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

privind organizarea licitației publice pentru constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, asupra terenului, în suprafață de 4.247 mp, înscris în CF 214084 - Oradea, situat în zona str. Nufărului - str. Nicolae Șova, în vederea construirii unei parcări etajate cu spații comerciale la parter

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 73703/1 din data de 20.02.2023 și Raportul de Specialitate înregistrat cu numărul 73703/2 din data de 20.02.2023, întocmit de către Direcția Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Terenuri, prin care, propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea organizării licitației publice pentru constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros, asupra terenului, în suprafață de 4.247 mp, înscris în CF 214084 - Oradea, situat în zona Piața Nufărul - str. Nicolae Șova, în vederea construirii unei parcări etajate cu spații comerciale la parter;

Având în vedere că terenul luat în studiu, în suprafață de 4.247 mp, se identifică cu nr. cadastral 214084, înscris în CF 214084 - Oradea, constituie proprietatea privată a UAT- Municipiul Oradea;

Luând în considerare:

- Studiul de fezabilitate - Construire parcare publică supraetajată cu spații comerciale la parter, str. General Nicolae Șova, Oradea, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al mun. Oradea nr. 1039 din 21.12.2021;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 151 din 24.02.2022, privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Construire parcare publică etajată zona strada Nicolae Șova - strada Nufărului, nr. cadastral 165971, 172526, 168191,190501-Oradea;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 660 din 16.08.2022, prin care s-a aprobat retragerea dreptului de administrare de la societatea Administrația Domeniului Public S.A. asupra bunurilor aferente Pieței Nufărul și trecerea acestora din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Oradea;
- Avantajul de ordin economic de a finanța realizarea parcării etajate din fonduri private al unui potențial investitor urmând ca în urma achiziției construcției realizate plata contravalorii acesteia să se facă în 10 rate anuale.

În acest context,

Luând în considerare, Opinia privind valoarea terenului, întocmită de evaluator - membru ANEVAR prin societatea Evalmob S.R.L., pentru stabilirea valorii de Investiție al terenului și calculul efectuat pentru determinarea contravalorii folosinței amplasamentului;

Luând în considerare definițiile din Anexa nr. 2 la Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și actualizată, privind dreptul de execuție a lucrărilor de construcții;

În baza prevederilor art. 355 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ coroborat cu art. 693- 702 Cod civil;

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

În baza art. 129 alin (2) lit. c), alin. 6 lit b), art. 139 alin. (3) lit g), art. 196 alin. (1) lit. a) și art.314 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărăște:

Art. 1. Se aprobă organizarea licitației publice în vederea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului, în suprafață de 4.247 mp, identificat cu nr. cadastral 214084, înscris în CF 214084 - Oradea, situat în municipiul Oradea, în zona Piața Nufărul - str. Nicolae Șova, în vederea construirii unei parcări etajate cu spații comerciale la parter.

Art. 2. Se aprobă Studiul de oportunitate, Caietul de sarcini și a Documentației de atribuire - Anexa nr. 1, 2 și 3 la prezenta hotărâre, întocmite pentru atribuirea dreptului de superficie asupra terenului - în suprafață de 4.247 mp - identificat cu nr. cadastral 214084, înscris în CF 214084 - Oradea.

Art. 3. Se aprobă prețul de pornire pentru licitația publică privind constituirea dreptul de superficie cu titlu oneros asupra imobilului - teren, în suprafață de 4.247 mp, situat în mun. Oradea, în zona Piața Nufărul - str. Nicolae Șova, de 40,00 lei/ mp/ an.
Tariful stabilit, va fi indexat de drept anual, începând cu cel de-al doilea an calendaristic, cu indicele de inflație prognozat, aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Oradea, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor, conform indicelui real comunicat de Institutul Național de Statistică.

Art. 4. Se aprobă durata acordării dreptului de superfice de 3 ani, începând cu data intrării în vigoare a contractului de superficie, cu posibilitatea de prelungire pe o perioadă de maxim 6 luni, în baza unei solicitări prealabile.

Art. 5. La finalizarea investiției și notarea construcției în evidențele de publicitate imobiliară, se va demara procedura de vânzare către UAT - Municipiul Oradea a parcării etajate, iar superficiarul are dreptul de a cumpăra cota indiviză din terenul deținut cu drept de superficie aferent spațiilor comerciale și locurilor de parcare aferente acestora, la prețul stabilit prin Raportul de evaluare care se va întocmi la momentul respectiv.

Art. 6. Se mandatează primarul Municipiului Oradea sau persoana legal desemnată de acesta, pentru semnarea Contractului de superficie, precum și la semnarea oricărui act adițional necesar realizării proiectului.

Art. 7. Ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Direcției Patrimoniu Imobiliar, Direcției Economice și Direcției Juridice.

Art. 8. Prezenta Hotărâre se comunică cu:
- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- Direcția Patrimoniului Imobiliar- Serviciul Terenuri;
- Direcția Economică - Serviciul Evidența Del. Gestiune, prin grija DPI - Serviciul Terenuri;
- Direcția Juridică, prin grija DPI- Serviciul Terenuri;
- Se publică în Monitorul Oficial Local al Municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Barabaș Călin-Iulian

Oradea, 23 februarie 2023
Nr. 148

Hotărârea a fost adoptată cu 19 de voturi „pentru", 3 voturi „împotrivă" și 3 voturi „abținere"

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Bobeș

Anexa nr. 1
la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 148 din 23.02.2023

STUDIU DE OPORTUNITATE

pentru constituirea, prin licitaţie publică, a dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului - în suprafaţă de 4.247 mp - situat în zona str. Nufărului - str. Nicolae Șova, înscris în CF 214084- Oradea, în vederea construirii unei parcări etajate cu spații comerciale la parter

Autoritatea contractantă:
UAT - Municipiul Oradea, prin Direcția Patrimoniu Imobiliar.

Cap. I. OBIECTUL PROCEDURII

1.1. Se supune licitaţiei publice deschise în vederea atribuirii dreptului de superficie, asupra terenului - în suprafaţă de 4.247 mp - în vederea realizării unei investiții „Construire parcare publică etajată cu spații comerciale la parter".

1.2. Terenul intravilan, cu nr. cadastral 214084, înscris în CF 214084- Oradea, în suprafaţă de 4.247 mp - situat în municipiul Oradea, str. Nufărului - str. Nicolae Șova – amplasamentul fostei pieţe Nufărul, reprezintă proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea.

1.3. Imobilul asupra căruia se constituie dreptul de superficie va fi utilizat de superficiar, pe riscul, pe cheltuiala şi pe răspunderea sa, numai pentru realizarea respectiv exploatarea investiției propuse, în baza autorizațiilor și avizelor obținute de acesta.

1.4. Predarea - primirea terenului se va face în baza Procesului verbal de predare - primire a amplasamentului.

Cap. II. MOTIVAŢIA ATRIBUIRII DREPTULUI DE SUPERFICIE

Prin atribuirea unor astfel de terenuri în superficie sau sub alte forme de utilizare, acestea sunt folosite eficient, puse în valoare prin activitățile care se desfășoară pe amplasament și nu în ultimul rând sunt salubrizate și întreținute.

2.1. Principalele aspecte ce impun realizarea studiului sunt:
- reconversia funcțională a amplasamentului, din piață agroalimentară, în parcare etajată (parțial cu destinație publică), conform nevoilor prioritare pentru acea zonă;
- realizarea unei parcări etajate în cartierul Nufărul pentru a suplinii necesarul de parcări ca urmare a desființării locurilor de parcare de pe carosabilul din bulevardul Nufărul, odată cu realizarea proiectului de mobilitate urbană pe străzile Dimitrie Cantemir - Nufărului;
- îmbunătățirea condițiilor de parcare / garare a autoturismelor din municipiul Oradea;
- descongestionarea traficului rutier în vecinătatea arterei principale de penetrare în oraș dinspre sud, în cartierul Nufărul din Oradea;
- îmbunătățirea accesibilității rutiere și pietonale în zonă;
- oportunitatea și necesitatea prevăzute de lege.

2.2. Motivele de ordin legislativ:

- prevederile art. 693-702 din Legea nr. 287/ 2009 privind Codul civil;
- prevederile Legii nr. 50/ 1991 care precizează că, pe terenurile proprietate publică şi privată ale unităţii administrativ - teritoriale se pot constitui drepturi reale, cum ar fi concesiunea sau superficia, în vederea realizării de construcţii,
- prevederile din O.U.G. nr. 57 din 2019 privind codul administrativ referitoare la administrarea eficientă a domeniului public şi privat al municipiului Oradea pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 1039 din 2021, privind aprobarea Studiului de fezabilitate și a indicatorilor tehnico - economici în vederea realizării obiectivului de investiții: Construire parcare publică supraetajată cu spații comerciale la parter, str. General Nicolae Șova, Oradea;
- prevederile documentaţiei de urbanism - Planul Urbanistic de Detaliu aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al mun. Oradea nr. 151 din 2022, Construire parcare publică etajată zona strada Nicolae Șova - strada Nufărului.

2.3. Motive de ordin economico - financiar:

- reconversia funcțională a amplasamentului din piață agroalimentară, a cărei funcționare nu mai este eficientă, într-o altă funcțiune care este necesară și rentabilă în condiții normale de exploatare;
- finanțarea obiectivului de investiție (ulterior de utilitate publică) se realizează din fonduri private și cu cedarea riscurilor aferente fără plata unor dobânzi privind eventuale credite;
- plata contravalorii investiției privind parcarea etajată, în rate;
- UAT - Municipiul Oradea va încasa de la superficiar pe întreaga durată de valabilitate a contractului un tarif care se va înregistra ca venit la bugetul local;
- vor fi generate venituri noi pentru UAT - Municipiul Oradea prin impozitele și taxele achitate pe teren și construcție în ceea ce privește spațiile comerciale, respectiv în urma exploatării parcării etajate din tarifele de parcare;
- utilizarea resurselor în condiţii de eficienţă, economicitate şi eficacitate;

2.4. Motive legate de protecția mediului:

- că prin realizarea unei investiții pe acest teren, se îmbunătățește aspectul unei artere importante de intrare în oraș - b-dul. Nufărul,
- se asigură parcarea autoturismelor într-un mediu controlat și sigur;
- crește valoarea edilitar urbană a zonei.

2.5. Motive de ordin social:

- se va crea un spațiu nou care va genera noi locuri de muncă şi prin angajarea de forţă de muncă locală,
- cetățenii vor accesa locuri de parcare suplimentare în zonă.

Cap. III. PROCEDURA ATRIBUIRII DREPTULUI DE SUPERFICIE

3.1. Procedura utilizată pentru atribuirea dreptului de superficie este licitaţia publică cu plic închis.

3.2. Pentru atribuirea dreptului de superficie asupra terenului se vor respecta prevederile O.U.G. nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ.

Cap. IV. ELEMENTE DE PREŢ

4.1. În schimbul dreptului de superficie conferit prin Contract, asupra suprafeței de 4.247 mp teren, se datorează un tarif.

4.2. Prețul de pornire a licitației (tariful minim) este de **40,00 lei/ mp/ an.**

4.3. Superficiarul datorează tariful de la data predării amplasamentului pe bază de proces verbal.

4.4. Plata tarifului se va face în tranşe egale, trimestriale, având ca termen de plată data de 15 (cincisprezece) a ultimei luni a trimestrului în curs. **Tariful se achită până la finalizarea vânzării terenului.**

4.5. Pentru neplata la termen a tarifului şi a regularizării se datorează majorări de întârziere, calculate în cuantumul legal stabilit pentru creanţele fiscale. Regularizarea reprezintă diferența dintre indicele de inflaţie

prognozat si cel real stabilit de către Institutul Naţional de statistică la sfârșitul anului, rezultată în plus sau minus, se va achita sau compensa în primul trimestru al anului pentru anul expirat.

4.6. La încheierea Contractului de superficie, superficiarul are obligația constituirii unei garanții de bună execuţie a Contractului.

4.7. Garanţia de bună execuţie a contractului se va constitui din garanția de participare la licitație și va fi la dispoziția proprietarului până la încheierea contractului de vânzare a parcării etajate (între superficiar și UAT- Municipiul Oradea).

Cap. V. DURATA CONSTITUIRII DREPTULUI DE SUPERFICIE

5.1. Asupra terenului identificat la Cap. I., se constituie dreptul de superficie pe o durată de 3 ani, începând cu data intrării în vigoare a contractului de superficie, cu posibilitatea de prelungire pe o perioadă de maxim 6 luni, în baza unei solicitări prealabile.

Cap. VI. CARACTERISTICILE INVESTIŢIEI

6.1. Prin proiect se propune realizarea unei investiții în condiţiile Studiului de fezabilitate - *Construire parcare publică supraetajată cu spații comerciale la parter, str. General Nicolae Șova, Oradea*, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al mun. Oradea nr. 1039 din 21.12.2021, respectiv în conformitate cu proiectul DTAC și Autorizaţia de construire ce se va emite în acest sens.

6.2. **Investiţia**, constă în:

1. **construirea unei parcări etajate cu minim 335 locuri;**
2. **spații comerciale la parterul imobilului cu locuri de parcare proprii la parter / demisol; și**
3. **spații verzi și alte amenajări prevăzute în studiul de fezabilitate și în documentația de urbanism, în jurul viitoarei construcții.**

Descrierea cerințelor minimale a proiectului se găsește în Anexa la prezentul studiu.

