



ROMÂNIA

JUDEȚUL BIHOR



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

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

HOTĂRÂRE

pentru aprobarea concesiunii a 3 (trei) parcele de teren, cu suprafața de 421 mp fiecare, situate în mun. Oradea, str. Ioan Pop Reteganul, în vederea construirii de locuințe familiale

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 27.02.2025

Examinând Proiectul de hotărâre privind concesiunea a 3 (trei) parcele de teren, cu suprafața de 421 mp fiecare, situate în mun. Oradea, str. Ioan Pop Reteganul, în vederea construirii de locuințe familiale.

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 88387 din 24.02.2024

Având în vedere Raportul de specialitate înregistrat cu numărul nr. 88387/2 din 24.02.2024 întocmit de Serviciul Terenuri din cadrul Direcției Patrimoniu Imobiliar, prin care propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului menționat mai sus;

Văzând prevederile H.C.L. nr. 142 din 2024 prin care s-a aprobat Planul Urbanistic Zonal - operațiuni cadastrale, parcelare teren și reglementare zonă pentru construire locuințe - str. Ion Pop Reteganul, nr.cad. 170700, 193342, 162905, 165759, 184753, 208246, 206847 - Oradea.

Potrivit parcelării efectuate în concordanță cu PUZ - ul menționat mai sus, pentru UAT - Municipiul Oradea au rezultat 3 (trei) parcele cu suprafața de 421 mp fiecare, destinate construirii de locuințe unifamiliale, fiind propuse spre concesiune.

Văzând Cărțile Funciare nr. 218779, 218780 și 218781 - Oradea, potrivit cărora parcelele propuse pentru concesiune constituie proprietatea privată a UAT - Municipiului Oradea.

Ținând cont de opinia evaluatorului - membru ANEVAR, prin societatea Evalmob S.R.L., conform căreia prețul terenului identificat cu nr. cadastrale 218779, 218780 și 218781 - Oradea, este de 89 Euro / mp + TVA.

În acest context,

Potrivit art. 307 alin. (5) din O.U.G. nr. 57 din 2019 privind Codul administrativ, referitor la Redevențe, propunem prețul de pornire al licitației pentru concesiunea terenurilor, de 23 lei / mp / an, cu indexare anuală.

Luând în considerare prevederile art. 13 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și actualizată,

Văzând avizul consultativ al Comisiei de Specialitate a Consiliului Local,

Ținând cont de prevederile art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art.139 alin. (3), lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 309, art. 310, art. 312, art. 313 și art. 362 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art. 1. Se aprobă concesiunea, prin licitație publică, a 3 (trei) parcele de teren, situate în mun. Oradea, zona străzii Ioan Pop Reteganul, cu suprafața de 421 mp fiecare, identificate cu nr. cadastrale 218779, 218780 și 218781 - Oradea, în vederea construirii de locuințe familiale.

Art.2. Se aprobă Studiul de oportunitate, Caietul de sarcini și Documentația de atribuire, întocmite pentru concesiunea parcelor de teren din zona Cartierului Oncea - Anexele nr. 1 - 3 la prezenta Hotărâre.

Art.3. Se aprobă prețul de pornire al licitației pentru concesionarea terenurilor, **23,00 lei/ mp/ an.**

Pasul de ofertare de 1 leu.

Redevența stabilită, va fi indexată 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 de concesionare de 20 de ani, începând cu data intrării în vigoare a contractului de concesiune, cu posibilitate de prelungire, prin acordul părților.

Art.5. Se stabilește obligația ca termenul pentru obținerea Autorizației de construire și pentru începerea construcției să fie de cel mult 1 (un) an, de la data intrării în vigoare a Contractului de concesionare.

Art.6. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează primarul Municipiului Oradea și Direcția Patrimoniu Imobiliar.

Art.7. Prezenta Hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- PMO - Direcția Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Terenuri.
- Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

Oradea, 27 februarie 2025
Nr. 140

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate voturi „pentru”

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Barabaș Călin – Iulian



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

STUDIU DE OPORTUNITATE
pentru concesionarea a 3 (trei) parcele de teren,
cu suprafața de 421 mp fiecare, situate în Oradea, str. Ioan Pop Reteganul,
în vederea construirii de locuințe familiale

Autoritatea contractantă: Municipiul Oradea, prin Direcția Patrimoniu Imobiliar.

