

ROMÂNIA
JUDETUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 18
din 23 ianuarie 2001
privind aprobarea vânzării, prin licitație publică, a terenului pentru realizarea
unui cartier de locuințe în municipiul Arad, zona Subcetate

Consiliul local al municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului municipiului Arad;
- referatul nr. 1302/T1/18.01.2001 al Serviciului patrimoniu și date urbane din cadrul Direcției tehnice a Primăriei municipiului Arad;
- extrasul de carte funciară nr. 60.566 Arad;
- studiu de oportunitate nr. 1/2001, întocmit de Primăria municipiului Arad;
- rapoartele comisiilor de specialitate nr. 1, 2, 3, 4 și 5 ale Consiliului local al municipiului Arad;
- prevederile Legii nr. 18/1991, republicată art. 92 (4), (5) - Legea fondului funciar;
- prevederile art. 1 și art. 4 din Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor,
- prevederile art. 4 și art. 5, alin. 2 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia,
- prevederile art. 20, lit. g și ale art. 84 din Legea nr. 69/1991, republicată;

În temeiul art. 28 (1) din Legea nr. 69/1991, privind administrația publică locală, republicată,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se însușește Raportul de evaluare din Studiul de oportunitate nr. 1/2001, cap. II, pct. II.2.2, întocmit de Primăria municipiului Arad, anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă Caietul de documente, (anexa nr. 2) și vânzarea prin licitație publică, a terenului în suprafață de 313.902 mp., situat în municipiul Arad, zona Subcetate, în vederea realizării unui cartier de locuințe, teren ce se va parcela din suprafața totală, înscrisă în CF nr. 60.566 Arad, cu nr. top. 219, parcelare ce se va executa conform Planului urbanistic de detaliu, proiect nr. 32.100/2001, întocmit de SC PROIECT Arad SA.

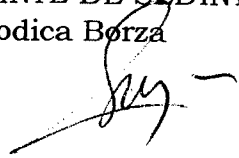
Art. 3. Se împuternicește Primarul municipiului Arad, să semneze contractul de vânzare-cumpărare cu adjudecatorul licitației publice.

Art. 4. De la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri se revocă Hotărârea nr. 54/29 octombrie 1998 a Consiliului local al municipiului Arad.

Art. 5. Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către Direcția tehnică și se comunică celor interesați prin grija Serviciului logistica actelor administrative.

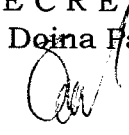
PRESEDINTE DE SEDINTA

Rodica Borza



SECRETAR

Doina Paul





ROMANIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

2900 ARAD, BULEVARDUL REVOLUȚIEI, NR. 75 Tel: 281850, Fax: 253842

Nr.1/T.1/11.01.2001

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind organizarea licitației publice de vânzare a terenului pentru realizarea unui cartier de locuințe în municipiul Arad, zona Subcetate

I. DESCRIEREA BUNULUI DIAGNOSTIC JURIDIC DOCUMENTAȚII DE URBANISM EXISTENTE

Terenul din municipiul Arad, zona Subcetate, cunoscut sub denumirea de Hada Mică este situat în sud- estul municipiului Arad și a fost folosit, atât anterior de anul 1990 cât și după revoluție pentru cultură agricolă.

Prin Decizia nr. 590/21.11.1991 a Prefectului județului Arad acest teren a fost trecut în proprietatea municipiului Arad, conform evidențelor de cadastru funciar având o suprafață totală de 67,77 ha (parcela A 2651/1 de 66,45 ha și parcela A2614 de 1,31 ha).

Decizia menționată mai sus, cu documentația aferentă, în urma efectuării publicității imobiliare s-a înscris în cartea funciară nr. 60.566 Arad, cu nr. top. 219 arabil, având suprafața de 634.898 mp, suprafața reală rezultată în urma ridicării topografice, teren în proprietatea municipiului Arad, cu drept de administrare în favoarea Primăriei municipiului Arad.

Întrucât, la o examinare a configurației municipiului se constată că acest amplasament reprezintă o zonă nedezvoltată cu construcții, situată în vecinătatea zonei centrale, pentru care după 1990 s-au avut în vedere diferite variante de dezvoltare a acesteia.

