



**HOTĂRÂREA NR. 526
DIN 30.09.2025**

privind vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a unui imobil: construcție în suprafață de 25,15 mp și cota de teren aferentă, identificat în CF nr. 30284-C1-U27 Reșița, nr. cad. 30284-C1-U27 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Alea Tineretului nr. 3, Parter, ap. 2

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 30.09.2025;
Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Reșița nr. 80277/24.09.2025 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 80282/24.09.2025, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 80276/24.09.2025;

Ținând cont de Certificatul de urbanism nr. 342/22.09.2025;

Luând în considerare extrasul CF nr. 30284-C1-U27 Reșița, nr. cad. 30284-C1-U27;

Având în vedere Raportul de evaluare nr. 78295/18.09.2025 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru imobil: construcție, în suprafață de 25,15 mp și cota de teren aferentă, identificat în CF nr. 30284-C1-U27 Reșița, nr. cad. 30284-C1-U27, aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Alea Tineretului nr. 3, Parter, ap.2 ;

Luând în considerare Dispoziția Primarului nr. 2120/2024 privind constituirea comisiei de evaluare pentru închirierea/vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița;

Ținând cont de H.C.L. nr. 532/2024 privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local al municipiului Reșița în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea/vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița;

Văzând H.C.L. nr. 180/2024 privind modificarea și completarea inventarului bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Reșița și al celor care alcătuiesc domeniul privat al statului, conform prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;

Având în vedere Inventarul bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Reșița, conform prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Conform prevederilor art. 555 și urm. și art. 876 din Nou Cod Civil;

În temeiul art. 108 lit. e), art. 129 alin. 2 lit. c) coroborat cu alin.6, lit. b), art.139 alin. 2, art. 196 alin. 1 lit. a), art. 197 alin.1, alin. 2 și alin. 4, art. 198 alin. 1 și alin. 2, art. 240, art. 243 alin. 1 lit. a) și 363 alin. 1, alin. 2, alin. 4, alin. 5, alin. 6 și alin. 7 din O.U.G. nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.'

HOTĂRĂȘTE:

Art.1- Consiliul Local al municipiului Reșița își însușește Raportul de evaluare nr. 78592/18.09.2025, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru imobil: construcție , în suprafață de 25,15 mp și cota de teren aferentă, identificat în CF nr. 30284-C1-U27 Reșița, nr. cad. 30284-C1-U27, aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Alea Tineretului nr. 3, Parter, ap.2 , care devine document oficial certificat prin ștampile și semnături și care produce efecte juridice, fapt pentru care persoana autorizată Potocean Dorel Vasile,



răspunde personal, după caz civil sau penal, pentru exactitatea mențiunilor, a datelor, a calculului, a prețurilor cuprinse în acesta și pentru respectarea întocmai a actelor normative naționale în vigoare.

Art. 2- (1) Se aprobă vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a unui imobil: construcție, în suprafață de 25,15 mp și cota de teren aferentă, identificat în CF nr. 30284-C1-U27 Reșița, nr. cad. 30284-C1-U27, aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Alea Tineretului nr. 3, Parter, ap. 2, la pretul de pornire de 11.400 euro, reprezentând valoarea din Raportul de evaluare, în conformitate cu prevederile art 363, alin. (6) din OUG nr. 57/2019, (fără TVA).

(2) Plata se va efectua în lei, la cursul BNR din ziua plății.

Art. 3 – Se aprobă Studiul de oportunitate privind vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a unui imobil: construcție, în suprafață de 25,15 mp și cota de teren aferentă, identificat în CF nr. 30284-C1-U27 Reșița, nr. cad. 30284-C1-U27, aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Alea Tineretului nr. 3, Parter, ap. 2, conform Anexei nr.1, ce reprezintă parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art. 4 – (1) Se aprobă documentele licitației (Anexa nr. 2 -Instrucțiuni pentru ofertanți și Anexa nr. 3 – Caiet de Sarcini, Anexa 4 – Contract de vânzare), care fac parte integrantă din prezenta hotărâre;

(2) – Data licitației va fi stabilită ulterior adoptării prezentei hotărâri, în cadrul anunțului de licitație ce urmează a fi publicat Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina de internet a municipiului Reșița, ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice;

(3) Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

Art. 5 - Se împuternicește Comisia stabilită prin Dispoziția Primarului municipiului Reșița nr. 2120/2024, în conformitate cu prevederile HCL nr. 532/2024 privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local al municipiului Reșița în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea/vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița, să efectueze procedura de licitație conform prevederilor legale.

Art. 6- Se împuternicește primarul municipiului Reșița, domnul Ioan Popa, să semneze contractul de vânzare-cumpărare încheiat în urma adjudicării licitației.

Art. 7- Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat.

Art. 8. – Prezenta hotărâre intră în vigoare la data aducerii la cunoștință publică.

Art. 9- Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului - Județul Caraș-Severin;
- Direcției Buget-Finanțe, Contabilitate, Resurse Umane;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Direcției Urbanism.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
MATICHEȘCU BOGDAN-NICOLAE



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

ANEXĂ la HCL Nr. 526/30.09.2025

Str. Petru Maior, nr. 2 tel fax: 0255-212483
Email: patrimoniul@primariaresita.ro

INTRARE NR. 78592

Ziua 18

Luna 09

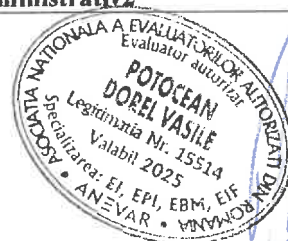
Anul 2025

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE TIP : COMERCIAL (SPATIU COMERCIAL-ADM. LA PARTER DE BLOC P+10) VALOAREA DE PIATA



Nr. Raport evaluare	156/16.09.2025	solicitare	76344/12.09.2025
---------------------	----------------	------------	------------------

1. EVALUATOR	Ing. Potocean Dorel Vasile
Adresa evaluatorului	- Orașul: Resita - Str. Nicolae Balcescu, nr. 2, ap. 2. - Telefon: 0730104509 - E-mail: dorupoto@yahoo.ro
2. CLIENT	Persoană juridica: Primaria Municipiului Resita
Adresa	- Orașul: Resita jud Caras-Severin - Piata 1 Decembrie 1918, numarul 1A.
DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoană Juridica: Primaria Municipiului Resita Optiune de cumparare:
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietate imobiliara compusa din: Apartament spatiu administrativ, nr.2, situat la parter, în extensia blocului cu P+10 nivele, Sc.=25.15 mp. Data constructiei - 1966
Proprietar	Statul Roman; intabulare, drept de proprietate, dobandit prin LEGE, cota actuala 1/1
Adresa proprietății	- Orașul: Resita judetul Caras-Severin - Al. Tineretului, Nr.3, Parter, Spatiu administrativ2



4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPATILOR	11400 EURO ECHIVALENT 57723 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	Stabilirea Valorii de piață în vederea vânzării-cumpărării imobilului
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	16.09.2025
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 5,0634 LEI 16.09.2025
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către ing.Potocean Dorel la data de 16.09.2025
DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	. Descrierea proprietatii, conform CF 30284-C1-U27 Resita : Proprietar : Statul Roman, drept de proprietate, dobandit prin LEGE , cota actuala 1/1
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Suprafața înregistrată în documentație: Apartament spatiu administrativ, nr2, situat la parter, în extensia blocului cu P+10 nivele, Sc.=25.15 mp.
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	Starea generala a blocului este corespunzatoare Aspect îngrijit, utilități complete etc.
8. SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	Imobil vechi; Ingrijit (1966)
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	Urbana : median- zona B
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: - Bd. Republicii ▪ Calitatea rețelilor de transport: asfalt
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Cartier rezidential de , blocuri - În zonă se află ▪ Rețea de transport în comun în apropiere cu mijloace de transport suficiente ▪ Unități comerciale în apropiere: magazine de cartier bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate. ▪ Unități de învățământ: - da ▪ Unități medicale : - da ▪ Instituții de cult: da



UTILITĂȚI EDILITARE	- Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> - Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> - Rețea urbană de termoficare: <i>fara</i> - Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i> - Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i> - Rețea urbană de telefonie: <i>existentă</i>
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	Poluare redusă
AMBIENT	- Liniștit - Trafic auto mediu
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referință mediană cu amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusă. Ambient civilizat.

10. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ

ANUL PIF	1966
DATE GENERALE	- Tipul construcției – bloc locuite P+10 ETAJE - Regim de înălțime – P+10 - Anul construirii – 1966 - Suprafața Sc = 25,15 mp, - Cartea construcției – nu are - Alte caracteristici (grad de seismicitate a zonei : 7 , nu are bulina roșie)
CARACTERISTICI	a) Structură: fundații din beton armat; suprastructura beton; planșee din beton armat ; închideri și compartimentări din beton b) Acoperiș: șarpanta planșeu cu bitum c) Aspect exterior: fără degradări evidente ale finisajelor. d) Aspect interior: satisfactor e) Număr de restanțieri la plata întreținerii: nu
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	- Starea generală a blocului este corespunzătoare. - Aspect îngrijit, utilități complete etc.

11. DESCRIEREA IMOBILULUI

BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	Ac = 25,15 mp.
GRADUL DE CONFORT	
TÂMLĂRIE	Tamplarie: lemn, ușa metalică veche la intrare
FINISAJE	- Finisaje exterioare : slabe, - Pardoselii: parchet laminat - În grupul sanitar : fara - Tamplarie - interioara lemn - exterioara PVC cu geam termopan, ușa de la intrare metal veche, - Starea actuală : bună
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	Bune
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	Fara



INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	▪ Din rețeaua orasului
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	▪ Din rețeaua orașului.
12. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	▪ Piața locuitorilor rezidențiale
NATURA ZONEI	▪ Zonă rezidențială de apartamente. ▪ Din punct de vedere edilitar: în stagnare ▪ Din punct de vedere economic: oraș , zona cu economie în stagnare somaj ridicat
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	În stagnare
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	În stagnare
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Echilibru
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim: 200 Euro/ mp ▪ Maxim: 800 Euro/ mp
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim: 2 euro/mp / lună ▪ Maxim: 12 euro/ mp / lună
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	- Piața este în echilibru ▪ Tendință de creștere în favoarea OFERTEI REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea creșterii prețurilor și chiriei etc.

13. EVALUARE

13. Reglementari si cadru legal	
Standardele de evaluare ANEVAR 2018	SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadrul general) Standarde generale ▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); ▪ SEV 102 – Implementare (IVS 102); ▪ SEV 103 – Raportare (IVS 103); Standarde referitoare la active ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230); Aplicații ale evaluării ▪ SEV 310 – Evaluarea drepturilor asupra proprietăților imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310); Glosar IVS 2018
Cadru legal	▪ Legislația națională în vigoare la data evaluării
Alte reglementari	▪ Publicații de specialitate ANEVAR, IROVAL, MATRIX Rom etc.



13.1. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe

Metoda comparatiilor directe nu a fost aplicata intrucan nu exista pe piata apartamente- centrala termica atat de degradate

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATA PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	11400 EUR respectiv 57723 Lei
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

13.3. Evaluare prin metoda costurilor

În ANEXA este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda costurilor

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COSTURILOR	11522 EUR respectiv 58342 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

13.4. Evaluare prin metoda capitalizării / actualizării venitului generat pentru anexa (chirie)

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PE BAZA CAPITALIZĂRII / ACTUALIZĂRII VENITULUI GENERAT	11000 EUR respectiv 55697 Lei
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

▪ VALOREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare dupa un marketing adecvat, în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere



14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat în cerere. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificador, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și a celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care situația de fapt și drept a proprietății și condițiile de piață, rămân neschimbate în raport cu datele și informațiile concrete existente la data evaluării.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu au fost aduse la cunoștința evaluatorului prin documente scrise. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, carti funciare, registre agricole, etc. iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate care i-a fost prezentat, este legal și valabil, ca poate face obiectul constituirii unor drepturi reale, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și ca aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este documentată prin acte juridice, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlu de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele de mediu, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport și dacă nu se poate face dovada contrară, se poate presupune că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și / sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare din surse pe care le consideră a fi credibile și se consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința veridicității și acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și / sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificador (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare să fie folosit de oricare parte a



sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

11. Atât selectarea metodelor de evaluare, cât și modalitățile de aplicare, s-au făcut având în vedere statutul actual al proprietății supuse evaluării, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai probabilă și apropiată de cea la care va fi încheiată tranzacția.
12. Evaluatorul consideră ca presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
13. Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive, schițe, fotografii ale proprietății, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia.
14. Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice din zonă, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
15. Orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va modifica valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.

14.3 ALTE PRECIZĂRI

În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și LEI (RON), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

14.4. SURSE DE INFORMARE

- Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse: site www.imobiliare.ro și www.olx.ro
- Cataloage Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire-Cladiri rezidențiale - Corneliu Schiopu-IROVAL București 2009
- Indici de actualizare Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire oct.2024-sept.2025

15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul solicitat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

16. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmatiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.



- ## 17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

VALOAREA DE PIATĂ RECOMANDATĂ	11400 EURO ECHIVALENT 57723 LEI
VALOAREA DE PIATĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	COMPARATIILOR DE PIATA
VALOAREA DE PIATĂ NU CONȚINE T.V.A.	

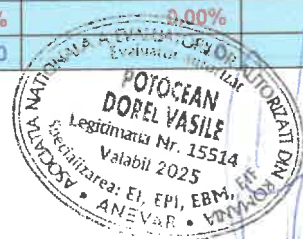
Ing. Potocean Dorel Vasile



ANEXA nr. 1:	Determinarea valorii de piață prin metoda Comparatiilor directe
ANEXA nr. 2:	Determinarea valorii de piață prin metoda CCosturilor
ANEXA Nr. 3:	Grila de capitalizare
ANEXA Nr. 4:	Amplasament
ANEXA Nr. 5:	Fotografii

ANEXA Nr. 6: Comparabile
ANEXA 1

Abordarea prin piata / Grila datelor de piata Analiza pe perechi de date				
Elemente descriptive:	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare de oferta / tranzactie (Eur)	?	60,000 €	220,000 €	100,000 €
Numar camere apartament:		Sp.com.	Sp.com.	Sp.com.
Suprafata construita (mp):	25.15	106.00	400.00	150.00
Pret de oferta / tranzactie (Eur/mp)		566 €	550 €	667 €
Negocierea ofertei		oferta	oferta	oferta
Diminuare pentru negocierea ofertei (%)	TVA+ oferta	-20.00%	-20.00%	-20.00%
Diminuare pentru negocierea ofertei (Eur)		-12,000	-44,000	-20,000
Valoare dupa negocierea ofertei (Eur)		48,000	176,000	80,000
Ajustari specifice tranzactionarii				
Elemente de comparatie:				
Drepturi de proprietate transmise / conditii de finantare / conditii de vanzare / chelt. necesare dupa cump.	depline	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		48,000	176,000	80,000
Conditii de piata	16.09.2025	08.08.2025	08.08.2025	08.08.2025
Ajustare pentru conditiile de piata (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare pentru conditiile de piata (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		48,000	176,000	80,000
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Tineretului	Govandari	Fagarasului-zona Bazin	Govandari
		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Caracteristici fizice:				
Suprafata utila apt. (mp)	25.15	106	400	150
Ajustare pentru suprafata		0.24	0.06	0.17
Ajustare pentru diferenta supr. (%)		-76.27%	-93.71%	-83.23%
Ajustare pentru diferenta supr. (Eur)		-36,611	-164,934	-66,587
Nivel	P	P	P	P
Ajustare pentru nivel (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare pentru nivel (Eur)		0	0	0
Vechime cladire	1966	similar	similar	similar
Ajustare vechime cladire (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare vechime cladire (Eur)		0	0	0



Utilitati (sistem incalzire, etc.)	fara	fara	fara	fara
Ajustare pentru utilitati (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare pentru utilitati (Eur)		0	0	0
Finisaje si facilitati	slabe	buna	buna	buna
Ajustare finisaje si facilitati (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare finisaje si facilitati (Eur)		0	0	0
Balcoane, terase	fara	similar	similar	similar
Ajustare balcoane, terase (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare balcoane, terase (Eur)		0	0	0
Alte ajustari				
Alte ajustari (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Alte ajustari (Eur)		0	0	0
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (Eur):		-36611	-164934	-66587
Pret ajustat (Eur)		11,389	11,066	13,413
Caracteristici economice	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		11,389	11,066	13,413
Componente non-imobiliare				
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		11,389	11,066	13,413
Ajustare neta		-36,611	-164,934	-66,587
Ajustare neta %		-61.02%	-74.97%	-66.59%
Ajustare bruta		36,611	164,934	66,587
Ajustare bruta %		61.02%	74.97%	66.59%
Numar ajustari				
VALOARE PROPUSA (Eur)	11,389 €			
rotunjit	11,400 €			
Curs BNR Eur/Lei la 16.09.2025	5.0634			
VALOARE PROPUSA (Lei)	57,723 lei			
			453	eur/mp

ANEXA 2



ABORDAREA PRIN COST

Costul de inlocuire brut pentru constructiile aferente proprietatii evaluate a fost determinat prin utilizarea:

1. Catalogele "Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire" - Ed.IROVAL, Bucuresti - Spatiu comercial la parter de bloc Bloc-P+10 , pag 117

2. Indici de actualizare oct.2024-sept.2025 pentru catalogele "Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire" - Ed.IROVAL, Bucuresti

Datele necomplete vor fi preluate din fisa "Prezentarea datelor (C1)"

Denumire obiectiv:	Spatiu administrativ	An construire	1966	
Adresa obiectiv:	Fagarasului	Subgrupa cladire		
Loc Judet / Sector:	Resita CS	Structura	beton	
Data evaluării:	44,977.0	Mediu de folosinta	normal	
Suprafata construită	Sc (mp) = 25.2	Grad seismic loc.	VII	
Suprafata utila	Su (mp) = 21.3	Regim inaltime	P+10	
Suprafata desfașurat construită	Sdc (mp) = 25.2	Inaltime interioara	3.25	

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafata Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corectie distanță de transport	Coef. Corecție inaltime	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					0.997	0.965	
Infrastructură							
1	7EXTM325	25.2	3,544.4	89,141.7	0.997	1.000	88,874.2
3				0.0	0.997	0.965	0.0
Total							88,874.2
Suprastructură / Structură							
1				0.0	1.000	0.800	0.0
3				0.0	0.997	0.965	0.0
Total							0.0
Finisaj interior și exterior (supermarket, service + showroom auto, casă de vacanță)							
1	FOBEXTM	25.2	2,579.1	64,864.4	0.997	0.965	62,406.3
Total							62,406.3
Finisaj interior							
1				0.0	0.997	0.965	0.0
2				0.0	0.997	0.965	0.0
Total							0.0
Instalații electrice							
1	ELEXTM	25.2	812.4	20,431.9	1.000	0.800	16,345.5
2				0.0	0.997	0.965	0.0
Total							16,345.5
Instalații sanitare							
1				0.0	0.997	1.000	0.0
Total							0.0
Obiecte sanitare (costuri pe ansamblu sanitar)		Nr. bucăți	(lei/ansamblu)				
1				0.0	0.997	0.965	0.0
Total							0.0
Instalații de încălzire cu / fără ventilație							
1			II	0.0	0.997	0.965	0.0
Total							0.0
Învelitori							
1	TEEXTM	25.2	785.5	19,755.3	0.997	0.965	19,006.7

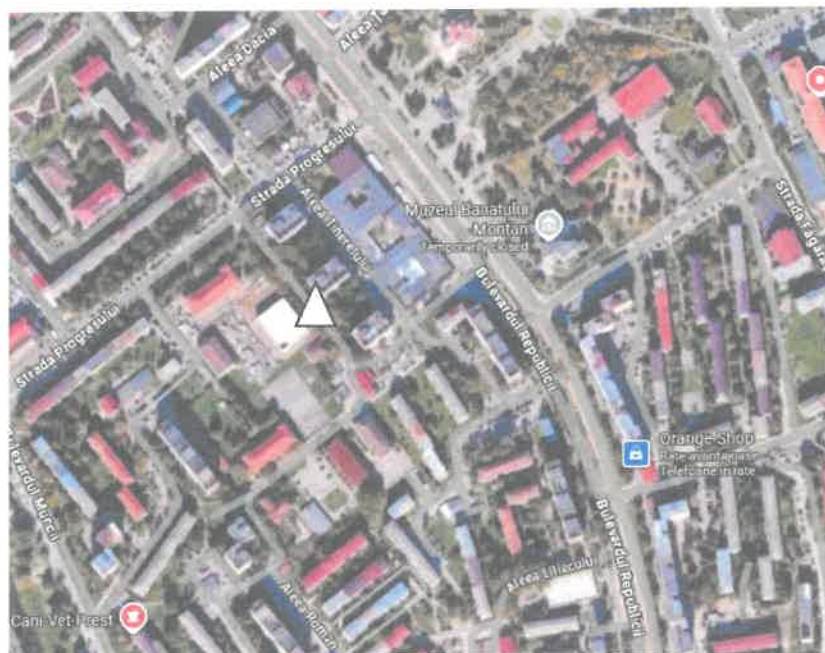


ANEXA 3 : Grila de capitalizare

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI		
Suprafata utila (mp)	21.30	
Chiria lunara unitara (EUR/mp/luna)	2.00	
Chiria lunara (EUR/luna)	43	
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)	511	
Total VBP (eur/an)	511	
Grad de ocupare - 12 luni pe an	90.00%	
Venituri brute efective VBE(EUR/an)	460	
Total VBE (EUR/an)	460	
Cheltuieli exploatare	4%	18
Costuri reamenajare (reparatii)		
Venit net efectiv (EUR/an)	442	
Total VNE (EUR/an)	442	
Rata de capitalizare	4.00%	
Valoare randament (EUR)	11,042 €	
Valoare randament (EUR), rotunjit	11,000 €	
	55,697	
Valoare randament (LEI)	lei	
Curs BNR Eur/Lei la 16.09.2025		5.0634

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE			
COMPARABILE:	A	B	C
Oferte: chirie lunara solicitata:	200	500	200
Venit Brut Potential (EUR/an)	2,400	6,000	2,400
Grad de neocupare (5% din VBP)	480	1,200	480
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	1,920	4,800	1,920
Cheltuieli aferente proprietarului (4% din VBE)	77	192	77
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	1,843	4,608	1,843
Oferte: Valoarea solicitata a proprietatii (EUR):	60,000	220,000	27,000
Rata de capitalizare (%)	3.07	2.09	6.83
Rata de capitalizare medie (%)	4.00		
Rata de capitalizare = VNE/ V			
Se alege rata de capitalizare:	4.00		

ANEXA 5 Amplasament





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAȘ-SEVERIN
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Resița

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 30284-C1-U27 Reșița

Nr. cerere 38809
Ziua 26
Luna 08
Anul 2025
Cod verificare
100193527548



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 6285 Cilnic

Unitate individuală

Adresa: Jud. Caraș-Severin, UAT Reșița, Loc. Resița, Al Tineretului, Nr. 3, Bl. 3, Et. Parter, Ap. Sp. administrativ 2

Părți comune: PARTI DE FOLOSINTA INDIVIZA FORTATA: terenul pe care s-au construit ap de la parter=566,13 mp, terenul pe care s-au construit holurile si casa scarii de la parter=158,57 mp, trotoarul din jurul blocului=53,35 mp, soclu=2,95 mp
PARTI DE PROPRIETATE INDIVIZA FORTATA DE LA PARTERUL BLOCULUI: casa scarii si scara=44 mp, hol intrare=95,23 mp, scara de la intrare 1 si 2=13 mp, liftul cu putul liftului=6,34 mp
PARTI DE PROPRIETATE INDIVIZA FORTATA CONSTRUITE PE VERTICALA: subsol cu inst tehnica-sanitara=727,65 mp, scara si casa scarii=103,26 mp, lift+tehnica=6,34 mp, terasa circulabila+etaj tehnic=562,5 mp, terasa necirculabila=162,2 mp

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	30284-C1-U27	25,15	21,3	0.54/100	4.20	Compus din 2 spații administrative / Din folosință comuna ii revine cota de 4,20 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
38809 / 26/08/2025	
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 4, din 25/08/2025 emis de Canceal Vasile:	
B3 Se notează documentația cadastrală de actualizare informații tehnice a imobilului, recepționată de OCPI C-5 la data de 02.09.2025.	A1
Act Administrativ nr. 180, din 25/04/2024 emis de Consiliul Local Reșița; Act Administrativ nr. 70195, din 21/08/2025 emis de Primăria Resița;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE în cond. HCL nr. 180/25.04.2024 și Anexă la HCL, poziția 39, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL REȘIȚA, DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 30284-C1-U27 / Comuna/Orășnicul/Localitatea

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Caraș-Severin, UAT Reșița, Loc. Resița, Al Tineretului, Nr. 3, Bl. 3, Et. Parter, Ap. Sp. administrativ 2

Părți comune: PARTI DE FOLOSINTA INDIVIZA FORTATA: terenul pe care s-au construit ap de la parter=566,13 mp, terenul pe care s-au construit holurile si casa scarii de la parter=158,57 mp, trotoarul din jurul blocului=53,35 mp, soclu=2,95 mp
PARTI DE PROPRIETATE INDIVIZA FORTATA DE LA PARTERUL BLOCULUI: casa scarii si scara=44 mp, hol intrare=95,23 mp, scara de la intrare 1 si 2=13 mp, liftul cu putul liftului=6,34 mp
PARTI DE PROPRIETATE INDIVIZA FORTATA CONSTRUITE PE VERTICALA: subsol cu inst tehnica-sanitara=727,65 mp, scara si casa scarii=103,26 mp, lift+tehnica=6,34 mp, terasa circulabila+etaj tehnic=562,5 mp, terasa necirculabila=162,2 mp

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	30284-C1-U27	25,15	21,3	0.54/100	4.20	Compus din 2 spații administrative / Din folosință comuna ii revine cota de 4,20 mp.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231, 263.

Data soluționării,
16-09-2025

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
IONELA MARINELA TIMOFTE

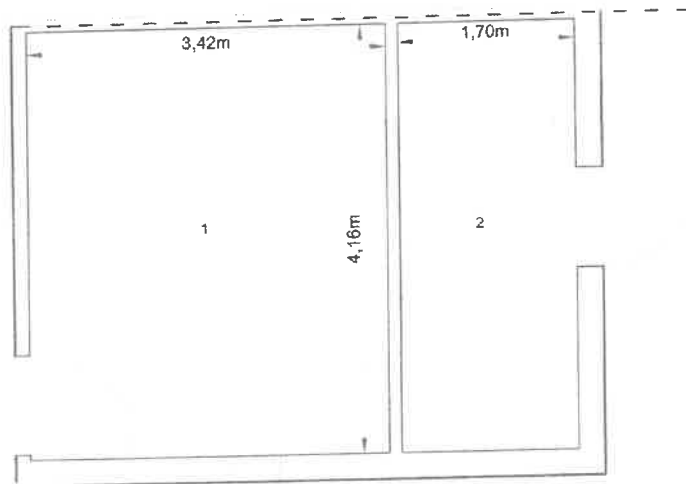
(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Relevu locuință - spațiu administrativ nr. 2
Scara 1 : 50

Nr. cadastral al terenului		Adresa imobilului	
30284		Str. Tineretului, nr. 3	
Localitatea Resița, Județul Caraș-Severin		Resița	
Cartea Funciară colectivă nr.	C1	UAT	Resița
Cod unitate individuală U	U27	CF individuală	30284 C1-U27



Lista comparabile

N r c r t	Ti p	Localizar e	Sc	Pret oferta	Eta j	An PIF	Data anunt	Scurta descriere
1	apt	Govandari	10 6	60,000 €	P	simil ar	08.08.20 25	Storia.ro
2	apt	Fagarasul ui-zona Bazin	40 0	220,00 0 €	P	simil ar	08.08.20 25	Publi24.ro
3	apt	Govandari	15 0	100,00 0 €	P	simil ar	08.08.20 25	Storia.ro

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
HATICHESCU Bogdan Nicolae



CONTRASECHNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
BUCUR Lucian-Cornel



Anexa 1 la H.C.L. nr. 526/30.09.2015

STUDIU DE OPORTUNITATE

pentru vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a unui imobil: construcție, în suprafață de 25,15 mp și cota de teren aferentă, identificat în CF nr. 30284-C1-U27 Reșița, nr. cad. 30284-C1-U27, aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Alea Tineretului nr. 3, Parter, ap. 2

Date generale-premisele studiului de oportunitate

Potrivit art. 129 și art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local hotărăște cu privire la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat al municipiului Reșița.

Scopul elaborării studiului de oportunitate Prezentare generală

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin valorificarea resurselor existente, furnizează municipiului Reșița stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creșterea salariilor și a vânzarilor.

Municipiul Reșița intenționează vânzarea unui imobil: construcție, în suprafață de 25,15 mp și cota de teren aferentă, identificat în CF nr. 30284-C1-U27 Reșița, nr. cad. 30284-C1-U27, aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Alea Tineretului nr. 3, Parter, ap. 2, prin procedura vânzării prin licitație publică, în condițiile legii.

Prin vânzarea acestui imobil: construcție și cota de teren aferentă, municipiul Reșița urmărește ca investițiile ce se vor realiza de către adjudecatarul licitației publice să fie în deplină concordanță cu strategia de dezvoltare economico-socială a municipiului Reșița.

Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul imobil

Elemente juridice

Denumirea și categoria din care face parte:

Imobilul: construcție și cota de teren aferentă, este situat în intravilanul municipiului Reșița. Imobilul ce este propus pentru vânzare este situat administrativ în municipiul Reșița, Alea Tineretului nr. 3, Parter, ap. 2, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița și condiționările precizate în certificatul de urbanism.

Persoana juridică care îl administrează:

Imobilul ce este propus pentru vânzare se află în administrarea directă a municipiului Reșița;

Situația juridică actuală: în prezent, imobilul propus pentru a fi vândut face parte din domeniul privat al municipiului Reșița.

Sarcini de care sunt grevate: imobilul (construcția și cota de teren aferentă) scos la vânzare nu este grevat de sarcini.

Elemente tehnice

Activitățile – Construcția poate fi valorificată pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism eliberat în acest scop.



Pentru viitoarele modificări asupra imobilul (construcția și cota de teren aferentă), adjudecatorul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

Elemente economice: Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea imobilelor sunt:

- atragera de venituri suplimentare la bugetul local al municipiului Reșița;
- valorificarea resurselor existente în scopul realizării unei viitoare zone rezidențiale compacte;
- implementarea unui obiectiv cu impact economic și social asupra comunității locale;
- asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile;

Prețul adjudecat la licitație pentru acest imobil se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare.

Modalitatea de organizare a licitației: Tipul de licitație va fi licitație publică.

Date referitoare la procedura de vânzare:

- licitația se va organiza și desfășura în termen maxim de 60 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local Reșița de aprobare a caietului de sarcini necesar desfășurării procedurii de licitație;
- ofertanții se vor putea înscrie la licitație pentru construcția, în suprafață de 25,15 mp și cota de teren aferentă, identificat în CF nr. 30284-C1-U27 Reșița, nr. cad. 30284-C1-U27, aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Aleea Tineretului nr. 3, Parter, ap. 2 .
- Cumpărătorul va achita prețul integral anterior semnării contractului de vânzare-cumpărare.
- Taxele notariale și celelalte cheltuieli ocazionate cu vânzarea construcției și cotei de teren aferentă se vor suporta de cumpărător, potrivit prevederilor legale în vigoare, cu excepția taxelor care prin efectul legii cad în sarcina vânzătorului;
- Contractul de vânzare-cumpărare va fi încheiat în formă autentică și va fi înregistrat de către cumpărător în registrele de publicitate imobiliară.

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de vânzare: maxim 90 de zile.

**Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu**

**Consilier juridic,
Statie Ramona**

**Șef Serviciu,
Călin Ramona Daniela**

**Inspector,
Bîrsanu Adela**

**PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
HATICHESCU Bogdan - Nicolae**

**CONTRASCHINEAZĂ
SECRETAR GENERAL
BUCURĂ Lucian - Cornel**



ANEXA 2 LA HCL NR. 526/30.09.2025

INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI

pentru vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a unui imobil: construcție, în suprafață de 25,15 mp și cota de teren aferentă, identificat în CF nr. 30284-C1-U27 Reșița, nr. cad. 30284-C1-U27 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Alea Tineretului nr. 3, Parter, ap. 2

Ofertanții interesați, persoane fizice/juridice cu domiciliul în România, pentru a participa la licitația publică, pentru cumpărarea a unui imobil: construcție, în suprafață de 25,15 mp și cota de teren aferentă, identificat în CF nr. 30284-C1-U27 Reșița, nr. cad. 30284-C1-U27, aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Alea Tineretului nr. 3, Parter, ap. 2, organizată în conformitate cu prevederile H.C.L. nr. 532/11.11.2024 privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local al municipiului Reșița în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea/vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița, vor depune la sediul vânzătorului – „ Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița”, str. P. Maior nr. 2 (Bloc 800) – etaj III, Registratură - până la data de _____ ora 14:00, documentația de licitație pentru imobilului (construcția și cota de teren aferentă) nominalizat în anunțul publicat și care urmează a fi supus licitației publice în vederea vânzării acestuia.

I. CONDIȚII DE ELIGIBILITATE - PREZENTAREA OFERTELOR

1. Ofertele vor cuprinde următoarele documente:

Pentru persoane fizice:

a) Cererea-declarație de participare la licitația publică pentru imobil (construcția și cota de teren aferentă).

b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei** ;

c) Dovada depunerii garanției de participare , după cum urmează:

- vânzarea imobilului reprezentând construcție în suprafață de 25,15 mp și cota de teren aferentă, identificat în CF nr. 30284-C1-U27 Reșița, nr. cad. 30284-C1-U27, aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Alea Tineretului nr. 3, Parter, ap. 2, **garanția este în sumă de 1.750 lei (fără TVA)** și care fie se va depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;

d) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Primăria Reșița emis de :

- Direcția Impozite și Taxe – Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1 – corp II (lângă CEC);
- Adeverință de la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, Reșița – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;

e) Certificat fiscal că nu are datorii, emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice Județul Caraș-Severin, precum și de la Direcția Generală a Finanțelor Publice unde își are domiciliul persoana fizică participantă;



- f) Certificat de urbanism pus la dispoziție de vânzător cu documentele licitației;
- g) Copie xerox a chitanței de **50 lei** pentru cumpărarea documentelor pentru licitație;
- h) Copia actului de identitate al solicitantului, împuternicire legalizată prin Notariat, în cazul în care la licitație se prezintă o altă persoană decât solicitantul.

Pentru persoane juridice:

a) Cererea-declarație de participare la licitație pentru imobil (construcția și cota de teren aferentă).

b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei**;

c) Dovada depunerii garanției de participare, după cum urmează:

- vânzarea imobilului reprezentând construcție în suprafață de 25,15 mp și cota de teren aferentă, identificat în CF nr. 30284-C1-U27 Reșița, nr. cad. 30284-C1-U27, aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Aleea Tineretului nr. 3, Parter, ap. 2 , **garanția este în sumă de 1.750 lei (fără TVA)** și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;

d) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Primăria Reșița emis de :

- Direcția Impozite și Taxe – Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1 – corp II (lângă CEC);
- Adeverință de la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, Reșița – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;

e) Certificat fiscal că nu are datorii, emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice Județul Caraș-Severin, precum și de la Direcția Generală a Finanțelor Publice unde își are domiciliul persoana juridică participantă;

- f) Certificat de urbanism pus la dispoziție de vânzător cu documentele licitației;
- g) Copie xerox a chitanței de **50 lei** pentru cumpărarea documentelor pentru licitație;
- h) Copia actului de identitate al solicitantului, împuternicire legalizată prin Notariat, în cazul în care la licitație se prezintă o altă persoană decât solicitantul.
- i) Certificat de înregistrare al firmei.

2. Organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice opțiune care este incompletă sau care nu îndeplinește, prin documentele prezentate, condițiile de eligibilitate. Selecția ofertelor se va efectua în ziua licitației.