6.4. **Termenele pentru realizare** investiției sunt următoarele:

- 1 an, pentru obținere autorizație construcție de la semnarea contractului de superficie.
- 2 ani, pentru execuție investiție de la data obținerii autorizației, inclusiv obținere ALF și notarea Construcției, cu posibilitate prelungirii în condițiile menționate la punctul 5.1.
- 60 de zile pentru finalizare contract (vânzarea construcției către proprietarul terenului).

6.5. Superficiarul va întocmi toate studiile și proiectele necesare, respectiv va obține toate avizele și acordurile în vederea autorizării lucrărilor și desfășurării activității.

6.6. Taxele comunale şi toate celelalte utilităţi consumate sunt în sarcina superficiarului, neintrând în preţul superficiei.

Lucian Popa	**Cristian Popescu**	**Steliana Marinescu**
Director executiv	**Director executiv adj.**	**Șef - Serviciul Terenuri**

Întocmit, Letea Carmen

Primăria Municipiului Oradea
Direcţia Patrimoniu Imobiliar

Anexa nr. 2
la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.148 din 23.02..2023

Aprob
Primar
Florin Birta

CAIET de SARCINI

pentru constituirea, prin licitaţie publică, a dreptului de superficie cu titlu oneros, asupra terenului - în suprafaţă de 4.247 mp - situat în zona str. Nufărului – str. Nicolae Şova, înscris în CF 214084 - Oradea, în vederea construirii unei parcări etajate cu spaţii comerciale la parter

DATE GENERALE

I. Prezentul Caiet de Sarcini stă la baza organizării licitaţiei şi a încheierii Actului de constituire a dreptului de superficie numit în continuare Contract de superficie, având ca obiect terenul, înscris CF 214084 - Oradea, în suprafaţă de 4.247 mp - reprezentând amplasamentul fostei pieţe agroalimentare Nufărul;

II. Amplasamentul propus, este destinat construirii unui parcări etajate (care ulterior va fi de utilitate publică) cu spaţii comerciale la parter şi locuri de parcare proprii, conform SF aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al mun. Oradea nr.1039 din 21.12.2021.

III. Terenul indicat la punctul I. aparţine domeniului privat al UAT - Municipiul Oradea;

IV. Atribuirea dreptului de superficie se face prin licitaţie publică, cu plic închis.

V. Terenul se predă în starea tehnică în care se află, respectiv fără construcţii.

CAPITOLUL I. - OBIECTUL LICITAŢIEI

1.1. Se supune licitaţiei publice, cu plic închis, atribuirea dreptului de superficie asupra terenului (deasupra ori în subsol)- în suprafaţă de **4.247 mp**, în vederea construirii unei parcări etajate (care ulterior va fi de utilitate publică) cu spaţii comerciale la parter şi locuri de parcare proprii.

1.2. Pe amplasamentul ce face obiectul licitaţiei, se va edifica o construcţie ale cărei condiţii din *Studiul de fezabilitate cu scenariul V1 recomandat de proiectant pentru obiectivul de investiţii „Construire parcare publică supraetajată cu spaţii comerciale la parter, str. General Nicolae Şova, Oradea"*, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al mun. Oradea nr. 1039 din 21.12.2021, a Planului Urbanistic de Detaliu aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al mun. Oradea nr. 151 din 24.02.2022 şi a prezentului Caiet de sarcini, sunt obligatorii în ceea ce priveşte:

- Numărul locurilor de parcare publice din SF scenariul V1, conform H.C.L. nr. 1039 din 21.12.2021, este considerat numărul minim de construit;
- Accesul, delimitarea şi taxarea locurilor de parcare publice vor fi distincte de locurile de parcare destinate spaţiilor comerciale, acestea fiind reglementate prin PUG şi RLU. Parcările publice vor fi administrate prin Serviciul Parcări din cadrul Direcţiei Patrimoniu Imobiliar – Primăria Municipiului Oradea;
- Spaţiile comerciale şi parcarea aferentă acestora se vor proiecta la nivelul parterului şi demisolului, iar parcarea publică va ocupa nivelele superioare începând cu etajul 1 al construcţiei;
- Accesul de aprovizionare a spaţiilor comerciale va fi distinct, atât de accesul în parcarea publică şi cât şi de parcarea aferentă spaţiilor comerciale, fiind proiectat în exteriorul clădirii parcajului;

1.3. Pe terenul supus licitaţiei, beneficiarul va realiza numai **obiectivul – Construire parcare etajată cu spaţii comerciale la parter**, prevăzute la Cap. IV, pe care îl va realiza pe riscul şi pe răspunderea sa.

1.4. Predarea - primirea terenului, se va face în 30 de zile de la data semnării / autentificării contractului de superficie.

1.5. Realizarea obiectivului se va face exclusiv pe cheltuiala superficiarului şi cu respectarea prevederilor Autorizaţiei de construire ce se va emite de Direcţia Arhitect Şef din cadrul Primăriei mun. Oradea.

1.6. La finalizarea investiției, superficiarul va realiza defalcarea imobilului atât pentru parcarea (care ulterior va deveni publică), cât și pentru spațiile comerciale și parcajele aferente acestora, prin deschiderea unor cărți funciare individuale. În cartea funciară individuală a fiecărei părți de imobil se va înscrie și cota indiviză de teren aferent.

1.7. Superficiarul se obligă să vândă Municipiului Oradea partea de imobil reprezentată de parcarea etajată la valoarea stabilită prin raportul de evaluare conform capitolul 4.

1.8. Dreptul de superficie *se va nota în evidențele de Carte Funciară de către beneficiarul contractului de superficie, în termen de maxim 60 de zile de la semnarea contractului.*

1.9. În derularea contractului de superficie sunt definite următoarele categorii de bunuri:

a) *investiția*

- **construcția - parcare etajată (care ulterior va deveni publică)** și amenajările (spații verzi, căi de acces și alte amenajări de utilitate publică prevăzute prin documentația de urbanism);
- **construcția – spațiile comerciale cu parcarea aferentă acestora.**

b) *terenul*

- terenul în suprafață de 4.247 **mp** - proprietate privată a Municipiului Oradea.

CAPITOLUL II. - DURATA CONSTITUIRII DREPTULUI DE SUPERFICIE

2.1. Durata constituirii dreptului de superficie asupra terenului, va începe cu data intrării în vigoare a Contractului de superficie, respectiv cu data semnării / autentificării acestuia și va fi de **3 ani cu posibilitatea de prelungire pe o perioadă de maxim 6 luni,** în baza unei solicitări prealabile, până la finalizarea demersurilor privind cumpărarea parcării etajate de către Municipiul Oradea.

2.2. Contractul de superficie va fi încheiat și semnat în termen de maxim 30 (treizeci) zile de la data comunicării deciziei de adjudecare a licitației.

CAPITOLUL III. - ELEMENTE DE PREȚ, CLAUZE FINANCIARE SI ASIGURATORII

TARIFUL

3.1. Prețul de pornire al licitației publice, cu plic închis, este stabilit prin Hotărâre a Consiliului Local al mun. Oradea.

3.2. Tariful la care se va adjudeca licitația, va fi indexat de drept, anual, începând din al doilea an calendaristic, cu indicele de inflație prognozat, aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Oradea, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor, conform indicelui real comunicat de Institutul Național de Statistică;

Baza de calcul a indexării este luna decembrie a anului în care se stabilește tariful.

3.3. **Plata tarifului** se va face în tranșe egale, trimestrial, **începând cu data predării amplasamentului** (data procesului verbal), în baza facturilor trimestriale, având ca termen de plată data de - 15 (cincisprezece) a ultimei luni a trimestrului în curs. **Tariful se achită până la finalizarea vânzării terenului.**

3.4. **Pentru neplata la termen a tarifului și a indexării, se datorează majorări** de întârziere calculate în cuantumul stabilit pentru creanțele fiscale.

3.5. **Neplata tarifului aferent a 2 (două) trimestre consecutive poate duce la rezilierea de drept** a Contractului de superficie și luarea măsurilor pentru preluarea terenului și construcției potrivit prevederilor prezentului Caiet de sarcini.

GARANȚII

3.6. Municipiul Oradea va solicita constituirea unei garanții de participare la licitație, care va deveni garanție de bună execuție a contractului, în cuantum de **528.000** lei (echiv. 2% din valoarea estimată a investiției= 26.405.832 LEI fără TVA).

3.7. În cazul adjudecării licitației, pentru ofertantul desemnat câștigător, garanția de participare la licitație rămâne la dispoziția proprietarului terenului și se constituie în garanție de bună execuție a contractului. În cazul scrisorii de garanție bancară aceasta va avea valabilitatea de cel puțin un an, prelugindu-se anual până la încheierea contractului de vânzare - cumpărare a parcării etajate. Neprelungirea valabilității scrisorii de garanție bancară cu 5 zile înainte de a expira, constituie motiv de executare a garanției.

3.8. Garanţia de bună execuţie a contractului reprezintă o măsură asiguratorie pentru plata tarifului, obţinerea Autorizaţiei de construire şi realizarea investiţiei în conformitate cu standardele legale de calitate şi în termenele prevăzute în prezentul Caiet de sarcini şi în Contractul de superficie, precum şi pentru respectarea promisiunii de vânzare a parcării etajate în termenul stabilit, către municipalitate.

Această garanţie se va restitui la încheierea contractului de vânzare cumpărare a parcării etajate.

3.9. Garanţia de participare sau bună execuţie, după caz, se pierde în următoarele situaţii:

a) neprezentarea ofertantului declarat câştigător, în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice, de la data comunicării deciziei de adjudecare a licitaţiei în vederea semnării Contractului de superficie;
b) rezilierea unilaterală a Contractului de superficie ca urmare a nerespectării obligaţiilor şi termenelor prevăzute în prezentul Caiet de sarcini şi în Contractul de superficie;
c) nerespectarea promisiunii de vânzare a parcării etajate în termenul stabilit, către municipalitate;
d) denunţare unilaterală de către superficiar înainte de finalizarea investiţiei.
e) neprelungirii valabilităţii scrisorii garanţiei de bună execuţie conform prevederilor 3.7.

DESPĂGUBIRI

3.10. În cazul rezilierii contractului, proprietarul terenului va prelua de la superficiar, fără intervenţia instanţei de judecată, construcţia în schimbul unei despăgubiri în cuantum de 50% din valoarea construcţiei în stadiul fizic de la momentul preluării, rezultată din închiderea autorizaţiei la stadiul fizic, bazată pe un raport de expertiza tehnico-economică, după caz.

CAPITOLUL IV. - CARACTERISTICILE ŞI TERMENELE DE REALIZARE A INVESTIŢIEI

4.1. **Investiţia** se va realiza în condiţiile Studiului de fezabilitate - *Construire parcare publică supraetajată cu spaţii comerciale la parter, str. General Nicolae Şova, Oradea,* aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al mun. Oradea nr. 1039 din 21.12.2021, respectiv în conformitate cu proiectul DTAC şi Autorizaţia de construire ce se va emite în acest sens.

4.2. Superficiarul are obligaţia de a obţine pe cheltuială proprie, autorizaţia de construire şi toate avizele/ acordurile necesare realizării investiţiei, respectiv racordării la utilităţi a viitoarei construcţii.

4.3. Superficiarul îşi asumă riscul pentru existenţa unor reţele de utilităţi care ar subtraversa sau afecta terenul, precum şi obligaţia realizării pe cheltuială proprie a eventualelor devieri necesare.

4.4. **Investiţia,** în sensul prezentului Caiet de sarcini, constă în :

4.4.1. construirea unei parcări etajate cu minim 335 locuri;

4.4.2. spaţii comerciale la parterul imobilului cu locuri de parcare proprii la parter / demisol; şi

4.4.3. spaţii verzi şi alte amenajări prevăzute în studiul de fezabilitate şi în documentaţia de urbanism, în jurul viitoarei construcţii.

Descrierea cerinţelor minimale a proiectului se găseşte în Anexa la prezentul caiet de sarcini.

4.5. **Anterior depunerii documentaţiei tehnice în vederea obţinerii Autorizaţiei de construire, superficiarul are obligaţia obţinerii avizului tehnic al Direcţiei Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Tehnic.**

4.6. Devizele de lucrări se vor emite distinct pentru partea de investiţie care se va vinde Municipiului Oradea (parcarea etajată), respectiv pentru partea care va rămâne în proprietatea superficiarului (spaţiile comerciale cu locurile de parcare proprii).

4.7. **Termenul de obţinere a autorizaţiei de construire de către superficiar este de** maxim 1 an de la semnarea contractului.

4.8. În cazul nerespectării termenului prevăzut la art. 4.7, contractul se reziliază de drept fără intervenţia instanţelor de judecată urmând ca terenul să preia terenul liber de sarcini;

4.9. La rezilierea Contractului, terenul revine în folosinţa Municipiului Oradea liber de sarcini, iar construcţia la stadiul fizic va fi preluată în schimbul despăgubirii menţionate la punctul 3.10. din prezentul caiet de sarcini.

4.10. **După obţinerea ALF şi înscrierea în cărţi funciare individuale a construcţiilor - cu funcţiunea de parcare etajată, respectiv de spaţii comerciale cu parcări proprii, superficiarul va demara procedura de vânzare cu plata în rate către Municipiului Oradea a părţii de construcţie reprezentând parcarea etajată, în termen de max. 60 de zile de la înscrierea în CF a construcţiei.**

Vânzarea se va face cu plata în rate egale pe o perioadă de 10 (zece) de ani, fără dobândă. Prima rată se va achita în cursul anului în care se va perfecta contractul de vânzare – cumpărare, ulterior întăbulării construcției în proprietatea Municipiului Oradea. Ulterior, ratele se vor achita anual, până la data de 31 martie.

