul Local de Urbanism.

Se admite un P.O.T. maxim de 75%

Coefficientul de utilizare a terenului - C.U.T.

Se admite un C.U.T. maxim de 2,0.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi

Parcaje

- se vor respecta prevederile art.33 si Anexa nr. 5 din R.G.U. si II pct. 10.1 din Regulamentul Local de Urbanism. Acestea se vor realiza pe baza Normelor tehnice de specialitate.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 4 la prezentul regulament. În situatiile care prevad functiuni diferite în interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare functiunilor în parte.

Spatii verzi - se va respecta prevederile cap. IV.2. IS- zona institutiilor publice , servicii, art. 23.

Imprejurimi

- se vor respecta prevederile art.35 din R.G.U. si CAP. II pct. 10.3 din Regulamentul Local de Urbanism.
- Se va da o deosebita importanta imprejurimilor spre strada a proprietatilor aflate în zona centrala. Acestea prezinta interes public pentru ca participa la crearea spatiului central al localitatii.
- Imprejurimile nu trebuie sa intre în contradictie cu aspectul general al zonei, degradand valorile general acceptate ale arhitecturii si urbanismului.

Nota 1:

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

Se solicita:

INFORMARE IN VEDEREA VANZARII PRIN LICITATIE PUBLICA, FUNCTIONALITATEA TERENULUI

Nota 2:

TERENUL ESTE INCLUS IN PROIECTUL „MODERNIZARE A STADIONULUI MUNICIPAL ” PENTRU CARE A FOST INTOCMITA DOCUMENTATIA DE URBANISM TIP PUZ, AFLATA IN ETAPA DE AVIZARE.

Nota 3:

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;

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACĂU

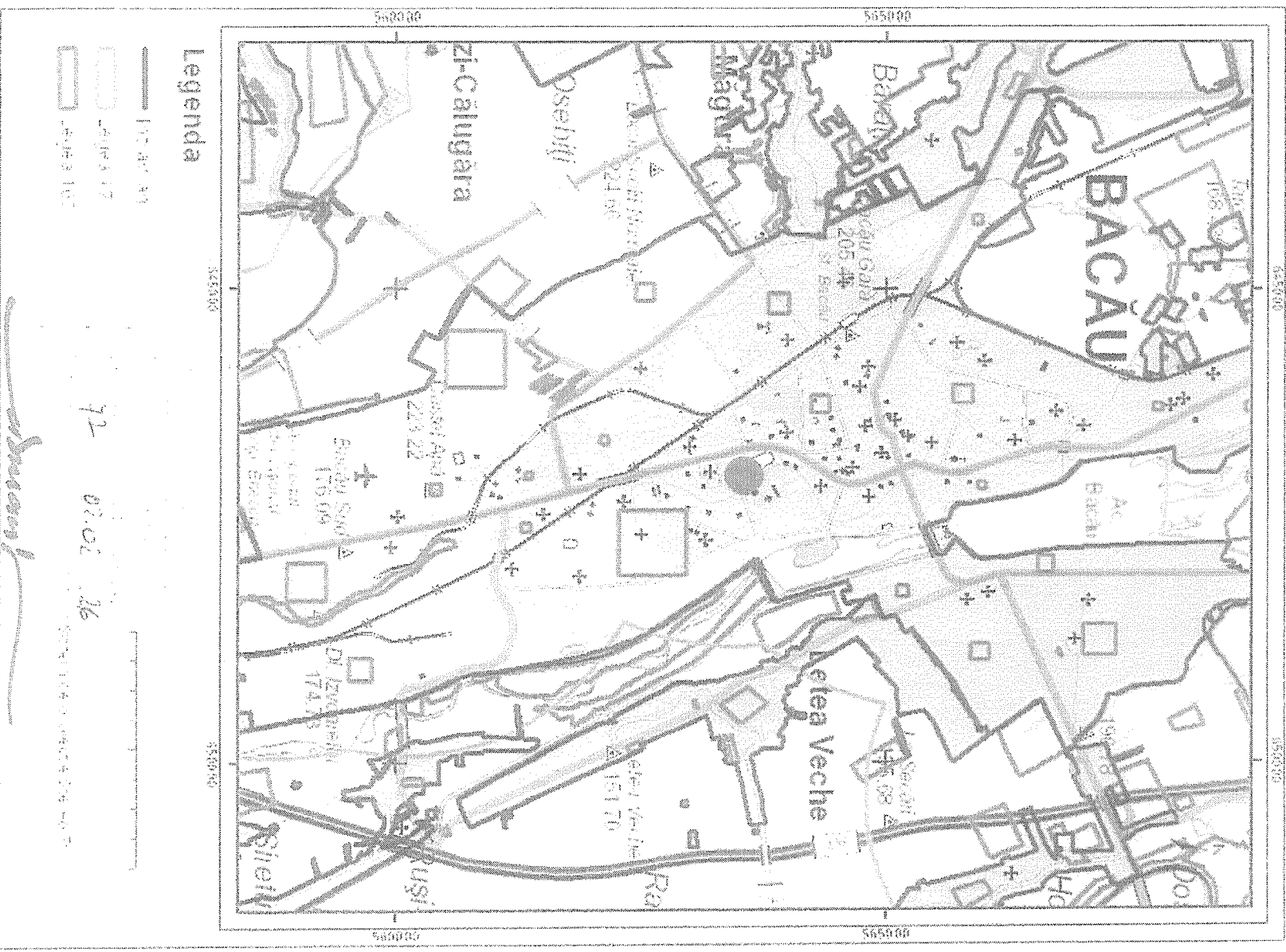
CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 77 din 02.02.2026

