



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

**HOTĂRÂREA nr. 138
din 20 iunie 2005**

**privind trecerea din proprietatea publică a Municipiului Arad, în proprietatea privată a Municipiului Arad a
Arenei A.A.C, situată în str. Banu Mărăcine**

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în expunerea de motive înregistrată cu nr. 22.028/2005;
 - adresa nr. 1.389 din 08.06.2005 a Guvernului României – Agenția Națională pentru Sport;
 - raportul Serviciului Administrare Patrimoniu, din cadrul Direcției Tehnice, înregistrat cu nr. 22.028 din 13.06.2005;
 - Raportul de evaluare nr. 2/2005, întocmit de către Serviciul Administrare Patrimoniu din cadrul Direcției Tehnice;
 - avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
 - extrasul C.F. nr. 5.130 - Arad;
 - procesul verbal de control, încheiat în data de 21.03.2005, de ing. Leonid Gheorghită – inspector șef la Inspectoratul Județean în Construcții Arad, urmare a verificării modului de respectare a prevederilor legale privind exploatarea construcțiilor la Stadionul A.C.U. Arad, str. Banu Mărăcine;
 - prevederile art. 10 (2), din Legea nr. 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- În temeiul drepturilor conferite de prevederile art. 38 (2), lit. f , lit. h, art. 123 (1) și (2), art. 125 și ale art. 46 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, adoptă prezenta:

HOTĂRÂRE

Art.1.Se aprobă transmiterea din domeniul public al Municipiului Arad în proprietatea privată a Municipiului Arad, a terenului în suprafață totală de 31.903 mp, situat în Municipiul Arad, str. Banu-Mărăcine, înscris în C.F. nr. 5.130 - Arad, cu nr. top. 8576/b/1, nr. top. 8576/b/2, nr. top. 280.8575/b; 8576/c/1 și nr. top. 280.8575/b; 8576/c/2.

Art.2.Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al Municipiului Arad se modifică în mod corespunzător.

Art.3.Se însușește Raportul de evaluare nr. 2/2005, anexa nr. 1 a prezentei hotărâri, întocmit de către Serviciul Administrare Patrimoniu din cadrul Direcției Tehnice, privind evaluarea terenului situat în Municipiul Arad, str. Banu-Mărăcine, identificat conform art. 1.

Art.4.Se aprobă caietul de documente întocmit în vederea organizării licitației publice pentru vânzarea terenului precizat la art. 1, anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Direcția Tehnică și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ovidiu Marian

SECRETAR
Doina Paul

RAPORT DE EVALUARE
Nr.2/2005
pentru terenul în suprafața totală de 31.903 mp situat în
intravilanul municipiului Arad – Banul Mărăcine

OBIECTUL EVALUĂRII. Amplasamentul în suprafață de 31.903 mp este situat în zonă centrală a municipiului Arad. Terenul intravilan este proprietatea municipiului Arad, conform CF nr. 68.616 Arad, cu nr.top. 3929/b/1, 3929/b/2, 3930/b/1/1, 3930/b/2, 3931-3932/a, 3979/a/1/a/2/a/1/b/5/c/1/b/4/b, 3979/a/1/a/2/a/1/b/5/c/1/b/5.

BAZA DE EVALUARE ȘI TIPUL VALORII ESTIMATE. Evaluarea este procesul de estimare a valorii și mai concret, al unui tip de valoare, al unui tip de proprietate, **la o anumită dată**, fiind concretizată în raportul de evaluare cu mențiunea că ea, evaluarea, este numai o determinare și nu un calcul exact al unei valori printr-o formulă matematică sau printr-o cuantificare precisă. Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau unui serviciu.

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci **o estimare a celui mai probabil preț** care va fi plătit pentru bunuri și servicii, la o anumită dată. Conceptul economic de valoare reflectă optica investitorilor medii asupra beneficiilor generabile de o anumită proprietate, la data evaluării. Conceptul de valoare presupune o sumă de bani asociată unei tranzacții. Deși vânzarea proprietății evaluate nu este o condiție necesară pentru estimarea prețului, totuși valoarea de piață este o reflectare a valorii de schimb și deci presupune existența potențială a procesului schimbului, la data evaluării, în condițiile precizate în definiția valorii de piață.

Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Valoarea nu este o trăsătură intrinsecă a unei proprietăți, bun corporal, necorporal sau serviciu, ci o reprezentare asupra utilității acestora, prin înțelegerea și surprinderea relațiilor dintre factorii economici care contribuie la crearea valorii.

Scopul procesului de evaluare este prezentarea unei **opinii imparțiale asupra valorii**, prin care evaluatorul demonstrează că a luat în considerare toți factorii care afectează în mod substanțial valoarea.

Consiliul Director și Conferința Națională a ANEVAR au adoptat, începând cu 1 martie 2004, **Standardele Internaționale de Evaluare, ediția a șasea, 2003**, publicate de Comitetul pentru Standarde Internaționale de Evaluare, ca **STANDARDE DE EVALUARE obligatorii** pentru membrii ANEVAR. De asemenea, a mai hotărât ca sintagma „Standardele ANEVAR, utilizată în legi și în alte acte normative din România, înseamnă Standardele Internaționale de Evaluare, completate cu Recomandările ANEVAR pentru practica în Evaluare. Prezenta lucrare a ținut cont pe toată perioada elaborării de aceste Standarde.

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață, așa cum a fost ea definită anterior. Pentru determinarea acestei valori au fost aplicate următoarele abordări:

- abordarea patrimonială;
 - abordarea prin comparații de piață;
- La estimarea valorii proprietății s-au avut în vedere rezultatele calculelor din prezentul raport.

Comparația cu valori de piață s-a făcut ținând seama de faptul că imobilul se află în zona centrală a municipiului Arad, care are caracteristici și elemente definitorii specifice comparativ cu celelalte cartiere ale orașului. Astfel pentru efectuarea comparațiilor s-au avut în vedere valori de piață pentru alte proprietăți practicate pe piața din Municipiul Arad.

La baza evaluării au stat informațiile privind nivelurile prețurilor corespunzătoare datei de 15 martie 2005 când cursul euro a fost de 36.133 lei.

DREPTURI EVALUATE - Dreptul de proprietate deplin

O componentă esențială de la care se pleacă într-o evaluare este dreptul de proprietate, adică acel drept real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

BENEFICIARUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Beneficiarul raportului de evaluare este Consiliul Local al Municipiului Arad.

SURSELE ȘI NATURA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

Pentru întocmirea lucrării am consultat publicații și utilizat informații de la următoarele surse:

- agenții imobiliare, SC EXPERT INTER SRL, SC CASA DOMI SRL, SC KARYN SRL.
- expertize și evaluări precedente la alte proprietăți imobiliare ;
- publicația „Vând și Cumpăr” – săptămânal cu publicitate imobiliară ;

- “Agenda” – săptămânal de informații ;
- « Adevărul » - cotidian local
- Buletinele experților tehnici ;
- Buletine statistice;
- Cataloage de evaluare elaborate de “Comisia Centrală pentru Inventarierea și Reevaluarea Fondurilor Fixe “ aprobat în anul 1964, cu valabilitate de la 01.01.1965 ;
- informații cuprinse în modulul I M 100 “Bazele Evaluării”, colecția Biblioteca ANEVAR, editat de IROVAL - 2004;
- informații cuprinse în modulul EPI 201, A. Procesul de evaluare a proprietăților imobiliare; B. Descrierea și inspecția proprietăților imobiliare, colecția Biblioteca ANEVAR, editat de IROVAL - 2004;
- informații cuprinse în modulul EPI 202, Evaluarea proprietăților imobiliare, Aplicații ale evaluării, colecția Biblioteca ANEVAR, editat de IROVAL - 2004;
- Buletin documentar «Expertiza tehnică», nr. 1 februarie 2005;
- Monitorul Aradului, Buletin informativ al Consiliului Local al Municipiului Arad – Impozite și taxe locale pentru anul 2005, nr. 1 ianuarie 2005;
- Corneliu Șchiopu, Inspecția proprietăților imobiliare, Ed. IROVAL, București 2004;
- Sorin V. Stan, Ghid practic de evaluare, Ed. IROVAL, București 2003;
- Buletin Informativ ANEVAR, nr. 28/2004, Ed IROVAL;
- Peter Changers, Standarde Profesionale Europene aprobate pentru Evaluarea Proprietăților Imobiliare, Ediția română 1998, ANEVAR, IROVAL
- Planul Urbanistic General al municipiului Arad;
- Planul de dezvoltare strategică al municipiului Arad;
- Societăți de construcții din municipiul Arad

Evaluarea terenului

S-a efectuat prin două abordări:

A - patrimonial

B - valoare de piață

A. Abordarea patrimonială a ținut cont de criteriile comune (nr. 2665/28.02.1992) aprobate de Ministerul Finanțelor și Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajarea Teritoriului.