Prețul de achiziție pentru parcarea etajată se va stabili în baza unui Raport de evaluare întocmit prin grija mun. Oradea.

4.11. În paralel cu transferul dreptului de proprietate către UAT - Municipiul Oradea a parcării etajate, **la solicitarea superficiarului, Municipiul Oradea va demara procedura de vânzare către acesta a cotei indivize de teren aferentă spațiilor comerciale, inclusiv a cotei de teren aferentă locurilor de parcare proprii, având la bază un raport de evaluare întocmit la momentul respectiv** prin grija Municipiului Oradea.

CAPITOLUL V.- DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile superficiarului

5.1. Superficiarul are dreptul de a aduce modificări proiectului din SF, cu acordul scris al proprietarului terenului, mai exact Serviciul Tehnic al Direcției Patrimoniu, cu respectarea prevederilor art 1.2.

5.2. Superficiarul are dreptul de a folosi bunul care face obiectul constituirii dreptului de superficie, potrivit naturii acestuia și obiectivelor stabilite de părți prin Contractul de superficie.

5.3. La finalizarea investiției și notarea construcțiilor în evidențele de publicitate imobiliară, în paralel cu procedura de vânzare către Municipiul Oradea a parcării etajate, superficiarul are dreptul de a cumpăra cota indiviză din terenul deținut cu drept de superficie, aferentă spațiilor comerciale și locurilor de parcare aferente acestora, la prețul stabilit prin raportul de evaluare care se va întocmi la momentul respectiv prin grija Municipiului Oradea.

5.4. La finalizarea investiției în termenele prevăzute prin prezentul caietului de sarcini, superficiarul are dreptul la restituirea / deblocare garanției de bună execuție a contractului, după semnarea contractului de vânzare cumpărare a parcării etajate.

Drepturile Proprietarului terenului

5.5. Proprietarul are dreptul să inspecteze bunul, să verifice stadiul de realizare a investiției, verificând respectarea obligațiilor stabilite și asumate de superficiar.

5.6. Proprietarul are dreptul să modifice, în mod unilateral, partea reglementară a Contractului de superficie, din motive excepționale legate de interesul național sau local, cu o justă și prealabilă despăgubire;

5.7. Proprietarul are dreptul să rezilieze, în mod unilateral, Contractul de superficie – în cazul în care superficiarul nu respectă proiectul / termenele / obligațiile stabilite în prezentul Caiet de sarcini și contractul de superficie, în baza unei notificări prealabile.

5.8. Municipiul Oradea are dreptul de a **prelua** construcția, realizată la stadiu fizic, liberă de sarcini și cu plata unor despăgubiri, conform prevederilor Caietului de sarcini, independent de voința superficiarului și fără intervenția instanțelor de judecată, după notificarea prealabilă a acestuia, în cazul nefinalizării investiției în termen de max. 3 ani și 6 luni.

5.9. **Proprietarul are dreptul de a cumpăra parcarea etajată (promisiune de vânzare - cumpărare), și de a înscrie acest drept în cartea funciară a imobilului.**

5.10. În Cartea funciară a terenului se va înscrie:

- interdicția de înstrăinare a construcției (indiferent de stadiul de realizare), fără acordul prealabil scris al Municipiului Oradea. **Eliberarea acordului va fi condiționată de asumarea tuturor obligațiilor de către potențialul cumpărător, inclusiv obligația superficiarului de a vinde Municipiului Oradea parcarea etajată.**
- promisiunea superficiarului de a vinde Municipiului Oradea parcarea etajată, după finalizarea acesteia.

CAPITOLUL VI. - OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile superficiarului

6.1. Să semneze Contractul de superficie, în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data comunicării deciziei de adjudecare a licitației.

6.2. Să preia terenul în stadiul fizic existent și să semneze procesul verbal de predare - primire a terenului.

6.3. Să folosească terenul pe care s-a constituit dreptul de superficie numai pentru construirea parcării etajate cu spații comerciale la parter, în condițiile Studiului de fezabilitate - *Construire parcare publică supraetajată cu spații comerciale la parter, str. General Nicolae Șova, Oradea*, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al mun. Oradea nr.

1039 din 21.12.2021, respectiv în conformitate cu proiectul DTAC şi Autorizaţia de construire ce se va emite în acest sens.

6.4. Să realizeze investiţia în termenul şi condiţiile stabilite la capitolul IV - **CARACTERISTICILE ŞI TERMENELE DE REALIZARE A INVESTIŢIEI**

6.5. Să depună, la Direcţia Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Terenuri, o copie a Autorizaţiei de construire - în termen de cel mult 5 (cinci) zile, de la data obţinerii acesteia.

6.6. Să nu cesioneze autorizaţia de construire / să nu înstrăineze construcţia/ ipotecheze sau să greveze cu sarcini, total sau parţial terenul şi construcţia indiferent de stadiul de realizare, fără acordul scris al Municipiului Oradea, **condiţionat de asumarea tuturor obligaţiilor de către potenţialul cumpărător, inclusiv obligaţia de a vinde Municipiului Oradea parcarea etajată.**

6.7. Să notifice, în scris, Proprietarul ori de câte ori există cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării investiţiei.

6.8. Să realizeze investiţia cu materiale şi sisteme constructive ce respectă prevederile legale privind calitatea în construcţii.

6.9. La finalizarea investiţiei, să vândă UAT Municipiul Oradea parcarea etajată cu plata în rate, în condiţiile stabilite la punctul 4.10.

6.10. Să plătească, pe toată durata deţinerii dreptului de superficie, tariful, impozitele şi alte taxe datorate bugetului local.

Obligaţiile Proprietarului

6.11. Să întocmească şi să semneze Contractul de superficie în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data comunicării deciziei de adjudecare a licitaţiei.

6.12. Să pună la dispoziţia superficiarului terenul, pe bază de Proces verbal de primire - predare.

6.13. Se pună la dispoziţia superficiarului toată documentaţia tehnică existentă privind obiectivul de investiţie.

6.14. Municipiul Oradea îşi asumă efectuarea lucrărilor de demolare a construcţiilor existente (de la fosta piaţă agroalimentară Nufărul).

6.15. Să nu îl tulbure pe superficiar în exerciţiul drepturilor rezultate din Contractul de superficie ;

6.16. Să pună la dispoziţia superficiarului, suprafaţa de teren necesară organizării de şantier.

CAPITOLUL VII.- MODIFICAREA, ÎNCETAREA ŞI REZILIEREA CONTRACTULUI DE SUPERFICIE

7.1. **Orice modificare a clauzelor contractuale** se va face prin încheierea unor Acte adiţionale, cu acordul părţilor.

7.2. **Contractul de superficie încetează** în următoarele situaţii:

a) la îndeplinirea tuturor obligaţiilor ce revin părţilor din contractul de superficie;
b) la expirarea duratei de 3 ani stabilită în Contract, dacă părţile nu convin la prelungirea acesteia;
c) prin consolidare, dacă terenul şi construcţia devin proprietatea aceleiaşi persoane, respectiv la momentul perfectării contractelor de vânzare – cumpărare atât pentru teren cât şi pentru parcarea etajată;
d) prin denunţarea unilaterală de către superficiar, în situaţia în care acesta renunţă la contract înainte de începerea lucrărilor. În această situaţie superficiarul pierde garanţia de bună execuţie a contractului.

7.3. Contractul se reziliază de drept, prin simpla notificare a Superficiarului de către Proprietarul terenului şi fără intervenţia instanţei de judecată în cazul în care superficiarul se găseşte în vreuna din următoarele situaţii:

a) a închiriat bunul sau a cedat oneros sau gratuit folosinţa terenului;
b) nu şi-a îndeplinit obligaţiile de plată a Tarifului, inclusiv majorările de întârziere aferente, timp de două trimestre consecutiv;
c) nu a obţinut Autorizaţia de construire în termenul stabilit la punctul 4.7. din prezentul caiet de sarcini;
d) nu a realizat investiţia sau nu a finalizat-o în termenul şi condiţiile stabilite prin Caietul de sarcini;
e) nu a respectat proiectul sau după caz nu a solicitat şi obţinut acordul mun. Oradea de modificare a proiectului autorizat la nivel DTAC pentru obiectivul de investiţii.

Aceste situaţii de rezliere a contractului conduc la pierderea garanţiei de bună execuţie.
La încetarea, respectiv rezilierea contractului terenul revine Municipiului Oradea de drept, gratuit şi liber de orice sarcini.

CAPITOLUL VIII.- RESPONSABILITĂŢILE DE MEDIU

8.1. Superficiarul îşi asumă, în totalitate, responsabilităţile de mediu pe toată durata Contractului.

CAPITOLUL IX.- SOLUŢIONAREA LITIGIILOR

9.1. Litigiile de orice fel care decurg din executarea Contractuiui de superficie se vor soluţiona pe cale amiabilă.
În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluţionare instanţei judecătoreşti de drept comun.

CAPITOLUL X. - DISPOZITII FINALE

10.1. Municipiul Oradea are dreptul, dacă ofertantul declarat câştigător nu se prezintă să semneze Contractul de superficie, în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data adjudecării licitaţiei, să anuleze atribuirea contractului de superficie şi să reia procedura de licitaţie, situaţie în care superficiarul pierde garanţia de participare.

10.2. Ofertantul care adjudecă licitaţia publică şi refuză semnarea Contractului, în termen de 30 (treizeci) de zile calendaristice, de la data adjudecării licitaţiei, nu va putea participa la o altă licitaţie viitoare organizată pentru acelaşi teren;

10.3. Contractul de superficie va cuprinde drepturile şi obligaţiile părţilor stabilite prin prezentul Caiet de sarcini, respectiv obligaţiile asumate în procedura de licitaţie, de ofertantul declarat câştigător.

10.4. Anunţul privind licitaţia se publică în mass - media iar Documentaţia de atribuire la licitaţie, Caietul de sarcini şi toate documentele necesare licitaţiei se postează pe site-ul www.oradea.ro – secţiunea licitaţii.

10.5. Ofertanţii la licitaţie vor prezenta, la dosarul depus pentru licitaţie:
- originalul chitanţei de plată a taxei şi a garanţiei de participare la licitaţie precum şi
- documente din care să rezulte că ofertantul are capacitatea economică şi tehnică necesară pentru a folosi şi exploata Terenul şi pentru a edifica Construcţiile.

10.6. Participarea la licitaţie a ofertanţilor este condiţionată de achitarea taxei şi a garanţiei de participare la licitaţie.

Nu vor participa la licitaţie persoanele juridice care:
a) au debite restante faţă de bugetul local;
b) au debite restante faţă de bugetul de stat;
c) se află sub incidenţa Legii nr. 85/2014;
d) au activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfăşura activităţi economice;
e) au deţinut Contracte cu Municipiul Oradea, care au fost reziliate de către proprietar, ca urmare a neîndeplinirii obligaţiilor contractuale.

10.7. Ofertantul care depune oferta financiară (tariful) cea mai mare, va adjudeca licitaţia.

10.8. Dacă din diferite motive, licitaţia se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanţi.

În acest caz, ofertanţilor li se va înapoia garanţia de participare la licitaţie şi taxa de participare la licitaţie pe baza unei cereri scrise şi înregistrate la Direcţia Patrimoniu Imobiliar.

Prin înscrierea la licitaţie, toate condiţiile impuse prin Caietul de sarcini şi documentaţia de atribuire se consideră însuşite de ofertant.

10.9. Eventualele contestaţii cu privire la desfăşurarea licitaţiei publice deschise se vor depune la registratura Direcţiei Patrimoniu Imobiliar, în termen de 48 de ore de la data desfăşurării licitaţiei, iar Comisia de soluţionare a contestaţiilor va analiza şi instrumenta contestaţiile înregistrate în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data înregistrării acestora.

Lucian Popa	Cristian Popescu	Steliana Marinescu
Director Executiv	Director Executiv Adj	Şef - Serviciul Terenuri

Întocmit, Letea Carmen

Anexa nr. 3
la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 148 din 23.02.2023

Nr. 73703/3
Data: 20.02.2023

DOCUMENTATIE DE ATRIBUIRE

pentru constituirea, prin licitație publică, a dreptului de superficie asupra terenului,
în suprafață de 4.247 mp,
identificat cu nr. cadastral 214084, înscris în CF nr. 214084 - Oradea,
proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea, situat în mun. Oradea, str. Nufărului - str. Nicolae Șova,
în vederea construirii unei parcări etajate cu spații comerciale la parter

CUPRINS

I. CAIETUL DE SARCINI (incluse cerințe minimele pentru investiție)
II. FIȘA DE DATE A PROCEDURII
III. CLAUZE OBLIGATORII CONTRACT
IV. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

- Oradea -
2023

FIŞA DE DATE
A PROCEDURII

pentru constituirea, prin licitație publică, a dreptului de superficie asupra terenului, în suprafață de 4.247 mp, identificat cu nr. cadastral 214084, înscris în CF nr. 214084 - Oradea, proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea, situat în mun. Oradea, zona str. Nufărului - str. Nicolae Șova, în vederea construirii unei parcări etajate cu spații comerciale la parter

A. INFORMAŢII GENERALE PRIVIND ORGANIZATORUL LICITAȚIEI

Autoritate contractantă: **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: *consilier Carmen Letea*

Procurarea documentației de atribuire
Documentația de atribuire se poate descărca de pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Oradea - www.oradea.ro.