- 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 <table border="1"><tr><td> ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM 77 nr. din 02.02.2026 </td></tr></table> Arhitect șef, Diana Mihaela Marin	ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM 77 nr. din 02.02.2026
ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM 77 nr. din 02.02.2026	

Plan de ansamblu



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

Semnal electronic

Ună actualizare a geonivelor: 03.11.2025
 Data și ora generării: 20.01.2016 09:54

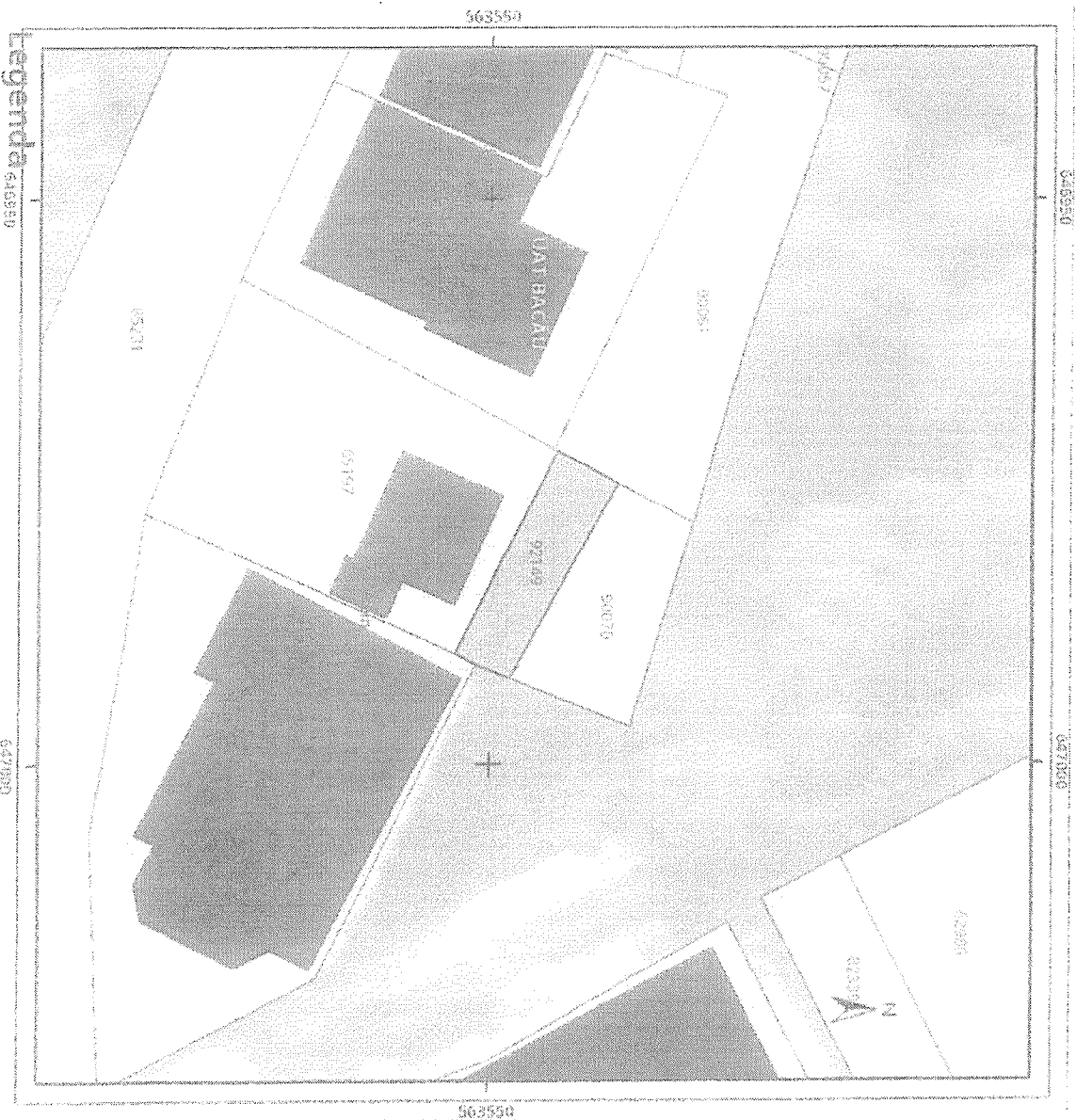
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentu inobilizările 92149, UAT Bacău / BACĂU Loc.
Bacău, Str. Erou Clăpion Păteș, Nr. 25

