



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 achiziționării de către UAT - Municipiul Oradea
a terenurilor, în suprafață totală de 273.417 mp, identificate prin nr. cadastrale
162474, 162481, 205712, 205713, 212591, 212596, 212614, 212620, 212628 și 212725,
situate în zona str. Corneliu Baba
în vederea extinderii Parcului Industrial Eurobusiness IV Oradea**

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat sub nr. 292470/1 din 22.08.2022 și Raportul de specialitate, înregistrat sub nr. 292470/2 din 22.08.2022, întocmit de către Direcția Patrimoniu Imobiliar – Serviciul Terenuri, prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea aprobarea achiziționării de către UAT - Municipiul Oradea a terenurilor, în suprafață totală de 273.417 mp, identificate prin nr. cadastrale 162474, 162481, 205712, 205713, 212591, 212596, 212614, 212620, 212628 și 212725, situate în zona str. Corneliu Baba, în vederea extinderii Parcului Industrial Eurobusiness IV.

Văzând că potrivit C.F. nr. 162474, 162481, 205712, 205713, 212591, 212596, 212614, 212620, 212628 și 212725 - Oradea, imobilele având nr. cadastrale 162474, 162481, 205712, 205713, 212591, 212596, 212614, 212620, 212628 și 212725, reprezentând terenuri (fără construcții) sunt în proprietatea privată a Parohiei Ortodoxe Române Nufărul din Oradea.

Întrucât pentru imobilele - în suprafață totală de 273.417 mp - identificate prin nr. cadastrale 162474, 162481, 205712, 205713, 212591, 212596, 212614, 212620, 212628 și 212725, situate în vecinătatea parcului Industrial Eurobusiness IV Oradea, există interes ferm din partea unui potențial investitor care dorește să realizeze în municipiul Oradea o investiție considerabilă ce ar putea avea un impact pozitiv asupra economiei orașului;

Luând în considerare:

- ✓ că prin înscrisul, înregistrat sub nr. 292222 din 19.08.2022, Parohia Ortodoxă Română Nufărul din Oradea înaintează Oferta fermă de vânzare a proprietății sale, constând în terenuri - cu suprafața totală de 273.417 mp (ca urmare a scăderii suprafețelor afectate de drumuri/ proiecte de drumuri din zonă), pentru care solicită un preț de 20 euro/mp cu plata în 3 tranșe, în 3 ani;
- ✓ draftul cu elementele principale ale viitorului contract de vânzare - cumpărare convenit între Parohia Ortodoxă Română Nufărul din Oradea și UAT - Municipiul Oradea, în care se prevede achitarea prețului în 3 ani în 3 tranșe egale;
- ✓ oportunitatea atragerii unui investitor important în parcul industrial, respectiv posibilitatea oferirii unei suprafețe îndestulătoare realizării investiției;

Ținând seama de prevederile art. 1650 și 1652 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 baza prevederilor art.129 alin. (2) lit. c), alin.6 lit.c), art. 139 alin. (3), lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 296 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărăște:

Art. 1. Se aprobă achiziționarea de către UAT - Municipiul Oradea, de la proprietarul tabular - Parohia Ortodoxă Română Nufărul din Oradea, a terenurilor - în suprafață totală de 273.417 mp - identificate cu nr. cadastrale 162474, 162481, 205712, 205713, 212591, 212596, 212614, 212620, 212628 și 212725, înscrise în CF 162474, 162481, 205712, 205713, 212591, 212596, 212614, 212620, 212628 și 212725 - Oradea, situate în mun. Oradea, în zona străzii Corneliu Baba - în vecinătatea Parcului Industrial Eurobusiness IV, în scopul extinderii Parcului Industrial Eurobusiness IV.

Art. 2. Se însușește Opinia privind valoarea terenului, nr. 223 PMO2/19.08.2022, emisă de evaluator - membru ANEVAR, prin societatea Evalmob S.R.L., referitoare la analiza prețului de piață, care constituie Anexa nr. 1 la prezenta Hotărâre.