Având în vedere dezvoltarea învățământului universitar în municipiul Arad și lipsa de spații pentru desfășurarea acestuia, Consiliul local al municipiului Arad,

DIRECȚIA TEHNICĂ
Serviciul patrimoniu și date urbanr

B: _____ D: _____
_____ ex

Pagina 1 din 8

prin hotărâri de-a lungul anilor a încercat sprijinirea acestuia, stabilind ca destinație a terenului aceea de campus universitar.

Lipsa de fonduri atât a învățământului de stat cât și a celui privat a făcut ca până în prezent în zonă să nu se execute nici o lucrare. Între timp universitățile și-au dezvoltat activitatea în spații deja construite și modernizate pe cheltuiala lor.

La elaborarea Planului urbanistic general al municipiului Arad, zona a fost cuprinsă în **UTR. nr. 64** cu destinație de zonă pentru construcții de învățământ, parcuri și complexe sportive.

Tot în PUG, Cetatea Aradului cu terenul aferent (**UTR nr. 66**) are destinație de instituții publice și servicii de interes general, administrative și financiar bancare, comerciale, de cult, unități de cultură, construcții de învățământ, sportive, parcuri, complexe sportive, de recreere, turism, spații verzi.

Oricâtă amploare ar lua învățământul universitar în municipiul Arad, este cert că nu se vor dezvolta două campusuri universitare.

II DIAGNOSTIC ECONOMIC

II.1. Din punct de vedere economic suprafața de 634.898 mp nu reprezintă o sursă de venit pentru administrația locală, ci mai mult ridică probleme de gestiune. În decursul ultimilor 11 ani acest teren a fost dat spre folosință agricolă cetățenilor care doreau terenuri pentru grădini de zarzavat, la prețuri modice. Deoarece suprafața totală este extrem de mare, după o experiență de câțiva anii majoritatea nu au mai închiriat, întrucât spre perioada recoltării, produsele erau furate. În anul 1995, 10 ha din acest teren s-au dat în folosință Spitalului județean, pentru cultivare de legume, dar această suprafață a rămas nefolosită. În anul 1997 s-a dat posibilitatea de a fi folosit de către salariații proprii, care l-au arendat unei societăți de specialitate, iar la finalul anului agricol, după achitarea taxelor către administrația locală, respectiv 20 lei/mp, nimeni nu a avut nici un beneficiu. În anul 1998 terenul s-a dat gratuit la SC Gospodăria Comunală, care l-a folosit un an. În anul 1999 s-a reînchiriat la persoane fizice, dar loturi de câte 1 ha cu 300.000 lei/ha (18.900.000.lei/an). În anul 2000 terenul a rămas nefolosit.

DIRECȚIA TEHNICĂ
Serviciul patrimoniu și date urban

B: _____ D: _____
_____ ex



Pagina 2 din 8



Față de cele de mai sus , este cert că terenul, luând în considerare și amplasarea lui în cadrul municipiului Arad, nu a fost folosit și gestionat la justa lui valoare.

II.2. Raport de evaluare

II.2.1. Metoda comparației cu prețurile de piață

II.2.1.a. Pentru stabilirea valorii terenului și a eficienței economice pentru administrația locală, în cazul vânzării loturilor pentru construcții de locuințe, pomind de la prețul de circulație al terenurilor în cartierul Subcetate de 15 DM/mp, amplasamente cu posibilitatea racordării la toate utilitățile, rezultă următoarele:

BILANȚ TERITORIAL – conform propunerii din planul urbanistic de detaliu:

Suprafața totală _____ - **634.898 mp**

Suprafață cu destinație de construcții private _____ - **313.902 mp**
(teren ce se propune spre vânzare)

Suprafață cu destinație de interes public _____ - **320.996 mp**
(căi de comunicație, spații verzi, stație pompare, posturi trafo, unitate de învățământ)

Luând în considerare același preț pentru teren ca și în cartierul Subcetate, respectiv 15 DM/mp, rezultă valoarea totală a terenului ce se poate vinde de **4.708.530 DM**, (2.267.331 dolari USD, preț calculat la data de 11.01.2001)

Această valoare ar fi corectă dacă terenul ar fi scos din circuitul agricol și ar exista utilități sau ar putea fi executate în cursul anului 2001 de către administrația locală.

II.2.1.b. O altă variantă ar fi să se calculeze prețul terenului la prețurile de circulație pentru terenuri arabile. Din informațiile deținute de Serviciul agricol, terenurile arabile în teritoriul administrativ al municipiului Arad, se tranzacționează cu 5, 7 sau 10 milioane lei /ha.

DIRECȚIA TEHNICĂ
Serviciul patrimoniu și date urban

B: _____ D: _____
____ ex

Pagina 3 din 8



Dacă se ia ca preț /ha, o valoare de 10.000.000 lei/ha, rezultă suma totală de 313.902.000 lei pentru cele 31,39 ha ce se vor vinde pentru construcții. (12.036 dolari USD, respectiv 0,038 dolari/mp - rotunjit 0,05)

II.2.2. Metoda costului standard

Precizăm că această metodă se referă la terenuri intravilane cu destinație de construcție și reprezintă criterii de stabilire și evaluare a terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale.

În acest caz intră în competența administrației locale scoaterea terenului din circuitul agricol și realizarea tuturor utilităților.

Conform HGR 834/1991

$$V = V_b \times (1+N) \times K$$

$$K = 26.080/198 = 131,717$$

Calculul N :

- categoria localității	1
- amplasarea terenului	0,5
- funcția economică a localității	1
- poziția terenului față de accesul la rețelele de transport	0,2
- echiparea tehnico-edilitară	-
- caracteristicile geotehnice ale terenului	1
- restricții de folosire conform PUG	-1,5
- terenuri poluate cu reziduri	-

TOTAL	2,2
-------	-----

$$V = 495 \times (1+2,2) \times 131,717 = 208.640 \text{ (lei/mp sau 16,6 DM/mp)}$$

$$V1 = 208.640 \text{ (lei/mp)} \times 313.902 \text{ (mp)} = 65.492.513.280 \text{ lei}$$

$$V1 = 65.492.513.280 \text{ lei.}$$

Conform HGR 983/1998

$$V = 495 \times (1+N) \times 8,873 \times 7,352$$

$$V = 495 \times 3,2 \times 7,352 \times 8,873 = 103.331 \text{ (lei/mp sau 8,24 DM/mp)}$$



$$V2 = 103.331 \text{ lei/mp} \times 313.902 \text{ mp} = 32.435.807.562 \text{ lei}$$

$$V2 = 32.435.807.562 \text{ lei}$$

$$Vt = (V1 + V2) / 2$$

$$Vt = 48.964.160.421 \text{ lei} \quad (1.877.460 \$, 5,98\$/\text{mp})$$

Rezultând prețul de 155.985,5 lei/mp, respectiv 12,45 DM /mp

CONCLUZII:

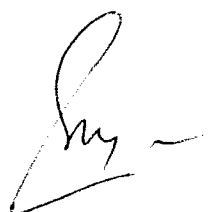
Preț teren propus spre vânzare (313.902 mp)	În atribuția administrației locale	În atribuția cumpărătorului
Varianta I 2.267.331 \$ 7,22\$/mp	- Întocmire doc. de urbanism; - scoatere din circuit agricol; - realizarea tuturor utilităților	-
Varianta II 15.695 \$ 0,05 \$/mp	-	- Întocmire doc. de urbanism; - scoatere din circuit agricol; - realizarea tuturor utilităților
Varianta III 1.877.460 \$, 5,98 \$/mp	- Întocmire doc. de urbanism; - scoatere din circuit agricol; - realizarea tuturor utilităților	-

Față de cele prezentate mai sus, propunem ca varianta II să reprezinte prețul terenului, respectiv 0,05 dolari USD/mp, după vânzare, administrația locală

DIRECȚIA TEHNICĂ
Serviciul patrimoniu și date urbanr

Pagina 5 din 8

B: _____ D: _____
_____ ex




având doar atribuția de a urmări realizarea utilităților publice precum și preluarea acestora în proprietatea municipiului Arad, la finalizare.

III DIAGNOSTIC FINANCIAR

Conform celor precizate la Capitolul I, terenul este un arabil în intravilanul municipiului Arad.

Această suprafață nu deține nici un fel de utilități publice.

Pentru a deveni teren constructibil este necesară scoaterea definitivă din circuitul agricol, cu întocmirea prealabilă a studiului pedologic și ulterior achitarea taxei la Ministerul Agriculturii pentru Fondul de ameliorare al fondului funciar.

Având în vedere suprafața, fără a deține în prezent datele studiului pedologic, **taxa de ameliorare minimă este de 1.600.000.000 lei.**

Dotarea cu utilități a zonei, conform Legii locuinței, se face din bugetele locale pentru rețelele de alimentare cu apă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, termoficare și drumuri și de către regiile autonome pentru rețelele electrice stradale, posturile de transformare, gaze și telefonie se finanțează din bugetele de venituri și cheltuieli ale regiilor autonome sau din credite bancare contractate de către acestea.

Față de cele de mai sus, nici administrația locală nu are posibilitatea realizării utilităților din competența sa și nici regiile respective nu vor realiza într-un timp util finanțarea unor lucrări necuprinse în planurile lor de investiții.

Viabilizarea terenului presupune următoarele utilități:

- rețea de apă potabilă și hidranți de incendiu 7126,5 ml;
- canalizare menajeră 7126,5 ml;
- canalizare pluvială 7126,5 ml;
- rețea de energie electrică și iluminat public 7126,5 ml;
- rețea de gaze naturale 7126,5 ml;
- drumuri 109.775 mp;
- trotuare 15.328,5 mp;
- spații verzi 187.765 mp;
- telefonie;

Având în vedere dimensiunile necesare pentru utilități care să

DIRECȚIA TEHNICĂ
Serviciul patrimoniu și date urban

B: _____ D: _____
_____ ex

Pagina 6 din 8



deservească un cartier cu cca 800 de locuințe cu dotările aferente și a analizării situației cu proiectanții de utilități, o estimare a costurilor necesare pentru realizarea unui metru liniar de domeniu public (drum, trotuare, apă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, energie electrică și iluminat public și spații verzi) este minim 9.800.000 lei iar pentru întreaga tramă stradală, în lungime de **7126 mp**, reprezintă minim valoarea de **69.834.800.000 lei**, respectiv **2.793.392 dolari USD**.

Administrația locală nu va avea posibilitatea financiară de a le realiza în următorii 5 – 6 ani. În prezent, așa cum este cunoscut, este prioritar și stringent reabilitarea rețelelor existente în municipiu, extinderea rețelei de apă și canalizare și în zonele unde nu există, repararea și în multe cazuri realizarea de drumuri urbane, pentru dispariția drumurilor de pământ din municipiu.

Concluzionând rezultă că pentru **transformarea terenului în suprafață de 634.898 mp în teren intravilan cu destinație de construcție și cu toate utilitățile aferente este necesară suma minimă de 2.793.392 \$ (utilități) + 61.350 \$ (scoatere din circuit agricol) = 2.854.742 \$ (74.451.671.360 lei)**

IV DIAGNOSTIC SOCIAL

Începând din anul 1990 investițiile administrației locale în construcția de locuințe noi au fost reduse, finalizându-se cu greu blocurile demarate anterior.

În conformitate cu Legea nr. 114/1996 – Legea locuinței, “realizarea locuințelor constituie un obiectiv major, de interes național, pe termen lung, al administrației publice centrale și locale”, dar care este condiționat de existența fondurilor necesare realizării.

Tot în această lege se precizează exigențele minimale pentru o “locuință convenabilă” care este definită ca o locuință care prin gradul de satisfacere raportului dintre cerința utilizatorului și caracteristicile acesteia la un moment dat, acoperă necesitățile esențiale de odihnă, preparare a hranei, educație și igienă.

În prezent, această locuință convenabilă, reprezintă pentru extrem de multe familii și în special pentru familii tinere un lux, neavând posibilitatea obținerii ei nici în proprietate nici prin închiriere.

Realizarea unei zone de locuințe, care să asigure exigențele minimale de locuit în sistem de credit ipotecar este una din soluțiile practice în țările cu tradiție democratică și poate o soluție pentru o parte a familiilor care deși au un



- 1 -

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
Bdul Revoluției, nr. 75

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

Privind licitația publică pentru vânzarea terenului din intravilanul municipiului Arad , zona Subcetate, în suprafață de 313.902 mp., în vederea realizării unei zone rezidențiale cu dotările aferente

Ofertanții interesați în a participa la licitația publică pentru vânzarea terenului din intravilanul municipiului Arad, zona Subcetate, în suprafață de 313.902 mp. vor depune la sediul Primăriei municipiului Arad, B-dul Revoluției nr.75, în perioada anunțată în presă, oferta pentru terenul supus licitației publice în vederea vânzării.

I. CONDIȚII

- a. La licitație se pot înscrie numai persoane juridice române.
- b. Contractul de vânzare – cumpărare se va perfecta numai cu persoane juridice române, cu sediul social în Arad.
- c. Lista cu ofertanții înscriși pentru participarea la licitație se va afișa la sediul Primăriei municipiului Arad, B-dul Revoluției, nr.75, cu 2 (două) zile înainte de data susținerii licitației.

II. PREZENTAREA OFERTELOR

2.1. Licitația va avea loc la data, ora și sediul menționat în anunțul publicat în presă, unde ofertanții sau reprezentanții acestora cu mandat de reprezentare vor susține oferta.

2.2. Informații suplimentare referitoare la licitație pot fi obținute de la sediul Primăriei Municipiului Arad, Direcția tehnică, Serviciul patrimoniu și date urbane camera nr. 15.



2.3. Oferta va cuprinde :

- documentele care să ateste statutul juridic al solicitantului și sediul firmei;
- prezentarea firmei și experiența în domeniu: motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică încheierea contractului de vânzare-cumpărare;
- investițiile necesare pentru realizarea proiectului propus;
- durata estimată pentru începerea și realizarea investiției;
- studiu de fezabilitate, cu precizarea termenelor maxime de finalizare a tuturor lucrărilor;
- scrisoare de garanție bancară pentru suma de 205.000.000 lei, scrisoarea poate fi și a unei bănci străine, dar cu viza băncii corespondente din România.
- dovada achitării taxei de participare la Trezoreria municipiului Arad în contul 21.03.02.30.351.9925, în valoare de 500.000 lei;

2.4. Ofertele pentru licitație se depun în plic sigilat, într-un singur exemplar, la sediul Primăriei municipiului Arad, camera nr. 15.

2.5. Ofertantul va suporta toate cheltuielile aferente elaborării și prezentării ofertei sale.

2.6. Dacă oferta nu corespunde cerințelor licitației, aceasta va fi respinsă de către comisia de licitație.

2.7. Precizări în legătură cu oferta:

- a. oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului și se depune în vederea participării la licitație.
- b. Oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele care o alcătuiesc.
- c. Comisia de licitație are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește, prin oferta prezentată, una sau mai multe cerințe din documentele licitației și din instrucțiunile pentru ofertanți.
- d. Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de vânzare-cumpărare al terenului, pentru utilizarea acestuia în conformitate cu Caietul de sarcini.
- e. Revocarea ofertei de către solicitant, după adjudecare, atrage după sine pierderea garanției de participare a costului Caietului de documente, precum și suportarea de către ofertant a altor despăgubiri.
- f. Ofertanții care au stabilit cu alți participanți înțelegeri pentru falsificarea rezultatului licitației, spre a obține prețuri de vânzare mai mici, vor fi excluși de la licitație.



III. GARANȚII

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

3.2. Ofertanților necâștigători li se restituie garanția de participare în termen de 5 zile lucrătoare de la data adjudecării licitației.

3.3. Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:

- a) dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate a acesteia,
- b) în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă în termenul prevăzut de comisia pentru licitație, pentru perfectarea contractului de vânzare – cumpărare.
- c) în cazul respingerii (excluderii) de la licitație de către comisia de licitație.

3.4. Taxa de participare și garanția de participare la licitație se vor depune la Trezoreria municipiului Arad, pe baza notelor de plată eliberate de Primăria municipiului Arad sau prin dispoziție de plată în conturile deschise la Trezoreria municipiului Arad, după cum urmează:

- 21.03.02.30.351.9925 pentru taxă participare
- 50.06.351.9925 pentru garanție

IV. FINALIZAREA LICITAȚIEI

4.1. Pe baza rezultatului licitației comisia de licitație va încheia procesul verbal de adjudecare după care se va încheia contractul de vânzare – cumpărare între vânzător – Consiliul local al municipiului Arad și cumpărător – câștigătorul confirmat al licitației urmând să se prezinte în termen de maxim 30 zile de la data adjudecării pentru perfectarea contractului.

4.2. Concomitent se va comunica celorlalți ofertanți necâștigători data la care se vor prezenta pentru ridicarea garanțiilor de participare.

4.3. Licitarea va avea loc, dacă participă minimum 2 ofertanți. În cazul în care această condiție nu este îndeplinită se va susține o nouă licitație după publicarea unui al 2-lea anunț în presă. Dacă și de această dată se prezintă un singur ofertant acesta este examinat și dacă îndeplinește condițiile de licitație va fi declarat câștigător.

În situația în care oferta nu este identică sau superioară caietului de documente, comisia are posibilitatea negocierii cu ofertantul, urmând ca în urma



acesteia să se stabilească prin vot dacă este acceptat ca adjudecator sau este respins. Pentru a fi acceptat este necesar minim votul a 5 membrii ai comisiei.

4.4. În caz de infirmare licitația se repetă, organizatorul comunică hotărârea în scris tuturor ofertanților participanți, restituind integral garanțiile.

4.5. Comisia de licitație se obligă :

Să răspundă la contestații în termen de 7 zile calendaristice.

Să anuleze licitația și să reprogrameze în interval de 30 zile calendaristice, în cazul în care contestațiile sunt fondate și dovedite.

Lucy -

Carol

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

B-dul Revolutiei, nr. 75

CAIET DE SARCINI

privind licitatia publică pentru vânzarea terenului din intravilanul municipiului Arad, zona Subcetate, în suprafață de 313.902 mp.

I. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Terenul supus licitației este în suprafață de 313.902 m.p.

Condiția vânzării este realizarea de către cumpărător a unui cartier de locuinte, cu toate utilitățile necesare, în condițiile Planului urbanistic de detaliu, proiect, nr. 32.100/2001, elaborat de SC PROIECT ARAD SA și aprobat de Consiliul local al municipiului Arad, prin Hotărârea nr. 17/23.01.2001

1.2 Terenul în suprafață totală de 634.898 mp este proprietatea municipiului Arad, conform C.F. nr. Arad, cu nr. 60.566 Arad, cu nr. top. 219 si în conformitate cu Hotărârile Consiliului local al municipiului Arad nr. 89/1997 și nr. 98/1998, privind aprobarea P.U.G. si a Regulamentului de urbanism este în intravilanul municipiului Arad. Suprafețele ce sunt supuse licitației se vor parcela, conform PUD, din suprafața precizată mai sus.

1.3 Achitarea taxei de scoatere a terenului din circuitul agricol, precum și a studiului pedologic aferent, pentru întreaga suprafață, respectiv terenul pentru vânzare și domeniul public care se constituie în urma aplicării documentației de urbanism (634.898 mp), cade în sarcina cumpărătorului.

Primăria municipiului Arad va asigura asistența tehnică necesară, în sensul ca va elabora documentațiile necesare pentru a fi înaintate Ministerului Agriculturii.



II CARACTERISTICILE INVESTITIEI

2.1. După obținerea titlului de proprietate asupra terenului se vor solicita noi certificate de urbanism, în funcție de eșalonarea realizării zonei.

2.2. În proiectarea construcțiilor se vor respecta documentațiile de urbanism aprobate, prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea construcțiilor, precum și prevederile Legii nr. 10/1995 cu privire la criteriile de performanță calitative ale construcțiilor.

2.3. Construcțiile vor fi calculate pentru gradul de seismicitate specifică pentru municipiul Arad

2.4. Lucrările de proiectare și realizare a construcțiilor vor fi suportate în exclusivitate de către cumpărător.

III. REALIZAREA UTILITĂȚILOR

3.1. Cheltuielile pentru proiectarea și realizarea utilităților în domeniul public – viabilizarea zonei - sunt în sarcina cumpărătorului. Aceste utilități, după realizare se predau în proprietatea mun. Arad

Lucrările de utilități constau în:

- alimentare cu apă potabilă și hidranți de incendiu
- canalizare pluvială
- canalizare menajeră
- alimentare cu energie electrică și iluminat public
- alimentare cu gaze naturale
- accese, drumuri, trotuare, spații verzi
- telefonie

Soluția de alimentare cu energie electrică se va obține prin avize emise de CONEL- FDE Arad;

3.2 Utilitățile din proprietatea municipiului Arad, pot fi transmise în folosință, gestione și întreținere cumpărătorului, dacă acesta o solicită.

În cazul transmiterii acestora, cumpărătorul are obligația predării unui raport anual asupra stării acestora și dacă este cazul, cu privire la intervențiile efectuate pentru repararea sau remedierea avariilor.

În perioada cât sunt transmise în folosință, toate reparațiile utilităților, inclusiv cele capitale, sunt în sarcina cumpărătorului.



IV. ELEMENTE DE PRET

4.1. Prețul de pornire la licitație al terenului este de 0,05 \$/m.p., rezultând prețul de 15.696 \$.

Prețul de adjudecare se va achita la data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

4.2. Oferta privind pretul se va depune în dolari SUA, plata terenului efectuându-se în lei la cursul de schimb al B.N.R. la data plății.

V. OBLIGATIILE VÂNZĂTORULUI

5.1. Să predea terenul liber de orice sarcini.

5.2. **Termenul de emitere al certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire este de 5 zile lucrătoare de la depunerea documentațiilor tehnice legale .**

5.3 Să sprijine cumpărătorul în obținerea avizelor și autorizațiilor de la furnizorii de servicii publice.

VI. OBLIGATIILE CUMPĂRĂTORULUI

6.1. Cumpărătorul are obligația viabilizării întregii zone, utilitățile pentru primul cvartal având termen maxim de finalizare 30.09.2002

6.2. **După realizare utilitățile publice se predau fără plată în proprietatea orașului Arad.**

Costurile proiectelor și a lucrările de viabilizare, definite conform Legii nr.114/1996, legea locuinței, sunt în sarcina cumpărătorului.

6.3. La întocmirea documentației tehnice privind autorizarea și execuția utilităților din domeniul public, cât și la proiectarea construcției, cumpărătorul are obligația respectării legislației române în vigoare.

6.4. Cheltuielile pentru publicitate imobiliară privind vânzarea-cumpărarea terenului sunt în sarcina cumpărătorului.



6.5. În vederea facilitării accesului populației la cumpărarea locuințelor, cumpărătorul terenului are obligația vânzării acestuia către proprietarii locuințelor, la prețul de adjudecare.

VII CLAUZE SPECIALE

7.1. *Decalarea oricăror termene se poate face numai prin acordul părților, în cazul când acest lucru se justifică prin cauze obiective.*

7.2. *În situația în care societatea cumpărătoare, anterior finalizării zonei, dorește înstrăinarea unor terenuri libere de construcții, Consiliul local al municipiului Arad are drept de preemțiune iar prețul de răscumpărare este prețul la care s-a adjudecat terenul.*

VIII. FORȚA MAJORĂ

8.1. Forța majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil, care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile.

8.2. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin telefon, fax, telex, urmat de o scrisoare recomandată cu mențiunea evenimentelor de acest gen de către organele competente.

8.3. În caz de forță majoră certificată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalează în consecință cu perioadă corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că, nici una din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri pentru întâzieri în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării, va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră, cât și ale neîndeplinirii tuturor celorlalte obligații.

