



ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Municipiul Oradea, județul Bihor, Piața Unirii, nr. 1, C.P. 410 100, Tel. +40 0259-437 000, Fax. +40 0259-437 544, E-mail: primarie@oradea.ro

HOTĂRÂRE

pentru aprobarea vânzării, prin licitație publică, a terenului - în suprafața de 6.833 mp - înscris în CF nr. 201215 - Oradea, proprietate privată a UAT - Municipiul Oradea, situat în strada Oneștilor nr. 19.

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 129792 /1 din 28.03.2022 și Raportul de Specialitate înregistrat cu numărul 129792/2 din 28.03.2022, întocmit de către Direcția Patrimoniu Imobiliar, prin care, propune Consiliului Local al Municipiului Oradea, aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului - în suprafața de 6.833 mp - înscris în CF nr. 201215 - Oradea, proprietate privată a UAT - Municipiul Oradea, situat în strada Oneștilor nr.19;

Văzând că potrivit CF, nr. 201215 - Oradea, terenul - în suprafață de 6.833 mp - constituie proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea;

Întrucât parcela propusă spre vânzare prin licitație este liberă de construcții și are front la strada Oneștilor și str. Constantin Brâncoveanu;

Luând în considerare reglementările urbanistice ale zonei, pe această suprafață de teren se pot realiza construcții cu respectarea reglementărilor din Certificatul de urbanism nr. 634 din 18.02.2022 și ale Planului Urbanistic Zonal - Regenerare urbană zona B-dul. Decebal, str. Oneștilor, str. Tudor Vladimirescu, str. Constantin Brâncoveanu, str. Ștefan Octavian Iosif, aprobat prin hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 937 din 26.11.2021;

Văzând că prețul de pornire a procedurii de vânzare este stabilit în baza sintezei Raportului de evaluare, întocmit de evaluator - membru ANEVAR, prin societatea Evalmob S.R.L.;

Ținând seama de prevederile art. 1650 - 1762 din Legea nr. 287 din 2009, privind Codul civil, republicată și actualizată;

Văzând proiectul de hotărâre și avizul consultativ al Comisiei de specialitate a Consiliului Local;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (3) lit. g), art. 196 alin.1 lit a), art. 363 din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

- Art. 1.** Se însușește Raportul de evaluare (anexat în sinteză la prezenta), întocmit de evaluator, membru ANEVAR - prin societatea Evalmob S.R.L. pentru stabilirea valorii de piață a terenului situat în municipiul Oradea, în strada Oneștilor nr. 19.
- Art. 2.** Se aprobă vânzarea, prin licitație publică, a terenului - în suprafață de 6.833 mp - proprietate privată a UAT - Municipiul Oradea, identificat cu nr. cadastral 201215, înscris în CF nr. 201215 - Oradea (nr. de inventar 024085).
- Art. 3.** Se aprobă Caietul de sarcini - Anexa nr. 1, pentru vânzarea terenului identificat la art. 2 din prezenta Hotărâre.
- Art. 4.** Se aprobă documentația de atribuire - Anexa nr. 2, aferentă procedurii de vânzare prin licitație publică a terenului identificat la art. 2 din prezenta Hotărâre.
- Art. 5.** Se aprobă prețul de pornire pentru licitația publică privind vânzarea imobilului - teren, în suprafață de 6.833 mp, de 290 Euro / mp + TVA. Pasul de ofertare este 5 Euro.

Art. 6. Contractul de vânzare - cumpărare va cuprinde în mod obligatoriu clauzele prevăzute în Caietul de sarcini privind drepturile și obligațiile părților contractante.

Art. 7. Se stabilesc următoarele obligații în sarcina cumpărătorului, legate de realizarea investițiilor pe acest amplasament, după cum urmează:

7.1. ca în termen 6 (șase) luni de la semnarea contractului să finalizeze studiul urbanistic de tip PUD pentru încadrarea investiției în contextul urban și detalierea funcțiunilor acesteia;

7.2. termenul de obținere a Autorizației de construire și pentru începerea construcției este de cel mult 2 (doi) ani și ½ (jumătate) de la semnarea contractului, sub sancțiunea rezoluției de plin drept a contractului de vânzare – cumpărare, fără trecerea unui termen și fără intervenția instanței judecătorești și suportarea de către cumpărător a unei penalități în cuantum de 25% din suma de bani achitată ca preț al vânzării. Pe acest termen se instituie interdicția de înstrăinare.

7.3. termenul de finalizare a lucrărilor de construire este de 4 (patru) ani de la data semnării contractului sub sancțiunea pierderii garanției de bună execuție și la plata unor penalități pentru fiecare zi calendaristică de întârziere, în cuantum de:

- 500 lei / zi calendaristică pentru fiecare zi de întârziere, pentru o perioadă de 6 luni de întârziere, respectiv
- 1.000 lei / zi calendaristică, pentru fiecare zi de întârziere, pentru perioada ce depășește 6 luni de întârziere și până la data emiterii Autorizației de luare în folosință a investiției (ALF).

7.4. posibilitatea prelungirii în cazuri temeinic justificate (*neimputabile cumpărătorului*), o singură dată, cu max. 6 (luni) prin act adițional la solicitarea cumpărătorului a termenului de la punctul 7.1 sau

7.2. În această situație, se prelungește implicit și termenul pentru finalizarea construcției.

Art. 8. Cheltuielile ocazionate de transferul dreptului de proprietate vor fi suportate în totalitate de cumpărător.

Art. 9. Ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Direcției Patrimoniu Imobiliar, Direcției Economice și Direcției Juridice.

Art. 10. Prezenta Hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- Direcția Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Terenuri;
- Direcția Economică, prin grija DPI- Serviciul Terenuri;
- Direcția Juridică, prin grija DPI- Serviciul Terenuri;
- O.C.P.I. Bihor, Serviciul de Carte Funciară, prin grija DPI- Serviciul Terenuri;
- Se publică în Monitorul Oficial Local al Municipiului Oradea

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Negrean Daniel-Dumitru



Oradea, 31 martie 2022
Nr. 299

Hotărârea a fost adoptată cu 22 de voturi „pentru” și 3 voturi „împotrivă”

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Bărbăntău

CAIET DE SARCINI

**pentru vânzarea, prin licitație publică, a terenului - în suprafață de 6.833 mp -
înscris în CF nr. 210215 - Oradea, proprietate privată a UAT - Municipiul Oradea,
situat în str. Oneștilor nr. 19**

1. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Se supune licitației publice cu plic închis în vederea vânzării unei parcele de teren, proprietate privată a UAT - Municipiul Oradea,
➤ situat în mun. Oradea, str. Oneștilor nr. 19, cu un front la strada Oneștilor și un alt front la str. Constantin Brâncoveanu.

1.2. Parcela propusă pentru vânzare aparține UAT - Municipiul Oradea - proprietate privată înregistrată în evidența contabilă a primăriei cu nr. de inventar:
➤ 024085 și intabulată în Cartea Funciară nr. 210215 - Oradea cu nr. cadastral 210215;

1.3. Regimul tehnic privind construibilitatea pe acest teren este stabilit prin Planul Urbanistic Zonal - Regenerare urbană zona B-dul. Decebal, str. Oneștilor, str. Tudor Vladimirescu, str. Constantin Brâncoveanu, str. Ștefan Octavian Iosif, astfel cum a fost aprobat prin hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 937 din 26.11.2021 și conform cu Certificatul de Urbanism nr. 634 din 18.02.2022 prezentat spre informare.

Luând în considerare reglementările urbanistice ale zonei, pe această suprafață de teren se pot realiza construcții care vor respecta cumulativ reglementările din Certificatul de urbanism nr. 634 din 18.02.2022 și avizele de coexistență ale deținătorilor de rețele de utilități care afectează parcela.

Având în vedere poziția parcelei în contextul urban care îi conferă un statut privilegiat, precum și necesitatea asigurării coerenței dezvoltării și ridicarea gradului de finisare urbană, investiția va fi reglementată prin studii urbanistice preliminare de tip PUD.

Funcțiunile permise pentru viitoarea investiție vor fi exclusiv din următoarele categorii:

- Locuințe colective,
- Clădiri pentru birouri (funcțiuni de administrarea afacerilor),
- Financiar bancare,
- Funcțiuni de cultură,
- Funcțiuni de sănătate / asistență socială,
- Funcțiuni de învățământ și cercetare,
- Funcțiuni de turism.

1.4. Terenul se identifică conform CF și Planul cadastral - anexate la documentația de licitație.

1.5. Terenul se predă în starea tehnică în care se află. UAT - Municipiul Oradea nu se angajează la devierea de rețele sau efectuarea de alte investiții în vederea eliberării de eventuale lucrări ascunse, servituți sau sarcini și nu se angajează la remedierea unor evicțiuni pe care cumpărătorii le constată la vizitarea terenului sau ulterior cumpărării.