B. OBIECTUL LICITAŢIEI

Se supune licitaţiei publice, cu plic închis, în vederea atribuirii dreptului de superficie asupra terenului - în suprafaţă de 4.247 mp - proprietate privată a UAT - Municipiul Oradea, situat în zona Piața Nufărului - str. Nicolae Șova, în vederea realizării unei investiții (construcții) constând în parcare publică etajată cu spații comerciale la parter, cu respectarea reglementărilor stabilite prin Planul Urbanism Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 151 din 24.02.2022.

Pe amplasamentul ce se atribuie cu drept de superficie, se va realiza o investiție - parcare în condiţiile *Studiului de fezabilitate* - aprobat prin HCL nr. 1039 din 21.12.2021 şi ale PUZ aprobat, pe care îl va exploata pe riscul şi pe răspunderea sa, în schimbul unui tarif pentru teren.

Predarea - primirea terenului se realizează ulterior semnării Contractului de superficie, în baza unui Proces verbal de predare - primire.

Realizarea obiectivului se va face pe cheltuiala superficiarului, în conformitate cu prevederile documentațiilor de urbanism ce se vor aproba de Direcția Arhitect Şef din cadrul UAT - Municipiul Oradea.

C. INSTRUCŢIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ŞI DESFĂŞURAREAPROCEDURII DE ATRIBUIRE

La data şi ora stabilită în anunţul privind demararea procedurii de licitaţie pentru deschiderea ofertelor, la sediul Primăriei municipiului Oradea (mun. Oradea, str. Piața Unirii nr. 1) vor fi prezenţi membrii Comisiei de evaluare.

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

Ofertele se vor depune în plicuri sigilate, unul exterior - format A4 (mare), conținând documentele de calificare menționate la Capitolul D. -Instructiuni privindmodul de elaborare şi prezentare a ofertelor și un plic interior - format mic, conținând oferta financiară propiu- zisă, utilizând Formularul nr. 3 - Formular de ofertă anexat prezentei documentații de atribuire.

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

După deschiderea plicurilor exterioare, Comisia de evaluare descalifică ofertele care nu conţin totalitatea documentelor şi a datelor prevăzute în documentaţia de atribuire sau care nu sunt redactate în limba română.

Pentru continuarea desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare, **cel puţin două oferte să fie calificate.** În cazul în care, în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie.

Sunt considerate oferte valabile și se califică, ofertele care îndeplinesc toate criteriile de valabilitate prevăzute în Caietul de sarcini, respectiv conțin toate documentele solicitate în prezenta documentație de atribuire.

După analizarea conţinutului plicului exterior, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei de evaluare va întocmi un proces verbal în care se menţionează ofertele valabile, precum și ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul - verbal se semnează de către toţi membrii Comisiei de evaluare.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări şi, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanţi pentru demonstrarea conformităţii ofertei cu cerinţele solicitate.

În plicul interior se va depune oferta financiară propriu - zisă, care nu poate fi mai mică decât prețul de pornire stabilit prin H.C.L.

În cazul în care sunt două sau mai multe oferte cu același nivel maxim, departajarea acestora se va face prin re-ofertare în aceeaşi şedinţă, pornind de la nivelul cel mai ridicat al prețului oferit în plicurile interioare.

Reofertarea se face prin completarea unui nou formular de reofertare - Formular nr. 3-A care, se transmite, de către ofertanții ce se află la egalitate, prin e-mail sau WhatsApp, în cazul în care ofertanții nu participă fizic.

În situația în care ofertantul nu răspunde la telefon, se consideră că acesta nu dorește să reoferteze.

Pe baza evaluării ofertelor, secretarul Comisiei de evaluare întocmeşte procesul - verbal care trebuie semnat de toţi membrii Comisiei.

În baza procesului - verbal, Comisia de evaluare întocmeşte, un raport pe care îl transmite autorităţii contractante.

Autoritatea contractantă va încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câştigătoare. Criteriul de atribuire a contractului de superficie este cel mai mare preț ofertat.

Autoritatea contractantă va informa ofertanţii 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 câştigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.
- va informa ofertanţii care au fost respinşi sau a căror ofertă nu a fost declarată câştigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

Autoritatea contractantă va publica un anunț de atribuire a contractului pe pagina de internet unde a fost postată documentația de atribuire.

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

D. INSTRUCŢIUNI 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, ofertanţii pot face contestaţii în scris împotriva modului în care au fost respectate dispoziţiile legale care reglementează procedura de concesionare a bunurilor proprietate publică a unităţilor administrativ - teritoriale prin licitaţie publică.

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

Comisia de soluţionare a contestaţilor va fi numită prin dispoziţie a primarului şi va analiza şi soluţiona contestaţiile în termen de 5 zile lucrătoare de la data înregistrării acestora.

Soluţionarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea contractului de concesionare se realizează potrivit prevederilor legislaţiei privind contenciosul administrativ.

E. INSTRUCŢIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ŞI PREZENTARE A OFERTELOR

Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire şi ale prevederilor art. 316 din O.U.G. nr. 57/2019.

Ofertele se redactează în limba română şi se depun la sediul autorităţii contractante din mun. Oradea, str. Piaţa Unirii nr. 1, în plic sigilat, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, precizându-se data şi ora.

Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

Perioada de valabilitate a ofertei: până la încheierea procedurii de atribuire.

Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta în locul şi până la data - limită pentru depunere, stabilite în anunţul procedurii.

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

Ofertele depuse la o altă adresă a autorităţii contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei - limită pentru depunere vor fi returnate ofertanţilor fără a fi deschise.

I. **PE PLICUL CU DOCUMENTELE DE CALIFICARE** se va indica obiectul licitaţiei pentru care este depusă oferta, respectiv:

***„LICITAŢIA PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU CONSTITUIREA DREPTULUI DE SUPERFICIE ASUPRA IMOBILULUI- teren* - în suprafaţă de 4.247 mp, cu nr. cadastral 214084, înscris în CF 214084 - Oradea, situat în mun. Oradea, zona Piaţa Nufărul - str. Nicolae Şova"**

- ***ANU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE _____ ORA _____"***

Plicul va conţine următoarele documente:

1. **Fişa cu informaţii privind ofertantul (Formularulnr.1)**

va conţine:

- ▶ denumire/nume, sediu/domiciliu, formă juridică;
- ▶ domeniul de activitate, capital social, membrii asociaţi, cifra de afaceri;
- ▶ dacă are sau nu datorii către bugetul de stat sau bugetul local;
- ▶ numele şi prenumele persoanei ce urmează a participa la licitaţie.

2. **Declaraţie de participare (Formularulnr.2)**

Ambele Formulare vor fi semnate de ofertant, fără ştersături sau modificări.

3. **Acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor-PERSOANE JURIDICE**

3.1. **certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerţului** – în original, din care să rezulte următoarele:

- ✓ ofertantul nu este în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare;
- ✓ ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfăşura activităţi economice;
- ✓ sediul social;
- ✓ administratorul ofertantului.

3.2. **certificat de atestare fiscală privind plata obligaţii lor datorate bugetului statului**- original, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii;

3.3. **certificat de atestare fiscală privind plata obligaţiilor datorate bugetul local**- original, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de Direcţia Economică din cadrul primăriei în a căror rază teritorială ofertantul are sediul social / domiciliul, precum şi de la UAT - Municipiul Oradea - în

cazul în care ofertantul deține în proprietate bunuri impozabile în mun. Oradea, valabil la data deschiderii ofertelor;

3.4. **împuternicire / procură pentru participare la licitație**- original,
dacă persoana care participă la licitație este alta decât administratorul ofertantului,

3.5. **Cartea de identitate a reprezentantului ofertantului, după caz,**

3.6. **Certificatul de Înregistrare de la Oficiul Registrului Comerțului- xerocopie;**

3.7. **Dovada achitării garanției de participare - ordin de plată - original și copie;**

3.8. **Dovada taxei de participare - ordin de plată - original și copie;**

3.9. **Documente din care să rezulte că ofertantul are capacitatea economică şi tehnică necesară pentru a folosi și exploata Terenul şi pentru a edifica Construcțiile.**

II. **PE PLICUL INTERIOR**, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum şi sediul social al acestuia. Pentru oferta financiară se va utiliza **Formularul nr. 3 - FORMULAR DE OFERTĂ**.

Plicul interior va fi sigilat şi depus împreună cu documentele de calificare în plicul exterior.

Atenție: TOATE DOCUMENTELE VOR FI SEMNATE ȘI ȘTAMPILATE DE CĂTRE OFERTANT.

F. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

Anunțul privind demararea procedurii de licitație se va publica într-un cotidian de circulație națională şi într-unul de circulație locală, precum şi pe site-ul Primăriei 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 către Monitorul Oficial. **Termenul limită de depunere a ofertelor** este _____, ora _____ la sediul UAT - Municipiul Oradea (str. Piața Unirii nr. 1) - Sala Relații cu Publicul (Piramidă).

Ședința publică de licitație se va desfășura în data de _____, ora _____ în Sala 117, Piața Unirii nr. 1, et. I.

Prezența ofertanților nu este obligatorie.

G. TAXA ŞI GARANȚIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Ofertanții vor achita taxa de participare la licitație în valoare de **1.000 Lei**, sumă care nu se restituie.

Taxa de participare la licitație poate fi achitată la casieriile Primăriei Municipiului Oradea, Piața Unirii nr. 1, Sala Ghișeelor sau în **contul nr. RO19TREZ07621360250XXXXX** deschis la Trezoreria Oradea, titular de cont Municipiul Oradea, **cod fiscal 4230487**.

Garanția de participare la licitație se depune, în Lei şi este de **528.000 Lei**.

Garanția pentru participare poate fi constituită prin ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv în **contul nr. RO02TREZ0765006XXX000160** deschis la Trezoreria Oradea, titular de cont UAT - Municipiul Oradea, **cod fiscal 4230487** sau **scrisoare de garanție bancară**.

Pentru a fi siguri că suma reprezentând garanția de participare, respectiv taxa de participare (dacă se achită prin virament bancar) **se regăsesc în contul autorității contractante la data și ora desfășurării licitației, recomandăm virarea cu cel puțin două zile înainte de data organizării licitației.**

Ofertanții la licitație vor prezenta, la dosarul depus pentru licitație originalul chitanței de plată a taxei şi a ordinului de plată/ depunere a garanției de participare la licitație.

Garanţia de participare la licitaţie a ofertanţilor care nu au adjudecat, se va vira în cont sau se va compensa cu obligaţiile de plată, în baza unei solicitări scrise, făcute după data şedinţei de licitaţie.

Garanţia de participare la licitaţie se pierde în cazul neprezentării ofertantului declarat câştigător, în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice, de la comunicarea deciziei de adjudecare a licitaţiei în vederea semnării contractului de superficie.

H. INFORMAŢII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂŞTIGĂTOARE

Criteriul de atribuire a contractului de superficie este cel mai mare tarif oferit.

Tariful oferit, la care se adjudecă licitaţia, nu poate fi mai mic decât preţul de pornire + 1 pas.

I. INFORMAŢII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Contractul de superficie va cuprinde următoarele clauze obligatorii :

- părţile contractante;
- obiectul contractului de superficie;
- modalităţile de plată a tarifului rezultat în urma licitaţiei, precum şi a celorlalte obligaţii (taxe, garanţii);
- data de la care intra in vigoare contractul;
- termenele de realizare a obiectivelor din contract;
- sancţiuni pentru neîndeplinirea obligaţiilor contractuale.

FORMULARUL NR. 1

FIŞA OFERTANTULUI

pentru constituirea, prin licitație publică, a dreptului de superficie asupra terenului,
în suprafață de 4.247 mp,
identificat cu nr. cadastral 214084, înscris în CF nr. 214084 - Oradea,
proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea, situat în mun. Oradea, Piața Nufărul - str. Nicolae Șova,
în vederea construirii unei parcări etajate cu spații comerciale la parter

1)Ofertant _____

2)Sediul societăţii sau adresa _____

3)Telefon _____

4) Reprezentant legal _____

5) Funcţia _____

6)Codfiscal _____

7)Nr. Înregistrare la Registrul Comerţului _____

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.

FORMULARUL NR. 2

DECLARAŢIE DE PARTICIPARE

pentru constituirea, prin licitație publică, a dreptului de superficie asupra terenului, în suprafață de 4.247 mp, identificat cu nr. cadastral 214084, înscris în CF nr. 214084 - Oradea, proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea, situat în mun. Oradea, Piața Nufărul - str. Nicolae Șova, în vederea construirii unei parcări etajate cu spații comerciale la parter

Către,

UAT - Municipiul Oradea,
Direcţia Patrimoniu Imobiliar

Urmare a anunţul publicitar apărut în publicaţia _____din data de_____

Prin prezenta,

_____

(denumire, numele și prenumele reprezentantului ofertantului)

manifest intenţia fermă de participare la licitaţia publică deschisă pentru constituirea dreptului de superficie asupra imobilului, teren - în suprafață de 4.247 mp - proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea, înscris în CF 214084 - Oradea, având nr. cadastral 214084, situat în mun. Oradea, Piața Nufărul - str. Nicolae Șova, organizată în şedinţă publică la data _____ ora _____ de către UAT - Municipiul Oradea.