Cap. I. OBIECTUL CONCESIUNII

- 1.1. Se supun licitației publice deschise în vederea concesionării 3 (trei) parcele de teren, cu suprafața de 421 mp fiecare, situate în mun. Oradea, în zona străzii Ioan Pop Reteganul, din cartierul Oncea.
- 1.2. Terenurile ce fac obiectul concesionării reprezintă parcele libere, înscrise în Cărți funciare individuale, aflate în proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea, fiind parte din PUZ - ul aprobat prin H.C.L. nr. 142 din 2024, situate în mun. Oradea, str. Ioan Pop Reteganul.
- 1.3. Terenul concesionat va fi utilizat de beneficiar, pe riscul, pe cheltuiala și pe răspunderea sa, numai pentru realizarea și exploatarea de către concesionar, a unei locuințe, în baza autorizațiilor și avizelor obținute de către acesta.
- 1.4. Predarea - primirea amplasamentului se va face în baza Procesului verbal de predare - primire.

Cap. II. MOTIVAȚIA CONCESIONĂRII

- administrarea eficientă a patrimoniului Municipiului Oradea.
- 2.1. Principalele aspecte ce impun realizarea studiului sunt:
 - încurajarea inițiativelor private de construire de locuințe proprietate privată;
 - necesitatea prevăzută de lege;
 - dorința autorității publice locale de a asigura un mediu de viață curat și sănătos locuitorilor Municipiului Oradea;
 - atragerea forței de muncă în oraș prin ofertarea unui loc pe care se poate construi o casă.
 - 2.2. Motivele de ordin legislativ:
 - prevederile Legii nr. 50/1991, care precizează că terenurile proprietate publică și privată ale unității administrativ - teritoriale pot face obiectul unor concesiuni în vederea realizării de construcții,
 - prevederile din O.U.G. nr. 57 din 2019 privind codul administrativ referitoare la administrarea eficientă a domeniului public și privat al Municipiului Oradea, pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local;
 - prevederile Planului Urbanistic Zonal - aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 142 din 29.02.2024.
 - 2.3. Motive de ordin economico - financiar:
 - UAT - Municipiul Oradea va încasa de la concesionari pe întreaga durată de valabilitate a contractului o redevență care se va înregistra ca venit la bugetul local,
 - vor fi generate sau asigurate condiții pentru păstrarea locurilor de muncă și susținerea afacerilor locale;
 - prin concesionarea terenurilor, UAT - Municipiul Oradea va fi scutit de cheltuielile privind igienizarea și întreținerea amplasamentului în sine și a zonei învecinate.

2.4. Motive legate de protecția mediului:

- în cadrul amenajării propuse se vor realiza spațiile verzi conform reglementărilor în vigoare.
- imaginea zonei va fi îmbunătățită.

2.5. Motive de ordin social:

- comunitatea locală va beneficia de o nouă zonă de locuire modernă, cu locuințe și spații publice amenajate la standardele și cu materiale de calitate.

Cap. III. PROCEDURA ATRIBUIRII CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

3.1. Procedura utilizată pentru atribuirea concesiunii este licitația publică cu plic închis.

3.2. Pentru concesionarea terenului se vor parcurge etapele prevăzute de O.U.G. nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ.

Cap. IV. ELEMENTE DE PREȚ

4.1. În schimbul dreptului de folosință conferit, prin Contractul de concesionare pentru terenul, proprietate privată a Municipiului Oradea, se datorează o redevență.

4.2. Redevența minimă de pornire a licitației este de 23,00 lei / mp / an.

4.3. Concesionarul datorează redevență începând cu data predării-primirii amplasamentului consemnată în procesul verbal de predare primire.

4.4. Plata redevenței se va face în tranșe egale, trimestriale, având ca termen de plată data de 15 (cincisprezece) a ultimei luni a trimestrului în curs.

4.5. Pentru neplata la termen a redevenței și a regularizării se datorează majorări de întârziere, calculate în cuantumul legal stabilit pentru creanțele fiscale.

4.6. La încheierea Contractului de concesiune, concesionarul are obligația constituirii unei garanții de bună plată la Contract și a garanției de realizare a investiției.

4.7. Garanția de realizare a investiției se va constitui din garanția de participare la licitație. Garanția de realizare a investiției va fi restituită după finalizarea și notarea în CF a locuinței sau va fi executată dacă lucrările nu sunt finalizate până la termenul stabilit prin contract.

Cap. V. DURATA CONCESIUNII

5.1. Terenul identificat la Cap. I., se concesionează pe o durată de 20 de ani, cu posibilitate de prelungire prin acordul părților.

5.2. În baza unei cereri fundamentate, înregistrată la sediul concedentului cu minim 3 (trei) luni înainte de expirarea contractului, Concesionarul poate solicita prelungirea valabilității Contractului, conform prevederilor legale.

Cap. VI. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI

6.1. Realizarea de locuințe conform reglementărilor stabilite prin PUZ.

6.2. Concesionarul va întocmi toate studiile și proiectele necesare, respectiv va obține toate avizele și acordurile și autorizația de construire.

6.3. Taxele comunale și toate cheltuielile angajate pentru bransarea la utilități consumate sunt în sarcina concesionarului, neintrând în prețul concesiunii.