[illegible]

Material	4762
Zinc	20
Lead	01
Alum	2026

Teren: 14 mp
Teren: 14 mp
Categoría de folosință: Cult. constructiv 14 mp
Plan detaliu

[illegible][illegible]

1. *united*
2. *united*

20

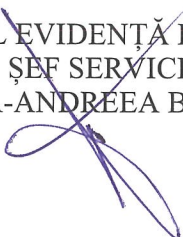
ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

ANEXA NR. 4
LA HOTĂRÂREA NR. 77 DIN 06.03.2026

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică a unui bun imobil – teren în suprafață de 114,00 mp, identificat prin nr. cadastral 92149, teren situat în Municipiul Bacău, str. Erou Ciprian Pinteș nr. 25

SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU
ȘEF SERVICIU
MARIA-ANDREEA BUTNARU



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
LEONARD-IOAN BULAI



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 bunului 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;
- Prevederile HCL nr. 157 din 27.04.2018 privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău;
- Prevederile HCL nr.360/2025 privind modificarea datelor de identificare ale unor imobile existente în domeniul privat al Municipiului Bacău și includerea în domeniul privat al Municipiului Bacău a unor bunuri imobile;
- Prevederile HCL nr. 554/2025 privind aprobarea, pentru anul 2026, a taxelor locale care constituie surse de venit ale bugetului local;
- Certificat de urbanism nr. 77 din 02.02.2026;
- Raportul de evaluare nr. 157 din 09.12.2025;

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

Art. 3. Vânzarea se face în baza unui contract încheiat în forma autentică la notarul public prin care o persoană, numită 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. 157 din 27.04.2018 privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău, situat în municipiul Bacău, strada Erou Ciprian Pinteș nr. 25, în suprafață de 114,00 mp, identificat cu numărul cadastral 92149, conform extrasului de carte funciară nr. 4761/20.01.2026 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 27.642,00 euro fără TVA, și a fost stabilit stabilit în baza valorii de inventar al imobilului – teren, valoare aprobată prin HCL nr.360/2025 privind modificarea datelor de identificare ale unor imobile existente în domeniul privat al Municipiului Bacău și includerea în domeniul privat al Municipiului Bacău a unor bunuri imobile. La stabilirea valorii de inventar a fost avută în vedere Grila Notarilor Publici pentru anul 2025.

(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 valorii de inventar al bunului imobil – teren, 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 selecția 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 10 % 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 și garanția de participare se vor achita pe chitanțe separate sau O.P. separate sau numerar la Direcția Impozite și Taxe Locale, str. Pictor Th. Aman nr. 94 C, 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 10 % din prețul de pornire – fără TVA potrivit art. 363 alin (5) din Codul administrativ respectiv suma de 2.765,00 Euro, plătită în lei la cursul BNR din ziua plății;
 - taxa de participare la licitație este de 500 lei conform Cap III – Alte taxe, punctului 1 din Anexa nr. 9 la HCL 554 din 19.12.2025;
 - prețul de pornire - conform raportului de evaluare/valorii de inventar: 27.642,00 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 77 din 02.02.2026 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 77 din 02.02.2026 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 instituții publice și servicii*" inclusă în UTR 9

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 77 din 02.02.2026 și raportul de evaluare nr. 157 din 09.12.2025 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 27.642,00 Euro fără TVA, stabilit prin HCL nr.360/2025 privind modificarea datelor de identificare ale unor imobile existente în domeniul privat al Municipiului Bacău și includerea în domeniul privat al Municipiului Bacău a unor bunuri imobile.

(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 valorii de inventar al bunului imobil – teren, 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 10 % din prețul de pornire – fără TVA potrivit art. 363 alin (5) din Codul administrativ respectiv suma de 2.765,00 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, sau va putea fi descărcată de către persoana interesată de site-ul instituției.

(6) Conform Cap III punctul 1 din Anexa nr. 9 la HCL nr. 554/2025 Caietul de Sarcini se eliberează gratuit.

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

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

(9) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către vânzător a perioadei prevăzute la alin. (8) să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor. În cazul în care persoana interesată va depune solicitarea cu nerespectarea prevederilor prezentului aliniat, vânzătorul este 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 secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

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

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

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

Cap. XI. Comisia de evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) soț/soție, rudă sau 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 îndeplinescă 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.

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
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 însoșite 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/scrise 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/scrise 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
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 atât pentru sediul social cât și pentru punctele de lucru
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 ofertantilor aceștia vor depune o declarație pe proprie răspundere privind existența disponibilităților financiare conform formular tip J10, care poate fi însoțită în vederea obținerii maximului de punctaj de extrase bancare/scrisoare de garanție bancară sau alte înscrisuri oficiale care să certifice deținerea contravalorii prețului minim al licitației.

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

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

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

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

(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. Erou Ciprian Pinteș nr. 25, în suprafață de 114 mp, identificat prin nr. cadastral 92149.

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" (PI) punctajul se acordă astfel:

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

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

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

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

Cap. XVI. Clauze juridice și financiare

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

Art. 34. Câștigătorul licitației este obligat să respecte clauzele impuse prin actul juridic ce urmează a se încheia în formă autentică. Câștigătorul licitației are obligația să suporte toate cheltuielile ocazionate de procedura de vânzare prin licitație publică (raport de evaluare, documentații cadastrale, nr. stradal, etc.) după adjudecare și înainte de transmiterea documentației la biroul notarial ales de câștigătorul licitației. Câștigătorul licitației are obligația să achite contravaloarea taxelor 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 500 lei este nereturnabilă; se poate achita prin virament bancar în contul RO28TREZ0615006XXX000234 deschis la Trezoreria municipiului Bacău, cu excepția situațiilor în care organizatorul dispune anularea procedurii de licitație.

Art. 44. Întreaga documentație de atribuire (caiet de sarcini, fișa de date, formulare) sunt puse la dispoziția solicitanților în baza cererii formulate și înregistrate, la Primăria Municipiului Bacău, în mod gratuit sau pot fi descărcate de pe site-ul instituției.

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 – TEREN, PROPRIETATE PRIVATĂ A MUNICIPIULUI BACĂU**

1. IMOBIL - Teren în suprafață de 114,00 mp, identificat prin nr. cadastral 92149, teren situat în Municipiul Bacău, str. Erou Ciprian Pinteș nr. 25, proprietate privată a Municipiului Bacău conform hotărârii consiliului local Bacău nr. 157 din 27.04.2018 privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău și a extrasului de Carte Funciară nr. 4761 din 20.01.2026.

- nr. cad. 92149, C.F. nr. 92149/Bacău;
- Certificat de urbanism nr. 77 din 02.02.2026;
- Extras de carte funciară nr. 4761 din 20.01.2026
- Elemente de pret:
 - garanția de participare la licitație egală cu 10 % din prețul de pornire – fără TVA potrivit art. 363 alin (5) din Codul administrativ respective suma de 2.765,00 Euro, plătită în lei la cursul BNR din ziua plății;
 - taxă de participare este de 500 lei conform Cap III – Alte taxe, punctul 1 din Anexa nr. 9 la HCL 554 din 19.12.2025;
 - conform Cap III – Alte taxe punctul 1 din Anexa nr. 9 la HCL 554 din 19.12.2025 Caietul de Sarcini se eliberează gratuit;
 - prețul de pornire - conform raportului de evaluare/valorii de inventar: 27.642,00 euro. – și nu include TVA.
- Vecinătățile imobilului – teren sunt următoarele:
 - la nord – teren aparținând Municipiului Bacău, CF 90070/Bacău, nr. cadastral 90070;
 - la sud – proprietate particulară;
 - la est – teren liber;
 - la vest – teren aparținând Municipiului Bacău, CF 90061/Bacău, nr. cadastral 90061;
- Utilități: energie electrică, apă, canalizare, gaze natural, rețea de cablu și rețea de internet – în zonă.