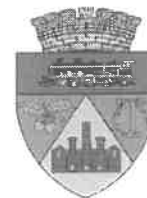
3. Licitația publică va avea loc în ziua de _____ începând cu ora **13:00** la sediul Primăriei Reșița, str. Piața 1 decembrie 1918 nr. 1A, Sala de ședințe.

4. Oferta pentru licitație se depune în **două plicuri sigilate**, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora, până cel târziu în data de _____, ora **14:00**, la sediul vânzătorului – Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, str. P. Maior nr. 2 (Bloc 800) – etaj III, Registratură.

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

6. Ofertele se redactează în limba română.

7. **Pe plicul exterior** se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:



- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;
- c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

8. Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

9. Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

10. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

11. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

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

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

14. Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

15. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

16. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

17. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

18. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

19. În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

20. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

21. Prețul minim de pornire:

- vânzarea imobilului reprezentând construcție și cota de teren aferentă, identificat în CF nr. 30284-C1-U27 Reșița, nr. cad. 30284-C1-U27 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Aleea Tineretului nr. 3, Parter, ap. 2, la **prețul de pornire este de 11.400 euro, conform valorii din Raportul de evaluare** (fără TVA), cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru imobilul (construcția și cota de teren aferentă) respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

22. ofertele depuse după data limită se vor restitui nedesfăcute, dar cu pierderea taxei de participare la licitație.

II. Participanții la licitația publică



1. Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

2. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

III. GARANȚII

1. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator taxele de participare și garanția de participare.

2. Ofertanților necâștigători li se restituie garanția de participare în termen de maximum 5 zile de la data adjudecării ofertei.

3. Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

- a) dacă ofertantul își retrace oferta sau nu se prezintă la licitație;
- b) dacă oferta este descalificată;
- c) în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă la data prevăzută la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița - Compartimentul Contracte Terenuri pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

Pentru situațiile prevăzute la punctele a) și b) garanția se pierde numai în cazul în care faptele respective determină anularea licitației.

4. Taxa de participare și garanția de participare la licitație se vor depune la: casieria organizatorului, sau în contul de trezorerie indicat.

5. Garanția depusă de câștigătorul licitației rămâne la dispoziția vânzătorului și nu se mai poate retrage, fiind înregistrată ca avans la prețul de vânzare.

IV. DISPOZIȚII FINALE

1. *Licitația se va ține în ziua și la ora indicată în publicații numai dacă numărul ofertanților cu oferte selectate pentru imobilul (construcția și cota de teren aferentă) care se va vinde este de cel puțin DOUĂ în conformitate cu prevederile legii. În caz contrar licitația se anulează, urmând a fi reluată procedura, în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019.*

2. După adjudecarea licitației se va încheia un proces-verbal în care se va arăta modul în care a decurs aceasta, prețul cu care a fost adjudecată și numele câștigătorului, pe baza criteriului **prețul cel mai mare**.

3. Pe baza procesului verbal de adjudecare al licitației, – Compartimentul Contracte Terenuri va încheia contractul de vânzare-cumpărare între vânzător– Municipiul Reșița și câștigătorul confirmat al licitației.



4. Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

5. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării (3 zile lucrătoare de la data emiterii deciziei privind atribuirea contractului).

6. Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la pct. 5 poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

7. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

8. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

9. Daunele-interese prevăzute la pct. 6 și pct. 7 se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

10. În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

11. *Neprezentarea la sediul atutorității contractante a câștigătorului licitației pentru efectuarea plății, în termenele stipulate mai sus, se consideră refuz și atrage după sine anularea licitației, iar municipiul Reșița va relua procedura, în condițiile legii și H.C.L. nr. 532/11.11.2024 privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local al municipiului Reșița în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea /vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița, ofertantul câștigător inițial nemaivând dreptul să participe la o nouă procedură de adjudecare.*

12. Contractul de vânzare va fi legalizat la Notariat pe cheltuiala cumpărătorului.

13. *Eventualele contestații se depun la instanța de contencios administrativ.*

ORGANIZATOR

Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu

Consilier juridic,
Statie Ramona

Șef Serviciu,
Călin Ramona Daniela

Inspector,
Bîrsanu Adela

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MATICHESCU Bogdan - Nicolae



CONTRASĂMINEAZĂ
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL



ANEXA NR. 3 la HCL nr. 526 / 30.09.2025

CAIET DE SARCINI

pentru vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a unui imobil: construcție, în suprafață de 25,15 mp și cota de teren aferentă, identificat în CF nr. 30284-C1-U27 Reșița, nr. cad. 30284-C1-U27, aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Alea Tineretului nr. 3, Parter, ap.2

I.1. Informații generale privind obiectul vânzării

Potrivit art. 129 și art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local hotărăște cu privire la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat al municipiului Reșița.

Obiectul prezentului caiet de sarcini este vânzarea prin licitație publică, a unui imobil: construcție, în suprafață de 25,15 mp și cota de teren aferentă, identificat în CF nr. 30284-C1-U27 Reșița, nr. cad. 30284-C1-U27, aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Alea Tineretului nr. 3, Parter, ap. 2 .

Imobilul (construcția și cota de teren aferentă) este situat în intravilanul municipiului Reșița.

Pentru vânzarea imobilului prevăzut mai sus s-au eliberat Certificatul de urbanism nr. 342/22.09.2025.

I.2. Elemente de preț

Prețul minim de pornire:

- vânzarea imobilului reprezentând construcție în suprafață de 25,15 mp și cota de teren aferentă, identificat în CF nr. 30284-C1-U27 Reșița, nr. cad. 30284-C1-U27 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Alea Tineretului nr. 3, Parter, ap.2, la pretul de pornire este de 11.400 euro conform valorii din Raportul de evaluare (fără TVA), cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru imobilul (construcția și cota de teren aferentă) respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

I. 3 Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul imobil

Elemente juridice

Denumirea și categoria din care face parte:

Imobilul: construcție și cota de teren aferentă este situat în intravilanul municipiului Reșița. Imobilul (construcția și cota de teren aferentă) care este propus pentru vânzare este situat administrativ în municipiul Reșița, Alea Tineretului nr. 3, Parter, ap.2, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița și condiționările precizate în certificatul de urbanism nr. 342/22.09.2025.

Persoana juridică care îl administrează:

Imobilul (construcția și cota de teren aferentă) care este propus a fi vândut se află în administrarea directă a municipiului Reșița;

Situația juridică actuală: în prezent, imobilul (construcția și cota de teren aferentă) propus pentru a fi vândut face parte din domeniul privat al municipiului Reșița.



Sarcini de care sunt grevate: imobilul (construcția și cota de teren aferentă) scos la vânzare nu este grevat de sarcini.

1.4. Elemente tehnice

Activitățile – Imobilul (construcția și cota de teren aferentă) poate fi valorificat pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism eliberat în acest scop.

Pentru eventualele construcții viitoare, adjudecatorul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

Elemente economice: Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea imobilul (construcția și cota de teren aferentă) sunt:

- atragerea de venituri suplimentare la bugetul local al municipiului Reșița;
- valorificarea resurselor existente în scopul realizării unei viitoare zone rezidențiale compacte unde se afla localizat imobilul (construcția și cota de teren aferentă);
- implementarea unui obiectiv cu impact economic și social asupra comunității locale;
- asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile;

Prețul adjudecat la licitație pentru imobil (construcție și cota de teren aferentă) se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare.

Modalitatea de organizare a licitației: Tipul de licitație va fi licitație publică.

1.5 Termene

Licitația publică va avea loc în ziua de _____, începând cu ora 13, la sediul Primăriei municipiului Reșița, str. Piața 1 decembrie 1918 nr. 1A, sala de ședințe.

Oferta pentru licitație se depune în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora, până cel târziu în data de _____, ora **14:00**, la sediul vânzătorului – Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, str. P. Maior nr. 2 (Bloc 800) – etaj III, Registratură.

Contractul de vânzare-cumparare va fi încheiat în formă autentică și va fi înregistrat de către vânzător în registrele de publicitate imobiliara.

II. CONDITII DE ELIGIBILITATE - PREZENTAREA OFERTELOR

1. Ofertele vor cuprinde următoarele documente:

Pentru persoane fizice:

a) Cererea-declarație de participare la licitația publică pentru imobil (construcția și cota de teren aferentă).

b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei** ;

c) Dovada depunerii garanției de participare , după cum urmează:

- vânzarea imobilului reprezentând construcție în suprafață de 25,15 mp și cota de teren aferentă, identificat în CF nr. 30284-C1-U27 Reșița, nr. cad. 30284-C1-U27, aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Aleea Tineretului nr. 3, Parter, ap.2, **garanția este în sumă de 1.750 lei (fără TVA)** și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;



d) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Primăria Reșița emis de :

- Direcția Impozite și Taxe – Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1 – corp II (lângă CEC);
- Adeverință de la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, Reșița – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;

e) Certificat fiscal că nu are datorii, emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice Județul Caraș-Severin, precum și de la Direcția Generală a Finanțelor Publice unde își are domiciliul persoana fizică participantă;

f) Certificat de urbanism pus la dispoziție de vânzător cu documentele licitației;

g) Copie xerox a chitanței de **50 lei** pentru cumpărarea documentelor pentru licitație;

h) Copia actului de identitate al solicitantului, împuternicire legalizată prin Notariat, în cazul în care la licitație se prezintă o altă persoană decât solicitantul.

Pentru persoane juridice:

a) Cererea-declarație de participare la licitație pentru imobil (construcția și cota de teren aferentă).

b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei**;

c) Dovada depunerii garanției de participare, după cum urmează:

- vânzarea imobilului reprezentând construcție în suprafață de 25,15 mp și cota de teren aferentă, identificat în CF nr. 30284-C1-U27 Reșița, nr. cad. 30284-C1-U27, aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Aleea Tineretului nr. 3, Parter, ap.2, **garanția este în sumă de 1.750 lei (fără TVA)** și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;

d) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Primăria Reșița emis de :

- Direcția Impozite și Taxe – Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1 – corp II (lângă CEC);

d) Adeverință de la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, Reșița – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;

e) Certificat fiscal că nu are datorii, emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice Județul Caraș-Severin, precum și de la Direcția Generală a Finanțelor Publice unde își are domiciliul persoana juridică participantă;

f) Certificat de urbanism pus la dispoziție de vânzător cu documentele licitației;

g) Copie xerox a chitanței de **50 lei** pentru cumpărarea documentelor pentru licitație;

h) Copia actului de identitate al solicitantului, împuternicire legalizată prin Notariat, în cazul în care la licitație se prezintă o altă persoană decât solicitantul.

i) Certificat de înregistrare al firmei.

2. Organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice opțiune care este incompletă sau care nu îndeplinește, prin documentele prezentate, condițiile de eligibilitate. Selecția ofertelor se va efectua în ziua licitației.

3. Licitația publică va avea loc în ziua de _____ începând cu ora **13:00** la sediul Primăriei Reșița, str. Piața 1 decembrie 1918 nr. 1A, Sala de ședințe.

4. Oferta pentru licitație se depune în **două plicuri sigilate**, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte,



precizându-se data și ora, până cel târziu în data de _____, ora **14:00**, la sediul vânzătorului – Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, str. P. Maior nr. 2 (Bloc 800) – etaj III, Registratură.

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

6. Ofertele se redactează în limba română.

7. **Pe plicul exterior** se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

8. **Pe plicul interior**, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

9. Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

10. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

11. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

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

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

14. Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

15. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

16. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

17. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

18. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

19. În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

20. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

21. **Prețul minim de pornire:**

- vânzarea imobilului reprezentând construcție și cota de teren aferentă identificat în CF nr. 30284-C1-U27 Reșița, nr. cad. 30284-C1-U27 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița,



situat administrativ în municipiul Reșița, Alea Tineretului nr. 3, Parter, ap.2, **prețul de pornire este de 11.400 euro, conform valorii din Raportul de evaluare** (fără TVA), cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru imobilul (construcția și cota de teren aferentă) respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

22. ofertele depuse după data limită se vor restitui nedesfăcute, dar cu pierderea taxei de participare la licitație.

III. Participanții la licitația publică

1. Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

2. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

IV. GARANȚII

1. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator taxele de participare și garanția de participare.

2. Ofertanților necâștigători li se restituie garanția de participare în termen de maximum 5 zile de la data adjudecării ofertei.

3. Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

- a) dacă ofertantul își retrace oferta sau nu se prezintă la licitație;
- b) dacă oferta este descalificată;
- c) în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă la data prevăzută la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița - Compartimentul Contracte Terenuri pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

Pentru situațiile prevăzute la punctele a) și b) garanția se pierde numai în cazul în care faptele respective determină anularea licitației.

4. Taxa de participare și garanția de participare la licitație se vor depune la: casieria organizatorului, sau în contul de trezorerie indicat.

5. Garanția depusă de câștigătorul licitației rămâne la dispoziția vânzătorului și nu se mai poate retrace, fiind înregistrată ca avans la prețul de vânzare.

V. DISPOZIȚII FINALE

1. Licitația se va ține în ziua și la ora indicată în publicații numai dacă numărul ofertanților cu oferte selecționate pentru imobilul (construcția și cota de teren aferentă) care se va vinde este



de cel puțin DOUĂ în conformitate cu prevederile legii. În caz contrar licitația se anulează, urmând a fi reluată procedura, în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019.

2. După adjudecarea licitației se va încheia un proces-verbal în care se va arăta modul în care a decurs aceasta, prețul cu care a fost adjudecată și numele câștigătorului, pe baza criteriului **prețul cel mai mare**.

3. Pe baza procesului verbal de adjudecare al licitației, – Compartimentul Contracte Terenuri va încheia contractul de vânzare-cumpărare între vânzător– Municipiul Reșița și câștigătorul confirmat al licitației.

4. Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

5. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării (3 zile lucrătoare de la data emiterii deciziei privind atribuirea contractului).

6. Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la pct. 5 poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

7. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

8. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

9. Daunele-interese prevăzute la pct. 6 și pct. 7 se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

10. În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

11. Neprezentarea la sediul autorității contractante a câștigătorului licitației pentru efectuarea plății, în termenele stipulate mai sus, se consideră refuz și atrage după sine anularea licitației **iar municipiul Reșița va relua procedura, în condițiile legii și H.C.L. nr. 532/11.11.2024 privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local al municipiului Reșița în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea /vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița, ofertantul câștigător inițial nemaiavând dreptul să participe la o nouă procedură de adjudecare.**

12. Contractul de vânzare va fi legalizat la Notariat pe cheltuiala cumpărătorului.

13. **Eventualele contestații se depun la instanța de contencios administrativ.**

Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu

Șef Serviciu,
Călin Ramona Daniela

Consilier juridic,
Statie Ramona

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MATICHESCU Bogdan Nicolae

Inspector,
Bîrsanu Adela

CONTROASEMNCARĂ
SECRETAR GENERAL,
BUCUR IULIAN-CORNEL



C E R E R E

de participare la licitație

S.C/Subsemnatul _____ cu sediul/domiciliul în _____ str. _____ nr. _____ telefon _____ nr. _____ înregistrare la Registrul Comerțului _____ reprezentată prin _____ în calitate de _____ cu împuternicirea nr. _____ posesor al BI/CI _____ seria _____ nr. _____ eliberat de _____ la data _____ CNP _____ prin prezenta solicit înscrierea la licitația publică din data de _____ în vederea cumpărării licitație publică în condițiile legii, a unui imobil: construcție, în suprafață de 25,15 mp și cota de teren aferentă, identificat în CF nr. 30284-C1-U27 Reșița, nr. cad. 30284-C1-U27 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Aleea Tineretului nr. 3, Parter, ap. 2 .

Declar pe proprie răspundere că accept condițiile prevăzute în documentele licitației.

O F E R T A N T

(Numele și prenumele, semnătura și ștampila)

Reșița, _____

*PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
HATICHESCU BOGDAN-NICOLAE*

*CONTINUT SCHEMATIC
SECRETAR GENERAL,
BUCUR LUCIAN-CORNEL*



ANEXA NR. 4 la HCL nr. 526 / 30.09.2025

CONTRACT CADRU DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

I. Încheiat între:

Municipiul Reșița, cu sediul în Reșița, Piața 1 Decembrie 1918, nr. 1A, județul Caraș Severin, CUI 37775855, cont RO75TREZ181502205X006457, **reprezentat prin Primar, POPA IOAN**, în calitate de **vânzător**,

și

_____ cu domiciliul/sediul în _____, str. _____, nr. _____, județ _____, având CI/CUI _____, seria _____, nr. _____, reprezentată prin _____, în calitate de _____, având CNP _____, eliberat de _____, la data de _____, în calitate de **cumpărător**,

În temeiul Hotărârii Consiliului Local nr. _____ privind vânzarea _____, procesul verbal al licitației nr. _____ și raportul de evaluare al terenului, precum și art. 555 și art. 1650 din Noul Cod Civil, art. 108 lit.e, art.129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.b, art. 364, alin. 1, din OUG. Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 - Vânzătorul vinde cumpărătorului, terenul/construcția _____ în suprafață de _____ **mp**, identificat(ă) în C.F. nr. _____, proprietatea privată a municipiului Reșița, teren/construcție situate(ă) în _____ în conformitate cu H.C.L. nr. _____.

III. PREȚUL

Art. 2 - Prețul terenului/construcției specificat la art.1 s-a determinat în baza raportului de evaluare nr. _____, conform căruia pentru terenul/construcția situat(ă) în _____, județul Caraș Severin, se percepe valoarea de _____ **euro fără T.V.A.**

Art. 3 - Conform procesului verbal al licitației din data de _____, prețul terenului/construcției în suprafață de _____ **mp** este contravaloarea în lei a _____ **euro**, fără T.V.A. inclus.

Suma totală a contractului este de _____ lei din care _____ lei T.V.A, la cursul B.N.R., 1 euro = _____, la data plății.

Din suma totală a contractului de _____ lei se scade garanția depusă la licitație în sumă de _____ lei.

La data de _____ a fost achitată suma de _____ lei.

OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

Art. 5 - Vânzătorul se obligă:

- să predea terenul prevăzut la art. 1, conform documentației care a stat la baza aprobării vânzării;
- să garanteze pe cumpărător pentru folosirea liniștită a terenului;
- să garanteze contra evicțiunii și viciilor;

Art. 6 - Vânzătorul declară pe propria răspundere că terenul vândut face parte din domeniul privat al Municipiului Reșița.

IV. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI



Art. 7 - Cumpărătorul se obligă :

- a) să preia terenul prevăzut la art. 1 pe bază de proces verbal de predare primire, care face parte din contract.
- b) să plătească prețul în suma stabilită în vederea autentificării la notar a contractului de vânzare-cumpărare și a intabulării prezentului contract;
- c) cumpărătorul acceptă ca reprezentării unităților care asigură întreținerea și repararea instalațiilor ce trec (dacă este cazul) în subteranul sau pe terenul proprietate să execute lucrările de reparații sau să intervină în caz de avarii. Dacă defecțiunile apar din vina operatorilor, plătesc operatorii, iar dacă daunele se produc din vina proprietarului acesta va suporta costurile.

V. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 8 - Riscul contractului aparține cumpărătorului

VI. ALTE CLAUZE

Art. 9 - Litigiile apărute între părți vor fi soluționate pe cale amiabilă, iar în cazul în care nu se ajunge la un consens acestea vor fi soluționate de către instanțele judecătorești competente.

Art. 10 - Forța majoră exonorează de răspundere în situația în care a fost notificată celeilalte părți în 48 de ore de la producerea ei.

Redactat de parte și autentificat la **SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ DOBRE-TODORESCU**, într-un exemplar original și 4 duplicate din care un exemplar va rămâne în arhiva biroului notarial, un exemplar pentru Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară și 2 exemplare au fost eliberate părților.

VÂNZĂTOR

**Municipiul Reșița
PRIMAR
Popa Ioan**

**Director Executiv
Gârtoi Marius Liviu**

**Direcția Buget, Finanțe,
Contabilitate
Asofroniei Uzun Maria**

**Șef Serviciu
Călin Ramona Daniela**

**Direcția Juridică
Director Executiv
Lupșa Valentin Cristian**

**Compartiment Contracte Terenuri
Bîrsanu Adela**

VIZA CFP

**Împuternicit
Gârtoi Marius Liviu**

CUMPĂRĂTOR



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MATICHEȘCU Bogdan Nicolae**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
MUCIR Lucian-Cornel**



ANEXA – la contractul de vânzare-cumpărare nr. _____

PROCES VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE
a terenului /construcției în suprafață de _____ mp, înscris în Cf nr. _____ Reșița

Încheiat azi _____, între **Municipiul Reșița**, prin Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița, cu sediul în Reșița, str. Petru Maior nr. 2- Bl. 800, reprezentată prin Director Executiv, Gârtoi Marius Liviu în calitate de **vânzător**,

Și

Art. 1 - Vânzătorul vinde cumpărătorului terenul/construcția în suprafață de _____ mp, identificat(ă) în C.F. nr. _____, proprietatea privată a municipiului Reșița, teren/construcție situat(ă) în _____ în conformitate cu H.C.L. nr. _____.

Terenul/construcția predat/primit este următorul:

- Terenul/construcția în suprafața de _____ mp, identificat(ă) în C.F. nr. _____ **Reșița**, proprietatea privată a municipiului Reșița, teren/construcție situate(ă) în Municipiul Reșița, str. _____

Terenul se predă liber de orice sarcini.

Prezentul proces-verbal a fost încheiat în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

AM PREDAT
Din partea vânzătorului

Director Executiv
Gârtoi Marius Liviu

Șef Serviciu
Călin Ramona Daniela

Inspector
Bîrsanu Adela

AM PRIMIT
Din partea cumpărătorului



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MAȚICHESCU Bogdan Nicolae

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
BUCUR Lucian Cornel