Primăria Municipiului Oradea
Direcția Patrimoniu Imobiliar

CAIET DE SARCINI
pentru concesionarea a 3 (trei) parcele de teren,
cu suprafața de 421 mp fiecare, situate în mun. Oradea, str. Ioan Pop Reteganul,
în vederea construirii de locuințe familiale

1. OBIECTUL CONCESIONĂRII

- 1.1. Se supun licitației publice, 3 (trei) parcele de teren, cu suprafața de 421 mp fiecare, situate în mun. Oradea, în zona străzii Ioan Pop Reteganul, din cartierul Oncea.
- 1.2. Parcelele propuse pentru concesionare, sunt destinate construirii de locuințe familiale.
- 1.3. Parcelele supuse licitației, aparțin domeniului privat al UAT - Municipiul Oradea.
- 1.4. În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:
 - bunurile de retur: terenul concesionat identificat prin nr. cadastrale 218779, 218780 și 218781 - Oradea,
 - bunuri de preluare: nu se prevăd;
 - bunuri proprii: nu sunt prevăzute.
- 1.5. Predarea - primirea terenului se va face pe bază de proces verbal, în maxim 30 (treizeci) zile de la data semnării contractului.

2. DURATA CONCESIONĂRII

- 2.1. Terenul, situat în Municipiul Oradea, în cartierul Oncea, se concesionează pe o durată de 20 ani.
- 2.2. Durata concesiunii poate fi prelungită prin acordul de voință al părților, în baza unei cereri fundamentate, înregistrată la sediul concedentului, cu minim 3 (trei) luni înainte de expirarea contractului.

3. ELEMENTE DE PREȚ

- 3.1. Prețul de pornire și pasul pentru ofertare sunt stabilite prin Hotărâre a Consiliului Local.
- 3.2. Prețul adjudecat 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 redevența (în urma adjudecării licitației).
- 3.3. Plata redevenței se va face în tranșe egale trimestriale, având ca termen de plată data de 15 a ultimei luni din trimestrul în curs, începând cu data predării - primirii amplasamentului, consemnată în procesul verbal de predare - primire.
- 3.4. Neplata la termen a 2 trimestre consecutive, poate duce la rezilierea de drept a contractului de concesiune, cu pierderea garanției prevăzută în contract și plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului de 50% din valoarea redevenței anuale indexate la zi;
- 3.5. Pentru neplata la termen a redevenței se datorează majorări de întârziere conform dispozițiilor legale.
- 3.6. **La încheierea Contractului de concesiune, concesionarul are obligația constituirii următoarelor garanții:**
 - garanția de bună execuție a investiției se formează din garanția de participare la licitație.
 - garanția de bună plată a redevenței la Contract, egală cu 50%, din redevența datorată pentru 1 an de zile.
- 3.7. Garanția de participare/ bună execuție se pierde în următoarele situații:
 - a) la neprezentarea ofertantului declarat câștigător, în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice, de la data adjudecării licitației în vederea semnării Contractului de concesionare;
 - b) rezilierea unilaterală a Contractului de concesiune ca urmare a nerespectării obligațiilor și termenelor prevăzute în Contract referitoare la realizarea investiției asumate;
 - c) denunțare unilaterală de către concesionar.

- 3.8. Garanția de participare la licitație a ofertanților care nu au adjudecat amplasament, se va elibera în baza solicitării scrise, în contul consemnat în cerere.
- 3.9. Garanția de participare la licitație a ofertanților câștigători rămâne la dispoziția concedentului ca și garanție de bună execuție a investiției. Ea nu produce dobânzi. Această sumă se restituie după finalizarea locuinței în baza unei solicitări scrise și a documentelor doveditoare privind recepția finală a lucrărilor, autorizației de luare în folosință și notarea în evidențele de Carte Funciară a construcției.

4. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI

- 4.1. Investiția se va realiza în conformitate cu prevederile Autorizației de construire.
- 4.2. **Termenul pentru obținerea autorizației de construire și începere a lucrărilor este cel mult 1 (un) an**, de la data intrării în vigoare a Contractului de concesiune.
- 4.3. Neobținerea autorizației și neînceperea lucrărilor de construire în acest termen dă dreptul concedentului la rezilierea contractului de concesiune și preluarea terenului liber de sarcini.

5. DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile concesionarului

- 5.1. Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, terenul care face obiectul contractului de concesiune;
- 5.2. Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului care face obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune.
- 5.3. La finalizarea investiției și notarea acesteia în evidențele de publicitate imobiliară, concesionarul are dreptul de a cumpăra terenul concesionat, la prețul stabilit prin Raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat și aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local.

Drepturile concedentului

- 5.4. Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.
- 5.5. La încetarea contractului de concesiune prin atingere la termen, dacă nu se prelungește durata contractului, concedentul are dreptul să-și manifeste intenția de a dobândi locuința și de a solicita concesionarului încheierea contractului de vânzare - cumpărare cu privire la aceste bunuri.
În termen de 60 zile, concedentul este obligat să-și exercite dreptul de opțiune, sub sancțiunea decăderii;
- 5.6. Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

6. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile concesionarului

- 6.1. Concesionarul are obligația să semneze contractul de concesiune în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data adjudecării terenului;
- 6.2. **Concesionarul are obligația să obțină autorizația de construire și să înceapă construcția în termenul stabilit la pct. 4.2. Obținerea tuturor avizelor pentru realizarea investiției revin în sarcina concesionarului.**
- 6.3. Concesionarul are obligația să folosească terenul numai pentru destinația aprobată prin P.U.Z., respectiv construire locuință familială.
- 6.4. Concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a bunului care face obiectul concesiunii;
- 6.5. Concesionarul nu poate subconcesiona/ subînchiria terenul ce face obiectul concesiunii;
- 6.6. Concesionarul este obligat să plătească, pe toată durata concesiunii, redevența, impozitele și taxele datorate bugetului local;
- 6.7. Să nu schimbe destinația bunului, respectiv cel de locuințe familiale, conform PUZ-ului aprobat, fără acordul prealabil al proprietarului;
- 6.8. Să constituie, la semnarea Contractului de concesiune, garanțiile prevăzute la pct. 3.6.
- 6.9. Să notifice, în scris, Concedentul ori de câte ori există cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării investiției;
- 6.10. Să nu înstrăineze, ipotecheze sau să greveze cu sarcini, total sau parțial, construcția edificată pe terenul concesionat, fără acordul prealabil al Concedentului.

- 6.11. 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 concesionarului.
- 6.12. Să realizeze investiția cu materiale și sisteme constructive ce respectă prevederile legale privind calitatea în construcții.
- 6.13. **Lucrările privind racordarea construcției la rețelele tehnico - edilitare existente, obținerea acordurilor de branșare, precum și altele neprevăzute îl privesc pe concesionar.**
- 6.14. La finalizarea investiției să facă demersurile necesare intabulării construcției în evidențele de Carte Funciară.
Obligațiile concedentului
- 6.15. Concedentul are obligația să întocmească și să semneze contractul de concesiune în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data adjudecării terenului;
- 6.16. Concedentul are obligația să predea terenul, în stadiul fizic în care acesta se găsește, către concesionar (pe bază de proces verbal de primire - predare) în maxim 30 (treizeci) zile de la data semnării contractului de concesiune;
- 6.17. Concedentul are obligația să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune;
- 6.18. Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege;
- 6.19. Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingerea drepturilor concesionarului.

7. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

- 7.1. **Orice modificare a clauzelor contractuale se va face prin încheierea unor Acte adiționale, cu acordul părților.**
- 7.2. **Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:**
 - a) la expirarea duratei stabilite în Contract, dacă părțile nu convin la prelungirea acestuia;
 - b) în cazul cumpărării terenului de către concesionar;
 - c) în cazul în care interesul național, local sau cerințele urbanistice impun aceasta, prin denunțarea unilaterală de către proprietar, cu preaviz de 30 zile adresat concesionarului;
 - d) prin acordul părților;
 - e) prin rezilierea unilaterală a Contractului;
 - f) alte situații expres prevăzute de lege;

Încetarea este efectivă la data stabilită pentru expirarea Contractului sau de la data comunicată prin Notificare. Pentru ocuparea terenului după această dată Concedentul va calcula despăgubiri.
- 7.3. **Denunțarea unilaterală a Contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți.**
- 7.4. Contractul se reziliază, de plin drept, **de către Concedent**, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a concesionarului și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care acesta se găsește în vreuna din următoarele situații:
 - a) a schimbat destinația bunului concesionat inclusiv destinația locuinței, fără acordul prealabil al proprietarului;
 - b) a subconcesionat, în totalitate sau în parte terenul;
 - c) a cedat folosința terenului sau a cesionat Contractul de concesiune unei terțe persoane juridice sau fizice;
 - d) nu a respectat Autorizația de construire emisă de Direcția Arhitect Șef din cadrul Primăriei Municipiului Oradea;
 - e) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a redevenței și taxei pe teren, inclusiv majorările de întârziere aferente, a 2 (două) trimestre consecutiv;
 - f) în cazul nerespectării altor obligații stabilite prin contract;
 - g) nu a constituit/ actualizat garanția pentru neplata redevenței la Contract;
 - h) **în cazul neobținerii Autorizației de construire**, respectiv neînceperii lucrărilor de construire în termen de **1 an** Concedentul va rezilia Contractul de concesiune;

Aceste situații de încetare a Contractului duc la pierderea garanției de bună execuție a investiției;

 - i) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

În aceste situații terenul concesionat revine, liber de sarcini, Concedentului (fără a fi necesar încheierea Procesului verbal de predare - primire a amplasamentului) .

8. RESPONSABILITĂȚILE DE MEDIU

Concesionarul își asumă în totalitate responsabilitățile de mediu pe toată durata concesiunii.

9. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

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

10. DISPOZITII FINALE

- 10.1. La licitația publică pot participa **doar persoanele fizice sau juridice care:**
- ✓ nu au debite restante față de bugetul local sau de stat,
 - ✓ prezintă actele doveditoare privind plata taxei și a garanției de participare;
- 10.2. Ofertanții la licitație vor achita taxa și garanția de participare stabilite prin instrucțiunile de participare. Ofertanții la licitație vor prezenta, la dosarul depus pentru licitație, chitanțele de plată a taxei și a garanției de participare la licitație.
- 10.3. Ofertantul care adjudecă amplasament la licitația publică și refuză semnarea Contractului, în termen de 30 (treizeci) de zile calendaristice, de la data adjudecării licitației, nu va putea participa la licitațiile viitoare organizate pentru amplasamente;
- 10.4. Contractul de concesiune va cuprinde drepturile și obligațiile părților stabilite prin prezentul Caiet de sarcini.
- 10.5. Instrucțiunile de participare la licitație, Caietul de sarcini și toate documentele necesare licitației se publică în mass - media și se postează pe site-ul www.oradea.ro – secțiunea licitații. Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin Caietul de sarcini și documentația de atribuire se consideră însușite de ofertant.
- 10.6. Dacă, din diferite motive, licitația se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți.
- În acest caz, ofertanților li se va înapoia garanția și taxa de participare la licitație pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primăria Municipiului Oradea.
- 10.7. Eventualele contestații cu privire la desfășurarea licitației publice se vor depune la registratura Primăriei Municipiului Oradea, de către participanții înscriși la licitație, în termen de 24 de ore de la data desfășurării licitației, iar Comisia de soluționare a contestațiilor va analiza și instrumenta contestațiile înregistrate în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data înregistrării acestora.

DOCUMENTATIE DE ATRIBUIRE
aferentă procedurii pentru concesiunea a 3 (trei) parcele de teren,
cu suprafața de 421 mp fiecare, situate în Oradea, str. Ioan Pop Reteganul,
în vederea construirii de locuințe familiale

CUPRINS

- I. CAIETUL DE SARCINI
- II. FIȘA DE DATE A PROCEDURII
- III. CLAUZE OBLIGATORII CONTRACT
- IV. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

Sesiunea XVIII

- ORADEA -
2025

II. FIȘA DE DATE
A PROCEDURII
pentru concesionarea a 3 (trei) parcele de teren,
cu suprafața de 421 mp fiecare, situate în Oradea, str. Ioan Pop Reteganul,
în vederea construirii de locuințe familiale

A. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

Concedent: UAT - Municipiul ORADEA ,
cu sediul în mun. Oradea, str. Piața Unirii nr. 1, jud. Bihor
codul fiscal: 4230487
telefon / fax: 0259 - 437.000, int. 223 sau 0259-408.812 / 0259-436.276
e-mail: primarie@oradea.ro
persoană de contract: spatrmoniu@oradea.ro

Procurarea documentației de atribuire

Documentația de atribuire se poate descărca gratuit de pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Oradea - www.oradea.ro.
sau se obține de la Serviciul Relații cu Publicul, ghiseul 1 sau 2 din cadrul Primăriei Municipiului Oradea, str. Piața Unirii nr. 1, jud. Bihor, după ce achită la caseria instituției suma de 40 lei / exemplar.

B. OBIECTUL LICITAȚIEI

Se supun licitației cu plic închis, 3 (trei) parcele de teren libere de construcții - cu suprafața de 421 mp fiecare - situate în mun. Oradea, cartierul Oncea - strada Ioan Pop Reteganul, în vederea construirii în condițiile stabilite prin PUZ - ul aprobat prin H.C.L. nr. 142 din 2024.

C. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

În data și la ora stabilită în anunțul privind demararea procedurii de licitație pentru deschiderea ofertelor, la sediul Primăriei Municipiului Oradea (mun. Oradea, str. Piața Unirii nr. 1) vor fi prezenți membrii Comisiei de evaluare. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

Ofertele se vor depune în plicuri sigilate, unul exterior - format A4 (mare), conținând documentele de calificare menționate la Capitolul E. - Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor și un plic sau mai multe plicuri interioare - format A5 (mic), conținând oferta financiară propriu - zisă, pentru fiecare parcelă de teren separat, 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 anunțul de licitație. 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, în ședință Comisia de evaluare descalifică ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sau care nu sunt redactate în limba română.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare, **cel puțin două oferte pe parcela să fie calificate**. În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile pentru nicio parcelă, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

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

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

Cu ofertanții calificați se trece la etapa următoare a licitației și anume de deschidere a ofertelor financiare.

Ordinea de deschidere a ofertelor financiare se va face după: 1. criteriul competitivității (adică cu parcela pe care sunt mai multe oferte, în ordine descrescătoare a numărului ofertanților) și 2. ordinea din listă parcele.

În plicul interior - format A5 (mic) - (pentru fiecare parcelă câte un plic) se va depune oferta financiară propriu - zisă, care nu poate fi mai mică decât prețul de pornire stabilit prin H.C.L., plus primul pas. **Prețul minim de ofertare** este prețul de pornire respectiv, plus primul pas de ofertare. **Prețul de ofertare este** format din prețul de pornire la care se adaugă multiplu al pasului de ofertare, corespunzător cu opțiunea ofertantului.

În cazul în care pe o parcelă sunt două sau mai multe oferte cu același nivel maxim, departajarea acestora se va face prin reofertare în aceeași ședință, pornind de la nivelul cel mai ridicat al redevenței oferit în plicurile interioare.

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

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 întocmește procesul - verbal care trebuie semnat de toți membrii Comisiei.

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

Autoritatea contractantă va încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare. Criteriul de atribuire a contractului de concesiune este cea mai mare redevență oferită.

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

În cadrul comunicării, autoritatea contractantă:

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

Autoritatea contractantă 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. INSTRUȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

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

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

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

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

E. INSTRUȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire și ale prevederilor art. 316 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Ofertele se redactează în limba română și se depun la sediul autorității contractante din mun. Oradea, str. Piața Unirii nr. 1, jud. Bihor, într-un plic exterior sigilat și unul sau mai multe **plicuri interioare sigilate**, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

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

Persoanele înscrise la licitație pot depune oferte financiare pentru mai multe parcele ce fac obiectul licitației.

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

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

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

Deoarece procedura licitației este cu oferte financiare în plic închis, aceasta se va desfășura, la ora și data stabilită în lipsa ofertanților înscrși.

PE PLICUL CU DOCUMENTELE DE CALIFICARE (format A4 - exterior) se va lipi **la exterior** în mod obligatoriu cererea de participare la licitație, Formularul 4.

Plicul exterior va conține în interior următoarele documente:

1. **Fișa cu informații privind ofertantul (Formularul nr. 1)**
2. **Declarație de participare (Formularul nr. 2)**
3. **Declarație pe proprie răspundere (Formularul nr.5)**
4. **Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:**

4.1. PENTRU PERSOANE FIZICE

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

din care să reiasă că ofertantul nu are datorii;

4.1.2. certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetul local / bugetul de stat,

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

4.1.3. Copie cartea de identitate a ofertantului ;

4.1.4. Dovada achitării garanției de participare;

4.1.5. Dovada taxei de participare;

4.2. PENTRU PERSOANE JURIDICE

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

din care să rezulte următoarele:

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

4.2.2. certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului statului - original/online,

din care să reiasă că ofertantul nu are datorii;

4.2.3. certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetul local - original/online,

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

4.2.4. împuternicire / procură pentru participare la licitație - original,

În cazul participării la licitație și dacă persoana care participă la licitație este alta decât administratorul ofertantului,

4.2.5. Cartea de identitate a persoanei care participă la licitație,

4.2.6. Certificatul de Înregistrare de la Oficiul Registrului Comerțului - xerox copie;

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

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

5. PLICUL SAU PLICURILE INTERIOR/INTERIOARE sigilat/e, format A5 - mic, vor conține oferta propriu-zisă (se va depune pentru fiecare parcelă ofertată câte un plic cu oferta financiară).

Se înscriu pe plic/plicuri cu oferta financiară următoarele:

Denumire (nume prenume) ofertant, nr.cadastral și nr. de identificare al parcelei ofertate, respectiv:

OFERTA FINANCIARA la licitația din data de _____ pentru

"Concesionare a unor parcele de teren – _____ l".

La parcela cu nr. cadastral _____

Denumire ofertant: _____

Mențiune: „A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA - _____”

(Se poate decupa pe linie, completa și aplica - tipă pe plicul interior, cu scoc)

Pentru oferta financiară se va utiliza (completa) **Formularul nr. 3 - FORMULAR DE OFERTĂ**. Formularele cu ștersături, ilizibile sau cu scrisuri nedescifrabile se vor descalifica (anula).

Plicul, plicurile interio-r/are (mic-i) va/vor fi sigilat/e și depus/e împreună cu documentele de calificare în plicul mare (exterior).

Atentie: TOATE FORMULARELE VOR FI SEMNATE DE CATRE OFERTANT.

F. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

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

Termenul limită de depunere a ofertelor este: _____, ora _____.00 la sediul Primăriei municipiului Oradea (str. Piața Unirii nr. 1) - Sala - Relații cu Publicul (Piramidă), ghișeele nr.1 - 2.

Sedința de licitație se va desfășura în Sala _____, astfel:

- deschiderea plicurilor exterioare cu documentele de calificare în data de _____.
- deschiderea plicurilor interioare cu ofertele financiare în data de _____.

La desfășurarea procedurii de licitație, prezența ofertanților nu este obligatorie.

G. TAXA ȘI GARANȚIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Taxa de participare la licitație este în valoare de:

100 Lei/parcelă ofertată,

Taxa de participare nu se restituie.

Ofertanții pot să achite taxa de participare la licitație astfel:

- în numerar la Primăria municipiului Oradea, Sala Ghișeelor, Ghișeele 22-27 până la data depunerii ofertelor ori
- prin virament bancar, în contul RO19TREZ07621360250XXXXX deschis la Trezoreria Oradea, titular Municipiul Oradea, cod fiscal 4230487, și trebuie să fie constituită (încasată) în contul organizatorului la data licitației.

Garanția de participare la licitație este de 1.500 lei /parcelă adjudecată, indiferent de numărul de oferte financiare depuse.

Garanția de participare poate fi:

- **achitată la Primăria Municipiului Oradea, Piața Unirii nr. 1, Sala Ghișeelor, Ghișeele 22-27 până la data depunerii ofertelor sau**
- **virată prin ordin de plată, în contul nr. RO02TREZ0765006XXX000160 deschis la Trezoreria Oradea, titular de cont Municipiul Oradea, cod fiscal 4230487, și trebuie să fie constituită (încasată) în contul organizatorului la data licitației, pentru aceasta recomandăm ca plata să se facă cu cel puțin două zile lucrătoare, înainte de data licitației.**

Atenție ! Neconstituirea garanției și taxei de participare la licitație în contul organizatorului la data licitației reprezintă criteriu de eligibilitate, ceea ce duce la descalificarea ofertantului.

Garanția de participare poate fi executată de către organizatorul licitației în următoarele situații:

- ofertantul revocă oferta în caz de atribuire a acesteia;
- fiind declarat câștigător, adjudecătorul/ofertantul nu semnează contractul în termenul comunicat prin decizia de atribuire;
- nu respectă prevederile caietului de sarcini ori ale contractului de închiriere.

Notă: Garanția de participare se compensează cu obligațiile de plată față de bugetul local, la cerere sau se restituie într-un cont bancar, ofertanților necâștigători în baza unei cereri scrise la care, este indicat a se anexa un extras de cont de informare ce va conține contul și banca ofertantului iar formularul de cerere, se ridică / depune, de la / la ghișeul 3 ori 4 din Piramidă, parter, Primăria Oradea sau se poate descărca de pe site-ul www.oradea.ro / Servicii si informatii importante - Cereri și formulare tip – Economic – Persoane fizice – Cerere restituire persoane fizice.pdf și după completare se va transmite prin mail la adresa: primarie@oradea.ro.

Garanția de participare nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.

Pentru ofertantul care adjudecă licitația, garanția se va constitui în garanție de bună execuție a investiției și respectare a termenilor din contract.

H. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

Criteriul de atribuire a contractului de concesiune este **cea mai mare redevență** oferită.

Redevența oferită, la care se adjudecă licitația, nu poate fi mai mică decât cea de pornire + primul pas.

III. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Contractul de concesiune va cuprinde următoarele clauze obligatorii :

- părțile contractante;
- obiectul contractului de concesiune;
- modalitățile de plată a redevenței, precum și a celorlalte obligații (taxe, garanții);
- data de la care intra în vigoare contractul;
- termenele de realizare a obiectivelor din contract;
- sancțiuni pentru neîndeplinirea obligațiilor contractuale.

IV. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

Fac parte integrantă din prezenta Documentație de atribuire și sunt anexe următoarele:

- Anexa nr. 1.** Fișa ofertantului
- Anexa nr. 2.** Declarație de participare
- Anexa nr. 3.** Oferta financiară și reofertă
- Anexa nr. 4.** Cerere de participare la licitație
- Anexa nr. 5.** Declarație pe proprie răspundere
- Anexa nr. 6.** Lista cu parcele de teren, Sesiunea XVIII
- Anexa nr. 7.** Planșa cu parcelele de teren
- Anexa nr. 8.** Caietul de sarcini anexa nr.3 la HCL
- Anexa nr. 9.** Hotărârile Consiliului Local al Mun. Oradea

FIȘA OFERTANTULUI

pentru participare la licitația cu plic închis – (pentru concesionare, parcele de teren, cu suprafața de 421 mp, situate în municipiul Oradea, zona străzii Ioan Pop Reteganul, în vederea construirii de locuințe familiale)

1) Ofertant Numele _____

Prenumele _____

2) CNP: / / / / / / / / / / / / / / / /

3) Carte / Buletin de identitate, Seria _____ Nr. _____

4) Adresa de domiciliu _____

5) Telefon _____

6) Adresă de e-mail _____

7) Nr.cont IBAN:/ _____

8) Banca _____

9) Adresa de corespondență _____

Data _____

Ofertant

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

la licitația cu plic închis

(pentru concesiune, parcele de teren, cu suprafața de 421 mp, situate în municipiul Oradea, zona străzii Ioan Pop Reteganul, în vederea construirii de locuințe familiale)

Către,

**Municipiul Oradea,
Direcția Patrimoniu Imobiliar**

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

Prin prezenta,

(numele și prenumele)

manifest intenția fermă de participare la licitația cu plic închis pentru concesiunea unei parcele de teren – cu suprafață de 421 mp, organizată în ședință din data de _____ ora _____ de către Municipiul Oradea.

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

Am luat la cunoștință inclusiv despre posibilitatea vizionării în teren a parcelei/lor pentru care licitez și îmi asum preluarea acesteia în stadiul fizic în care aceasta se găsește fără a emite vreo pretenție legată de un eventual viciu al parcelei constatată după adjudecare.

Data _____

Ofertant

OFERTANT _____

FORMULAR NR. 3

ADRESĂ _____

FORMULAR DE OFERTĂ

pentru concesiunea, prin licitație cu plic închis, , a parcelei de teren

având nr. cadastral _____, în vederea construirii de locuințe în mun. Oradea

ofer un preț de _____ lei / mp / an

în cifre și litere

Menționez faptul că în cazul în care oferta mea va fi declarată câștigătoare mă oblig să accept, necondiționat și în întregime, toate condițiile de concesiune menționate de către organizatorul procedurii în documentația de atribuire și caietul de sarcini.

Oferta este valabilă până la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune, în condițiile în care Consiliul Local al Municipiului Oradea prin Primăria Municipiului Oradea nu decide altfel.

Ofertant

Semnătura

OFERTANT _____

FORMULAR NR. 3 A

ADRESĂ _____

FORMULAR DE REOFERTARE

pentru concesiunea, prin licitație cu plic închis, a parcelei de teren

având nr. cadastral _____,

în vederea construirii de locuințe în mun. Oradea

ofer la reofertare un preț de _____ lei / mp / an
în cifre și litere

Menționez faptul că în cazul în care oferta mea va fi declarată câștigătoare mă oblig să accept, necondiționat și în întregime, toate condițiile de concesiune menționate de către organizatorul procedurii în documentația de atribuire și caietul de sarcini.

Oferta este valabilă până la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune, în condițiile în care Consiliul Local al Municipiului Oradea prin Primăria Municipiului Oradea nu decide altfel.

Ofertant

Semnătura

Către: Municipiul Oradea – Directia Patrimoniu Imobiliar

„LICITAȚIE CU PLIC ÎNCHIS PENTRU CONCESIONARE parcele de teren - cu suprafeță de 421 mp - în vederea construirii de locuințe în mun. Oradea, zona străzii Ioan Pop Reteganul”

CERERE DE PARTICIPARE

la licitația din data de: ____ . ____ .2025

PENTRU CONCESIONAREA UNEI PARCELE DE TEREN, _____

NR. CRT	NUME / ADRESA / DOCUMENTE	NUMAR / DATA DOCUMENTE DEPUSE IN PLICUL EXTERIOR INCHIS
1.	NUMELE ȘI PRENUMELE - Ofertantului.	Nume: _____ Prenume: _____
2.	ADRESA OFERTANTULUI, Telefon, Adresa email	_____ _____ _____
3.	CERTIFICAT BUGETUL CONSOLIDAT – ANAF	Nr. _____ din: ____ . ____ .2025
4.	CERTIFICAT FISCAL BUGET LOCAL	Nr. _____ din: ____ . ____ .2025
5.	PLICURI INTERIOARE SIGILATE CU OFERTA FINANCIARA in numar de:	_____ buc.
6.	TAXA DE PARTICIPARE - _____ lei	Chitanță Nr. _____ din ____ . ____ .2025
7.	GARANTIA DE PARTICIPARE – 1.500 lei	Chitanță Nr. _____ din ____ . ____ .2025 /OP

DATA:

SEMNATURA:

A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE _____, ORA ____ .00