Art. 3. Se însușește draftul contractului de vânzare - cumpărare ce urmează a se încheia între Parohia Ortodoxă Română Nufărul din Oradea și UAT - Municipiul Oradea, conform Anexei nr. 2 la prezenta Hotărâre.

Art. 4. Se aprobă achitarea prețului 5.468.340 Euro (adică 20 euro / mp), pentru cumpărarea terenurilor menționate în articolul 1 din prezenta Hotărâre, în 3 tranșe egale / 3 ani, în lei - la cursul BNR din ziua plății,

- tranșa 1 = 1.822.780 euro (în lei - la cursul BNR din ziua plății) - în 15 zile de la semnarea contractului de vânzare - cumpărare,
- tranșa 2 = 1.822.780 euro (în lei - la cursul BNR din ziua plății) - până cel târziu la data de 15.09.2023,
- tranșa 3 = 1.822.780 euro (în lei - la cursul BNR din ziua plății) - până cel târziu la data de 15.09.2024,

Art. 5. Se aprobă înscrierea în proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea, după finalizarea demersurilor de achiziție, a terenurilor identificate la art. 1 din prezenta Hotărâre.

Art. 6. Se aprobă suportarea din bugetul local al UAT - Municipiul Oradea a tuturor cheltuielilor generate de prezenta achiziție și de întabularea la Cartea Funciară a proprietății ce se va achiziționa.

Art. 7. Se aprobă transmiterea în administrarea societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea a terenurilor achiziționate în vederea demarării procedurii de obținere a titlului de Parc Industrial pentru suprafețele de teren de la art. 1 din prezenta Hotărâre.

Art. 8. Se aprobă completarea evidențelor contabile de patrimoniu ale UAT - Municipiul Oradea, în concordanță cu prevederile din prezenta Hotărâre.

Art. 9. Se aprobă Planul de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezmembrare în două loturi a suprafeței de 203.705 mp (din acte) / 203.706 mp (din măsurători) teren identificat cu nr. cadastral 212628 - Oradea, astfel:

Nr. cadastral dezmembrat	CF în care este înscris nr. cadastral	Suprafața înscrisă în CF - mp -	Nr. cadastral nou constituit	Suprafața nr. cadastral nou constituit - mp -	Observații
212628	212628 Oradea	203705 (măsurat 203706)	Lot 1	79.028	Teren pentru construcții
			Lot 2	124.678	
TOTAL				203.706	

Art. 10. Se aprobă deschiderea a două noi coli de Carte Funciară pentru înscrierea imobilelor dezmembrate la art. 9 din prezenta Hotărâre, astfel

- LOT 1 - teren având suprafața de 79.028 mp, proprietate privată a UAT - Municipiul Oradea,
- LOT 2 - teren având suprafața de 124.678 mp, proprietate privată a UAT - Municipiul Oradea.

Art. 11. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Direcția Patrimoniu Imobiliar și Direcția Economică.

Art. 12. Prezenta Hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- PMO - Direcția Patrimoniului Imobiliar - Serviciul Terenuri;
- PMO - Direcția Economică prin grija DPI- Serviciul Terenuri;
- societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A prin grija DPI- Serviciul Terenuri;
- Parohia Ortodoxă Română Nufărul din Oradea prin grija DPI- Serviciul Terenuri;
- O.C.P.I. Bihor prin grija DPI- Serviciul Terenuri;
- Se publică în Monitorul Oficial Local al Municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Calapod Flavius-Marian