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

în care:

V_t = valoarea terenului;

V_b = valoarea de baza a terenului determinată ca limita minimă la un nivel de 495 lei/mp.

Această valoare s-a determinat pe baza prețului de 5 lei pe metru pătrat, corectat cu numărul de 99 ani al perioadei de concesiune;

$(1 + N)$ reprezintă coeficientul de corecție a valorii de baza a terenului, în care N reflectă suma notelor acordate pe baza de criterii, iar nivelul său va fi mai mic sau cel mult egal cu 9.

K = coeficient de actualizare

Criteriile în baza cărora se acordă notele necesare departajării terenurilor în operațiunea de evaluare, sunt următoarele:

a) Categoria localității:

	Nota acordată
- municipiu reședința de județ	1,0
b) Amplasarea terenului:	
- teren în zona centrală a localității	1,0
c) Funcțiile economice și caracteristicile sociale ale localității:	
- localități cu funcții economice complexe (industriale, prestări servicii, agricultura)	1,0
d) Poziția terenului față de accesul la rețele de transport:	
- transport rutier	0,2
- transport maritim	0,5
- transport aerian	0,5
- transport feroviar	0,5
e) Echiparea tehnico-edilitară a zonei în care se află terenul:	
- rețele de apă-canal	0,5
- rețele de energie electrică	0,5
- rețele de energie termică	0,5
- rețele de gaze naturale	0,5
- rețele de telefonie	0,5
- rețele de transport urban	0,5
f) Caracteristicile geotehnice ale terenului:	
- terenuri normale	1,0
g) Restricțiunile de folosire a terenului conform planului urbanistic general și regulamentar aferente:	

- funcțiune compatibilă cu planul urbanistic	0,5
h) Terenuri poluate cu reziduuri:	-
TOTAL	8,2

(conform HGR nr. 834/1991)

$V_t = V_b (1+N) \times K$, unde:

$K = 26.885 \text{ lei} / 198 = 135,782$; (15.03.2005 1dolar = 26.885 lei)

$V_t = 495 (1+ 8,2) \times 135,782 = 604.909$

$V_t = 604.909 \text{ lei/mp.}$

15.03.2005 1euro = 36.043 lei)

$604.909 : 36.043 = 17 \text{ euro}$

Este cert că în această situație, valoarea stabilită prin metode tehnice nu reflectă valoarea de circulație a terenului.

B. VALOAREA DE PIAȚĂ

În acest caz se va ține seama de **unicitatea** amplasamentului în zona centrală, de **solicitarea mare** în ultimii ani de asemenea terenuri, de **forma și dimensiunile corespunzătoare** destinației stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate.

STUDIUL PIEȚEI

Definirea pieței

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialului de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației).

- În cazul prezentului imobil, ținând cont de documentațiile de urbanism, cea mai bună utilizare, piața se definește ca piața proprietăților imobiliare - de tip comercial, piața a cărei localizare geografică este județul Arad, municipiul Arad, zona centrală.

Analiza pieței imobiliare specifice

Întrucât zona centrală este extrem de dens construită, analiza acestui gen de piață trebuie raportată la nivel de municipiu și nu de cartier.

Analiza cererii

Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. O analiză a cererii cuprinde identificarea cumpărătorilor potențiali pentru această proprietate. Analiza urmărește serviciul pe care îl asigură proprietatea.

În acest sens se constată că în ultima vreme solicitarea pentru asemenea amplasamente în municipiu a crescut și deși investițiile sunt foarte mari, cererea raportată la un oraș de mărimea Aradului a devenit foarte mare.

Nu există pericole de inundații sau alte fenomene care să aibă influență asupra valorii proprietății.

Atractivitatea pentru proprietatea imobiliară o reprezintă faptul că imobilul se află situat într-o zonă centrală, zonă dotată cu toate utilitățile, cu formă și dimensiuni corespunzătoare pentru construirea unui hipermarket.

Echilibrul pieței

În Arad piața imobiliară este o piață în mișcare. Acest fenomen se constată mai ales la tranzacționarea apartamentelor din blocurile de locuințe și a caselor familiale în special.