Am luat cunoştinţă de condiţiile de participare la licitaţie, a condiţiilor pentru încheierea contractului, a condiţiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanţiei de participare la licitaţie, prevăzute în Documentația de atribuire şi îmi asum responsabilitatea pierderii lor în condiţiile stabilite.

La locul, data şi ora indicată de dumneavoastră pentru şedinţa publică:

(persoană juridcă)

în numele societății va participa dl./dna._____,posesor(posesoare) al(a) CI Seria____,Nr._____,împuternicit prin Delegația nr. _____ sau Împuternicire nr._____,din data de____.____.____,emisa de_____, să reprezinte societatea şi să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data _____ Ofertant

_____

OFERTANT _____ *FORMULAR NR. 3*

SEDIU / ADRESĂ _____

_____

FORMULAR DE OFERTĂ

pentru constituirea, prin licitație publică, a dreptului de superficie asupra terenului, în suprafață de 4.247 mp, identificat cu nr. cadastral 214084, înscris în CF nr. 214084 - Oradea, proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea, situat în mun. Oradea, Piața Nufărul - str. Nicolae Șova, în vederea construirii unei parcări etajate cu spații comerciale la parter

oferim un tarif de _____ lei / mp / an.

Menţionăm faptul că în cazul în care oferta noastră va fi declarată câştigătoare ne obligăm să acceptăm, necondiţionat şi în întregime, toate condiţiile deținerii dreptului de superficie menţionat de către organizatorul procedurii în documentația de atribuire şi caietul de sarcini.

Oferta noastră este valabilă până la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de superficie, în condiţiile în care Consiliul Local al Municipiului Oradea/ UAT - Municipiul Oradea nu decide altfel.

Ofertant **Semnătura**

_____ _____

L.S

Primăria Municipiului Oradea

Direcţia Patrimoniu Imobiliar
Serviciul Tehnic

Piaţa Unirii, nr. 1
410 100, Oradea
Tel. +40 0259-436 276
Fax. +40 0259-436 276
E-mail: primarie@oradea.ro

Aprobat

PRIMAR
Florin BIRTA

DESCRIEREA INVESTIŢIEI

Construire parcare etajată cu spații comerciale la parter, în zona Piața Nufărul - str. General Nicolae Șova



Descrierea Investiției

(cerințe minimale)

pentru obiectivul de investiții: Construire parcare etajată cu spații comerciale la parter, zona str. Nufărului - str. General Nicolae Șova, Oradea

1. Obiective, scop, rezultate așteptate și obiectul contractului

1.1. Obiectivul proiectului

Proiectul are drept obiectiv general descongestionarea traficului rutier în vecinătatea arterei principale de penetrare în oraș dinspre sud, în cartierul Nufărul din Oradea. Obiectivul specific este dezvoltarea infrastructurii de parcaje în zona sudică a municipiului, iar ca rezultat îmbunătățirea accesibilității rutiere și pietonale în zonă.

1.2. Obiectul Contractului

Scopul caietului de sarcini este organizarea procedurii de atribuire a dreptului de superficie asupra terenului identificat prin CF 214084 Oradea, cu obligația de construire a unui imobil cu destinația parcare (care va deveni publică) și spații comerciale la parter, cu locuri de parcare proprii, realizat în cadrul obiectivului de investiții: **Construire parcare etajată cu spații comerciale la parter.**

1.3. Rezultatele așteptate din partea Superficiarului

Superficiarul va prelua terenul identificat prin CF 214084 Oradea în suprafață de 4.247 mp pe care va edifica o clădire ce va avea funcțiuni mixte de parcare etajată (care ulterior va deveni publică) cu minim 335 locuri de parcare și spații comerciale cu propriile locuri de parcare la parter, în baza unui proiect tehnic de execuție ce va fi elaborat de către superficiar. Din cele 335 locuri de parcare, conform anexei nr. 2 la Regulamentul Local de Urbanism, spațiilor comerciale le revin 38 locuri, situate la parter, conform Studiului de fezabilitate. Superficiarul va edifica construcția în condiții de siguranță și de securitate în muncă, în termenul prevăzut în caietul de sarcini și contractul de superficie, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare și a Autorizației de Construire ce se va emite în baza DTAC și a proiectului tehnic de execuție aprobat. Superficiarul va avea obligația autorizării la instituțiile competente: DSP Bihor pentru spațiul comercial, ISU Crișana pentru parcarea etajată și parcarea aferentă spațiilor comerciale.

2. Date de identificare a obiectivului de investiții :

2.1. Particularități ale amplasamentului propus pentru realizarea obiectivului de investitii, dupa caz:

a) descrierea succintă a amplasamentului propus (localizare, suprafata terenului, dimensiuni in plan);

Amplasamentul propus se află în intravilanul localității, pe un teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Oradea pe care este edificată Piața agroalimentară Nufărul. Accesul

se realizează din str General Nicolae Șova. Terenul necesar realizării constructiilor este înscris în CF nr. 214084 Oradea și are suprafața de 4.247 mp Dimensiunea parcelei în plan: 91,00 x 48,60 m, cu un contur neregulat pe latura estică.

b) relațiile cu zone învecinate, accese existente si/sau căi de acces posibile
Accesul se va realiza dinspre str. General Nicolae Șova și str. Grigore Moisil.

Vecinătăți:

- Mejdie sud: nr. cad 153132 biserică greco-catolică, nr cad 159143 complex comercial Penny Market, nr cad 156169 clădire administrativă OTL SA.
- Mejdie est – nr. cad 202888 și 203865 domeniul public al Municipiului Oradea
- Mejdie nord – str. General Nicoale Șova, domeniul public al Municipiului Oradea
- Mejdie vest – nr. cad 156966 biserică ortodoxă.

c) orientări propuse față de punctele cardinale şi față de punctele de interes naturale sau construite: Fațada principală a construcției este orientată pe direcția N-E.

d) surse de poluare existente în zonă
În zonă nu au fost identificate surse de poluare.

e) particularități de relief;
Amplasamentul propus se află la nivelul străzii și este pe o suprafață plană.

f) nivel de echipare tehnico-edilitară al zonei și posibilități de asigurare a utilităților
În zona amplasamentului sunt asigurate toate utilitățile orășenești dupa cum urmează: alimentarea cu apa potabilă din rețeaua municipală de apă, rețea de canalizare menajeră și pluvială, rețea de alimentare cu energie electrică, termoficare și infrastructură de date. La etapa de avizare la SC Electrica - Distribuție Energie Electrică România SA, superficiarul va fi responsabil cu elaborarea, depunerea documentației, susținerea și asumarea studiului de coexistență în vederea obținerii avizului tehnic de racordare.

g) existența unor eventuale rețele edilitare in amplasament care ar necesita relocare/protejare, în masura in care pot fi identificate;
Rețelele subterane aflate în administrarea SC Termoficare Oradea SA, identificate conform avizelor de amplasament obținute, sunt în curs de relocare prin grija SC Termoficare.

h) posibile obligații de servitute;
Nu se cunosc.

i) condiționări constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al unor constructii existente în amplasament, asupra carora se vor face lucrări de interventii, dupa caz
În cazul existenței unor rețele de utilități, acestea vor fi deviate de către superficiar pe propria cheltuială, în cadrul lucrărilor la obiectivul propus.

j) reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate - plan urbanistic general/plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent;

Plan Urbanistic General aprobat prin HCL nr 501/2016.
PUD aprobat prin HCL nr. 151/ 2022 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire parcare publică etajată zona str. Nicolae Șova – str. Nufărului, nr. cad. 165971, 172526, 168191, 190501 Oradea,

k) existența de monumente istorice/de arhitectura sau situri arheologice pe amplasament sau in zona imediat invecinata; existenta conditionarilor specifice in cazul existentei unor zone protejate sau de protectie.
Nu este cazul.

l) număr estimat de utilizatori;

Capacitatea estimată a parcării etajate este de 335 locuri pentru autovehicule. Vor fi prevăzute locuri de parcare pentru motociclete și bicliclete, stații de încărcare pentru autovehicule electrice și hibrid cu sistem de plată incorporat, locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități. Se estimează circa 1000 utilizatori pe zi.

m) nivelul de echipare, de finisare şi de dotare, exigenţe tehnice ale construcţiei în conformitate cu cerinţele funcţionale stabilite prin reglementări tehnice, de patrimoniu şi de mediu în vigoare;

Se vor respecta normele și normativele, legislația aflată în vigoare, inclusiv standardele pentru clădiri cu performanță energetică foarte ridicată (nZEB / Clădiri cu consum de Energie aproape Zero). Energia necesară pentru satisfacerea necesarului de energie va include energia utilizată pentru încălzire, răcire, ventilație, apă caldă și iluminat, atât a parcajului, cât și a spațiilor comerciale, provenită într-o măsură cât mai mare din surse regenerabile de energie, produsă la fața locului sau în apropiere. Pe terasa parcajului vor fi montate panouri fotovoltaice printr-o altă investiție ce va cădea în sarcina Municipalității, pentru cota sa parte ce va rezulta la finalizarea lucrărilor, cu contorizare individuală. Vor exista contoare pentru măsurarea consumurilor individuale de apă, agent termic și energie.

Clădirea va fi racordată la rețeaua publică de utilități.

Parcajul va fi dotat cu punct de control și dispecerat PSI, rezervor de incendiu, grupuri sanitare separate pe sexe pentru clienți și personal, inclusiv pentru persoane cu dizabilități, precum și un spațiu tehnic pentru depozitarea echipamentelor și materialelor necesare pentru întreținerea și curățarea parcării.

Accesul pietonal la parcaj se va face prin intermediul a 2 circulații verticale orientate dinspre strada Nicolae Șova și spațiile comerciale / birouri. Cele două scări principale vor fi dotate cu câte un ascensor cu capacitate de 8 persoane / 630 kg. Circulația verticală va asigura evacuarea în caz de incendiu. Accesul auto se va realiza din str. General Nicolae Șova și dinspre str. Grigore Moisil. În zona barierelor de intrare se vor amplasa avertizoare de gabarit maxim, panou / afișaj electronic de informare cu numărul de locuri de parcare disponibile, indicatoare rutiere informative și de interzicere în parcaj a autoturismelor ce funcționează cu GPL. Se vor prevede indicatoare rutiere de informare inclusiv pe arterele principale de circulație: str. Nufărului, str/. Ogorului / șoseaua de centură. Parcarea va fi prevăzută cu sistem de acces compatibil cu sistemul actual de parcări utilizat și gestionat de Primăria Municipiului Oradea, cu obligativitatea de integrare în sistemul existent a echipamentelor prevăzute la noul parcaj. Fiecare loc de parcare va fi dotat cu senzor de parcare semnalizat individual. Indicatoarele din exteriorul parcajului vor oferi informații despre modalitatea de

diferențiere a locurilor de parcare publică față de cele destinate spațiului comercial. Dotările din interiorul spațiului comercial nu fac obiectul prezentei anexe. Proiectul va prevede sistem de contorizare separată a utilităților necesare parcajului și spațiului centrului comercial: apă, agent termic și energie electrică. Ventilația va fi rezolvată independent una de cealaltă.

În scopul îmbunătățirii calității serviciilor oferite în cadrul parcării din perspectiva utilizatorilor și a creșterii nivelului de satisfacție al acestora, concomitent cu creșterea nivelului de profitabilitate al sistemului de parcare cu plată prin optimizarea vitezei de rotație a spațiilor de parcare libere, Prestatorul va ține cont de următoarele cerințe ale Beneficiarului privind semnalistica aferentă parcajului:

Sistemul de semnalistică va cuprinde elemente de semnalizare, marcaje verticale și orizontale de ghidaj, aplicate prin vopsire și/sau lipire/print atât în interiorul parcării, cât și la exterior, conform modelelor prezentate în studiul de fezabilitate.

Semnalistica de intrare/ieșire va fi realizată sub forma unor casete / totemuri luminoase care trebuie să conțină marcajele rutiere interanționale cu restricțiile din parcare, precum interzicerea accesului în parcaj a autoturismelor ce funcționează cu GPL, avertizoare de gabarit maxim dar și indicatoare informative, denumire parcare, modalitățile de plată numerar/card, număr locuri de parcare total, orar de funcționare etc.

Delimitarea etajelor/sectoarelor din parcaj se va realiza prin aplicarea benzilor de culori distincte corespunzătoare fiecărui etaj/sector în parte, prin vopsire și/sau printuri în treimea superioară a pereților și a stâlpilor, având dimensiuni mari, conform modelelor prezentate în studiul de fezabilitate

Locurile de parcare vor fi trasate și delimitate corespunzător pe suprafața de pardoseală, iar etajele/sectoarele de parcare vor fi semnalizate alfabetic (A-Z), în treimea superioară a pereților/stâlpilor.

Numerotarea locurilor de parcare se va realiza pe pereții continui, din spatele locurilor de parcare, în treimea superioară, acolo unde este posibil sau pe pardoseală, în afara liniilor de demarcație astfel încât numerele să rămână vizibile atunci când locurile sunt ocupate de autoturisme.

Zonele pietonale vor fi delimitate corespunzător prin aplicarea de marcaje orizontale (benzi) pe suprafețele de pardoseală prin vopsire și/sau printuri care vor respecta coloristica specifică fiecărui etaj.