8.4. În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra executării în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul imposibilității de exploatare a bunului vândut, situația verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra încetării contractului



IX. CONTROLUL

9.1. Controlul general al respectării de către cumpărător al caietului de documente și a obligațiilor asumate prin contractul de vânzare-cumpărare se efectuează de către, Primăria municipiului Arad, prin împuterniciții săi.

X. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

10.1. Litigiile de orice fel apărute între părțile contractante sunt de competența instanțelor judecătorești din Arad.

XI. DISPOZIȚII FINALE

11.1. Drepturile și obligațiile părților se stabilesc prin contractul de vânzare-cumpărare.

11.2. După cumpărarea terenului și obținerea certificatului de urbanism definitiv, realizarea obiectivului de investiții se va face pe baza unui proiect avizat și aprobat, și a autorizației de construire emisă de organele competente, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată.

11.3. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și functionarea investiției privesc pe cumpărător.

11.4. Primăria municipiului Arad are dreptul ca prin împuterniciții săi, să urmărească mersul lucrărilor de construcții în vederea asigurării calității și stabilității construcției și încadrarea în termenul de punere în funcțiune stabilit.

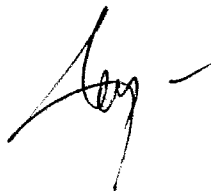
11.5. Caietul de documente pentru licitație se pune la dispoziția solicitanților de către Primăria municipiului Arad, contra cost, prețul fiind de 500.000 lei.

DIRECTOR,

Ing. Sorin Bondoc

SEF SERVICIU,

sing. Florica Mioara Popa



**CONTRACT
DE
VÂNZARE - CUMPĂRARE**

Nr. _____ / _____

Încheiat între:

Consiliul Local al Municipiului Arad, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției, nr.75, reprezentat de dipl.ing.Dorel Popa, primar al municipiului Arad, în continuare denumit **VÂNZĂTOR**, pe de o parte, și _____, cu sediul în _____, reprezentată de _____, denumit în continuare **CUMPĂRĂTOR**, pe de altă parte.

Art.1 Obiectul contractului

Terenul situat în municipiul Arad, în suprafață de 313.902 mp, înscris în CF nr. 60.566 Arad, cu nr.top 219/___.

Transmiterea proprietății va opera de plin drept după efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară.

Art.2 Prețul

Prețul de vânzare al terenului este cel înscris în procesul-verbal de adjudecare al licitației, respectiv _____ lei și reprezintă contravaloarea sumei de _____ Dolari USD.

Suma va fi virată de către cumpărător în contul nr. _____ la Trezoreria Arad, la cursul de schimb al BNR, din ziua plății, adică în termen de maxim 30 de zile de la data adjudecării.



Art.3 Obligațiile părților contractante

3.1 Obligațiile vânzătorului

3.1.1 Vânzătorul se obligă să transmită terenul liber de sarcini.

3.1.2 Vânzătorul asigură cumpărătorul împotriva evicțiunii.

3.1.3 Vânzătorul se obligă să asigure sprijinul logistic în relațiile cu terții, în privința punerii în operă a contractului.

3.2 Obligațiile cumpărătorului

3.2.1 Cumpărătorul are obligația scoaterii terenului din circuitul agricol pe cheltuiala sa.

3.2.2 Corespunzător Caietului de sarcini, cumpărătorul are obligația să realizeze construcții de locuințe și toate utilitățile publice pentru zonă, termenul maxim de finalizare al utilităților pentru primul cvartal este 30.09.2002

3.2.3. După realizare utilitățile publice se predau fără plată în proprietatea orașului Arad.

3.2.4. Cumpărătorul garantează dreptul de preemțiune al Consiliului local al municipiului Arad iar prețul de răscumpărare este prețul la care s-a adjudecat terenul.

3.2.5. Cumpărătorul se obligă să transmită (să vândă) terenul cumpărătorilor locuințelor la prețul/mp la care acesta a fost adjudecat.

3.2.6. Prețul /mp. al unei locuințe standard este de _____ \$.

Art.4 Alte clauze

4.1 Părțile se obligă să respecte termenele înscrise în prezentul contract.

4.2 Depășirea motivată și justificată a termenelor poate fi acceptată prin acordul părților.