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact pentru a efectua tranzacții imobiliare și unde se schimbă drepturi de proprietate contra bunuri – banii.

Piața imobiliară are caracteristici speciale față de piața bunurilor sau serviciilor:

- fiecare proprietate este unică, cu un amplasament fix;
- numărul vânzătorilor și cumpărătorilor este relativ mic, valorile sunt ridicate, piețele imobiliare nu sunt eficiente;
- poate fi influențată de tipul de finanțare, volumul creditului, mărimea avansului, cuantumul dobânzii percepute.

Dacă ne raportăm în exclusivitate la perioada Februarie 2005, datorită scăderii cursului de schimb euro – leu, se poate aprecia o scădere a tranzacțiilor întrucât vânzătorii au majorat prețurile cu mult peste raportul cu care s-a depreciat euro.

Cu toate acestea, în municipiul Arad, riscurile apărute pe piața imobiliară au fost asimilate în timp relativ redus față de alte zone. Astfel, deși după 1990 moneda uzitată în tranzacțiile imobiliare a fost marca, la apariția monedei euro, prețurile s-au transformat în euro fără a se ține cont de paritatea reală. După circa 2-3 luni numărul tranzacțiilor a ajuns la același nivel la care fusese și anterior apariției monedei euro.

Consider că unul din factorii care au dus la absorbția șocului este faptul că populația activă este ocupată în proporție de peste 95% și un număr relativ mare dintre aceștia au și un al doilea loc de muncă.

Deoarece activitatea pieței imobiliare este ciclică acest dezechilibru poate fi considerat doar temporar.

În virtutea celor prezentate mai sus consider că piața imobiliară își va reveni într-o perioadă de timp relativ redusă.

Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare este definită astfel :

« Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare »

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți trebuie să îndeplinească următoarele criterii:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maximum productivă

“Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor”

Analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare, din cel puțin trei motive:

- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;

„Cea mai bună utilizare a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin. Utilizarea care maximizează valoarea unei proprietăți în funcție de rata de fructificare pe termen lung și riscul asociat este cea mai bună utilizare a terenului construit”.

Ținând cont de cele prezentate mai sus este cert că cea mai bună utilizare a terenului din municipiul Arad, str. Banul Mărăcine, este pentru ansamblu construcții comerciale, întrucât este permisivă legal, posibilă fizic și conformă cu documentațiile de urbanism.

ABORDAREA PRIN COMPARAȚIA DE PIAȚĂ

- teren Aradul Nou - 500 mp - 50 €/mp

– teren zona Pța M. Viteazul - 300 mp - 330 €/mp

- teren zona str. Mărțișor - 460 mp – 50 €/mp

Toate aceste amplasamente reprezintă loturi mici pentru construcție de locuințe, în fapt reprezintă oferta de vânzare, făcând obiectul publicității de multă vreme.

Ținând cont de poziția, mărimea și valoarea investiției necesare realizării ansamblului de construcții comerciale, evaluatorul opinează că valoarea acestui teren este de 100 Euro/mp, respectiv 3.190.300 Euro.

Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.

În opinia evaluatorului, valoarea rezultată prin metoda patrimonială nu este relevantă pentru proprietatea imobiliară analizată deoarece acele calcule în acest caz nu reflectă caracteristicile și unicitatea amplasamentului

Având în vedere rezultatele obținute, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, cât și scopul evaluării și caracteristicile pieței imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea de piață. Astfel, valoarea proprietății imobiliare, situată în Arad, Banul Mărăcine, este în opinia evaluatorului de: **3.190.300 EURO**

Arad la 15.03.2005

Evaluator

Certificat nr. 00810/1999

Florica Popa

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

privind licitația publică pentru vânzarea terenului din intravilanul municipiului Arad, str. Banu-Mărăcine, în suprafață de 31.903 mp.

Ofertanții interesați în a participa la licitația publică pentru vânzarea terenului situat în intravilanul Municipiului Arad, str. Banu Mărăcine, în suprafață de 31.903 mp., vor depune la sediul Primăriei Municipiului Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, în perioada anunțată, opțiunea pentru terenul nominalizat în anunțul publicat în presă, care urmează a fi supus licitației publice în vederea vânzării.

I.CONDIȚII

1.1.La licitație se pot înscrie persoane juridice române sau străine care fac dovada experienței în domeniu.