Pentru a facilita accesul pietonal din zona de parcaje înspre zonele de acces facilități, intrări/ieșiri, scări, ieșiri de incendiu/urgență, acces ascensoare, etc vor fi realizate treceri de pietoni marcate corespunzător, conform modelelor prezentateîn studiul de fezabilitate.

Marcajele și elementele de ghidare din interiorul parcajului vor fi realizate în sistem unitar, folosind același tip de caractere și același font pentru toate elementele alfanumerice dar respectând coloristica specifică fiecărui etaj.

Sistemul de ghidaj interior va cuprinde panouri de informare și marcaje ce vor indica accesul la facilitățile parcajului, la zonele cu destinație specială, precum și la intrările și ieșirile în și din parcaj, pentru fiecare etaj/sector în parte după cum urmează:

- panouri informare tarife, orar de funcționare și posibilități / soluții de plată
- semnalizare și ghidare automate de plată
- semnalizare și ghidare acces scări intrare / ieșire, panouri informare obiective turistice sau de interes comun
- semnalizare și ghidare acces ascensoare
- semnalizare etaj ascensoare
- semnalizare și ghidare grupuri sanitare
- semnalizare și ghidare punct de prim ajutor, dacă e cazul
- semnalizare și ghidare încărcare mașini electrice

- semnalizare și ghidare locuri persoane cu dizabilități
- semnalizare și ghidare ieșiri de urgență /incendiu
- semnalizare și ghidare închiriere biciclete/trotinete
- semnalizare și ghidare zonă parcare motociclete
- semnalizare și ghidare extinctor
- semnalizare loc de parcare prin numerotare, pe suprafața de pardoseală
- semnalizare etaj în treimea superioară a pereților și a stâlpilor (A-Z)
- semnalizare și ghidare acces spații comerciale / birouri
- marcaje ghidare sens de mers prin marcaje orizontale dar și verticale tip săgeată în treimea superioară a pereților și a stâlpilor
- semnalizare urcare/coborâre între etaje prin marcaje de tip săgeată în treimea superioară a pereților și a stâlpilor
- semnalizare prin printuri autocolante pe ușile de acces scări, acces ieșiri urgență, acces grupuri sanitare. Nu se acceptă aplicarea printurilor autocolante pe beton.

Din punct de vedere al coloristicii, al fontului și al designului, elementele de semnalistică vor respecta Caietul de Brand al Municipiului Oradea. De asemenea, se va avea în vedere inserarea logo-ului Municipiului Oradea în materialele / panourile informative, la intrări/ieșiri și în orice alt loc considerat a fi adecvat inserării.

Toate marcajele verticale precum și cele orizontale trebuie să respecte coloristica specifică fiecărui nivel / etaj al parcajului.

Din punct de vedere al dimensiunilor, marcajele verticale de ghidare trebuie să ocupe cel puțin 30% din suprafața totală de aplicare, pentru a asigura o vizibilitate corespunzătoare.

Materialele, șabloanele, panourile, printurile sau vopselurile din care vor fi realizate marcajele de semnalizare trebuie să fie în acord cu standardele de securitate la incendii, standardele de mediu și de protecție a muncii.

Marcajele rutiere și elementele de semnalistică universale trebuie să respecte standardele de referință internaționale din punct de vedere al formatului și al coloristicii:

- semnalizare intrare/ieșire parcaj, casetă luminoasă – albastru închis cu alb
- semnalizare zonă de încărcare mașini electrice – verde
- semnalizare zonă destinată persoanelor cu dizabilități – albastru deschis
- semnalizare ieșire/exit – verde
- semnalizare zone acces interzis – roșu.

2.2. Descrierea succintă a obiectivului de investiții propus din punct de vedere tehnic și funcțional – lucrări propuse

Scopul acestei investiții este realizarea unei parcări etajate, care ulterior va deveni parcare publică, cu minim 335 locuri de parcare, din care 10 locuri pentru autovehicule electrice sau hibrid și locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități în conformitate cu legislația în vigoare. De asemenea, se vor prevede stații de încăcare vehicule electrice cu sistem de plată inclus. De asemena, rasteluri pentru biciclete, inclusiv în regim bikesharing, și pentru trotinete electrice, în exteriorul clădirii.

La parterul noii clădiri vor fi prevăzute și spații comerciale, având alocate pentru clienți locuri de parcare cu acces separat. Obiectivul va avea intrare – ieșire la două străzi: str. Grigore Moisil și str. Gen. Nicolae Șova. Peste terasa parcajului se va instala un parc

fotovoltaic de tip on-grid, achiziția, montarea și racordarea panourilor fotovoltaice făcând obiectul unei achiziții distincte prin Administrația Fondul de Mediu sau alt finanțator, doar execuția rețelei și instalațiilor electrice și a structurii corespunzător dimensionate fiind parte a prezentei lucrări.

2.3. Descrierea constructivă, funcțională și tehnologică, dupa caz;

După elaborarea studiului de fezabilitate, au rezultat următorii indicatori minimali, care pot fi îmbunătățiți la faza elaborării proiectului tehnic de execuție (PTh.):

Capacitatea parcajului pentru parcarea etajată:

-335 locuri de parcare pentru autoturisme din care:

-4locuri pentru persoane cu dizabilități

-6locuri de parcare și 3 stații de încărcare mașini electrice.

LEGENDA SUPRAFETE

Destinatia	Regim de inaltime	Aria construita (mp)	Aria utila (mp)	Aria desfasurata (mp)
TRONSON A = Parcaj	D/S+P+4E+T	1.415,35	10.065,90	10.613,80
TRONSON SP= Spatiu comercial	P+E	1.713,40	1.671,85	1.766,35

LEGENDAARII CONSTRUITE

Nivel	Nr. locuri parcare			Ac(mp) parcare	Ac(mp) spatiu comercial	Total Ac/Nivel (mp)
	auto	handicap	total			
Srezerva apa+statie pompare				115,00	-	**115,00**
D	25	-	25	680,80	-	**680,80**
P-P'	34	4	38	1.415,35	1.713,40	**3.128,75**
E1-E1'	44	-	44	1.310,35	52,95	**1.363,30**
E2-E2'	76	-	76	2.364,10	-	**2.364,10**
E3 - E3'	76	-	76	2.364,10	-	**2.364,10**
E4 -T	76	-	76	2.364,10	-	**2.364,10**
TOTAL	331	4	335	10.613,80	1.766,35	**Ad= 12.380,15**

Aria construita parter= 3.128,75mp
Aria desfasurata = 12.380,15 mp
din care:
Aria construita demisol = 680,80 +115,00 mp

Aria construita parter = 3.128,75mp din care parcaj =1.415,35 mp ; spatiu comercial = 1.713,40 mp
Aria construita etaj 1 = 1.363,30 mp din care parcaj =1.310,35 mp ; spatiu comercial = 52,95 mp
Aria construita etaj 2 = 2.364,10 mp
Aria construita etaj 3 = 2.364,10 mp
Aria construita etaj 4 = 2.364,10 mp
Aria desfasurata = 12.380,15 mp din care parcaj =10.613,80mp; spatiu comercial = 1.766,35 mp

Regim de inaltime =D+P+4 E
Inaltimea la cornisa = 15,00 m (17,40 m la lift).

3. Cadrul legislativ aplicabil și impunerile ce rezultă din aplicarea acestuia

- Legea nr. 50/ 1991, republicată, autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificarile si completarile ulterioare.
- Legea nr. 372/2005 privind performanţa energetică a clădirilor, republicată, cu completările ulterioare, inclusiv prin Legea nr. 101/2020, OM. MDRAP nr. 386/2016 respectiv noua metodologie MC001/2021;
- Legea nr.10/1995, privind calitatea in constructii, cu modificarile ulterioare
- HG nr. 272 din 14 iunie 1994 Regulamentul privind controlul de stat al calitatii in constructii;
- HG nr. 273 din 14 iunie 1994 Regulamentul de receptie a lucrarilor de constructii si instalatii aferente acestora cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a executiei lucrarilor si a constructiilor.
- HGR nr. 766 /1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea in constructii cu modificările şi completările ulterioare.
- HG nr 622 / 2004 privind stabilirea conditiilor de introducere pe piata a produselor pentru constructii;
- HG nr 300 / 2006 privind cerintele minime de securitate si sanatate pentru santierele temporare sau mobile;
- Legea 319 / 2006 privind securitatea si sanatatea in munca
- HG nr. 971 / 2006 cerintele minime pentru semnalizarea de securitate si/sau de sanatate la locul de munca
- Codul Muncii;
- Hotarârea Consiliului Local nr. 429/2009 privind aprobarea Regulamentului de eliberare a autorizaţiilor de transport greu pe raza municipiului Oradea;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 366 / 29.04.2021 privind actualizarea tarifelor de depozitare a deșeurilor pentru perioada 01.05.2021-30.04.2022 și încheierea actului adițional la Contractul de parteneriat public-privat nr.122246/13.12.2003 încheiat între Municipiul Oradea și Keviep Kft;
- Normativul NP24/2022, pentru proiectarea parcajelor, aprobat prin Ordinul nr. 172/01.02.2023 al M.D.L.P.A.;
- Standarde nationale și reglementari tehnice, instructiuni tehnice de specialitate, norme, normative specifice produselor pentru constructii si executiei lucrarilor de

constructii drumuri, poduri si tehnico-edilitare, proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme.

Prin legislație se înțelege legislația cu modificările și completările la zi.

Proprietarul pune la dispoziția Superficiarului:

- CF nr. 214084 Oradea,
- Studiu topografic,
- HCL nr. 151/ 2022 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Construire parcare publică etajată zona str. Nicolae Șova – str. Nufărului, nr. cad. 165971, 172526, 168191, 190501 Oradea;
- Sistemul de semnalistică;
- HCL nr. 1039 /2021 privind aprobarea Studiului de fezabilitate și a indicatorilor tehnico - economici în vederea realizării obiectivului de investiții: Construire parcare publică supraetajată cu spații comerciale la parter, str. General Nicolae Șova, Oradea,
- Studiul de fezabilitate elaborat de SC Pro Arh SRL Oradea, inclusiv Studiu geotehnic verificat la cerința Af;
- Certificatul de urbanism nr. 4947 / 2021.

Întocmit

Annamaria Sava

Primăria Municipiului Oradea
Direcţia Patrimoniu Imobiliar
Serviciul Terenuri

Piaţa Unirii, nr. 1
410 100, Oradea
Tel. +40 0259-437 000
Fax. +40 0259-436 276
E-mail: primarie@oradea.ro

Nr. _____ din _____

CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE
Nr. _____ / _____
(model cadru)

În temeiul, art. 693-702 şi a art. 1170-1179 din Noul Cod Civil, respectiv a Hotărârii Consiliului Local nr. _____ din _____, ;

În baza Procesului verbal de adjudecare nr. _____ din _____ încheiat *în urma desfăşurării licitaţiei publice, organizată pentru constituirea unui drept de superficie asupra imobilului teren, în suprafaţă de 4247 mp, proprietatea privată a Municipiului Oradea, situat în zona Piaţa Nufărul - str. Nicolae Şova, identificat cu nr. cadastral 214084, înscris în CF 214084– Oradea, în vederea realizării unei investiţii în conformitate cu prevederile Regulamentului local de urbanism;*

părţile contractante au convenit de comun acord asupra următoarelor puncte:

CAPITOLUL I. DISPOZIŢII GENERALE

Art. 1 - Părţile contractante

(1) **MUNICIPIUL ORADEA** reprezentat legal prin dl. **Florin Birta – Primar** al cărui drept de semnătură a fost delegat, în baza Dispoziţiei nr._____domnului _____, având sediul în Municipiul Oradea, Piaţa Unirii nr. 1, cont IBAN RO50TREZ07650220 5X016643 deschis la Trezoreria Municipiului Oradea, cod fiscal RO35372589, în calitate de **PROPRIETAR**, pe de o parte

şi

(2) _____,având C.U.I. _____, cu sediul în localitatea _____,jud. _____, Nr.înregistrare la Registrul comerţului _____, cont bancar _____ deschis la _____ reprezentat legal prin _____,în calitate de _____,identificat cu CNP _____, posesor al C.I. seria _____ nr. _____, emis de către _____,ladatade _____,în calitate de **SUPERFICIAR**, pe de altă parte.

Art. 2 - Obiectul contractului

(1) Prin prezentul Contract, Municipiul Oradea, în calitate de Proprietar al terenului intravilan situat în Mun. Oradea, *zona str. Nufărului – str. Nicolae Şova, identificat cu nr. cadastral 214084, înscris în C.F. 214084 – Oradea, în suprafaţă de* 4247 mp (**"Terenul"**), constituie asupra întregii suprafeţe a Terenului, precum şi a întregului său subsol, un drept de superficie în favoarea Societăţii Comerciale _____(denumită în continuare "Superficiar"), pentru folosirea şi exploatarea Terenului, în vederea construirii de către aceasta pe Teren a unei Investiţii, pe cheltuiala exclusivă a Superficiarului, constând în obiectivul de investiţii - **Construire parcare etajată cu spaţii comerciale la parter**, astfel cum este definit în Caietul de sarcini (denumite în mod colectiv "Construcţiile").

(2) Construcţiile vor avea în mod obligatoriu structura, suprafaţa, aspectul exterior şi alte caracteristici prevăzute în *Studiul de fezabilitate cu scenariul V1 recomandat de proiectant pentru obiectivul de investiţii „Construire parcare publică supraetajată cu spaţii comerciale la parter, str. General Nicolae Şova, Oradea"*, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al mun. Oradea nr. 1039 din 21.12.2021, respectiv a Planului Urbanistic de Detaliu aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al mun. Oradea nr. 151 din 24.02.2022.

(3) În consecinţă, **Superficiarul** dobândeşte prin prezentul act următoarele drepturi:

(3.1.) dreptul de a edifica pe Teren Construcţiile descrise în Caietul de sarcini;

(3.2.) dreptul de folosinţă cu privire la terenul de sub Construcţii;

www.oradea.ro

(3.3.) dreptul de a dispune de Construcțiile edificate pe Teren, condiționat de vânzarea parcării etajate către Municipiul Oradea.

Art. 3 - Durata contractului

(1)Durata constituirii dreptului de superficie asupra terenului, va începe cu data intrării în vigoare a Contractului de superficie, respectiv cu data semnării / autentificării acestuia şi va fi de **3 ani cu posibilitatea de prelungire pe o perioadă de maxim 6 luni**, în baza unei solicitări prealabile,

(2) Contractul de superficie va fi încheiat şi semnat în termen de maxim 30 (treizeci) zile de la data comunicării deciziei de adjudecare a licitaţiei.

Art. 4 - Tariful

(1) Dreptul de superficie se constituie conform prezentului Contract cu titlu oneros.

(2) În schimbul constituirii şi exercitării drepturilor constituite în favoarea sa de prezentul Contract, Superficiarul se obligă să plătească Proprietarului, trimestrial, un tarif. Acest tarif se va datora începând cu data predării terenului pe bază de proces verbal.

(3) Tariful este de _____ **lei/ mp/an, cuantumul acestuia fiind stabilit** ca urmare a atribuirii parcelei de teren prin procedura licitaţiei şi reprezintă o sumă anuală în valoare de _____ **lei/an.**

(4) Tariful rămâne fix la nivelul anului în care aceasta s-a atribuit urmând a fi indexat de drept, anual, cu indicele de inflaţie prognozat, aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local, urmând a se regulariza la prima scadenţă a anului următor, conform indicelui de inflaţie real comunicat de Institutul Naţional de Statistica aşa cum este prevăzut în HCL nr. 269/31.03.2011.

(5) Diferenţa de indexare, dintre indicele de inflaţie prognozat si cel real stabilit de către Institutul Naţional de statistica, rezultata in plus sau minus, se va achita sau compensa în primul trimestru al anului pentru anul expirat având scadența la 15 martie a anului în curs .

(6) Tariful anual datorat se achită în patru rate egale până în data de 15 a ultimeiluni din trimestru, pentru trimestrul în curs, dată la care factura devine scadentă. În caz de neplată a tarifuluila termenularătat mai sus se vor percepe **majorări de întârziere** în cuantumul legal stabilit pentru **creanţele fiscale.** Simpla împlinire a termenului prevăzut în contract pentru executarea obligaţiei de plată a redevenței de către debitor, face ca acesta să se afle de drept în întârziere în conformitate cu art. 1523 Noul Cod Civil.

(7) Baza de calcul a indexării este luna **decembrie 2022.**

(8) Neplata tarifului, inclusiv a majorărilor de întârziere aferente, timp de două trimestre, consecutiv, duce la rezilierea de drept a Contractului de superficie, în consecință fiind luate măsuri pentru preluarea Terenului și a Construcției de către Municipiul Oradea, potrivit prevederilor prezentului contract.

(9) Decontarea plăţii se face prin conturile bancare specificate în factura emisă trimestrial de către Municipiul Oradea.

(10) În caz de neprimire a facturii, Superficiarul îl va sesiza de urgenţă pe Proprietar. Neprimirea facturii nu îl exonerează pe Superficiar de la plata tarifului.

Art. 5 - Investiția

(1) **Superficiarul** se angajează în mod ferm prin prezentul Contract la realizarea pe Teren a unei Investiții (**"Investiția"**) care costă în:

(5.1.) construirea unei parcări etajate cu minim 335 locuri;
(5.2.) spații comerciale la parterul imobilului cu locuri de parcare proprii la parter / demisol; și
(5.3). spații verzi și alte amenajări prevăzute în studiul de fezabilitate și în documentația de urbanism, în jurul viitoarei construcții.

(2) **Descrierea cerințelor minimale ale Proiectului de investiții se găsește în Anexa nr. ____ la H.C.L. nr. _____ din _____ - Caiet de sarcini.**

(3) După ce **Superficiarul** a finalizat 100% investiția la care s-a angajat, acesta va avea dreptul de a cumpăra atât cota indiviză de Teren aferentă spațiilor comerciale, cât și cota indiviză de Teren aferentă locurilor de parcare proprii, având la bază un raport de evaluare întocmit la momentul respectiv prin grija Municipiului Oradea.

(4) **După finalizarea investiției**, se va determina distinct costul parcării etajate, din devizele lucrării, însușite de către Municipiul Oradea.

www.oradea.ro

(5) După **obținerea ALF de către Superficiar și înscrierea în cărți funciare individuale a construcțiilor – parcare etajată cu funcțiunea ulterioară de parcare publică, respectiv de spații comerciale cu parcări proprii, superficiarul va demara procedura de vânzare cu plata în rate către Municipiului Oradea a părții de construcție reprezentând parcarea etajată (cu destinație de utilitate publică), în termen de maxim 60 de zile de la înscrierea în Cartea Funciară a construcției.**

(6) **Superficiarul** va notifica **Municipiul Oradea** cu privire la realizarea integrală a investiției asumate conform alineatului (1) din prezentul articolul. Realizarea integrală a investiției va fi demonstrată de către **Superficiar** prin documente care vor atesta finalizarea construcției și sumele investite (Autorizația de luare în folosință =ALF / Cf-uri individuale / Devize de lucrări pentru parcarea etajată) și care vor fi atașate la notificarea transmisă către **Municipiul Oradea**.

(7) Vânzarea **părții de construcție reprezentând parcarea etajată (cu destinație de utilitate publică)** se va face cu plata în rate egale pe o perioadă de 10 (zece) de ani, fără dobândă. Prima rată se va achita în cursul anului în care se va perfecta contractul de vânzare – cumpărare, ulterior intabulării construcției în proprietatea Municipiului Oradea. Ulterior, ratele se vor achita anual, până la data de 31 martie.

(8) Prețul de achiziție pentru parcarea etajată se va stabili în baza Raportului de evaluare întocmit prin grija mun. Oradea.

(9) În paralel cu transferul dreptului de proprietate către Municipiul Oradea a parcării etajate, la solicitarea Superficiarului, Municipiul Oradea va demara procedura de vânzare către acesta a cotei indivize de teren aferentă spațiilor comerciale, inclusiv a cotei de teren aferentă locurilor de parcare proprii, având la bază un raport de evaluare întocmit la momentul respectiv prin grija Municipiului Oradea. Valoarea cotei de teren se va stabili printr-un Raportul de evaluare întocmit la momentul respectiv prin grija Municipiului Oradea.

(10) Nerespectarea angajamentului investițional de la alin. (1) al prezentului articol va produce, în relațiile dintre părți, exclusiv efectele prevăzute în mod expres la art.13 alin. (3).

Art. 6 – Execuţia şi recepţia lucrărilor de investiţii

(1) Termenul de obținere a autorizației este de cel mult 1 an de la semnarea contractului, sub sancțiunea rezilierii de drept a Contractului și predarea terenului liber de sarcini.

(2) Toate avizele şi acordurile necesare realizării construcţiei vor fi obţinute de către Superficiar, pe cheltuiala acestuia.

(3) Lucrările de investiție se consideră finalizate doar dacă s-a efectuat recepția construcției, respectiv după defalcarea construcției și intabularea noilor construcții în Cărți Funciare individuale.

CAPITOLUL II. DREPTURI ŞI OBLIGAŢII ALE PĂRŢILOR

Art. 7– Drepturile și obligațiile Superficiarului

(1) **Superficiarul** are obligația de a folosi Terenul și de a-și exercita orice alte drepturi prevăzute de prezentul Contract, în condițiile prevăzute de acesta și cu respectarea Legilor aplicabile. Ori de câte ori este folosit în cuprinsul acestui Contract, termenul "***Legi***" va fi considerat ca făcând referire la orice reglementări emise de oricare autoritate sau organ având prerogative de putere publică, precum și la orice decizii ale instanțelor de judecată obligatorii pentru toate subiectele de drept sau, după caz, obligatorii sau relevante (doar) pentru prezentul Contract și/sau părțile la acesta.

(2) **Superficiarul** are obligația de a achita Tariful conform clauzelor contractuale.

(3) **Superficiarul** se obligă să preia terenul în stadiul fizic în care se găsește la data încheierii Procesului-verbal de predare-primire a terenului, fără a avea vreo pretenție cu privire la amenajarea acestuia sau a unor eventuale vicii ascunse. Orice lucrare de amenajare a terenului se face, exclusiv, pe cheltuiala și pe riscul Superficiarului.

(4) **Superficiarul** se obligă să respecte documentația de urbanism aprobată și să folosească Terenul conform destinației stabilite prin Contract.

(5) **Superficiarul** are dreptul de a solicita și de a obține, pe propria cheltuială, Autorizaţia de construire prevăzută de Legile aplicabile pentru edificarea Construcțiilor precum și orice alte Autorizații, avize, licențe ori acorduri prevăzute de lege pentru edificarea și branșarea la utilități a construcțiilor și pentru desfășurarea activității sale de pe Teren. În sensul prezentului Contract, termenul "***Autorizație***" va desemna orice act administrativ sau alt document de orice natură emis de o autoritate publică sau persoană juridică de drept public sau de drept privat, în sensul acordării unei permisiuni de a realiza

www.oradea.ro

sau nu o lucrare, o activitate, un act juridic sau orice alt demers, incluzând dar fără a se limita la orice autorizație, aviz, aprobare, acord, permis sau licență.

(6) **Superficiarul** are obligația ca, până la expirarea, rezilierea sau încetarea în orice alt mod a prezentului Contract să nu cesioneze terților, total sau parțial, drepturile și obligațiile constituite în favoarea sa prin prezentul Contract, fără acordul prealabil al Municipiului Oradea.

(7) **Superficiarul are obligația de a finaliza procedura de vânzare cu plata în rate către Municipiului Oradea a părții de construcție reprezentând parcarea etajată, în termen de maxim 60 de zile de la înscrierea în Cartea Funciară a construcției**. Vânzarea se va face cu plata în rate egale pe o perioadă de 10 (zece) de ani, fără dobândă.

Art. 8 – Drepturile și obligațiile Municipiului Oradea

(1) **Municipiul Oradea**, în calitate de **Proprietar** se obligă să asigure și să susțină în mod deplin și să nu deranjeze sau să împiedice în vreun mod exercitarea de către **Superficiar** a drepturilor sale născute din prezentul Contract.

(2) **Proprietarul** are dreptul de a încasa Tariful pentru teren conform clauzelor contractuale.

(3) **Proprietarul** se obligă să predea **Superficiarului** Terenul în termen de 30 de zile de la data semnării / autentificării contractului de superficie, pe baza Procesului-verbal de predare-primire.

(4) **Proprietarul** va acorda **Superficiarului**, în cea mai mare măsură permisă de Lege, tot sprijinul și informațiile necesare în scopul obținerii tuturor Autorizațiilor necesare în vederea realizării Construcțiilor.

Art. 9 – Declarații și garanții ale Municipiului Oradea

(1) **Municipiul Oradea** deține un titlu de proprietate deplin, legal, valid, exclusiv asupra Terenului, care a fost transmis în mod legal și complet din proprietatea privată a Municipiului Oradea.

(2) Terenul nu constituie şi nici nu a constituit obiectul vreunei cereri sau pretenţii de restituire sau revendicare sau de recuperare a posesiei şi nici al vreunei alte dispute sau litigiu.

(3) Terenul nu este grevat de Sarcini notate în CF şi nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane.

(4) Terenurile nu sunt scoase din circuitul civil şi nu fac obiectul vreunei proceduri de declarare a utilităţii publice premergătoare exproprierii sau al altui interes public, care ar putea duce la ineficacitatea vreunei părți din sau a întregului Contract.

(5) Terenul nu face şi nu a făcut obiectul vreunei promisiuni, antecontract, contract sau alt act sau fapt având ca scop sau care poate duce în orice mod la înstrăinarea, indisponibilizarea, grevarea cu Sarcini sau scoaterea din circuitul civil în vreun mod a Terenului.

(7) Nu există niciun litigiu, pretenție, nicio procedură administrativă sau vreo altă acțiune în justiție, arbitraj sau urmărire penală sau de altă natură, în curs de desfășurare sau iminentă, cu privire la Proprietar în legătură cu Terenul sau cu privire la orice aspect care ar aduce atingere titlului, suprafeței, amplasamentului sau delimitării acestuia.

(9) Proprietarul și-a exercitat în mod neîntrerupt și liniștit dreptul de proprietate asupra Terenului, acesta rămânând în mod continuu în stăpânirea acestuia în mod legal, de la data dobândirii și până la data încheierii prezentului Contract

(10) Regimul urbanistic al Terenului este guvernat de Planul de Urbanism Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr. 501/2016, cu modificările ulterioare, care a fost aprobat și modificat în mod valabil în conformitate cu Legile aplicabile și de Planul Urbanistic de Detaliu aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al mun. Oradea nr. 151 din 24.02.2022.