Destinația actuală a terenului este de curți construcții și funcțiunile aprobate prin P.U.G/2012 este zonă instituții publice și servicii și funcțiuni complementare, incluse în UTR 9 conform planului de urbanism, anexa nr. 3 la referat și Proiectul de hotărâre.

Terenul are o formă poligonală relativ dreptunghiulară cu o lungime de 20,09 m la sud și 19,757 m la nord și o lățime de circa 6,115 m la vest și respectiv 5,287 m la est, accesul la teren se face din str. Pictor Th. Aman pe un drum secundar asfaltat.

SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU
ȘEF SERVICIU
MARIA-ANDREEA BUTNARU



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
LEONARD-IOAN BULAI



SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI



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.
Ofertele/proiectele sau solicitarile/cererile de participare trebuie transmise la: Centrul Informare Cetățeni situat în municipiul Bacău, str. Nicolae Titulescu nr. 3, jud. Bacău Ofertele în plic sigilat, se depun la Centrul de Informare Cetățeni, până la data și ora stabilite prin anunțul de licitație, respectiv până la data de ora 16 ⁰⁰ . Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită în documentația de atribuire sau după expirarea datei limită pentru depunere, se returnează nedeschisă.
Numar zile până la care se pot solicita clarificări înainte de data limită de depunere a ofertelor Zile : 5 (înainte de data limită de depunere a ofertelor)

SECȚIUNEA II: OBIECTUL CONTRACTULUI/PROCEDURII

II.1.1) Obiectul procedurii de licitație îl constituie vânzarea prin licitație publică a următorului bun proprietate privată a Municipiului Bacău: - Imobil – teren, proprietatea privată a municipiului Bacău conform hotărârilor consiliului local nr. 157 din 27.04.2018 privind însușirea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Bacău, situat în municipiul Bacău, strada Erou Ciprian Pinteș nr. 25, identificat cu numărul cadastral 92149 și conform extrasului de carte funciară nr. 4761 din 20.01.2026 eliberat de OCPI Bacău;
II.1.2) Procedura implică Licitatie publică cu oferte în plic închis Încheierea în formă autenticată la notarul public a contractelor de vânzare – cumpărare cu adjudecătorii licitației.

SECȚIUNEA III: INFORMAȚII JURIDICE, ECONOMICE, FINANCIARE ȘI TEHNICE

III.1) ELEMENTE DE PREȚ

III.1.1) Depozite valorice și garanții solicitate (după caz)
III.1.1.a) Garanția de participare da ☒ nu ☐ Taxa de participare, garanția de participare 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 10 % din prețul de pornire – fără TVA potrivit art. 363 alin (5) din Codul administrativ respectiv suma de 2.765,00 Euro, plătită în lei la cursul BNR din ziua plății; - taxă de participare este de 500 lei conform Cap III – Alte taxe, punctul 1 din Anexa nr. 9 la HCL 554 din 19.12.2025; - conform Cap III – Alte taxe, punctul 1 din Anexa nr. 9 la HCL 554 din 19.12.2025 Caietul de Sarcini se eliberează gratuit; - prețul de pornire - conform raportului de evaluare/valorii de inventar: 27.642,00 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 înșcrisuri 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 termenul prevăzut 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 atât pentru sediul social cât și pentru punctele de lucru; d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare Numărul de participanți nu este limitat.
III.2.2. Nu are dreptul să participe la licitație publică
- Persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. - Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație

SECȚIUNEA IV: PROCEDURA

IV.1) PROCEDURA DE ATRIBUIRE

Licitatie 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, 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,
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".