1.2.Contractul de vânzare – cumpărare se va perfecta numai cu persoană juridică română.

II.PREZENTAREA OFERTELOR

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

Plicul cu oferta va cuprinde:

Oferta pentru cumpărarea terenului, în care să fie precizat prețul/mp. și prețul total de cumpărare.

- a. Documentele care să ateste statutul de persoană juridică română și sediul firmei.
- b. Prezentarea firmei și a experienței în domeniu.
- c. Studiu de fezabilitate, cu precizarea termenelor maxime de finalizare a lucrărilor.
- d. Scrisoarea de bonitate bancară.
- e. Dovada depunerii garanției de participare la licitație în valoare de 11.000.000.000 lei. Garanția se depune la Trezoreria Municipiului Arad, în contul RO40TREZ0215006XXX006669.
- f. Dovada cumpărării Caietului de documente.
- g. Certificat de plată a impozitelor și taxelor locale, eliberat de către Direcția Fiscală din cadrul Primăriei Municipiului Arad.
- h. Certificat de atestare fiscală, eliberat de MF – DGFPJ Arad
- i. Angajament de achitare a costurilor documentațiilor de urbanism (PUD – elaborat și aprobat, pr. Nr. 37/2005), în situația adjudecării licitației publice.

2.2.Ofertele pentru licitație se depun în plic sigilat, într-un singur exemplar la sediul Primăriei Municipiului Arad – Serviciul Relații cu publicul, camera nr. 5, conform anunțului publicat în presă.

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

2.4.Ofertanții care nu depun toate documentele menționate la punctul 2.1 vor fi excluși de la licitație.

2.5.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 ce o alcătuiesc;
- c. organizatorul licitației 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 certificatul de urbanism;
- 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 reprezentând contravaloarea Caietului de documente și garanția de participare la licitație;

3.2.Ofertanților necâștigători li se restituie garanția de participare în termen de 7 zile lucrătoare de la data adjudecării ofertei;

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 la data prevăzută la comisia pentru licitații, pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare;

c. în cazul excluderii de la licitație de către comisia de licitație.

3.4. Garanția de participare la licitație și contravaloarea Caietului de documente, se vor depune la casieria Primăriei Municipiului Arad, în conturile deschise la Trezoreria Municipiului Arad, după cum urmează:

- RO17TREZ0215004XXX010287 - pentru taxă cumpărare Caiet de documente;

- RO40TREZ0215006XXX006669 - pentru garanție participare licitație.

3.5. Adjudecatarii i se va reține 50% din garanția de participare la licitație pentru constituirea unei garanții asiguratorii de realizare a obiectivelor pentru care se vinde terenul. Aceasta se va depune într-un cont comunicat de cumpărător.

Restituirea garanției se face astfel:

-câte 40 % din garanția asiguratorie, după recepția la terminarea lucrărilor pentru fiecare din cele două clădiri;

-20% la terminarea tuturor lucrărilor, inclusiv amenajări exterioare.

IV.FINALIZAREA LICITAȚIEI

4.1. Pe baza rezultatului licitației, comisia de licitație va întocmi 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 maximum 30 de zile, de la data adjudecării, pentru perfectarea contractului.**

4.2. Concomitent, se va comunica celorlalți ofertanți necâștigători data până la care se restituie garanțiile de participare.

4.3. Licităția va avea loc dacă participă minim doi ofertanți. În cazul în care această condiție nu este îndeplinită, se va susține o nouă licitație după publicarea unui al doilea anunț în presă.

Dacă și de această dată se prezintă un singur ofertant și acesta acceptă condițiile din documentele de licitație privind prețul și celelalte obligații, este declarat câștigător. Licităția nu va fi adjudecată, dacă se constată de către comisia de licitație, faptul că singura ofertă este sub condițiile impuse prin caietul de sarcini.

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

4.5. Comisia de licitație se obligă:

- să răspundă la contestații în termen de 3 zile;

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ovidiu Marian

SECRETAR
Doina Paul

*Anexa 2 b la Hotărârea nr. 138 din 20 06 2005
a Consiliului Local al Municipiului Arad*

CAIET DE SARCINI privind licitația publică pentru vânzarea terenului din intravilanul municipiului Arad, str. Banu-Mărăcine, în suprafață de 31.903 mp.

I. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Terenul supus licitației este în suprafață de 31.903 mp. Condiția vânzării este realizarea de către cumpărător a unui ansamblu de clădiri comerciale, conform PUD aprobat, proiect nr. 37/2005 (Planșa regulament).

1.2. Terenul în suprafață de 31.903 mp., înscris în C.F. nr. 5.130 Arad, cu nr top. 8576/b/1, 8576/b/2, 280.8575/b; 8576/c/1, 280.8575/b; 8576/c/2, este proprietatea privată a municipiului Arad, iar în conformitate cu Hotărârea nr. 137 din 20 06 2005 a Consiliului Local al Municipiului Arad, privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu–Ansamblu clădiri comerciale Banu-Mărăcine, are destinație de zonă comercială cu dotările aferente.

II. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI

2.1. După obținerea titlului de proprietate asupra terenului se va solicita un nou certificat de urbanism.

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

2.3.Construcția va fi calculată pentru gradul de seismicitate specifică pentru Municipiul Arad.

2.4.Adăpostul de apărare civilă se va prevedea conform normelor în vigoare și va fi avizat de Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” Arad.

2.5.Lucrările de proiectare și realizare a construcției vor fi suportate de cumpărător.

2.6.Durata maximă de punere în funcțiune a întregului obiectiv, conform punctului 1.1, este de max. 1(un an) an de la semnarea contractului de vânzare – cumpărare.

III. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ A ZONEI

3.1. La limita zonei unde este situat terenul se găsesc rețelele tehnico – edilitare ce deservește blocurile învecinate (apă, energie electrică, canalizare menajeră și pluvială, termoficare, telefonie și gaze naturale).

IV. UTILITĂȚI ÎN SARCINA CUMPĂRĂTORULUI

4.1. Cade în sarcina cumpărătorului terenului în suprafață de 31.903 mp:

- a. -proiectarea și modernizarea străzilor adiacente pe o distanță de 25 m (str. Margaretelor, str.Răchitei, str. Octav Băncilă, str. Șelari);
- b. -proiectarea și modernizarea totală a străzilor Marinarilor, Voluntarilor și Simion Bărnuțiu, pe toată latura vecină cu amplasamentul+ 25 ml stânga, dreapta;
- c. -proiectarea și modernizarea tuturor intersecțiilor adiacente și semaforizarea intersecției str.Voluntarilor cu str.Banu-Mărăcine și str. Marinarilor cu Banu-Mărăcine;
- d. -proiectarea și execuția reabilitării străzii Banu-Mărăcine, pe tronsonul cuprins între A. Mureșanu și Poligonul de Tir, conform PUD.
- e. -autorizarea și realizarea tuturor racordurilor la rețele sau devierea acestora, inclusiv efectuarea studiului de soluție și devierea LES 110 KV.

V. ELEMENTE DE PREȚ

5.1. Prețul de pornire la licitație pentru vânzarea terenului este de **100 euro/mp.+T.V.A.**, respectiv prețul total de **3.190.300 euro + T.V.A.**

5.2. Prețul poate fi majorat prin ofertă sau în timpul licitației prin strigare.

Licitatia este deschisă, cu strigare și se va porni de la cea mai mare ofertă înscrisă în documentele depuse de ofertanți. Anterior demarării licitației, comisia va comunica pasul de licitație.

5.3. Prețul de adjudecare se va achita integral, anterior sau cel târziu la data semnării contractului de vânzare – cumpărare, în lei, la cursul oficial comunicat de către Banca Națională a României, din data plății.

5.4.Adjudecatorul terenului are obligația de a suporta costurile documentației de urbanism, PUD proiect nr.37/2005, care se vor vira inițiatorului proiectului, anterior semnării contractului de vânzare– cumpărare.

VI. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

- a. Să predea terenul liber de orice sarcini juridice;
- b. Lucrările de sistematizare ulterioară a zonei nu vor afecta terenul vândut.
- c. Să asigure prin autorizările ulterioare aspectul arhitectural al zonei învecinate cât și prevederile legislației în vigoare privind protecția mediului.
- d. Termenul de emitere a certificatului de urbanism și a autorizației de construire este de 5 zile lucrătoare de la predarea documentațiilor tehnice complete.

VII. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

7.1. a. Cumpărătorul are obligația de a respecta următoarele, sub sancțiunea rezilierii contractului de vânzare–cumpărare:

-Planul Urbanistic de Detaliu;

-termenele maxime prevăzute în prezentul caiet de sarcini, privind realizarea construcției, precum și destinația acesteia.