Oradea, 25 august 2022
Nr. 701

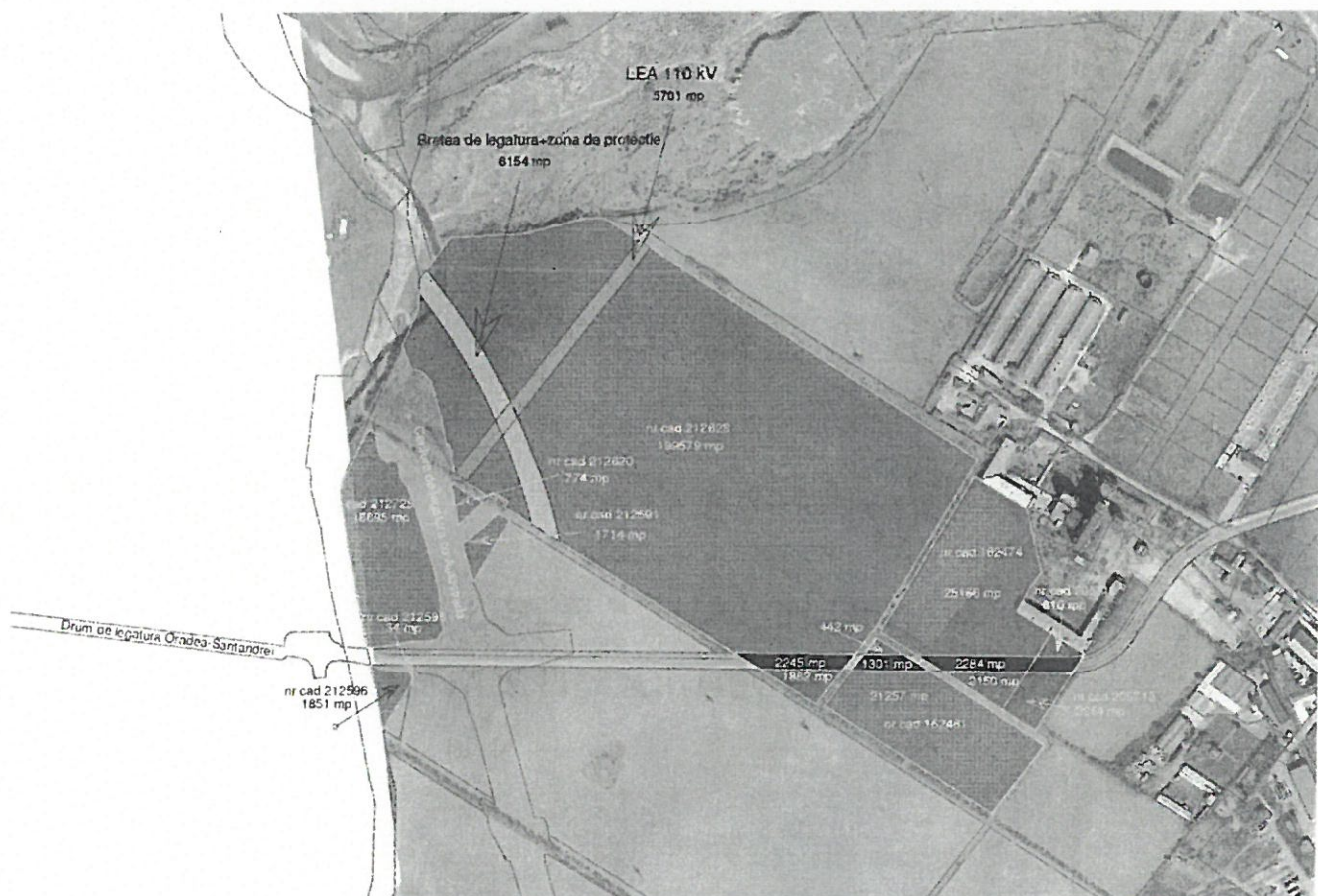


CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

Nr. Iesire 223 PMO2/19.08.2022

OPINIE PRIVIND VALOAREA

TEREN LIBER SITUAT IN ORADEA,
ZONA STR CORNELIU BABA



PROPRIETAR PAROHIA ORTODOXA ROMANA NUFARUL ORADEA
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

AUGUST 2022

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII

Catre: MUNICIPIUL ORADEA

Ref: întocmire raport de evaluare pentru proprietatea imobiliară constând în terenuri libere situate în Oradea, zona str. Corneliu Baba, Jud. Bihor, în vederea achiziției.