(11) Terenul are acces la drumurile publice şi nu este necesară constituirea unor servituţi de trecere în favoarea acestora.

(12) Încheierea, predarea şi executarea prezentului Contract nu încalcă şi nu contravin şi nu vor încălca şi nu vor contraveni niciunei prevederi ale Legii sau ale oricărui alt act sau document la care **Municipiul Oradea** este parte sau de care este legată.

Art. 10 – Declarații și garanții ale Superficiarului

(1) **Superficiarul** are capacitatea economică şi tehnică, şi a îndeplinit toate demersurile necesare pentru a încheia şi executa întocmai acest Contract şi fiecare document care urmează a fi încheiat în legătură cu sau în temeiul acestuia.

(2) Superficiarul declară şi garantează că nu este în insolvenţă şi nu face obiectul procedurilor de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri sau cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară, şi

www.oradea.ro

nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfăşurare sau nu se cunoaşte că se intenţionează a fi desfăşurată împotriva societăţii.

(3) Nu există niciun act administrativ, nicio hotărâre judecătorească şi niciun contract sau orice alt tip de act juridic implicând **Superficiarul** şi care are sau ar putea avea ca efect interzicerea sau împiedicarea practicilor de afaceri curente sau viitoare ale **Superficiarului**, inclusiv interzicerea sau împiedicarea executării obligaţiilor contractuale asumate faţă de **Municipiul Oradea** prin prezentul Contract.

(4) Informaţiile/documentele prezentate şi asumate în cadrul procedurii de licitaţie derulate în legătură cu realizarea obiectivului de investiţii astfel cum a fost descris în Caietul de sarcini şi în documentele de identificare sunt complete şi reale.

(5) Activităţile pe care le va desfăşura pe Teren respectă integral cerinţele legale referitoare la protecţia mediului şi nu vor crea nicio contaminare a mediului care să depăşească limitele impuse de Legile aplicabile.

(6) Prezentul Contract a fost încheiat în mod corespunzător şi valabil de către **Superficiar** şi constituie obligaţia legală, valabilă şi angajantă, care poate fi pusă în executare împotriva acesteia, în conformitate cu termenii şi condiţiile din prezentul Contract.

Art. 11 – Răspunderea contractuală

(1) Pentru neîndeplinirea, îndeplinirea cu întârziere sau îndeplinirea necorespunzătoare a clauzelor contractuale ori prevederilor legii, partea în culpă datorează celeilalte părţi majorări de întârziere.

(2) Majorările de întârziere se datorează pentru neplata la termenele scadente sau în cuantumurile stabilite, a tarifului în baza prevederilor din prezentul contract. Majorările de întârziere se determină prin raportare la cuantumul stabilit de lege pentru creanţele fiscale. Majorările de întârziere se calculează şi se încasează de drept, fără prealabilă notificare.

(3) Nu constituie cauză exoneratoare de răspundere lipsa capacităţii de plată.

Art. 12– Forţa Majoră

(1) În sensul acestui Contract, pot constitui cazuri de forţă majoră: cutremure, inundaţii, incendii, războaie, revolte, greve, embargouri şi alte astfel de împrejurări care pot fi asimilate acestora, *"factum principis"* şi orice asemenea acte prevăzute de lege şi care sunt de natură a pune una dintre părţi în imposibilitatea obiectivă de a-şi îndeplini obligaţiile asumate, precum şi orice împrejurare rezonabil imprevizibilă şi în mod rezonabil insurmontabilă şi exterioară activităţii părţilor şi a agenţilor lor autorizaţi, şi care pune partea care invocă cazul de forţa majoră în imposibilitatea obiectivă de a-şi executa sarcinile ce-i revin.

(2) Forţa majoră exonerează partea care o invocă de orice răspundere.

(3) Partea afectată de cazul de forţă majoră are obligaţia de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări în cel mult 15 zile de la apariţia acestora, oferind dovezi în acest sens.

(4) Niciuna din părţi nu va fi ţinută responsabilă pentru neexecutarea sau executarea cu întârziere a obligaţiilor din prezentul Contract în cazul în care neexecutarea sau executarea cu întârziere se datorează unor cauze care nu au putut fi controlate în mod rezonabil de aceasta.

Art. 13– Modificarea şi încetarea Contractului

(1) Orice modificare a clauzelor contractuale se va face prin încheierea unor acte adiţionale, cu acordul părţilor.

(2) Contractul de constituire a dreptului de superficie încetează, după caz, pentru una din următoarele situaţii:
a) la îndeplinirea tuturor obligaţiilor ce revin părţilor din contractul de superficie;
b) la expirarea duratei de 3 ani stabilită în Contract, dacă părţile nu convin la prelungirea acesteia;
c) prin consolidare, dacă terenul şi construcţia devin proprietatea aceleiaşi persoane, respectiv la momentul perfectării contractelor de vânzare – cumpărare atât pentru teren cât şi pentru parcarea etajată;
d) prin denunţarea unilaterală de către superficiar, în situaţia în care acesta renunţă la contract înainte de începerea lucrărilor. În această situaţie superficiarul pierde garanţia de bună execuţie a contractului.

(3) **Contractul se reziliază de drept, prin simpla notificare a Superficiarului de către Proprietarul terenului şi fără intervenţia instanţei de judecată în cazul în care superficiarul se găseşte în vreuna din următoarele situaţii:**
a) a închiriat bunul sau a cedat oneros sau gratuit folosinţa terenului;
b) nu şi-a îndeplinit obligaţiile de plată a Tarifului, inclusiv majorările de întârziere aferente, timp de două trimestre consecutiv;
c) nu a obţinut Autorizaţia de construire în termenul stabilit la **art. 6 alin. (1)**;

www.oradea.ro

d) nu a realizat investiţia sau nu a finalizat-o în termenul şi condiţiile stabilite prin Caietul de sarcini şi prezentul contract,
e) nu a respectat proiectul sau după caz nu a solicitat şi obţinut acordul mun. Oradea de modificare a proiectului autorizat la nivel DTAC pentru obiectivul de investiţii.

Aceste situaţii de reziliere a contractului prevăzute la alin.(3) conduc la pierderea garanţiei de bună execuţie.

(4) La încetarea, respectiv rezilierea contractului din cauzele menţionate la alin.(2) şi alin.(3) terenul revine Municipiului Oradea de drept, gratuit şi liber de orice sarcini.

(5) În cazul rezilierii contractului, Proprietarul terenului va prelua, fără intervenţia instanţei de judecată, construcţia Superficiarului în schimbul unei despăgubiri în cuantum de 50% din valoarea construcţiei în stadiul fizic de la momentul preluării, rezultată din închiderea autorizaţiei la stadiul fizic, bazată pe un raport de expertiza tehnico-economică, după caz.

(6) Superficiarul are obligaţia de a elibera terenul ce face obiectul prezentului contract şi de a-l preda Proprietarului pe bază de proces verbal de predare – primire.

(7) Superficiarul datorează tarif pentru terenul utilizat până la sfârşitul lunii în care a intervenit o cauză de încetare / reziliere a contractului de superficie.

Art. 14 - Diferende, litigii

(1) Părţile vor încerca să soluţioneze pe cale amiabilă orice diferende ce s-ar ivi între ele, având drept obiect prezentul contract.

(2) În cazul neachitării la termen a obligaţiilor stabilite prin prezentul Contract, se va proceda la recuperarea debitelor restante prin intentarea unor acţiuni în instanţă, potrivit prevederilor Codului de procedură civilă, iar executarea silită se va face în temeiul titlului executoriu constând în hotărârea judecătorească, potrivit prevederilor Codului de procedură civilă, respectiv Codului de procedură fiscală.

(3) În cazurile prevăzute la art. 13 alin. (3) din prezentul contract evacuarea se va face pe cale administrativă, prin dispoziţia primarului, dacă Superficiarul nu eliberează şi predă terenul in condiţiile prevăzute la art. 8 alin. (7) şi în termenul prevăzut în somaţia de evacuare emisă de Proprietar.

(4) Sumele datorate cu titlu de despăgubire au termen de plata 30 de zile calendaristice calculate de la data înştiinţării Superficiarului.

Capitolul III. GARANŢII

Art. 15– Constituirea şi utilizare a garanţiei de bună execuţie a investiţiei

(1) Garanţia de bună execuţie este în sumă de **528.000 Lei** şi se constituie din garanţia de participare la licitaţie.
(2) Garanţia de bună execuţie se va restitui după încheierea / autentificarea contractului de vânzare – cumpărare.
(3) Garanţia de participare sau bună execuţie, după caz, se pierde în următoarele situaţii:
a) neprezentarea ofertantului declarat câştigător, în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice, de la data comunicării deciziei de adjudecare a licitaţiei în vederea semnării Contractului de superficie;
b) rezilierea Contractului de superficie ca urmare a nerespectării obligaţiilor şi termenelor prevăzute în prezentul Caiet de sarcini şi în Contractul de superficie;
c) nerespectarea promisiunii de vânzare a parcării etajate în termenul stabilit, către municipalitate;
d) denunţare unilaterală de către superficiar înainte de finalizarea investiţiei.
e) neprelungirii valabilităţii scrisorii garanţiei de bună execuţie conform prevederilor din caietul de sarcini.

Art. 16 - Dispoziţii finale

(1) În conformitate cu dispoziţiile cuprinse în Capitolul II *"Executarea silită a obligaţiilor "* - din Titlul V din Cartea a-V-a din Noul Cod Civil, Superficiarul este pus de drept în întârziere cu privire la orice încălcare a obligaţiilor contractuale astfel:

pct. 1. - cu privire la executarea *obligaţiilor de a face*, punerea în întârziere operează automat din primul moment în care obligaţia nu mai putea să fie executată.

pct. 2. - în ce priveşte *obligaţiile de a nu face* punerea de drept în întârziere operează automat chiar din momentul exercitării unei conduite contrare.

pct. 3. - privitor la *obligaţiile de a da* punerea în întârziere de drept operează automat la momentul ajungerii la scadenţă a fiecărei obligaţii în parte.

www.oradea.ro

(2) Prezentul contract s-a încheiat în 2 (două) exemplare, din care câte 1 (un) exemplar pentru fiecare parte.

(3) **Procesul-verbal de predare primire a terenului și caietul de sarcini aprobat prin HCL nr. _____ din _____,fac parte integrantă din prezentul contract.**

PROPRIETAR
MUNICIPIUL ORADEA

SUPERFICIAR

www.oradea.ro

Primăria Municipiului Oradea
Direcţia Patrimoniu Imobiliar
Serviciul Terenuri

Anexa nr. 1
la Contractul de constituire a dreptului de superficie
Nr. _____/___.____.2023

Proces verbal de predare – primire teren

Încheiat azi ___.___._____între **Municipiului Oradea, prin Primar, reprezentat prin Direcţia Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Terenuri** pe de o parte în calitate de **Proprietar**

și

Societatea _____ **S.R.L.**, având C.U.I. _____, având sediul în _____, nr. ___, jud. Bihor, Nr. înregistrare la registrul comerțului __/_____/___,cont bancar _____ deschis la _____ reprezentat legal prin dl. _____ -Administrator, în calitate de **concesionar**, pe de altă parte.

Cu ocazia predării – primirii în folosință, a suprafeţei de _____ **mp** teren situat în Oradea, str. _____, nr. _____ identificat cu nr. cadastral _____, înscris înC.F._____- Oradea.

Proprietarul predă terenul în stadiul fizic în care se găsește <u>la data încheierii procesului verbal</u> de predare-primire a terenului și Superficiarul preia terenul fără a avea vreo pretenție cu privire la amenajarea acestuia sau a unor eventuale vicii ascunse. Orice lucrare de amenajare a terenului se face, exclusiv, pe cheltuiala și pe riscul Superficiarului.

Prezentul proces verbal a fost încheiat în 2 (două) exemplare.

Proprietar

Superficiar

---

www.oradea.ro

Primăria Municipiului Oradea
Direcţia Patrimoniului Imobiliar
Serviciul Terenuri

Anexă la
Raportul de specialitate nr. 73703/2 din 20.02.2023

Aprob,
Florin Birta

Primar

MODUL DE CALCUL

privind stabilirea tarifului datorat pentru 1 mp teren/ an,
pentru constituirea dreptului de superficie asupra suprafeţei de
4.247 mp cu nr. cadastral 214084, teren situat în zona str. Nufărului – str. Nicolae Şova

Potrivit art. 17 din Legea nr. 50/ 1991 actualizată, limita minimă a preţului concesiunii se stabileşte astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a preţului de vânzare a terenului, în condiţiile de piaţă.

Potrivit Opiniei privind valoarea terenului întocmit de către societatea Evalmob S.R.L., valoarea de investiţie pentru terenul respectiv este de 200 euro/ mp (circa 990 lei/mp).

În condiţiile recuperării acestui preţ în 25 ani, rezultă:

990 lei/mp: 25 de ani = 40 lei/mp/an

Propunem
Consiliului Local al Municipiului Oradea

Aprobarea tarifului de

40,00 lei/ mp /an

Lucian Popa	**Cristian Popescu**	**Laura Ghergheleş**	**Steliana Marinescu**
Director executiv	**Director executiv adj.**	**CFP**	**Şef Serviciu Terenuri**

Întocmit – Carmen Letea