



ROMÂNIA
JUDETUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTARÂREA nr.289
din 31 octombrie 2006
privind aprobarea actului aditional la contractul de vânzare-cumparare nr. 484/2001,
încheiat cu SC CASAROM ARAD SA

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimata în expunerea de motive înregistrata cu nr.40498/2006;
- raportul Serviciului Administrare Patrimoniu din cadrul Directiei tehnice, înregistrat cu nr.40.499/2006;
- Hotarârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 189/10.06.2006, privind constituirea unei comisii pentru renegocierea clauzelor contractului de vânzare-cumparare nr. 484/2001;
- Procese-verbale de negociere nr. 33246/02.08.2006 si nr. 40489/18.09.2006 ale comisiei mandatate de Consiliul Local al Municipiului Arad si SC CASAROM SA;
- Caietul de sarcini aprobat prin Hotarârea nr. 18/23.01.2001 a Consiliului Local al Municipiului Arad, parte integranta a Contractului de vânzare-cumparare autentificat nr. 484/2001;
- Extrasele de carte funciara Arad, cu numerele 60.566, 62.147, 66.332 – 66.341, 66.316 – 66.330;
- avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile Codului civil, Titlul III, cap. 1, art. 942

În temeiul prevederilor art. 38 alin. (2), lit. c si art.46 din Legea nr. 215/2001, privind administratia publica locala,

HOTARASTE

Art.1.(1) – *Se aproba unificarea parcelelor de teren proprietatea Municipiului Arad, în suprafata totala de 295.353 mp, înscrise în CF nr. 60.566 Arad, cu nr. top 219/1/1/1, nr. top. 219/2, nr. top. 219/5, nr. top. 219/8, nr. top. 219/10, nr. top. 219/11, nr. top. 219/12, nr. top. 219/21, nr. top. 219/23, nr. top. 219/24, nr. top. 219/25, nr. top. 219/27, nr. top. 219/29, nr. top. 219/31, nr. top. 219/33, nr. top. 219/35, nr. top. 219/36, nr. top. 219/39, nr. top. 219/41, nr. top. 219/42, nr. top. 219/44, nr. top. 219/46, nr. top. 219/48, nr. top. 219/49, nr. top. 219/52, nr. top. 219/54, nr. top. 219/56, nr. top. 219/58, nr. top. 219/60, nr. top. 219/61, cu parcelele proprietatea SC CASAROM SA, în suprafata totala de 332.447 mp, înscrise în CF nr. 62.147 Arad cu nr. top. 219/3, nr. top. 219/6, nr. top. 219/9, nr. top. 219/18, nr. top. 219/19, nr. top. 219/20, nr. top. 219/22, nr. top. 219/26, nr. top. 219/28, nr. top. 219/30, nr. top. 219/32, nr. top. 219/34, nr. top. 219/37, nr. top. 219/38, nr. top. 219/40, nr. top. 219/43, nr. top. 219/45, nr. top. 219/47, nr.*

top. 219/50, nr. top. 219/51, nr. top. 219/53, nr. top. 219/55, nr. top. 219/57, nr. top. 219/59, nr. top. 219/62, nr. top. 219/63, nr. top. 219/4/2, nr. top. 219/4/3, nr. top. 219/4/4, nr. top. 219/4/5, nr. top. 219/ 4/6, CF nr. 66.332 Arad cu nr. top 219/7/1;219/7/3-6/2, CF nr. 66.333 Arad, cu nr. top 219/7/1;219/7/3 -6/3, CF nr. 66.334 Arad cu nr. top 219/7/1;219/7/3-6/4, CF nr. 66.335 Arad cu nr. top 219/7/1;219/7/3-6/5, CF nr. 66.336 Arad, cu nr. top. 219/13-17/1, CF nr. 66.337 Arad, cu nr. top. 219/13-17/2, CF nr. 66.338 Arad, cu nr. top. 219/13-17/3, CF nr. 66.339 Arad, cu nr. top. 219/13-17/4, CF nr. 66.340 Arad, cu nr. top. 219/13-17/5, CF nr. 66.341 Arad, cu nr. top. 219/13-17/6, CF nr.66.316 Arad, cu nr.top 219/4/1/1, CF nr. 66.317 Arad, cu nr. top. 219/4/1/2, CF nr. 66.318 Arad, cu nr. top. 219/4/1/3, CF nr. 66.319 Arad, cu nr. top. 219/4/1/4, CF nr. 66.320 Arad, cu nr. top. 219/4/1/5, CF nr. 66.321 Arad, cu nr. top. 219/4/1/6, CF nr. 66.322 Arad cu nr. top. 219/4/1/7, CF nr. 66.323 Arad, cu nr. top. 219/4/1/8, CF nr. 66.324 Arad, cu nr. top. 219/4/1/9, CF nr. 66.325 Arad, cu nr. top. 219/4/1/10, CF nr. 66.326 Arad, cu nr. top. 219/4/1/11, CF nr. 66.327 Arad, cu nr. top. 219/4/1/12, CF nr. 66.328 Arad, cu nr. top. 219/4/1/13, CF nr. 66.329 Arad, cu nr. top. 219/4/1/14, CF nr. 66.330 Arad, cu nr. top. 219/4/1/15

(2). Se aproba reparcelarea si iesirea din indiviziune a imobilelor unificate la art.1, alin.(1), dupa cum urmeaza:

- proprietatea municipiului Arad -parcela în suprafata de 295.353 mp, cu nr. top. 219/1/1/1;219/2-219/6;219/7/1;219/7/3-6/2-219/7/1;219/7/3-6/5;219/8-219/63/1.
- proprietatea SC CASAROM Arad SA-parcela în suprafata de 263.370 mp, cu nr. top. 219/1/1/1;219/2-219/6;219/7/1;219/7/3-6/2-219/7/1;219/7/3-6/5;219/8-219/63/2.
- proprietatea SC CASAROM Arad SA -parcela în suprafata de 68.058 mp, cu nr. top. 219/1/1/1;219/2-219/6;219/7/1;219/7/3-6/2-219/7/1;219/7/3-6/5;219/8-219/63/3.
- proprietatea SC CASAROM Arad SA -parcela în suprafata de 1.019 mp, cu nr. top. 219/1/1/1;219/2-219/6;219/7/1;219/7/3-6/2-219/7/1;219/7/3-6/5;219/8-219/63/4.

(3) Lucrarea topografica prevazuta la art. 1 alin.(1) si alin.(2) se efectueaza conform „Schitei de unificare, reparcelare si iesire din indiviziune”, proiect nr. 187/2006, întocmit de SC TEMPO SRL si avizat de OCPI Arad, cu nr. 9.779/2006, conform schitei, anexa nr.1, care face parte integranta din prezenta hotarâre.

Art.2. Se aproba Actul aditional nr.1 la Contractul de vânzare-cumparare autentificat cu nr.484/2001, la notarul public Marcela Cecilia Balas, conform anexei nr. 2, care face parte integranta din prezenta hotarâre.

Art.3.Se mandateaza Primarul Municipiului Arad sa semneze actul aditional aprobat conform art. 2 al prezentei hotarâri.

Art.4 Prezenta hotarâre se va aduce la îndeplinire de catre Primarul Municipiului Arad si se va comunica celor interesati de catre Serviciul Administratie Publica Locala.

PRESEDINTE DE SEDINTA
Emanoil Voicu

S E C R E T A R
Doina Paul

**ACT ADITIONAL Nr. 1 la
CONTRACTUL DE VÎNZARE-CUMPARARE**

autentificat sub nr. 484/20.06.2001
de notarul public Marcela Cecilia Balas din Arad

-----Subscrisele, MUNICIPIUL ARAD, reprezentat prin Primarul Municipiului Arad, Gheorghe Falca, cetatean român, domiciliat în Arad, str. I.L. Caragiale, nr. 30, jud. Arad, în baza Hotarârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 289 din 31 10 2006 si a schitei de parcelare (cu nr. de înregistrare 9779/06.09.2006 la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Arad, care fac parte integranta din prezentul act, în calitate de vânzatoare si-----

-----S.C. CASAROM ARAD S.A., cu sediul în Arad, str. Andrei Saguna, nr. 1-3 et. 2, ap. 3, jud. Arad, C.U.I. R13705771, nr. de ordine în Registrul Comertului Arad J.02/72/2001, reprezentata prin administratorii Sotirios Notaris, cetatean grec, posesor al pasaportului nr. N 049039, valabil pâna la 19.10.2009, domiciliat în Atena, str. Dedalou 27, 10558, Grecia si Martin J.Loveday, cetatean britanic, posesor al pasaportului nr. 032500759, valabil pâna la 14.07.2008, domiciliat în 24 Rossley Close, Highclere, Hampshire, Marea Britanie, în baza Hotarârii Adunarii Generale a actionarilor societatii din data de _____, în calitate de cumparatoare,-----

- -----Am încheiat de comun acord prezentul act aditional la contractul de vânzare-cumparare autentificat sub nr. 484/20.06.2001 de notarul public Marcela Cecilia Balas, prin care contractul se modifica, dupa cum urmeaza:-----

-----1.0.Municipiul Arad, în calitate de proprietar al imobilului înscris în C.F. nr. 60566 nedefinitiva ARAD, cu nr. top. 219/1/1/1, 219/2, 219/5, 219/8, 219/10, 219/11, 219/12, 219/21, 219/23, 219/24, 219/25, 219/27, 219/29, 219/31, 219/33, 219/35, 219/36, 219/39, 219/41, 219/42, 219/44, 219/46, 219/48, 219/49, 219/52, 219/54, 219/56, 219/58, 219/60, 219/61, eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Arad, constând din terenul intravilan în suprafata de 295.353 mp, situat în Arad, Zona Subcetate, jud. Arad si-----

-----S.C. CASAROM ARAD S.A. în calitate de proprietara a imobilului înscris în C.F. nr. 62147 nedefinitiva ARAD, cu nr. top. 219/3, 219/6, 219/9, 219/18, 219/19, 219/20, 219/22, 219/26, 219/28, 219/30, 219/32, 219/34, 219/37, 219/38, 219/40, 219/43, 219/45, 219/47, 219/50, 219/51, 219/53, 219/55, 219/57, 219/59, 219/62, 219/63, 219/4/2-6, C.F. nr. 66.332 nedefinitiva ARAD cu nr. top. 219/7/1;219/7/3-6/2, C.F. nr. 66.333 nedefinitiva ARAD cu nr. top. 219/7/1;219/7/3-6/3, C.F. nr. 66.334 nedefinitiva ARAD cu nr. top. 219/7/1;219/7/3-6/4, C.F. nr. 66.335 nedefinitiva ARAD cu nr. top. 219/7/1;219/7/3-6/5, C.F. nr. 66.336 nedefinitiva ARAD cu nr. top. 219/13-17/1, C.F. nr. 66337 nedefinitiva ARAD cu nr. top. 219/13-17/2, C.F. nr. 66338 nedefinitiva ARAD cu nr. top. 219/13-17/3, C.F. nr. 66339 nedefinitiva ARAD cu nr. top. 219/13-17/4, C.F. nr. 66340 nedefinitiva ARAD cu nr. top. 219/13-17/5, C.F. nr. 66341 nedefinitiva ARAD cu nr. top. 219/13-17/6, C.F. nr.66.316 nedefinitiva ARAD, cu nr. top. 219/4/1/1, C.F. nr. 66.317 nedefinitiva ARAD cu nr. top. 219/4/1/2, C.F. nr. 66.318 nedefinitiva ARAD cu nr. top. 219/4/1/3, C.F. nr. 66319 nedefinitiva ARAD cu nr. top. 219/4/1/4, C.F. nr. 66320 nedefinitiva ARAD cu nr. top. 219/4/1/5, C.F. nr. 66321 nedefinitiva ARAD cu nr. top. 219/4/1/6, C.F. nr. 66322 nedefinitiva ARAD cu nr. top. 219/4/1/7, C.F. nr. 66323 nedefinitiva ARAD cu nr. top. 219/4/1/8, C.F. nr. 66324 nedefinitiva ARAD cu nr. top. 219/4/1/9, C.F. nr. 66325 nedefinitiva ARAD cu nr. top. 219/4/1/10, C.F. nr. 66326 nedefinitiva ARAD cu nr. top. 219/4/1/11, C.F. nr. 66327 nedefinitiva ARAD cu nr. top. 219/4/1/12, C.F. nr. 66328 nedefinitiva ARAD cu nr. top. 219/4/1/13, C.F. nr. 66329 nedefinitiva ARAD cu nr. top. 219/4/1/14, C.F. nr. 66330 nedefinitiva ARAD cu nr. top. 219/4/1/15, constând din teren intravilan în suprafata de 332.447 mp, situat în Arad, Zona Subcetate, jud. Arad,---

-----I. *U N I F I C A M* aceste imobile într-unul singur si anume, imobilul cu nr. top. nou 219/1/1/1;219/2-219/6;219/7/1;219/7/3-6/2-219/7/1;219/7/3-6/5;219/8-219/63 (nr. cad. 8.927), compus din teren intravilan în suprafața totală de 627.800 mp, situat în Arad, Zona Subcetate, jud. Arad.-----

-----II. *A P O I* în baza aceleasi schite *R E P A R C E L A M* imobilul descris mai sus, în 4 parcele si iesim din indiviziune, după cum urmează:-----

----- - *parcela cu nr. top nou* 219/1/1/1;219/2-219/6;219/7/1;219/7/3-6/2-219/7/1;219/7/3-6/5;219/8-219/63/1, (nr. cad. 8928), constând din teren intravilan cu teritorii de strada, în suprafața de 295.353 mp, situat în Arad, Zona Subcetate, jud. Arad, proprietatea MUNICIPIULUI ARAD,-----

----- - *parcela cu nr. top nou* 219/1/1/1;219/2-219/6;219/7/1;219/7/3-6/2-219/7/1;219/7/3-6/5;219/8-219/63/2 (nr. cad. 8929), constând din teren intravilan în suprafața de 263.370 mp, situat în Arad, Zona Subcetate, jud. Arad, proprietatea S.C. CASAROM ARAD S.A.-----

----- - *parcela cu nr. top nou* 219/1/1/1;219/2-219/6;219/7/1;219/7/3-6/2-219/7/1;219/7/3-6/5;219/8-219/63/3 (nr. cad. 8930), constând din teren intravilan în suprafața de 68.058 mp, situat în Arad, Zona Subcetate, jud. Arad, proprietatea S.C. CASAROM ARAD S.A.-----

----- - *parcela cu nr. top nou* 219/1/1/1;219/2-219/6;219/7/1;219/7/3-6/2-219/7/1;219/7/3-6/5;219/8-219/63/4 (nr. cad. 8931), constând din teren intravilan în suprafața de 1.019 mp, situat în Arad, Zona Subcetate, jud. Arad, proprietatea S.C. CASAROM ARAD S.A.-----

-----III. si consimtim la efectuarea mentiunilor corespunzătoare în Cartea funciara.-----

-----1.1 Ca urmare a reparcelării de mai sus, toate modificările aduse Caietului de sarcini si ofertei originale sunt cuprinse în prezentul act adițional, motiv pentru care condiția ca terenul sa fie utilizat conform Caietului de sarcini elaborat de vânzător, care, la data semnării contractului, a devenit anexa, este înlăturată.-----

-----2.0 Obligatiile Consiliului Local al Municipiului Arad se modifica după cum urmează:-----

-----2.1 Obligatia „Sa predea în folosinta cumparatorului diferenta de teren pâna la totalul de 634.898 mp.din CF nedefinitiva nr. 60566 Arad, cu urmatoarele nr. top:219/1/1/1, 219/2, 219/5, 219/8, 219/10, 219/11, 219/12, 219/21, 219/23, 219/24, 219/25, 219/27, 219/29, 219/31, 219/33, 219/35, 219/36, 219/39, 219/41, 219/42, 219/44, 219/46, 219/48, 219/49, 219/52, 219/54, 219/56, 219/58, 219/60, 219/61, în vederea realizării infrastructurii, precum si în cazul în care cumparatorii solicita, sa îi transfere acestuia folosinta, exploatarea si întretinerea infrastructurii” este înlăturată.-----

-----3.0 Obligatiile S.C. CASAROM ARAD S.A. se modifica după cum urmează:-----

-----3.1 Obligatia „sa construiasca locuinte pe terenul ce face obiectul prezentului contract, conform Planului Urbanistic de Detaliu aprobat de Consiliul Local al Municipiului Arad” se modifica astfel: Deoarece folosinta terenului reparcelat aparținând partilor (mai puțin cel pentru care s-au emis deja autorizatii de construire) nu va mai corespunde PUD existent, după înregistrarea reparcelării în Cartea funciara, S.C. CASAROM ARAD S.A. are dreptul de a construi pe terenul sau locuinte si dotari de cartier cu respectarea noului PUZ/PUD care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Arad, în functie de oricare dintre viitoarele etape de dezvoltare ale acestei suprafețe de teren.-----

-----3.2 Deoarece în prezent creditul imobiliar este clar reglementat, obligatia „sa asiste împreuna cu banci sau alte organisme financiare, la crearea si implementarea unui sistem de credit ipotecar, care va permite vânzarea locuintelor cu un avans minim de 30%, platit de cumparator, iar diferenta, în rate lunare, esalonate pe o perioada de 15-30 ani” se modifica astfel: Sa asiste clientii, la solicitarea acestora, în pregătirea dosarelor de obtinere a creditelor imobiliare de la banci si de la alte organisme financiare.-----

-----3.3 Deoarece în prezent, în România, moneda de referinta este euro, obligatia: „pretul de vânzare a locuintelor (avans si rate) va fi raportat la dolarul USA” este înlăturată.-----

-----3.4 Deoarece pe terenul proprietatea S.C. CASAROM ARAD S.A. sunt asigurate utilitățile aferente, la o capacitate suficientă pentru a acoperi necesarul ambelor proprietati obligatia „sa realizeze urmatoarea infrastructura în zona: drumuri si trotuare, retea de distributie gaze, retea de

distributie apa, canalizare menajera si pluviala. Retelele de energie electrica, iluminat public si telefonie nu sunt incluse în sarcina cumparatorului” este înlaturata.-----

-----3.5 Obligatia „*sa transfere fara plata în proprietatea municipiului Arad utilitatile realizate*” se modifica astfel: Proprietatea si întretinerea întregii infrastructuri de pe terenul aparținând S.C. CASAROM ARAD S.A., incluzând rețelele electrice, iluminatul stradal, rețelele de gaz, apa si canalizare, drumurile si trotuarele si terenul aferent drumurilor si trotuarelor, de îndata ce vor fi finalizate, vor fi transferate Municipiului Arad sau societăților specializate, împreuna cu documentatiile tehnice aferente. Plata contravalorii acestora nu se va face de catre Municipiul Arad, ci de cumparatorii terenului, locuintelor si dotarilor, prin includerea contravalorii infrastructurii în pretul de vânzare a terenului, locuintelor si dotarilor aferente.-----

-----3.6 Deoarece parcela de teren aparținând CASAROM ARAD S.A. are instalate utilitati, incluzând rețelele principale de gaz, apa, canalizare, statia de pompare a apei pluviale si statia de pompare a apei menajere (realizate la o capacitate suficienta pentru a acoperi necesarul ambelor proprietati), obligatia: „*prima etapa a infrastructurii ce se realizeaza pentru zona construita, conform cererii de piata, va fi finalizata pâna la data de 31.03.2003. Celelalte etape de executat ale infrastructurii, aferenta caselor pentru care exista cereri de piata, se vor finaliza pâna în 31 decembrie 2006*” este înlaturata.-----

-----3.7. Deoarece parcelele de teren care apartin S.C. CASAROM ARAD S.A. în urma unificarii si reparcelarii se constituie în 3 parcele cu utilitatile instalate, obligatia: „*vânzarea terenului fara nici un fel de utilitati instalate va fi facuta respectând dreptul de preemtiune al Consiliului Local al Municipiului Arad, care va putea rascumpara terenul la pretul de adjudecare*” în prezent nu mai este justificata, fapt pentru care se înlatura.-----

-----3.8 Obligatia: „*sa vânda terenurile aferente locuintelor catre beneficiarii acestora, la pretul de adjudecare, la care se adauga costurile lucrarilor de infrastruktura prezentate de cumparator*” este înlaturata, avînd în vedere punctul 3.5.-----

-----3.9. Obligatia: „*sa prezinte beneficiarilor o varietate de modele de case de diferite marimi si tipuri, inclusiv un model de casa standard, pentru care pretul porneste de la 350 dolari USD/mp, corectat cu indicele de inflatie*” este înlaturata. -----

-----3.10.Obligatia: „*sa efectueze pe cheltuiuala sa lucrarile de regularizare a canalului Tiganca, pe traseul adiacent zonei cumparate*” este înlaturata deoarece, în urma reparcelarii, CASAROM ARAD S.A. nu mai are folosinta terenului adiacent canalului Tiganca.-----

-----3.11.Obligatia: „*sa realizeze o perdea de protectie vegetala în vecinatatea drumului de centura*” se modifica astfel: Sa asigure plantarea de pomi în vecinatatea drumului de centura adiacent terenului care revine CASAROM ARAD S.A. în urma reparcelarii.-----

-----3.12. Obligatia: „*sa solicite noi certificate de urbanism, dupa obtinerea titlului de proprietate asupra terenului, esalonat, în functie de realizarea constructiilor*” se modifica astfel: Dupa înregistrarea reparcelarii în Cartea funciara, sa solicite noi certificate de urbanism în functie de viitoarele etape de dezvoltare a suprafetei de teren care îi revine prin reparcelare.-----

-----3.13.Obligatia:„*Controlul general al respectarii-de catre cumparator-a caietului de documente si a obligatiilor asumate prin contractul de vânzare - cumparare, se efectueaza de catre Primarul Municipiului Arad, prin împuternicitii sai*” se modifica astfel: Controlul general al respectarii obligatiilor partilor, astfel cum au fost modificate prin prezentul act aditional, va fi facut de Primarul Municipiului Arad si de CASAROM ARAD S.A., prin reprezentantii lor mandatasi în acest sens.-----

-----4.0 Clauzele speciale se modifica dupa cum urmeaza:-----

-----4.1 Clauza: „*Depasirea justificata a termenelor, precum si orice modificari ale clauzelor prezentului contract, se vor face în baza înțelegerii reciproce dintre parti, respectiv între Consiliul Local al Municipiului Arad si S.C.CASAROM ARAD S.A., prin act aditional la prezentul contract încheiat în forma autentica*” se modifica astfel: Orice modificari ale clauzelor prezentului contract se vor face în baza înțelegerii reciproce dintre parti, respectiv între Consiliul Local al Municipiului

Arad si S.C.CASAROM ARAD S.A., prin act aditional la prezentul contract încheiat în forma autentica.-----

-----Partile convin ca Municipiul Arad are dreptul sa se racordeze cu utilitatile la retelele principale de gaz, apa, canalizare, statiile de pompare apa pluviala si apa menajera, realizate de S.C. CASAROM ARAD S.A..-----

-----Subscriese, MUNICIPIUL ARAD, reprezentat prin Primarul Municipiului Arad si S.C. CASAROM ARAD S.A., reprezentata prin administratorii Sotirios Notaris si Martin Loveday, *declaram* ca înainte de semnarea actului, ni s-a citit cuprinsul acestuia stabilind ca el corespunde vointei si conditiilor stabilite între parti, drept pentru care semnam mai jos.-----

-----O data cu încheierea prezentului act aditional, S.C. CASAROM ARAD S.A. își da acordul astfel încât Consiliul Local al Municipiului Arad sa foloseasca Poiectul nr. 32.100, Faza P.U.D., Numele Proiectului: *Ansamblu Rezidential Subcetate Arad*, raportat la Certificatul de Urbanism nr. 2123/06.12.2000.-----

-----Notarul public care a întocmit actul prin care se transmite, se modifica, se constituie sau se stinge un drept real imobiliar este obligat sa ceara din oficiu înscrierea în cartea funciara, la biroul de carte funciara în a carui raza de activitate se afla imobilul.-----

-----Anexele contractului sunt: Hotarârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 289 din 31.10.2006, schita de parcelare cu nr. de înregistrare 9.779/06.09.2006, la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Arad, Hotarârea Adunarii Generale a Actionarilor S.C. CASAROM ARAD S.A din data de _____, extrase C.F. nr. _____ din _____, eliberate de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Arad.-----

-----Tehnoredactat în 4 (patru) exemplare originale la Biroul Notarului Public _____
_____ cu sediul în _____.

Semnaturile:

MUNICIPIUL ARAD
prin Primar

Gheorghe FALCA

S.C. CASAROM ARAD S.A
prin administratori

Sotirios NOTARIS
Martin LOVEDAY

Interpret

/ urmeaza autentificarea /

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 40498/ 19.09.2006

EXPUNERE DE MOTIVE

Ca urmare a HCLM nr. 189/2006 si a negocierilor ulterioare purtate între partile semnatare ale contractului nr. 484/2001 respectiv SC CASAROMSA si Municipiul Arad, prin comisia mandatata, s-a ajuns la un acord în ceea ce priveste continuarea contractului din anul 2001, respectiv, disponibilizarea terenului municipiului Arad într-un lot compact în suprafata de 295.353 mp si încheierea unui act aditional la contractul autentificat sub nr. 484/2001.

Consideram ca în urma adoptarii actului aditional echilibrul contractului initial s-a mentinut, respectiv terenul vândut se va folosi partial pentru realizarea tramei stradale, care la finalizarea lucrarilor va reveni fara plata si cu utilitati instalate în proprietatea publica a municipiului, fostul domeniu public, în urma reparcelarii si iesirii din indiviziune, se constituie într-un lot construibil pe care se pot dezvolta locuinte sau dotari de cartier, acest teren având posibilitatea de racord la infrastructura instalata de societate.

Prin diminuarea practica a suprafetei vândute, redobândirea unui lot utilizabil de peste 29 Ha, a carui valoare astazi este net superioara celei de la data vânzarii, ca urmare a existentei documentatiilor de urbanism, a scoaterii terenului din circuitul agricol si a viabilizarii, nu înseamna ca societatii i s-a adus vre-un prejudiciu. Toate cele de mai sus sunt ca urmare a faptului ca SC CASAROMSA nu si-a respectat unele obligatii si termene precizate în contractul de vânzare – cumparare.

Astfel actul aditional, prezentat spre aprobare, a fost acceptat de societate, fiind considerat ca o modalitate de a îndrepta neconformitatile situatiei reale cu prevederile contractuale coroborate cu posibilitatile reale de realizare/ vânzare locuinte pe piata aradeana.

PRIMAR,

ing. Gheorghe Falca

pâna în prezent, pentru realizarea infrastructurii, (conform anexei nr.2), s-a investit în zona 1.479.400 dolari, la care se adauga parte a lucrarilor de proiectare – avizare, autorizare, pentru toate utilitatile si managementul proiectelor - 25%, rezultând ca investitii prezente în domeniul public 1.849.250 dolari. Daca raportam aceasta suma la suprafata care se estimeaza ca la finalul proiectului ramâne proprietatea societatii (252.201 mp) rezulta ca pret/mp prezent 7,33 dolari/mp. Daca se efectueaza acelasi calcul la datele preluate din raportul comisiei mandatata de primarul mun. Arad, verificare efectuata în luna iunie 2005, preluând numai valorile contractuale + scoaterea terenului din circuitul agricol +15% plati proiecte si avize si raportam la aceeasi suprafata estimata a ramâne în proprietatea societatii, rezulta un aport adus din utilitati de 6,45 dolari/mp pâna la acea data.

Având în vedere ca în prezent sunt realizate doar o mica parte a drumurilor si utilitatilor aferente, este cert ca la terminarea proiectului se va depasi valoarea estimata ca aport din utilitatile publice realizate, la data vânzarii, respectiv 12,93 dolari/mp.

În ceea ce priveste modul de gestionare al terenurilor, aceasta varianta este cert în favoarea municipiului Arad, întrucât din peste 29 ha de terenuri cu destinatie viitoare de teritorii de strazi se creeaza un lot compact de teren care poate fi folosit pentru dezvoltarea de constructii de locuinte sau dotari de cartier, cu atât mai mult cu cât CASAROMpreda totodata si documentatia de urbanism aferenta acestei zone.

În ceea ce priveste valoarea reala a terenului astazi, daca la data vânzarii, acesta era un teren arabil, în prezent datorita demararii proiectului CasaRom, a scoaterii din circuitul agricol, a realizarii utilitatilor si a posibilitatii de racord la acestea a terenului municipiului Arad, valoarea cu siguranta este peste 40 €/mp.

Fata de cele de mai sus, ca urmare a negocierilor purtate de comisia mandatata de catre CLMA si în baza lucrarii topografice de unificare si iesire din indiviziune s-a întocmit un act aditional la contractul de vânzare – cumparare – Anexa la prezentul raport.

Întrucât modificarile survenite sunt explicate la fiecare articol al actului, nu se vor mai reexplicita si în prezentul raport.

DIRECTOR TEHNIC

Razvan Popa

SEF SERVICIU

Florica Popa

PF7PF



Societatea Română pentru
Asigurarea Calitatii

Institutie Certificata ISO 9001:2000

Pagina
10 din 10



The International
Certification Network