2. CONDIȚII GENERALE ALE LICITAȚIEI

A. ELEMENTE DE PREȚ

2.1. (1) Prețul minim și pasul licitației s-au stabilit prin Hotărâre a Consiliului Local și au următoarele valori:

Date de identificare al imobilului	Amplasament	Preț de piață *) -EURO/mp-	Pasul licitației *) Euro/mp	Garanția de participare la licitație**) -Lei-
TEREN - în suprafață de 6.833 mp - cu nr. cadastral 210215, înscris în CF nr. 210215 - Oradea Nr. inventar 024085	str. Oneștilor nr. 19	290,00	5	500.000 lei

*) Prețul de pornire și Pasul licitației sunt purtătoare de TVA,

**) aprox. 5% din prețul bunului licitat (calculat la nivelul prețului pornire al licitației + primul pas).

(2) Prețul de vânzare urmează a fi stabilit în urma licitației publice și nu poate fi mai mic decât prețul de pornire + 1 pas (astfel cum este mai sus prezentat).

(3) TVA nu este inclusă în prețul de pornire și în pasul licitației, se calculează ca și cotă procentuală conform prevederilor legale în vigoare, la data facturării.

2.2. **Prețul se va achita în lei**, la data și la cursul din ziua autentificării Contractului de vânzare - cumpărare, dar nu mai târziu de 60 de zile de la data comunicării deciziei de adjudecare prin licitație publică a TERENULUI descris la Cap. 1.

2.3. Nesemnarea de către adjudecatar a contractului în termenul stabilit duce la anularea licitației, pierderea garanției de participare și disponibilizarea terenului pentru o nouă licitație.

B. DREPTURILE PĂRȚILOR

I. Drepturile vânzătorului

- I.1. Vânzătorul va solicita constituirea unei garanții de participare la licitație, în cuantumul stabilit la punctul 2.1.
- I.2. Condițiile menținerii, restituirii sau pierderii garanției de participare la licitație se stabilesc prin Documentația de atribuire.
- I.3. Vânzătorul are dreptul să anuleze licitația în situația descrisă la punctul 2.3.
- I.4. Vânzătorul are dreptul să noteze în CF interdicție de înstrăinare a terenului până la emiterea Autorizației de construire.

II. Drepturile cumpărătorului

- II.1. Cumpărătorul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, imobilul care face obiectul contractului de vânzare - cumpărare.
- II.2. Cumpărătorul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului care face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de părți.
- II.3. Cumpărătorul intră în deplină proprietate asupra imobilului, după semnarea contractului și achitarea prețului.

C. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

I. Obligațiile cumpărătorului

- I.1. Cumpărătorul are obligația să semneze contractul de vânzare - cumpărare în maxim 60 (șaizeci) zile calendaristice de la data comunicării deciziei de adjudecare. În caz contrar, adjudecatarul licitației pierde garanția, iar vânzătorul va organiza o nouă licitație.
- I.2. Cumpărătorul are obligația de a achita prețul imobilului, stabilit în urma licitației, la termenul stabilit în prezentul Caiet de sarcini.
- I.3. Cumpărătorul își asumă riscul:

- ✓ existenței pe terenul achiziționat a unor rețele edilitare, servituți sau sarcini, fără a avea pretenții de la vânzător pentru devierea sau ridicarea acestora, respectiv achitarea contravalorii lucrărilor efectuate de cumpărător în vederea ridicării acestora;
 - ✓ instituirii, prin PUZ-ul sau PUD-ul de construire, de servituți publice care să afecteze terenul cumpărat, fără a putea emite pretenții pentru restituirea prețului.
- I.4. Cumpărătorul va suporta toate taxele ocazionate de autentificarea și intabularea contractului de vânzare - cumpărare.
 - I.5. Cumpărătorul are obligația să preia terenul de la vânzător în stadiul fizic în care acesta se găsește, fără a ridica vreo pretenție cu privire la eventuale vicii ascunse.
 - I.6. Cumpărătorul are obligația ca în termen 6 (șase) luni de la semnarea contractului să finalizeze studiul urbanistic de tip PUD pentru încadrarea investiției în contextul urban și detalierea funcțiunilor acesteia.
 - I.7. Cumpărătorul va întocmi și obține în 2 (doi) ani și ½ (jumătate) de la semnarea contractului Autorizația de construire, sub sancțiunea rezoluțiunii de plin drept a contractului de vânzare - cumpărare, fără trecerea unui termen și fără intervenția instanței judecătorești și suportarea de către cumpărător a unei penalități în cuantum de 25% din suma de bani achitată ca preț al vânzării. Pe acest termen se instituie interdicția de înstrăinare.
 - I.8. Cumpărătorul se obligă să nu ceseze autorizația de construire fără acordul prealabil scris al vânzătorului și să finalizeze lucrările de construire autorizate în termen de 4 (patru) ani de la data semnării contractului sub sancțiunea pierderii garanției de bună execuție și plata unor penalități pentru fiecare zi calendaristică de întârziere, în cuantum de:
 - 500 lei / zi calendaristică pentru fiecare zi de întârziere, pentru o perioadă de 6 luni de întârziere, respectiv
 - 1.000 lei / zi calendaristică, pentru fiecare zi de întârziere, pentru perioada ce depășește 6 luni de întârziere și până la data emiterii Autorizației de luare în folosință a investiției (ALF).
 - I.9. în cazuri temeinic justificate (*neimputabile cumpărătorului*), la solicitarea cumpărătorului termenul de la pct. I.6. sau I.7. se poate prelungi o singură dată cu max. 6 (luni) prin act adițional. În această situație, se prelungește implicit și termenul pentru finalizarea construcției.

II. Obligațiile Vânzătorului

- II.1. Vânzătorul va preda terenul către cumpărător, în stadiul fizic în care acesta se găsește, în termen de maximum 10 zile de la data încasării prețului, pe bază de proces verbal de predare - primire, la solicitarea cumpărătorului.
- II.2. Vânzătorul are obligația să nu îl tulbure pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate din contract.

3. CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

- 3.1. Ofertele se depun la sediul autorității contractante din mun. Oradea, str. Piața Unirii nr. 1, în plic sigilat care va conține documentele prevăzute în Documentația de atribuire.
- 3.2 Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data - limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
- 3.3 Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- 3.4 Ofertele depuse la orice altă adresă a autorității contractante, decât cea stabilită în anunțul procedurii sau după expirarea datei limită pentru depunere, vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.
- 3.5 Ofertele trebuie să fie semnate de către ofertanți.
- 3.6 Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.
- 3.7 Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sunt descalificate.
- 3.8 Ofertele se redactează în limba română.
- 3.9 Perioada de valabilitate a ofertei: până la semnarea contractului de vânzare - cumpărare a terenului descris la Cap. 1.
- 3.10 Criteriul de atribuire a contractului de vânzare - cumpărare **este cel mai mare preț oferit.**

4. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE - CUMPĂRARE

- 4.1. Prețul vânzării se va achita integral la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică, dar nu mai târziu de 60 de zile de la data comunicării deciziei de adjudecare prin licitație publică a TERENULUI descris la Cap. 1.
- 4.2. Plata se va face în lei, la cursul comunicat de BNR, valabil pentru data plății, prin virament bancar în contul UAT - Municipiul Oradea deschis la Trezoreria Oradea. La data autentificării Contractului de vânzare, se va întocmi de către vânzător factura fiscală care va cuprinde valoarea prețului de vânzare a proprietății imobiliare, inclusiv TVA.
- 4.3. Contractul de vânzare - cumpărare se încheie numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului, și se semnează, din partea vânzătorului, de primar sau de împuterniciții acestuia.
- 4.4. Predarea - primirea terenului se face în baza coordonatelor înregistrate la Oficiul de Cadastru sau prin țărșare la cererea cumpărătorului în termen de maximum 10 zile de la data încasării prețului.
- 4.5. În cazul neprezentării câștigătorului licitației în termenul stabilit pentru încheierea contractului, licitația se consideră anulată și se va reorganiza, conform documentației prezente. În acest caz, garanția de participare la licitație se reține și se constituie în venit la bugetul local. De asemenea, adjudecatorul nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitație pentru imobilul în cauză.

5. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

- 5.1. În caz de neachitarea prețului, în condițiile art. 2.3. din Caietul de sarcini, cumpărătorul nu poate să emită vreo pretenție sub formă bănească sau sub orice altă formă de la vânzător în legătură cu garanția de participare la licitație. Aceasta se face venit la bugetul local.
- 5.2. Neobținerea PUD - ului sau Autorizației de Construire, în termenul stabilit la art. 2. Lit. C, alin. 1.6, 1.7. și 1.9. din Caietul de Sarcini conduce la rezoluțiunea de plin drept a contractului de vânzare - cumpărare, fără trecerea unui termen și fără intervenția instanței judecătorești.
Această înțelegere se înscrie în Cartea Funciară ca pact comisoriu, și poate fi executată de municipalitate în baza unei cereri adresate O.C.P.I. Bihor la care se anexează ACTUL DE REZOLUȚIUNE. Actul de rezoluțiune va cuprinde informații privind modalitatea în care cumpărătorul a fost pus în întârziere și poate intra în posesia a 75% din suma achitată ca preț al terenului.
- 5.3. Înstrăinarea construcției nefinalizate / cesionarea autorizației de construire se face cu respectarea art. 2. Lit. C, 1.8 din prezentul Caiet de sarcini și numai dacă noul proprietar se subrogă obligațiilor cumpărătoarei ce izvorăsc din art. anterior pomenit.
În situația în care se convine stingerea obligației finalizării construcției prin prelua de către municipalitate a dreptului de proprietate asupra Autorizației de construire și al imobilului - teren și construcție stadiu fizic, în schimbul unei despăgubiri, valoarea totală a tranzacției se va calcula după următoarea formulă:
$$\text{DESPĂGUBIREA} = 75\% \text{ din prețul achitat pentru teren în baza contractului} + 1/2 \text{ (jumătate) din valoarea lucrărilor executate (valoarea lucrărilor executate se va prelua din actul de închidere a Autorizației de construire la stadiul fizic).}$$
- 5.4. Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de vânzare - cumpărare se vor soluționa primordial pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești de drept comun.

6. DISPOZIȚII FINALE

- 6.1. Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin Caietul de sarcini se consideră însușite / acceptate de către ofertanți.
- 6.2. Dacă se constată că ofertantul a furnizat informații false prin documentele de calificare, acesta poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul desfășurării ședinței, cât și ulterior până la semnarea contractului de vânzare - cumpărare.
- 6.3. Prin excepție de la prevederile art. 341 alin. (20) din Codul administrativ, autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului. 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 din Codul administrativ;

- b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din Codul administrativ.

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.

6.4. În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, adjudecătorul pierde garanția de participare la licitație.

6.5. Drepturile și îndatoririle părților stabilite prin contract sunt imperative.

6.6. Obținerea tuturor avizelor tehnice pentru realizarea construcțiilor cad în sarcina cumpărătorului.

6.7. Prevederile cuprinse în documentația de atribuire vin în completarea celor cuprinse în prezentul Caiet de sarcini.

6.8. Prezentul Caiet de sarcini face parte integrantă din documentația privind licitația pentru vânzarea imobilului descris la Cap. I.

6.9. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației, se publică pe **site-ul www.oradea.ro**, secțiunea *Licitații*.

6.10. Ofertanții la licitație vor achita:

- a. taxa de participare la licitație;
- b. garanția de participare la licitație.

6.11. Ofertanții la licitație vor prezenta la dosarul depus pentru licitație, **dovada** privind plata taxei de participare la licitație și a garanției de participare la licitație.

Taxa și garanția de participare la licitație reprezintă sume pe care un potențial ofertant trebuie să le achite pentru a putea participa la calificare și ofertare.

- Taxa de participare reprezintă un venit al organizatorului și nu se mai restituie ofertanților sau potențialilor ofertanți (care au achitat taxa, dar nu au depus documentele de calificare, au câștigat sau nu licitația).
- **Taxa de participare se achită în contul RO19TREZ07621360250XXXXX deschis la Trezoreria Oradea, titular de cont UAT - Municipiul Oradea, cod fiscal 4230487, prin virament bancar, în contul RO19TREZ07621360250XXXXX deschis la Trezoreria Oradea, titular UAT - Municipiul Oradea, cod fiscal 4230487, și trebuie să fie constituită (incasată) în contul organizatorului la data licitației.**
- **Garanția de participare stabilită la art. 2.1. alin. (1) reprezintă o garanție pentru organizator în ceea ce privește respectarea prevederilor Caietului de sarcini și a procedurii de atribuire pe perioada de derulare a procedurii de licitație până la semnarea contractului de vânzare - cumpărare.**
Garanția de participare se achită, prin **ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. RO02TREZ06.833006XXX000160 deschis la Trezoreria Oradea, titular de cont Municipiul Oradea, cod fiscal 4230487, și trebuie să fie constituită (incasată) în contul organizatorului la data licitației.**

Notă:

Garanția de participare se restituie ofertanților necâștigători, care au participat la procedura de licitație, prin virament bancar.

Restituirea garanției de participare se va efectua exclusiv într-un cont bancar, în baza unei cereri scrise care va conține inclusiv contul și banca unde se va restitui suma.

Garanția de participare nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.

Pentru ofertantul care adjudecă licitația, garanția se va reține până la obținerea Autorizației de construire. Garanție se constituie venit la bugetul local dacă cumpărătorul nu obține autorizație de construire în termenul stabilit prin prezentul Caiet de sarcini sau se va restitui prin transfer bancar, în baza unei cereri scrise care va conține inclusiv contul și banca unde se va restitui suma și copia Autorizației de construire.

6.12. Dacă, din diferite motive, licitația se amână, se revocă sau se anulează, Decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți.

În cazul revocării sau anulării licitației, ofertanților li se va înapoia taxa și garanția de participare la licitație în baza unei cereri scrise, înregistrată la UAT - Municipiul Oradea, în termenul de mai sus.

DOCUMENTATIE DE ATRIBUIRE

**aferentă procedurii de vânzare, prin licitație publică,
a terenului - în suprafața de 6.833 mp -
înscris în CF nr. 210215 - Oradea,
proprietate privată a UAT - Municipiul Oradea,
situat în strada Oneștilor nr. 19**

CUPRINS

- I. CAIETUL DE SARCINI**
- II. FIȘA DE DATE A PROCEDURII**
- III. CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE - MODEL**
- IV. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE**

- ORADEA -

2022

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

PRIVIND

vânzarea terenului - în suprafață de 6.833 mp -
proprietate privată a UAT - Municipiul Oradea
situată în strada Oneștilor nr. 19

A. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND VÂNZĂTORUL

Vânzător: UAT - Municipiul ORADEA,
cu sediul în mun. Oradea, str. Piața Unirii nr. 1, jud. Bihor
codul fiscal: 4230487
telefon / fax: 0259 - 437.000, int. 169
e-mail: primarie@oradea.ro
persoană de contract: spatrimoniu@oradea.ro

Procurarea documentației de atribuire

Documentația de atribuire se poate obține la cerere de la sediul instituției contra cost sau se poate descărca gratuit de pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Oradea - [www.oradea.ro/informatii de interes public/licitatii](http://www.oradea.ro/informatii%20de%20interes%20public/licitatii).

B. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE

În data și ora stabilită în anunțul privind demararea procedurii de licitație pentru deschiderea ofertelor, la sediul UAT - Municipiul Oradea (mun. Oradea, str. Piața Unirii nr. 1) vor fi prezenți membrii Comisiei de evaluare. Prezența ofertanților nu este obligatorie.

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

Plicurile sigilate se predau Comisiei de evaluare la data prevăzută în anunțul de licitație pentru deschiderea lor. În partea introductivă a procesului verbal se va consemna faptul că plicurile cu ofertele prezentate au fost sau nu intacte, în sensul că plicul prezintă deteriorări sau partea lipită a acestuia a fost afectată / nu a fost afectată prin dezlipire sau altă modalitate de deschidere.

Deschiderea plicurilor exterioare se face în situația în care sunt depuse minim două oferte – plicuri intacte pe o parcelă.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, Comisia de evaluare descalifică ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sau care nu sunt redactate în limba română.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație și trecerea la deschiderea ofertelor financiare, este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare, să se califice cel puțin doi ofertanți.

În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte pentru licitarea parcelei sau după deschiderea plicurilor nu sunt două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

Sunt considerate oferte valabile și se califică ofertanții care îndeplinesc toate criteriile de valabilitate prevăzute în Caietul de sarcini.

După analizarea conținutului plicului exterior, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei de evaluare va întocmi un proces verbal în care se menționează ofertele valabile, precum și 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.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Autoritatea contractantă va încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Autoritatea contractantă va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, în termen de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

În cadrul comunicării autoritatea contractantă:

- va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.
- va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.

C. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea comunicării deciziei referitoare la excluderea ofertei, respectiv în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului, ofertanții pot face contestații în scris împotriva modului în care au fost respectate dispozițiile legale care reglementează procedura de vânzare a bunurilor proprietate privată a unităților administrativ - teritoriale prin licitație publică.

Contestațiile se vor depune la sediul UAT - Municipiul Oradea, cu sediul administrativ în mun. Oradea, str. Piața Unirii nr. 1, jud. Bihor.

Comisia de soluționare a contestațiilor va fi numită prin dispoziție a primarului și va analiza și soluționa contestațiile în termen de 5 zile lucrătoare de la data înregistrării acestora.

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea contractului de vânzare - cumpărare se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

D. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Ofertele se redactează în limba română și se depun la sediul autorității contractante din mun. Oradea, str. Piața Unirii nr. 1, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

Perioada de valabilitate a ofertei: până la finalizarea procedurii de atribuire a terenului.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta în locul și până la termenul limită - data/ora, pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

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

Ofertele depuse la orice altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită în anunțul privind demararea procedurii de licitație sau după expirarea datei - limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

I. **PE PLICUL EXTERIOR** se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta, respectiv:

" LICITAȚIA PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU VÂNZAREA terenului - în suprafață de 6.833 mp - cu nr cadastral 210215, situat în strada Oneștilor nr. 19.

• A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE _____ ORA _____ "

Plicul exterior va conține următoarele documente:

1. **Fișa cu informații privind ofertantul (Formularul nr. 1)**
2. **Declarație de participare (Formularul nr. 2)**
3. **Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:**

3.1. PENTRU PERSOANE JURIDICE

3.1.1. certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului - în original,

din care să rezulte următoarele:

- ofertantul nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare;
- ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice;
- sediul social;
- administratorul ofertantului.

3.1.2. certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului statului,

din care să reiasă că ofertantul nu are datorii;

3.1.3. certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetul local,

din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de Direcția Economică din cadrul primăriei în a căror rază teritorială ofertantul are sediul social / domiciliul, precum și de la Primăria Oradea - în cazul în care ofertantul deține în proprietate bunuri imobile în mun. Oradea, valabil la data deschiderii ofertelor;

3.1.4. Cartea de identitate a reprezentantului / persoanei împuternicite cu licitația,

3.1.5. Certificatul de Înregistrare de la Oficiul Registrului Comerțului - xerocopie;

3.1.6. Dovada achitării garanției de participare - ordin de plată;

3.1.7. Dovada taxei de participare - ordin de plată;

3.2. PENTRU PERSOANE FIZICE

3.2.1. cartea de identitate a persoanei care s-a înscris la licitație,

3.2.2. certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului statului,

din care să reiasă că ofertantul nu are datorii;

3.2.3. certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetul local –

din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de Direcția Economică din cadrul primăriei în a căror rază teritorială ofertantul are reședința / domiciliul, precum și de la Primăria Oradea – în cazul în care ofertantul deține în proprietate bunuri imobile în mun. Oradea, valabil la data deschiderii ofertelor;

3.2.4. Dovada achitării garanției de participare - chitanță / ordin de plată;

3.2.5. Dovada taxei de participare - chitanță / ordin de plată;

II. **PE PLICUL INTERIOR** se înscriu ***numele sau denumirea ofertantului***, precum și ***domiciliul sau sediul social al acestuia***, după caz și va conține oferta propriu-zisă: **Formularul de ofertă financiară semnat de ofertant**, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

Plicul exterior conținând documentele de calificare și plicul interior conținând oferta financiară vor fi sigilate de ofertant. Plicul exterior se va depune la registratura autorității contractante în termenul stabilit pentru depunerea ofertelor.

E. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

Anunțul privind demararea procedurii de licitație se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe site-ul Primăriei municipiului Oradea www.oradea.ro. Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Termenul limită de depunere a ofertelor este _____, ora _____ la sediul UAT - Municipiul Oradea (str. Piața Unirii nr. 1) - Sala - Relații cu Publicul (Piramidă).

Sedința de licitație cu plic închis se va desfășura **fără prezența ofertanților**, în data de _____, ora _____ în Sala _____ - Piața Unirii nr. 1, et. _____.

F. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE PENTRU STABILIREA OFERTEI CĂȘTIGĂTOARE

Criteriul de atribuire a contractului de vânzare - cumpărare este cel mai mare preț oferit.

În cazul în care există același nivel al ofertei financiare între ofertanți, departajarea acestora se va face prin **reofertare**, pornind de la nivelul cel mai ridicat al prețului oferit în plicurile interioare. Reofertarea se face prin completarea unui nou formular de ofertă, de către fiecare ofertant aflat la egalitate.

G. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Contractul de vânzare - cumpărare va cuprinde următoarele clauze obligatorii:

- ▶ părțile contractante;
- ▶ obiectul contractului de vânzare - cumpărare;
- ▶ modalitățile de plată a prețului de vânzare rezultat în urma licitației, precum și a cheltuielilor ocazionate de încheierea contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică;
- ▶ data de la care operează transmiterea dreptului de proprietate;
- ▶ obligații ale cumpărătorului, dacă este cazul.

FIȘA OFERTANTULUI

1) Ofertant _____

2) Sediul societății sau adresa _____

3) Telefon _____

4) Reprezentant legal _____

5) Funcția _____

6) Cod fiscal / CI sau BI _____

7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului / CNP _____

8) Nr. Cont _____

9) Banca _____

10) Capitalul social (mil. lei) _____

11) Cifra de afaceri (mil. lei) _____

12) Sediul sucursalelor (filialelor) locale –dacă este cazul _____

13) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale _____

-
-
-
-

Data _____

Ofertant

L.S.

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

pentru vânzarea, prin licitație publică cu plic închis,
a terenului - în suprafață de 6.833 mp - proprietate privată a UAT - Municipiul Oradea,
identificată cu nr cadastral 210215, situată în strada Oneștilor nr. 19

Către,

UAT - Municipiul Oradea,
Direcția Patrimoniu Imobiliar

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația _____ din data
de _____

Prin prezenta,

(denumire, CUI, nr. Reg. Com, sediu, reprezentant, funcție / numele și prenumele, CNP, CI/BI, adresă)

manifest intenția fermă de participare la licitația publică pentru vânzarea, prin licitație publică, a
imobilului proprietate privată a UAT - Municipiul Oradea, situat în mun. Oradea, str. Oneștilor nr. 19,
constând în teren - în suprafață de 6.833 mp - înscris în CF 210215 - Oradea, având nr. cadastral 210215,
organizată în ședință publică la data _____ ora _____ de către UAT - Municipiul Oradea.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, a condițiilor pentru încheierea
contractului, a condițiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute
în Documentația de atribuire și îmi asum responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Data _____

Ofertant

Nr. lesire 188 PMO2/25.03.2022

RAPORT DE EVALUARE

**TEREN LIBER, SITUAT IN ORADEA, STR ONESTILOR NR 19 ,
CF 201215 ORADEA**



PROPRIETAR MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privata

SOLICITANT/BENEFICIAR: MUNICIPIUL ORADEA

NOTĂ: *Datele, informațiile și conținutul acestui RAPORT DE EVALUARE, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise sau utilizate în alt scop decât cel specificat în lucrare, fără acordul scris și prealabil al :*

*Beneficiarului
și*

evaluatorului

MARTIE 2022

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII

Catre: **MUNICIPIUL ORADEA**

Ref: întocmire raport de evaluare pentru proprietatea imobiliară- teren liber, situată în Oradea, str. Onestilor nr 19, Jud. Bihor, în vederea vânzării.

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :

CF **201215** Oradea – nr cad 201215 - teren liber intravilan, având suprafața de 6833 mp, situată în Oradea, str. Onestilor nr 19, proprietar **MUNICIPIUL ORADEA**, proprietate privată.

Scopul evaluării este acela de a fundamenta o opinie cu privire la **valoarea de piață** a proprietății, în vederea utilizării acestora pentru **o vânzare**.

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022: SEV 100** Cadrul general (IVS - Cadru general), **SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), **SEV 102** - Implementare (IVS 102), **SEV 103** - Raportare (IVS 103), **SEV 230** – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230), **GEV 630**- Evaluarea bunurilor imobile

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

În urma aplicării metodei de evaluare, opinia evaluatorului este că **valoarea de piață** a proprietății imobiliare evaluate la data de referință a evaluării : 22.03.2022 (curs BNR 4,9452), estimată în scopul menționat mai sus, este de

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA		
Suprafata teren intravilan =	6,833.00 mp	
Curs Euro=	4.9452	22/03/2022
Valoare teren intravilan =	1,981,570 EURO	
Valoare teren intravilan =	9,799,300 LEI	
	1,434 LEI/MP	
	290 EURO/MP	

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Jur. Andrei Emilia Veronica

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR



SC EVALMOB SRL



