



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 71
din 23 februarie 2006
cu privire la aprobarea vânzării prin licitație publică a patru loturi de teren
în Zona Alfa

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în expunerea de motive înregistrată cu nr. 5.578/2006;
- raportul Serviciului Administrare Patrimoniu din cadrul Direcției Tehnice, înregistrat cu nr. 5.578 din 10.02.2006;
- extrasul de Carte Funciară nr. 40.773 - Arad;
- Planul Urbanistic de Detaliu „ZONA ALFA - SERVICII”, aprobat prin Hotărârea nr. 9 din 19.01.2006 a Consiliului Local al Municipiului Arad;
- avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art. 13, din Legea nr. 115 din 27.04.1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la Cărțile funciare;
- prevederile art. 36 (1) și art. 26 (1), din Legea fondului funciar nr. 18/1991 – republicată;
- prevederile art. 38 (2) lit. h, art. 123 (1) și (2) și ale art. 125, din Legea administrației publice locale nr. 215/2001;

În temeiul art. 46 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă parcelarea terenului proprietatea Statului Român, situat în municipiul Arad, str. Cărmidărilor, în suprafață totală de 52.200 mp., înscris în Cartea Funciară nr. 40.773 – Arad, cu nr. top. 1922/b/1 și nr. top. 7439/6684/21-23/1/1, conform planului de parcelare, anexa nr. 1, plan ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Terenurile situate în intravilanul municipiului Arad, str. Cărmidărilor nr. 1, nr. 3, nr. 9 și nr. 11, înscrise în C.F. – Arad, cu nr. top. 1922/b/1/4 în suprafață de 744 mp., nr. top. 1922/b/1/3 în suprafață de 750 mp., nr. top. 7439/6684/21-23/1/1/3 în suprafață de 769 mp. și nr. top. 7439/6684/21-23/1/1/2 în suprafață de 753 mp., în baza art. 36 (1), din Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 – republicată, se trec în proprietatea privată a municipiului Arad.

Art.3. Se aprobă vânzarea prin licitație publică, a terenurilor identificate la art. 2, pentru construirea unor spații pentru comerț, servicii și alimentație publică.

Art.4. Se aprobă conținutul – cadru al caietului de documente, întocmit în vederea organizării licitațiilor publice pentru vânzarea terenurilor din municipiul Arad, str. Cărmidărilor nr. 1, nr. 3, nr. 9 și nr. 11, conform anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5. Se mandatează Primarul Municipiului Arad să semneze contractele de vânzare - cumpărare cu adjudecării licitației publice privind vânzarea terenurilor.

Art.6. Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Administrare Patrimoniu din cadrul Direcției Tehnice și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Costin Ionel

p.SECRETAR
Contraș Sorin

CONTINUT CADRU

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

privind licitația publică pentru vânzarea terenului din
intravilanul municipiului Arad – Zona Alfa, în suprafață de _____ mp.

Ofertanții interesați în a participa la licitația publică pentru vânzarea terenului situat în **intravilanul Municipiului Arad - Zona Alfa, în suprafață de _____ 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. CONDITII

- 1.1.** La licitație se pot înscrie numai persoane juridice române.
- 1.2.** Contractul de vânzare – cumpărare se va perfecta, numai cu persoană juridică română, cu sediul social în Municipiul Arad.

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.

Plicul cu oferta va cuprinde:

- a.** Oferta pentru cumpărarea terenului, în care să fie precizat prețul/mp. și prețul total de cumpărare.
 - b.** Documentele care să ateste statutul de persoană juridică română și sediul firmei.
 - c.** Prezentarea firmei și a experienței în domeniu.
 - d.** Studiu de fezabilitate, cu precizarea termenelor maxime de finalizare a lucrărilor, atât cele aferente investiției proprii, cât și cele aferente din domeniul public, costuri de realizare.
 - e.** Scrisoarea de bonitate bancară .
 - f.** Dovada depunerii garanției de participare la licitație, în valoare de 6.700 lei (RON). Garanția se depune la Trezoreria Municipiului Arad, în contul RO40TREZ0215006XXX006669.
 - g.** Dovada cumpărării Caietului de documente.
 - h.** Certificat de plată a impozitelor și taxelor locale, eliberat de către Direcția Venituri din cadrul Primăriei Municipiului Arad.
-
- 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 documentațiile de urbanism aprobate;
 - 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 5 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, conform pct 2.5.f.

3.4. Garanția de participare la licitație și contravaloarea Caietului de documente se vor depune la Casieria Primăriei Municipiului Arad, pe baza notelor de plată eliberate de către Serviciul Administrare Patrimoniu, sau prin dispoziție de plată în conturile deschise la Trezoreria Municipiului Arad, după cum urmează:

- RO17TREZ0215004XXX010287 - pentru taxă cumpărare Caiet de documente;
- RO40TREZ0215006XXX006669 - pentru garanție participare licitație.

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 lucrătoare, de la data adjudecării, pentru perfectarea contractului.

4.2. Concomitent, se va comunica celorlalți ofertanți necâștigători data la care să se prezente pentru ridicarea garanțiilor de participare.

4.3. Licitația 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.

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.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Costin Ionel

p.SECRETAR
Contraș Sorin

CONTINUT CADRU

CAIET DE SARCINI

privind licitația publică pentru vânzarea terenului din
intravilanul municipiului Arad – Zona Alfa, în suprafață de _____ mp.

I. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Terenul supus licitației este în suprafață de _____ - mp. Condiția vânzării este realizarea de către cumpărător, a unui spațiu P+1 pentru servicii de comerț, alimentație publică, etc.

1.2. Terenul în suprafață totală de _____ mp., înscris în C.F. nr. Arad, cu nr. top. _____, este proprietatea privată a municipiului Arad, iar conform Hotărârii nr. 9/19.01.2006 a Consiliului Local al Municipiului Arad, privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Zona Alfa – servicii”, are destinație de construire spații de comerț, servicii, alimentație publică.

II. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI

2.1. După obținerea titlului de proprietate asupra terenului se va solicita un nou certificat de urbanism atât pentru investițiile proprii cât și pentru cele din domeniul public, aferente lotului cumpărat

2.2. În proiectarea construcției se vor respecta documentațiile de urbanism aprobate, prevederile Legii nr. 50/1991 – republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, precum 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 Statul major de apărare civilă.

2.5. Lucrările de proiectare și realizare a construcției și a celor aferente parcelei situate în domeniul public vor fi suportate de cumpărător.

2.6. Durata maximă de punere în funcțiune a obiectivului, conform punctului 1.1. este de 18 luni de la semnarea contractului de vânzare – cumpărare.

III. ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ A ZONEI, CONDIȚII LIMITATIVE DE CONSTRUIRE

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).

3.2. Construcția ce se va realiza va avea regimul maxim de înălțime de P+1, din care un nivel la nivelul terenului, iar al doilea la nivelul aleii de promenadă, sau mai sus, în funcție de soluția arhitecturală propusă, unde obligatoriu se va amenaja terasă. Terasa va avea acces la alea de promenadă.

POTmax = 40 %

IV. UTILITĂȚI ÎN SARCINA CUMPĂRĂTORULUI

4.1. Cade în sarcina cumpărătorului terenului în suprafață de _____ mp., proiectarea și realizarea accesului la teren din domeniul public, precum și autorizarea și realizarea tuturor racordurilor la rețele, sau devierea acestora dacă este cazul.

4.2. Obținerea avizelor, inclusiv permisul de execuție de la AN „Apele Române”, sunt în sarcina cumpărătorului.

4.3. Cumpărătorul are obligația de a realiza (până la concurența sumei de 37.500 €) următoarele lucrări în domeniul public (conform plan de situație, extras din PUD):

- plăți proiecte drumuri, alei
- realizare trotuare și parări
- realizare alei de promenadă
- amenajare spații verzi aferente

V. ELEMENTE DE PREȚ

5.1. Prețul de pornire la licitație pentru vânzarea terenului este de 10 €/mp. + T.V.A., respectiv prețul total de [7.530, 7.690, 7.500, 7.440] + T.V.A.

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

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

VI. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

a. Să predea terenul liber de orice sarcini.

b. În termen de 10 zile lucrătoare de la semnarea primului contract de vânzare – cumpărare, să predea către cumpărător, tema de proiectare a lucrărilor din domeniul public, pentru demararea proiectării acestora.

c. Lucrările de sistematizare ulterioară a zonei de dezvoltare economică nu vor afecta terenul vândut.

d. Să asigure prin autorizările ulterioare aspectul arhitectural al zonei învecinate cât și prevederile legislației în vigoare privind protecția mediului.

e. Termenul de emitere al certificatului de urbanism și al autorizației de construire este de 5 zile lucrătoare de la predarea documentațiilor tehnice complete.

VII. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

7.1. Cumpărătorul are obligația de a respecta termenele maxime prevăzute în prezentul caiet de sarcini, privind realizarea construcției, precum și destinația acesteia, sub sancțiunea rezoluțiunii contractului de vânzare – cumpărare.

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.

7.4. Cumpărătorul are obligația de a realiza (până la concurența sumei de 37.500 €) următoarele lucrări în domeniul public (conform plan de situație, extras din PUD):

- plăți proiecte drumuri, alei
- realizare trotuare și parări
- realizare alei de promenadă
- amenajare spații verzi aferente

7.5. Lucrările din domeniul public se vor realiza în baza unui protocol încheiat între PMA - Direcția Tehnică și cumpărător, în baza procesului verbal de adjudecare a licitației.

7.6. Termenul maxim pentru proiectarea și realizarea lucrărilor din domeniul public este de 12 luni de la data semnării protocolului.

7.7. După executarea lucrărilor din domeniul public, acestea se vor preda în proprietatea municipiului Arad.

7.8. Până la predarea utilităților, suma de 37.500 € se va înscrie în Cartea funciară, ca ipotecă în favoarea Consiliului local al municipiului Arad. Aceasta se va radia în baza adeverinței de preluare a lucrărilor stabilite prin protocol.

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 decalază 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. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

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

XI. DISPOZITII 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.

Obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de vânzare – cumpărare.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Costin Ionel

p.SECRETAR
Contraș Sorin

EXPUNERE DE MOTIVE

Prin Hotărârea nr. 9 din 19.01.2006 a Consiliului Local al Municipiului Arad, s-a aprobat Planul Urbanistic de Detaliu „ZONA ALFA - SERVICII”, care creează posibilitatea amenajării în zona Alfa, în imediata vecinătate a zonei de blocuri, pe malul Mureșului, a unor parcuri cu locuri de joacă pentru copii, spații pentru terenuri de sport și patru amplasamente pentru realizarea unor construcții moderne pentru servicii, comerț și alimentație publică.

Pentru realizarea spațiilor comerciale, este necesară vânzarea amplasamentelor prin licitație publică.

PRIMAR,
ing. Gheorghe Falcă

Serviciul Administrare Patrimoniu

Nr _____/T4/_____

RAPORT

Privind aprobarea vânzării prin licitație publică a patru loturi de teren în zona Alfa

Terenul care face obiectivul PUD Alfa – Servicii, este un teren viran neamenajat învecinat la nord cu blocurile din zonă, iar la sud cu râul Mureș.

Deși cartierul Alfa este un cartier nou, cu populație majoritar tânără și de vârstă medie, în ultimii 16 ani nu a beneficiat de o modificare a imaginii avută în anul 1989.

Obiectivele din PUD-ul menționat crează posibilitatea realizării unui parc cu locuri de joacă pentru copii, spații pentru terenuri de sport, dar și patru construcții moderne pentru servicii, comerț, alimentație publică, amplasate pe malul Mureșului.

Soluția propusă de urbanisti cu alee de promenadă la care se racordează terasele spațiilor, considerăm că va crea o zonă deosebită care poate fi un punct de atracție nu numai pentru locuitorii din zonă.

Din punct de vedere economic se propune o soluție de realizare a ansamblului prin autofinanțare.

În această idee se propune vânzarea terenului la prețul de 10 €/mp, cu obligația celor patru cumpărători de amplasamente pentru construcții, de a realiza utilități în domeniul public respectiv toate aleile majore din proiect:

- ~ 1140 mp. alei – racorduri între str. Cărmidarilor și aleea de promenadă de pe dig
- ~ 1408 mp.- aleea de promenadă (cu toate lucrările aferente de sprijinire, umplutură, etc)
- ~ 704 mp. – trotuare

În funcție de valoarea devizului, după finalizarea proiectului, urmează să se treacă la etapa a doua pentru realizarea parcului și a terenurilor de sport.

Față de cele de mai sus propunem aprobarea vânzării terenului conform caietului de sarcini – anexă la proiectul de hotărâre.

DIRECTOR EXECUTIV,
Ing. Răzvan Popa

ȘEF SERVICIU,
Sing. Florica Popa