-să autorizeze și să demoleze construcțiile existente pe cheltuiala sa, iar materialele recuperate din demolare se vor preda Primăriei Municipiului Arad, pe bază de proces-verbal. Transportul acestora la destinația indicată de Primăria Municipiului Arad, precum și al celor ce nu se mai pot folosi, la rampa de gunoi ecologică, sunt în sarcina cumpărătorului;

7.1. b Realizarea tuturor amenajărilor exterioare (platforme dalate, amenajări intersecții, amenajări zone verzi, stație de autobuz) sunt în sarcina cumpărătorului și se vor autoriza deodată cu autorizarea construcțiilor.

7.1. c. **În cazul nerealizării obiectivelor, integral sau parțial, la expirarea termenului de 1 an sau în cazul în care cumpărătorul dorește înstrăinarea terenului liber, Consiliul Local al Municipiului Arad are drept de preemțiune în vederea răscumpărării terenului la prețul de achiziție. Dreptul de preemțiune al Consiliului Local al Municipiului Arad se va înscrie în cartea funciară și se va radia la finalizarea tuturor lucrărilor.**

7.2.Cheltuielile pentru publicitatea imobiliară privind vânzarea–cumpărarea terenului sunt în sarcina cumpărătorului.

7.3. La întocmirea documentațiilor tehnice privind autorizarea și execuția construcției, cumpărătorul are obligația respectării legislației române în vigoare.

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 constatării 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 perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că nici una din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri pentru întârzieri 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 executare a bunului cumpărat, situație verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra încetării contractului.

IX. CONTROLUL

9.1. Controlul general al respectării de către cumpărător a 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 și obținerea certificatului de urbanism definitiv, realizarea obiectivului de investiții se va face pe baza unui proiect legal avizat și aprobat și a autorizației de construcție emisă de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

11.3. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea 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 1.000.000 lei + T.V.A.

Caietul de sarcini va fi parte integrantă a contractului de vânzare – cumpărare.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ovidiu Marian

SECRETAR
Doina Paul

MODEL NOTARIAL

CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPĂRARE

-----I. **PĂRȚILE CONTRACTANTE:**-----**1.1. CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD**, reprezentat, conform Hotărârii nr.138 din 20 06 2005, prin _____, domiciliat în municipiul Arad, str. _____ nr. __, județul Arad, în calitate de **vânzător**, pe de o parte și -----**1.2. S.C.** _____ cu sediul în _____, str. _____ nr. __, județul _____ înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Arad sub nr. _____, cod fiscal _____, în baza Hotărârii Adunării Generale a _____ nr. _____, reprezentată prin _____ domiciliat în _____, str. _____ nr. _____, în calitate de **cumpărătoare**, pe de o parte, a intervenit prezentul contract de vânzare-cumpărare, în următoarele condiții:-----

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:-2.1. Vânzătorul **vinde** cumpărătoarei, în baza Hotărârii nr.138 din 20 06 2005, dată de Consiliul Local al Municipiului Arad, a Procesului verbal nr. _____, încheiat cu ocazia licitației publice privind vânzarea terenului în suprafață de _____ mp., ce face parte integrantă din prezentul contract, **dreptul de proprietate asupra terenului**, în suprafață de _____ mp., proprietatea privată a Municipiului Arad, situat în _____ înscris în C.F. nr. ____ - Arad, cu **nr. top.** _____.

-----Transmiterea dreptului de proprietate asupra terenului, are loc astăzi data autentificării prezentului act.-----

III. PREȚUL CONTRACTULUI-3.1. Prețul acestei vânzări este de _____ Euro, reprezentând _____ lei, calculat la cursul de referință al Euro, comunicat de Banca Națională a României, din ziua plății de _____ lei/Euro, din care vânzătorul a primit de la cumpărătoare suma de _____ lei, virată la Trezoreria Municipiului Arad, cu Ordinul de plată nr. _____, iar diferența de _____ lei, a fost achitată azi data semnării prezentului contract.-----

-----**IV. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR:4.1.** Vânzătorul garantează pe cumpărătoare împotriva oricărei evicțiuni, cât și împotriva viciilor ascunse, conform art. 1337 Cod. Civ.-----