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 certificate 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,
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 atât pentru sediul social cât și pentru punctele de lucru
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) 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. Erou Ciprian Pinteș nr. 25, în suprafață de 114,00 mp, identificat prin nr. cadastral 92149.
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 înregistrări 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/scrișoare de garanție bancară sau alte înregistrări 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 Domeniul Public și Privat din cadrul Direcției Patrimoniu

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. 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 (completati rubrica VI.4.2 SAU, după caz, rubrica VI.4.3)

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

SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU

ȘEF SERVICIU

MARIA-ANDREEA BUTNARU

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
LEONARD-IOAN BULAI

SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI



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

SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU
ȘEF SERVICIU
MARIA-ANDREEA BUTNARU

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
LEONARD-IOAN BUTNARU

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 accord 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 ștampilă)

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 stampilă)

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 acord ca
procedura 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 stampilă)

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 ștampilă)

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 ștampilă)

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 ștampilă)

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

privind respectarea reglementărilor și funcțiilor 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)

CONTRACT DE VÂNZARE

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

- (1) **MUNICIPIUL BACĂU**, cu sediul în mun .Bacău, str.Pictor Th.Aman nr.94C, Bacău, CIF 4278337,
Denumit în continuare „Vânzătorul”, **reprezentat prin Primarul STANCIU-VIZITEU LUCIAN-DANIEL**, cetățean român, CNP _____, cu domiciliul în mun. Bacău, str. _____, jud. Bacău, identificat cu cartea de identitate seria _____, numărul _____ 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) Dl/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 să 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 să verifice starea acestuia potrivit uzanțelor și, în cazul în care, constata vicii aparente să-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

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 deplin 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 în 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 Vânzător 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 Vânzătorul are cunoștință.
- 4.1.11. Vânzătorul declară că nu există litigii în desfășurare, dispute, acțiuni, investigații sau alte proceduri legale împotriva Vânzătorului în legătură cu imobilul sau orice parte a acestuia, iar Vânzătorul nu are cunoștință, în urma unor investigații diligente, despre vreo amenințare sau cerere din partea vreunui terț cu privire la cele menționate anterior.
- 4.1.12. Declară că nu are cunoștință ca imobilul – teren sau vreo parte a acestuia să facă obiectul unor cereri de revendicare/restituire sau oricărei alte cereri sau executări silite din partea vreunui terț, întemeiate pe circumstanțe de fapt, erori de înregistrare, dispoziții legale imperative privind terenuri expropriate fără justă despăgubire sau orice alte 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. Vânzătorul 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 altă convenție referitoare la coproprietate ce poate afecta întregul imobil sau orice parte din aceasta.
- 4.1.15. Vânzătorul este de acord cu intabularea în cartea funciara, a dreptului de proprietate dobândit de către Cumpărător asupra imobilului, în temeiul prezentului act.

4.2. Declarațiile, garanțiile și obligațiile Cumpărătorului prin administrator

- 4.2.1. Declara ca înțelege să 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 Vânzătorului nr. RO75 TREZ 0615 0220 5X01 3981 deschis la Trezoreria municipiului Bacău, așa cum rezultă din extrasul de cont din contul Vânzătorului emis de Trzoreria municipiului Bacău la data de, cunoaște situația faptică și juridică a imobilului și îl dobândește în condițiile menționate mai sus, fără a scuti pe Vânzător 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 Vânzător, că a inspectat și verificat, sau a avut posibilitatea să efectueze aceste verificări, atât cu privire la situația de drept, cât și în fapt cu privire la imobil, și are certitudinea amplasamentului și configurației acestuia, este de acord să dobândească imobilul în aceste condiții. Totodată declară că a verificat starea în care se afla imobilul la momentul predării, pentru a descoperi viciile aparente, precum și eventualele vicii ascunse, pe care vânzătorul ar fi avut obligația să le remedieze de îndată, vicii care fac imobilul impropriu întrebuințării conform destinației sau îi micșorează în asemenea măsură întrebuințarea încât, dacă le-ar fi cunoscut, nu l-ar fi cumpărat sau ar fi dat un preț mai mic.
- 4.2.6. Declară că i s-au predat de către Vânzător, actele de proprietate ale imobilului și toate documentele deținute de către acesta cu privire la proprietatea 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 notarul și după lămuririle date am fost de acord să încheiem prezentul contract în termenii și condițiile descrise mai sus.

- 5.1.6. Vanzatorul 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,

SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU
ȘEF SERVICIU
MARIA-ANDREEA BUTNARU



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
LEONARD-IOAN BULAI**



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