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară constând în terenuri intravilane :

identificate prin nr. cadastral 162474 (27.316 mp), nr. cadastral 162481 (21.699 mp), nr. cadastral 205712 (810 mp), nr. cadastral 205713 (2.964 mp), nr. cadastral 212591 (1.714 mp), nr. cadastral 212596 (34 mp), nr. cadastral 212614 (1.851 mp), nr. cadastral 212620 (774 mp), nr. cadastral 212628 (201.461 mp), nr. cadastral 212725 (18.695 mp), toate fără construcții, cu categoria de folosință arabil în intravilan, , va transmitem

SINTEZA EVALUARII

Evaluatorul a evaluat bunurile imobile în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor adoptate de ANEVAR valabile 2022.

Scopul evaluării este acela de a fundamenta o opinie cu privire la **valoarea de piață** a proprietății, în vederea utilizării acesteia pentru **negocierea pretului de achiziție a terenului de către Municipiul Oradea,**

Scopul evaluării, specificat de beneficiarul lucrării este de a prezenta valoarea de piață în vederea utilizării acesteia pentru **achiziționarea de către Municipiul Oradea a imobilului teren liber, situat în Oradea, zona str. Corneliu Baba, așa cum a fost identificat mai sus, proprietar PAROHIA ORTODOXA ROMANA NUFARUL ORADEA .**

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere **Standardele de evaluare ANEVAR 2022.**

Oferta fermă de vânzare, întocmită de către proprietara imobilului, **PAROHIA ORTODOXA ROMANA NUFARUL ORADEA** , prin care această propune Municipiului Oradea spre vânzare imobilul identificat mai sus la prețul de 20 EUR/mp

Valorile estimate au în vedere valorile aferente din Grila Notarilor Publici 2022, respectiv valorile de piață – acestea, la solicitarea beneficiarului lucrării, reprezintă valoarea de achiziție. **OPINIA** evaluatorului este că în zona, terenuri libere sunt oferite conform ofertelor/ tranzacțiilor regasite pe piață, la preturi cuprinse între 16-43 eur/mp, astfel ca valoarea de 20 eur/mp ofertată de proprietară este situată aproape de minimul regăsit pe piață, astfel ca îl considerăm un pret corect raportat la suprafață, amplasare, acces și posibilități de mobilare urbanistică.

Jur. Andrei Emilia Veronica

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR



SC EVALMOB SRL



CONTRACT DE VÂNZARE - CUMPĂRARE

I. Părțile contractante

1. **PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ NUFĂRUL ORADEA**, cu sediul în mun. Oradea, str. Nufărului nr. 65, județul Bihor, CIF 4784113, reprezentată prin cetățean, născut la data de, cu domiciliul în mun., str., nr., jud., CNP, în calitate de **VÂNZĂTOR**, pe de o parte

și

2. **UAT - MUNICIPIUL ORADEA**, cu sediul în Oradea, Piața Unirii nr. 1, județul Bihor, Cod fiscal 35372589, reprezentat legal prin Birta Florin - Alin, primar al cărui drept de semnătură a fost delegat, în temeiul Dispoziției nr. 332 din 01.03.2022, administratorului public - Jurca Mihai, cetățean român, identificat prin CNP, cu domiciliul în municipiul, str. nr., jud., și prin, având cont bancar RO50TREZ076502205X016643 deschis la Trezoreria mun. Oradea, în calitate de **CUMPĂRĂTOR**, pe de altă parte,

În condițiile art. 1169, 1270 și 1650 și următoarele din Codul civil, precum și ale Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. din 25.08.2022, consimțim la încheierea prezentului Contract de vânzare - cumpărare, astfel:

II. Obiectul contractului

- 2.1. Subscrisa vânzătoare vând cumpărătorului întreg dreptul de proprietate asupra imobilelor situate în mun. Oradea, în zona străzii Corneliu Baba, jud. Bihor, care în natură reprezintă - teren intravilan - liber de sarcini, în **suprafață totală de 273.417 mp.**, identificate prin nr. cadastral 162474 (27.316 mp), nr. cadastral 162481 (17.799 mp), nr. cadastral 205712 (810 mp), nr. cadastral 205713 (2.964 mp), nr. cadastral 212591 (1.714 mp), nr. cadastral 212596 (34 mp), nr. cadastral 212614 (1.851 mp), nr. cadastral 212620 (774 mp), nr. cadastral 212628 (201.460 mp), nr. cadastral 212725 (18.695 mp), toate fără construcții, având categoria de folosință arabil, situate în intravilanul U.A.T.
- 2.2. Noi, părțile prezentului contract, stabilim că dreptul de proprietate asupra terenului de mai sus, împreună cu toate dezmembrămintele sale, se transferă în patrimoniul Cumpărătorului, azi - data semnării și autentificării prezentului act, respectiv că imobilul a fost predat în folosința Cumpărătorului anterior autentificării prezentului contract.

III. Prețul vânzării

- 3.1. Prețul vânzării imobilului descris mai sus și stabilit de părți, este de 20 (douăzeci) Euro / mp., rezultând un suma totală de **5.468.340 (cincimilioanepatrusuteșaizecișioptmiiitreisutepatruzeci) Euro**.
- 3.2. Prețul, în sumă totală de 5.468.340 Euro (adică 20 euro / mp), stabilit pentru cumpărarea terenurilor menționate la pct. II din prezentul Contract se achită de către cumpărătoare în 3 tranșe egale, în 3 ani calendaristici, în lei - la cursul BNR din ziua plății, astfel:
- tranșa 1 = 1.822.780 euro (în lei - la cursul BNR din ziua plății)
 - până cel târziu la data de 15.09.2022,
 - tranșa 2 = 1.822.780 euro (în lei - la cursul BNR din ziua plății)
 - până cel târziu la data de 15.09.2023,
 - tranșa 3 = 1.822.780 euro (în lei - la cursul BNR din ziua plății)
 - până cel târziu la data de 15.09.2024,

- 3.3. Contravaloarea în lei a prețului se va achita, astfel cum a fost stipulat mai sus, în contul bancar nr., deschis la pe seama Vânzătoarei din contul bancar nr. **RO50TREZ076502205X016643** deschis la Trezoreria mun. Oradea, pe seama UAT - Municipiului Oradea.
- 3.4. Noi, părțile prezentului contract, solicităm să nu se înscrie în cartea funciară, ipoteca legală prevăzută de art. 2386, alin. 1 Cod civil, pentru diferența de preț rămasă neachitată iar în situația în care U.A.T. - Municipiul Oradea nu va achita, în termenul stabilit, rata scadentă, Vânzătorul va putea executa cu prioritate această sumă din disponibilitățile Cumpărătorului existente în conturile de Trezorerie, executabile potrivit prevederilor legale, până la concurența în lei a ratei scadente, neachitate.
- 3.5. Subscrisa Vânzătoare - PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ NUFĂRUL ORADEA îmi exprim în mod expres acordul cu vânzarea de către U.A.T. - MUNICIPIUL ORADEA a acestui teren către un alt cumpărător, anterior încasării integrale a prețului vânzării de către subsemnata, în considerarea art. 2324 Cod civil și a prevederilor pct. 3.4 din prezentul contract.

IV. Obligațiile Cumpărătorului

- 4.1. Subscrisa Cumpărătoare mă oblig să achit prețul vânzării așa cum a fost stipulat la pct. 3.1. și 3.2., să declar prezentul contract de vânzare - cumpărare în evidențele patrimoniale ale UAT - Municipiul Oradea, precum și să suport toate cheltuielile ocazionate cu autentificarea și întabularea în Cartea Funciară a prezentului contract de vânzare - cumpărare.

V. Obligațiile și garanțiile Vânzătorului

- 5.1. Subscrisa Vânzătoare îl garantez pe cumpărător împotriva oricăror evicțiuni totale sau parțiale, conform art. 1695 Cod civil și a viciilor ascunse, conform art. 1707 Cod civil referitor la dreptul de proprietate transferat care este efectiv și inatacabil.
- 5.2. Subscrisa Vânzătoare declar că acest imobil nu a fost scos din circuitul civil, nu este grevat de ipotecă sau alte sarcini, este liber de orice litigii existente pe rolul instanțelor judecătorești, nu este vândut nici cu act autentic nici cu act sub semnătură privată, aflându-se în stăpânirea mea continuă și legală până în prezent, dată la care se autentifică acest contract, are acces din drumul public și toate utilitățile necesare și este liber de orice fel de sarcini sau servituți, fapt ce rezultă din Extrasul de Carte Funciară nr. /..... și din Certificatul de Atestare Fiscală nr. /..... eliberat de către Primăria mun. Oradea.
- 5.3. De asemenea, subscrisa Vânzătoare declar că acest imobil nu formează obiectul niciunui contract de închiriere, arendare sau altă formă de locațiune, încheiat sub semnătură privată sau act autentic.

VI. Răpunderea contractuală

- 6.1. Pentru nerespectarea totală sau parțială a clauzelor contractuale sau pentru executarea defectuoasă a acestora, partea care nu este în culpă poate solicita celeilalte daune - interese.

VII. Încetarea contractului

- 7.1. Prezentul contract încetează odată cu achitarea integrală a prețului prezentului contract.

VIII. Forța majoră

- 8.1. Forța majoră exonerează de răspundere partea care o invocă în condițiile legii, în cazul notificării scrise prealabile în termen de 3 (trei) zile de la apariția cazului de forță majoră.

IX. Litigii

- 9.1. Litigiile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești de drept comun.

X. Dispoziții finale

- 10.1. Noi, părțile contractante, cunoscând sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod penal, cu privire la falsul în declarații, pe propria noastră răspundere declarăm că toate datele acestui contract corespund într-un tot adevărului, că prețul este real și sincer și că înainte de semnarea actului am citit personal, respectiv ne-a fost tradus conținutul acestuia și acest act corespunde voinței noastre libere și neviciate. De asemenea, declarăm că ni s-au pus în vedere în mod expres de către Notarul Public efectele actului pe care îl încheiem azi și că situația reală a imobilului este cea care rezultă din extrasul C.F. prezentat Notarului Public.
- 10.2. În baza prezentului act, a Legii nr. 7/1996 republicată și actualizată, precum și a art. 885 alin. 1 din Codul civil, la cererea expresă a Notarului Public, dreptul de proprietate asupra imobilului - teren - în suprafață de 277.318 mp., identificat prin nr. cadastral 162474 (27.316 mp), nr. cadastral 162481 (21.699 mp), nr. cadastral 205712 (810 mp), nr. cadastral 205713 (2.964 mp), nr. cadastral 212591 (1.714 mp), nr. cadastral 212596 (34 mp), nr. cadastral 212614 (1.851 mp), nr. cadastral 212620 (774 mp), nr. cadastral 212628 (201.461 mp), nr. cadastral 212725 (18.695 mp), toate fără construcții, cu categoria de folosință arabil în intravilan, se va întabula pe numele cumpărătorului UAT - Municipiul Oradea.

Redactat și autentificat la, cu sediul în,
str....., nr....., județul Bihor, la cererea noastră în 1
exemplar unic, azi data autentificării.

VÂNZĂTOR,

CUMPĂRĂTOR,