-----**4.2.** Vânzătorul garantează că bunul vândut nu este sechestrat, ipotecat sau gajat, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară nr. _____ - Arad, înregistrate sub nr. _____.-----

-----**4.3.** Vânzătorul se obligă să asigure prin autorizațiile ulterioare aspectul arhitectural al zonei învecinate, cât și respectarea prevederilor legislației în vigoare, privind protecția mediului.-----

-----**4.4.** Lucrările de sistematizare ulterioare a zonei să nu afecteze terenul vândut.-----

-----**4.5.** Să permită accesul angajaților societăților implicate în realizarea investițiilor, pe terenul din zonă.-----

-----**4.6.** Să respecte termenul de 5 zile lucrătoare de la predarea documentațiilor tehnice complete, pentru emiterea certificatului de urbanism și autorizația de construire.-----

-----**4.7.** Vânzătorul consimte la întabularea în Cartea funciară a dreptului de proprietate asupra terenului, în favoarea cumpărătoarei.-----

-----**4.8.** Cumpărătoarea declară că **a cumpărat** de la vânzător **dreptul de proprietate asupra terenului**, descris mai sus, la prețul arătat, a luat cunoștință de starea de drept și de fapt a terenului, se obligă să respecte documentația de urbanism aprobată și se declară întru totul de acord cu conținutul prezentului înscris.-----

-----**4.9. Vânzarea terenului fără construcții se va putea face, respectând dreptul de preemțiune al Consiliului Local al Municipiului Arad, care va putea achiziționa terenul la prețul de achiziție.**-----

-----**4.10.** Cumpărătoarea este de acord să suporte taxele aferente prezentului contract.-----

-----**4.11.** Cumpărătoarea se obligă să respecte termenul de 1 an de punere în funcțiune al obiectivului, de la semnarea contractului de vânzare – cumpărare.-----

-----**4.12.** Se obligă să depună întreaga diligență pentru a nu cauza poluarea atmosferei, solului sau pânzei de apă freatică, prin activitățile de producție și exploatare pe care le derulează și să se supună tuturor reglementărilor Legii mediului înconjurător nr. 137/1994 și altor reglementări cu privire la mediul înconjurător.-----

-----**4.13.** Cade în sarcina cumpărătoarei proiectarea și realizarea accesului la teren din domeniul public.-----**4.14.** Cumpărătoarea se obligă să facă toate demersurile pentru înregistrarea prezentului contract la Direcția Fiscală a Municipiului Arad, în termen de 15 zile.-----

-----**V. Clauze speciale:**-----

-----**5.1.** Depășirea justificată a termenelor stipulate în prezentul contract va fi acceptată reciproc de către părți.-----

-----**5.2.** Orice modificări de clauze se vor face în baza înțelegerii dintre părți.-----

-----**5.3.** 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 îndeplinească integral sau parțial obligațiile.-----

----5.4. Partea care va fi împiedicată să-și îndeplinească obligațiile contractuale ca urmare a unui caz de forță majoră va trebui să înștiințeze cealaltă parte în termen de 5 zile de la data la care a intervenit cauza de forță majoră.-----

----5.5. **Caietul de sarcini aprobat prin Hotărârea nr. 138 din 20 06 2005 a Consiliului Local al Municipiului Arad face parte integrantă din prezentul contract.**-----

----**VI. CLAUZE FINALE**-----

----6.1. Noi, părțile contractante, am luat la cunoștință de prevederile art. 6 coroborat cu art. 4 din Ordonanța Guvernului nr. 12/1998 privind taxele de timbru pentru activitatea notarială și de dispozițiile Legii nr. 87/1994 privind evaziunea fiscală.-----

-----Prezentul contract s-a încheiat cu respectarea dispozițiilor art. ____ din Legea nr. ____, prevederile art. 38 lit. h și ale art. 123 (1) și (2), art. 125 și art. 46 (1) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, art. 81 din Legea nr. 115/1938 și se completează cu prevederile Codului Civil.---

-----Redactat și procesat la sediul *Biroului Notarului Public* _____, din Arad, str. _____, nr. _____, județul Arad, în 5 (cinci) exemplare originale, astăzi, data autentificării prezentului înscris, din care părților li s-au înmănat 3 (trei) exemplare. -----

VÂNZĂTOR

Consiliul Local Municipiul al Arad,
prin:

CUMPĂRĂTOR

S.C. _____
prin: